PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BLÅKLOKKEVEGEN 71

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

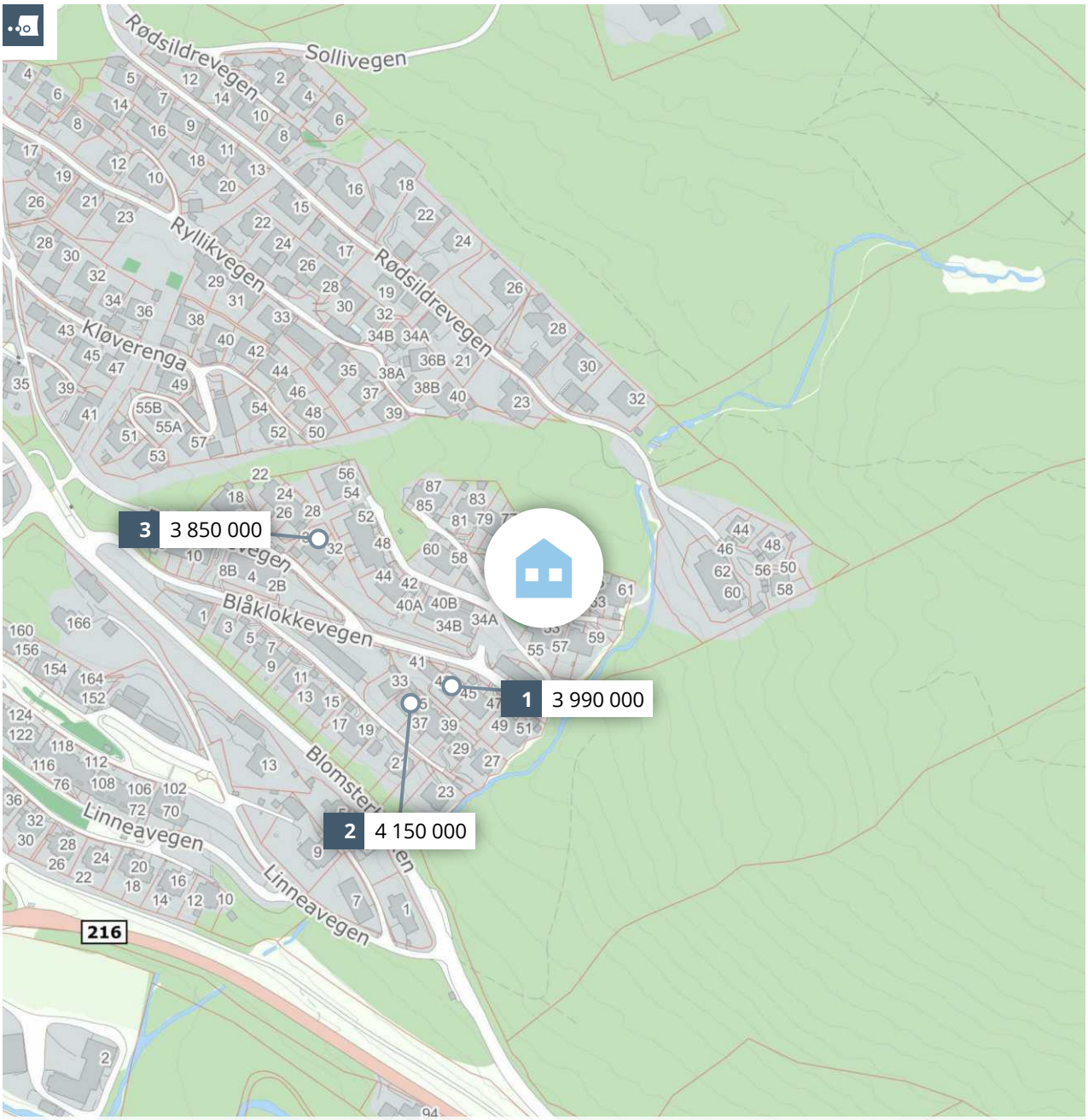
Informasjon innhentet fra Lillehammer kommune

Informasjon fra huseierlaget

Tinglyst bestemmelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BLÅKLOKKEVEGEN 71

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 21.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blåklokkevegen 71, 2611 LILLEHAMMER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 67 BNR 229 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS VÅRSETERGRENDA

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	31 920
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåklokkevegen 43				01.06.2023	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**35 000**
	114 m²	1981	302 m²	3 sov						
2	Blåklokkevegen 35				26.11.2025	4 300 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**25 000**
	166 m²	1982	382 m²	5 sov						
3	Blåklokkevegen 30				12.05.2021	3 350 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**30 800**
	125 m²	1982	291 m²	4 sov						

PrivatMegleren Lillehammer har gleden av å presentere denne meget tiltalende halvparten av tomannsbolig, som er betydelig oppgradert. Boligen er praktisk og innholdsrik og har fine uteplasser, en usjenert hage på baksiden mot skogen og en sør/vestvendt terrasse med flott utsikt og gode solforhold.

Boligen inneholder:
1. etasje:
* Stue
* Tv-stue
* Kjøkken
* Soverom

Underetasje:
* Entré
* Gang
* Bod
* Teknisk rom
* WC-rom
* 2 soverom
* Bad/vaskerom

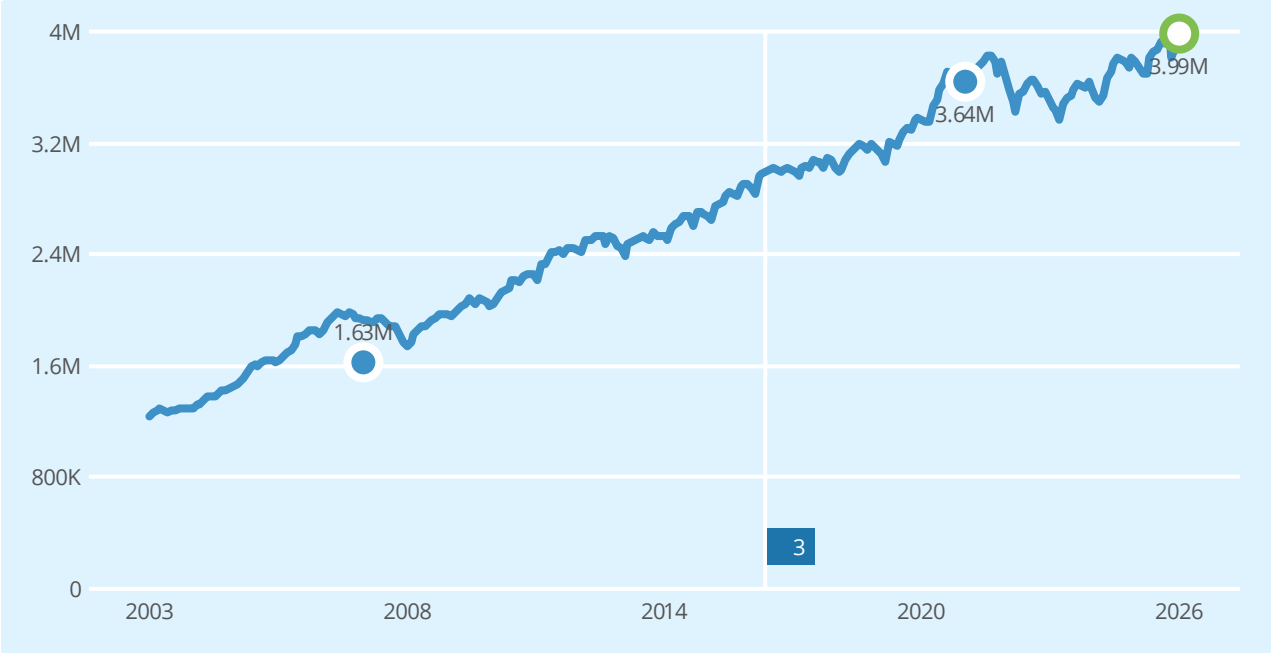
Annet:
* Uthus/bod på 9 kvm
* Terrasse på begge sider av huset
* Garasjeplass
* Biloppstillingsplass

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.09.2021	14.10.2021	01.12.2021	3 600 000	3 640 000	0	3 640 000	
04.12.2020		04.12.2020	-	2 851 927	-	2 851 927	4
21.08.2007	05.12.2007	03.01.2008	1 680 000	1 630 000	-	1 630 000	

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

Tomannsboliger til salgs i 2611 LILLEHAMMER nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 2611 LILLEHAMMER siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

3 525 000 Prisantydning i snitt

3 520 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 606 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 9 mnd

35 510 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

31 920 Blåklokkevegen 71
Totalpris 3 990 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Blåklokkevegen 71 , 2611 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 67, bnr. 229

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1348 **Eiendomsverdi ref nr:** HN4667

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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

Beskrivelse av eiendommen

Fin halvpart av tomannsbolig Blåklokkevegen i Vårsetergrenda. Boligen har vært renovert mye de siste 10 årende og er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten.

Boligen har fått enkelte TG2, men for det meste TG1. Enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel og besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk. Det er nyere beslag av metall på pipe og luftehatt.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av trefiber/finerplater. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Tilkomst til loft via luke på soverom.
Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 2025, samt ett vindu med 2- lags glass fra 2016 på bod.
Boligen har malt hovedytterdør fra 2022 og malte balkongdører i tre med glass fra 2021 og 2025.
Boligen har stor veranda bygget i treverk med rekkverk av stål/glass og treverk i 1. etasje, samt terrasseplatting ved inngangsparti på grunnplan.
Boligen har en liten utvendig tretrapp på nordsiden av bygget.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med parkett, laminat og flis i entre og bod.
Veggene har trepanel, malte plater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhet for radon.
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det er malt tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører er formpressede innerdører og en malt fyllingsdør.
Eier opplyser om at det ikke observert noen skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

ROM UNDER TERRENG:
Gulvet er flislagt. Veggene har innvendige utforede vegger kledd med plater mot grunnmur. Hulltaking er foretatt i bod, og måleresultatet var 16.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er renovert i 2017 og er utført etter Teknisk forskrift 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er hjørnesluk av plast.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalettrommet, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv.
Malte plater og tapet på vegger.
Himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og liten servant med innredning.
Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i rørskap på teknisk-rom.
Innvendige avløpsrør er av ukjent type og alder, da disse er skjult.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Boligen har to luft til luft varmepumper plassert i trapperom (2024) og på soverom i 1.etasje (2026).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2008 plassert på teknisk-rom med sluk.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1983. Det er gjort en del arbeid på anlegget etter byggeår, som f.eks bad og kjøkken og flere mindre jobber. Det er fremvist dokumentasjon i "husperm" og i boligmappa.no.
Boligen har brannmeldere og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 2015. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at dreneringen er skiftet mot nord og øst i 2015 (Det er fremvist kvittering fra Kjell Arne Schjørn AS).
Grunnmuren er av betong.
Det er små støttemurer av betongstein på østsiden av boligen.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1983 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1983 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er avvik fra tegning i underetasje:
-Boder på tegning i hjørnet nord/øst er omgjort til en stor bod, samt eget teknisk- rom. Det er også montert ett vindu her som ikke er på tegning.
-Nytt bad er slått sammen med tidligere vaskerom.

Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 30.01.1984.
Det foreligger tegninger og godkjenning av kommunen på utvidelse av veranda, datert 23.03.2017.

Bod

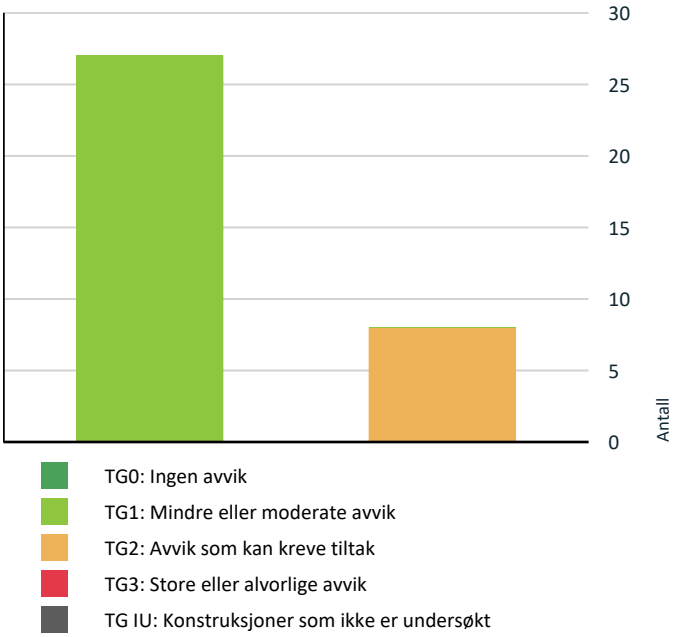
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjenning av kommunen på oppsetting av utvendig bod, datert 24.07.1985.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1983. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten følger minstekrav i forskrift til avhendingsloven, tilstandsgrader settes i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Enkelte punkter utover forskrift kan være medtatt i rapport, men vil da være begrenset til disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- 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 komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny varmepumpe (Montert av Spoton).
2025	Modernisering	Nye vinduer/dører (egenregi).
2024	Modernisering	Utvidelse og renovering av terrasseplatting underetasje (egenregi).
2024	Modernisering	Ny varmepumpe (Montert via Megaflis).
2023	Modernisering	Renovering av soverom og tv stue i 1.etasje etter lekkasje fra luftehatt (utbetaling av forsikring utført i egenregi).
2026	Modernisering	Innlagt strøm til utebod (Lillehammer elektro as).
2024	Modernisering	Installert el-bil lader i garasjeanlegg.
2023	Modernisering	Nytt beslag på luftehatt (Torgersen tak og blikkenslagerservice as).
2022	Modernisering	Overflaterenovering soverom og entre / gang (egeninnsats).
2022	Modernisering	Satt opp gjerde rundt hagen, og byttet levegg mot nabo (egeninnsats)
2022	Modernisering	Flislegging av kjøkken 2022 (egeninnsats)
2018	Modernisering	Utvidelse av veranda i 1.etasje (Tomas Armatis).
2017	Modernisering	Nytt bad i underetasje (Per Kristian Tranberg).
2016	Modernisering	Ny drenering mot nord og øst (Kjell Arne Schjørn AS).
2016	Modernisering	Ny taktekking (ukjent).
2012	Modernisering	Nytt kjøkken (ukjent)
2010	Modernisering	Renovering av sikringsskap (El-installasjon as).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og besiktiget fra taket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tak.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk. Det er nyere beslag av metall på pipe og luftehatt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av trefiber/finerplater. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Tilkomst til loft via luke på soverom.
NB: Det er observert eldre fuktskjolder rundt gjennomføring av lufting på tak, dette kommer fra tidligere lekkasje. Ingen unormale verdier av fukt er målt på befaringsdagen.



Loft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette er dog ikke en uvanlig løsning fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper forhold for skjulte fuktskader.



Begrenset lufting bak kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 2025, samt ett vindu med 2- lags glass fra 2016 på bod.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

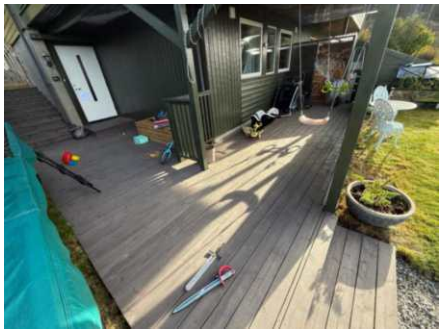
Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør fra 2022 og malte balkongdører i tre med glass fra 2021 og 2025.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har stor veranda bygget i treverk med rekkverk av stål/glass og treverk i 1. etasje, samt terrasseplatting ved inngangsparti på grunnplan.



Terrasseplatting.



Veranda.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en liten utvendig tretrapp på nordsiden av bygget.
Trapp er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.

Tilstandsrapport

Parkering

Beskrivelse

Boligen har egen biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller under bygget nedenfor. Det er montert elbil-lader.
Dette er ikke tilstandsvurdert, da dette er fellesareal.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett, laminat og flis i entre og bod.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, malte plater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater og himlingsplater.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helserisiko dersom radonnivåene er for høye.



Aktsomhetskart for radon.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at det ikke befinner seg nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse, brannfare og fare for liv og helse. Et annet tiltak kan være å montere sotlukestein i sotluka.



Avstand under 30cm fra sotluke til treverk.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Veggene har innvendige utforede vegger kledd med plater mot grunnmur. Hulltaking er foretatt i bod, og måleresultatet var 16.

NB: måleresultatet er i øvre grense av hva som er anbefalt, men det er ikke observert synlig mugg eller råte i hulltakingen.
Det er også montert dampsperre på vegg som ikke er å anbefale, da dette stenger inne eventuell fuktighet.
Det anbefales alltid og følge med på veggkonstruksjonen/ kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering da dette er en risiko konstruksjon for skjulte fuktskader.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.



Måling etter fukt mot kjeller mur.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper kan føre til økt fare for fall og personskader.


Manglende håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører og en malt fyllingsdør.
NB: det er observert en liten kosmetisk skade på dørblad til bad.


Kosmetisk skade på dørblad til badet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke observert noen skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renovert i 2017 og er utført etter Teknisk forskrift 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt, kun fremvist faktura.

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er målt slakt fall på gulv i deler av dusjsonen (mot vaskemaskin), samt at det er målt fall på gulv under 1:100 fra toalett mot sluk.

Det er i tillegg ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet), det er målt under 25mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall 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. Tiltak vil være å etablere en membrankant på innsiden av dørterskel som sikrer badet bedre ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Litt slakt fall fra dusj mot vaskemaskin.



Fall under 1:100 fra toalett og et lite stykke inn mot sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er hjørnesluk av plast.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
NB: Det er observert at speilskapet henger noe på midten, det anbefales å forsterke innfestning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalettrommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
NB: Eier informerer om at den nederste delen av fryseren ikke fungerer optimalt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
NB: Eier informerer om at viften ikke fungerer på laveste hastighet.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv.
Malte plater og tapet på vegger.
Himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og liten servant med innredning.



Toalettrom.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav og manglende tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.



Manglende tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i rørskap på teknisk-rom.

Tilstandsrapport



Rørskap.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ukjent type og alder, da disse er skjult.

Vurdering av avvik:

• Da avløpsrør er ukjent, legges avløpsrør fra byggeår til grunn.
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS plastrør har usikker fremtidig funksjon og kan svikte plutselig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler ventil på stue/kjøkken/tv-stue i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i stue/kjøkken/tv-stue i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktskader og muggdannelse, noe som kan påvirke både bomiljø og bygningskonstruksjon negativt.



Manglende ventiler.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har to luft til luft varmepumper plassert i trapperom (2024) og på soverom i 1.etasje (2026).

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2008 plassert på teknisk-rom med sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1983. Det er gjort en del arbeid på anlegget etter byggeår, som f.eks renovert sikringsskap med automatsikringer, bad, kjøkken og flere mindre jobber. Det er fremvist dokumentasjon i "husperm" og i boligmappa.no.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannmeldere og brannslukkere.

NB: Forskjell mellom ny og eldre branncelleinndeling:
Selv om intensjonen om å hindre brannspredning var den samme, har endringer i byggematerialer, konstruksjonsmetoder, kontrollrutiner og selve regelverket ført til at eldre brannskiller ofte har svakheter målt mot dagens standard. Dette er vanskelig å vurdere, da store deler av brannskillet er skjult mellom leilighetene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 2015. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at dreneringen er skiftet mot nord og øst i 2015 (Det er fremvist kvittering fra Kjell Arne Schjørn AS).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er små støttemurer av betongstein på østsiden av boligen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1983 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1983 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da plastledninger eldre enn 40 år har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer eller brudd.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige vannskader og driftsavbrudd.

• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da alder og materiale gir økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Septiktank

Beskrivelse

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

Oljetank

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• 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 komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helserisiko dersom radonnivåene er for høye.

• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at det ikke befinner seg nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse, brannfare og fare for liv og helse. Et annet tiltak kan være å montere sotlukestein i sotluka.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper kan føre til økt fare for fall og personskader.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygget er oppført på ringmur av lecastein og har støpt betonggulv.
Veggene er av lecastein og bindingsverk kledd med stående kledning.
Takkonstruksjonen er av sperrer kledd med rupanel og tekket med shingel.
Bygget har renner og nedløp av plast.
Malt boddør og lite vindu.

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

Avvik observert ved enkel besiktigelse:

-Det er observert at de nederste lecablokkene har noe slitasje innvendig i bod, tiltak vil være å pusse blokkene for mer robust overflate.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

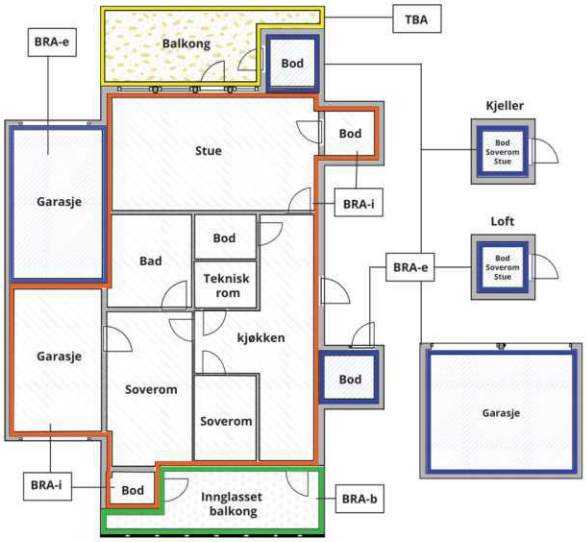
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	63			63	26
Underetasje	62			62	33
SUM	**125**				**59**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, tv-stue, kjøkken, stue		
Underetasje	Entré, bod, teknisk rom, soverom, soverom 2, gang, toalettrom, bad		

Kommentar

BRA-E er utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra tegning i underetasje:
-Boder på tegning i hjørnet nord/øst er omgjort til en stor bod, samt eget teknisk- rom. Det er også montert ett vindu her som ikke er på tegning.
-Nytt bad er slått sammen med tidligere vaskerom.

Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 30.01.1984.
Det foreligger tegninger og godkjenning av kommunen på utvidelse av veranda, datert 23.03.2017.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.
Det bemerkes at informasjon som kommer frem her er gitt av eier/egenerklæring og tidligere salgsoppgave.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjenning av kommunen på oppsetting av utvendig bod, datert 24.07.1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Sondre Haugen Lorvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	67	229		0	319.4 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Blåklokkevegen 71

Hjemmelshaver
Lorvik Camilla Haugen, Lorvik Sondre Haugen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Blåklokkevegen 71, som ligger i et veletablert boligområde i Vårsetergrenda, ca 5 km opp fra Lillehammer sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende" i Kommuneplanen 2020-2023(2030).Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan – 058 - Vårsetergrenda». Arealformål «Bolig». Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato, framfor eldre reguleringsplan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring / LO Favør	26021893			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.09.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.09.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.09.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.09.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	20.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260279
Addresse	Blåklokkevegen 71		
Postnr.	2611	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Camilla Haugen Lorvik		
Selgers navn	Sondre Haugen Lorvik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring / LO Favør

Polise/avtalenr.:

26021893

Våtrom

Initialer selger:
C H
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Opplyst fra tidligere eier: Totalrenovert høsten 2016. Hele badet ble pigget opp og bygd opp på nytt fra grunnen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Per Kristian Tranberg. Samme firma tatt bad, toalettrom og "soverom" (nåværende bod) m/ rom til varmtvannsbereder.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Opplyst fra tidl. eier: Gulvet ble pigget opp og hele badet ble bygd opp på nytt fra bunn.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Opplyst fra tidl. eier: Gulvet ble pigget opp og hele badet ble bygd opp på nytt fra bunn.

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

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

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

Opplyst fra tidl. eier: Det elektriske ble tatt sammen med totalrenovering i 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Opplyst fra tidl. eier: Alt elektrisk ifm. oppussing tatt av El-installasjon AS. Har kun fakturagrunnlag fra Per Kristian Tranberg.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet til nytt rør-i-rør system på et tidspunkt, sannsynligvis ifm. oppussing av bad eller kjøkken.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har kun dokumentasjon fra Per Kristian Tranberg (Hovedentreprenør renovering bad) som viser fakturapost "tillegg rørlegger"

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert ny takhatt og beslag på luftehatt ifm. lekkasje i 2023. Ny topp på takhatt ildsted etter lekkasje i 2024. Ikke vært lekkasjer etter dette. Se mer info i tilleggskommentarer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Torgersen TB. Faktura fra 2023 er for luftehatt med beslag til "pipen" som fører varmluft fra toalettrom og avtrekk fra kjøkken. Der ble det også isolert opp på nytt på loftet, pga. kondensproblematikk. Faktura fra 2024 er topp pipehatt ildsted.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tidl. eier opplyste at vinduet i bod 1. etasje ble skiftet ifm. renovering i 2016 av firmaet som sto for oppussing. Tidl. eier opplyste også at Tomas Armatis sto for forlengelse av veranda 2. etasje, og montering av glassgelender fra Sagbakken glass.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Samtlige andre vinduer i huset og balkongdør SØR ble skiftet til 3-lags vinduer fra Norgesvinduet i 2025. Ytterdør og balkongdør hage skiftet i 2023. Dette er gjort som egeninnsats og med støtte av familie.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tomas Armatis, Per Kristian Tranberg og egeninnsats.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gravd opp og drenert i 2015 før renovering av underetasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og jobbeskrivelse fra Kjell-Arne Schjørn AS for drenering og reetablering av hage.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Totalrenovering av bad, toalettrom, soverom/bod og gang høsten 2016, opplyst av tidl. eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Dagens bod ble av tidligere eier benyttet som soverom. Det ble satt inn vindu for godkjent rømningsvei. Rommet er ikke omsøkt og godkjent som soverom. Endringer gjort ifm. totalrenovering høsten 2016, opplyst av tidl. eier.

Loft

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

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

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

Avtrekksrør fra kjøkken og lufterør fra toalettrom og avløp ble isolert på nytt etter kondenslekkasje i 2023. Arbeid utført av Torgersen tak og blikkenslagerservice AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Torgersen tak og blikkenslagerservice.

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tidl. eier opplyser at sikringsskapet ble byttet i 2010, Div. El-arbeid ifm. oppussing 21-26: Nye kurser soverom nede og varmpumpe, utelampe, alt nytt 2.etasje nord, strøm til utebod, dimmere stue bl.a.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer underveis som jobben er gjort, alt etter 2022 ligger på boligmappa. Alt før 2021 utført av el-installasjon AS, alt etter 2021 utført av Lillehammer elektro.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert varmepumpe i stue 2024, montert varmepumpe på soverom i 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Megaflis for varmepumpe og montering stue. Faktura fra SpotOn for varmepumpe og montering soverom.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lettvegg i stue ble satt opp ifm. skaderenovering våren 2024. Da ble det også lagt nytt tak i nordre del av stue, gipsvegger mot nabo i nordre del stue, nytt tak og gipsvegger i soverom 2. etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Malt hele huset i ny farge 2024-2025. Bygd ut terrasse 1. etasje 2024. Lagt plastplater under veranda 2. etasje. Nytt gjerde mot nabo i hagen og skiftet dårlig materiale på gjerde mot nabo i sør.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Felles montering av opplegg for elbil-ladere i huseierlaget i 2024. Ble da også installert elbillader på vår plass i garasjeanlegget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Usikker. Dette ble bestilt gjennom huseierlaget, som helt sikkert har faktura / dokumentasjon på dette.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner ikke til noen manglende ferdigattest eller brukstillatelser, for uten at dagens bod har vært planlagt som soverom, og dette ikke er søkt om.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Heftelser iht. grunnboksutskrift, bl.a. rett og plikt til å leie garasjeplass i felles garasjeanlegg (en del av kostnaden til huseierlaget).

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Vannskade 2023: vanninntrengning ved pipe og kondens kombinert, ført til vannskade på innertak 2. etasje. Torgersen TB byttet pipehatt og isolert opp (fjernet årsak). Tørket opp, kontrollert og totalrenovert 2. etasje nord etter skade. Ingen ny lekkasje.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.09.2026

Signert av *Camilla Haugen Lorvik*

Signert av *Sondre Haugen Lorvik*

Initialer selger:
C H
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Blåklokkevegen 71, 2611 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347600**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12288123**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **229**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **165,85**

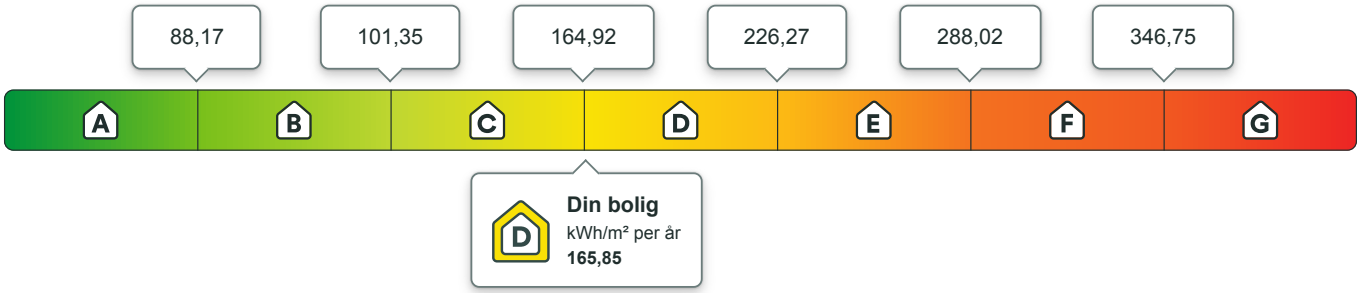
Blåklokkevegen 71, 2611 LILLEHAMMER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 444,08	**194,00**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Blåklokkevegen 71, 2611 LILLEHAMMER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Blåklokkevegen 71, 2611 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

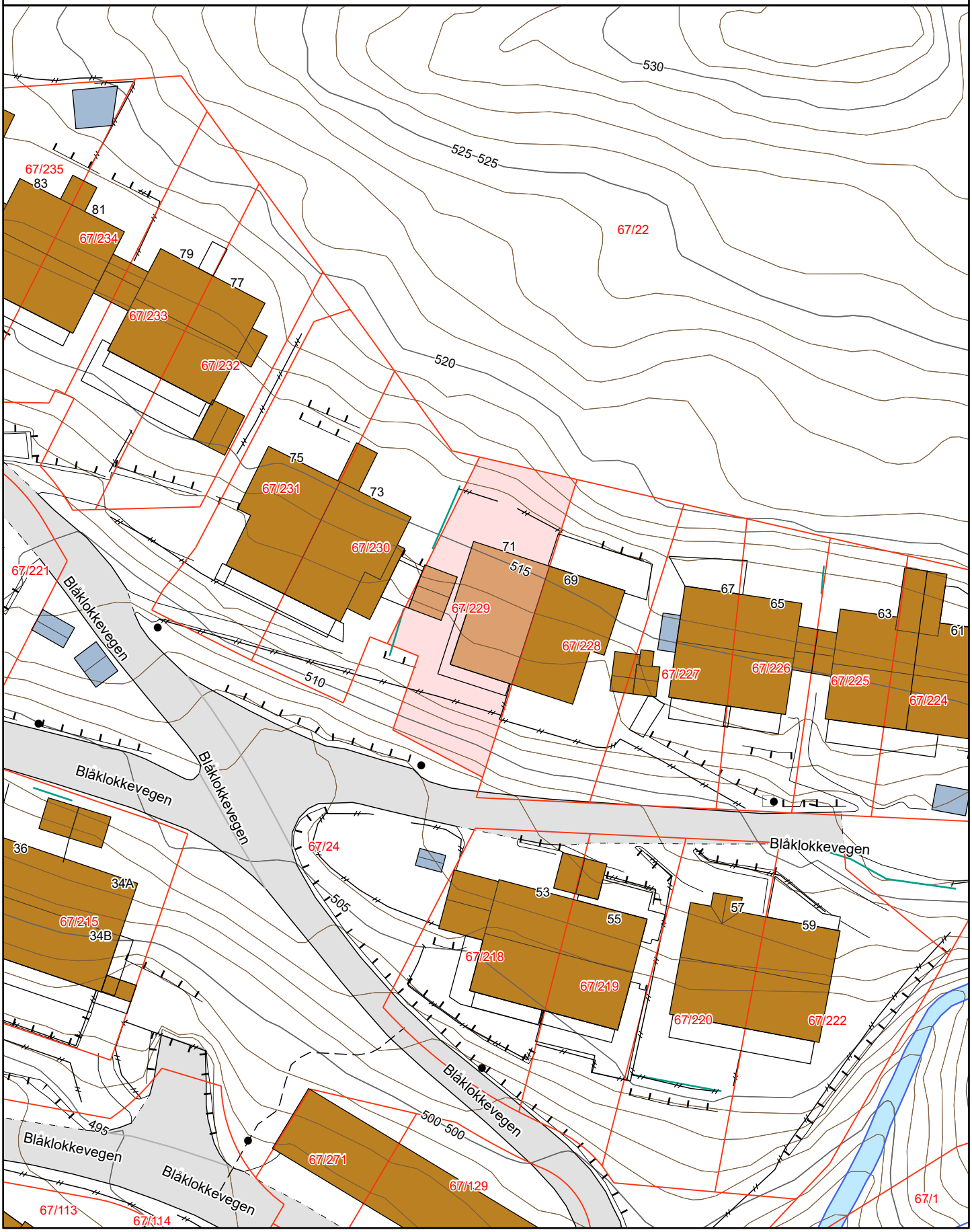
Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Oversiktskart

Adresse: **Blåklokkevegen 71, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/67/229/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 319 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026



Matrikkelkart

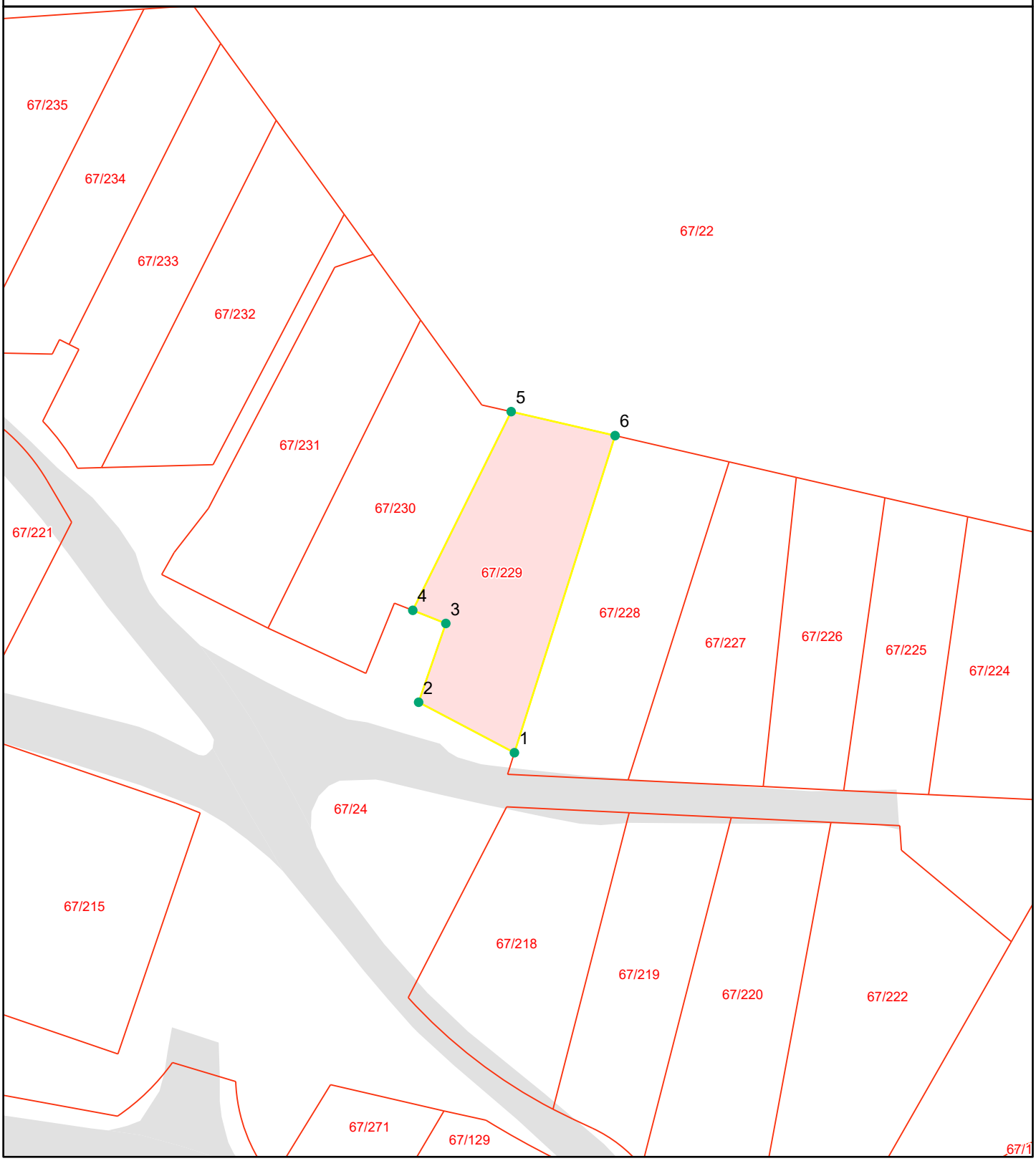
Adresse: **Blåklokkevegen 71, 2611 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/67/229/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 319 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6775024.86	581852.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.99	0
2	6775029.51	581843.3	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.69	0
3	6775036.77	581845.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.28	0
4	6775037.98	581842.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.45	0
5	6775056.29	581851.84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.85	0
6	6775054.08	581861.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	30.68	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.09.2026 10:08

Eiendom 3405-67/229 Blåklokkev 71

Bruksnavn	Blåklokkev 71				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.12.1983	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	319,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	67	Beregnet areal	319,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	229	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Blåklokkevegen 71	2611 Lillehammer	Vårsetergrenda	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.12.1983	Kart- og delingsforretning	3405-67/24	Avgiver	-319,6
		3405-67/229	Mottaker	319,6
01.01.2020	Omnummerering	3405-67/229	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	12272316			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.01.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	6/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	6/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	6/0	6/0

Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	12288123			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	252/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.01.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	252/0	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	126	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	126	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	128/0	0/0	128/0
U01	Underetasje	0	124/0	0/0	124/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.09.2026 10:08

Eiendom 3405-67/229

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Blåklokkevegen 71	2611 Lillehammer

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Lorvik Camilla Haugen Blåklokkevegen 71 2611 Lillehammer	210390	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Lorvik Sondre Haugen Blåklokkevegen 71 2611 Lillehammer	240490	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Lorvik Camilla Haugen Blåklokkevegen 71 2611 Lillehammer	210390	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Lorvik Sondre Haugen Blåklokkevegen 71 2611 Lillehammer	240490	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Ordre: **98260**

Eiendom: **3405-67/229/0**
Blåklokkevegen 71
2611 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 11.09.2026 08:42:

Levert til kunde

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**67**	Bruksnr:	**229**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Blåklokkevegen 71, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 9. september 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: **98260**

Eiendom: **3405-67/229/0**
Blåklokkevegen 71
2611 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 08.09.2026 11:11:

Under behandling

Adkomst til eiendom fra privat veg.

Ordre: **98260**

Eiendom: **3405-67/229/0**
Blåklokkevegen 71
2611 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 11.09.2026 08:43:

Levert til kunde

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**67**	Bnr.	**229**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Blåklokkevegen 71, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 22 683,70

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. 4 975,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 9. september 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: **98260**

Eiendom: **3405-67/229/0**
Blåklokkevegen 71
2611 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 08.09.2026 13:30:

Levert til kunde

Eiendommen er avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende" i Kommuneplanen 2020-2023(2030).
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan – 058 - Vårsetergrenda».
Arealformål «Bolig».
Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato, framfor eldre reguleringsplan.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VÅRSETERGRENDA

Godkjent av kommunestyret: 02.03.78
Stadfesta av fylkesmannen: 25.09.78

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området er regulert til

A. Byggeområde, boligformål
B. Byggeområde, offentlige formål
C. Byggeområde, forretningsform
D. Offentlig friområde
E. Trafikkområde

FELLESBESTEMMELSER

§ 3

I planen er bebyggelsenes art og utnyttingsgrad angitt. Hvor et delområde inneholder blandet bebyggelse er fordelingen av de enkelte typer vist med omtrentlig forholdstall.

§ 4

Utnyttingsgraden for et delområde er forholdet mellom brutto golvareal og delområdets areal slik det framgår av reguleringsplanen.

§ 5

Bygningsrådet skal forelegges for godkjenning samlet bebyggelsesplan for et delområde før de enkelte søknader om byggetillatelse behandles. Unntak herfra kan gjøres for villatomtenes vedkommende.
Bebyggelsesplanen skal omfatte de nødvendige felles arealer for atkomst, lek, parkering/garasjer m.v.

§ 6

Bebyggelsesplanen skal angi byggegrenser og møneretninger på hus. Som hovedregel skal bygninger innen samme delområde ha felles takform og saltak. Takmaterialet skal ha matt overflate.

§ 7

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

På situasjonskartet skal angis atkomstveg og garasje / biloppstillingsplass.

§ 8

Bestående vegetasjon bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 9

Området innenfor den angitte frisiktsone i vegkryss tillates ikke utformet eller nyttet slik at den fri sikt i krysset hindres. Innen frisiktsonen skal terrenget ikke ha større høyde enn maksimum 0,5 m over de tilstøtende vegbaner, og all vegetasjon må holdes under dette nivå. Gjerdelinje langs veg begrenses av frisiktsonen.

§ 10

Der forholdene tilsier det kan ledninger for vann, kloakk, telefon og strømforsyning føres over privat grunn. Grunneier plikter eventuelt å ta hensyn til dette ved planering, oppsetting av støttemurer o.l., slik at reparasjons- og vedlikeholdsarbeid på ledningene ikke vanskeliggjøres.

§ 11

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan gjøres av bygningsrådet dersom særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningslov og kommunens vedtekter til denne, og gjeldende byggeforskrifter.

A. BYGGEOMRÅDE, BOLIGFORMÅL

§ 12

I området kan oppføres bolighus i maks. 2 etasjer inkl. underetasje, med tilhørende uthus/garasjer. Videre kan trafokiosker og telefonkiosker tillates oppført i området.

§ 13

For garasjer og andre mindre bygg kan bygningsrådet dispensere fra byggegrensene. Mellom garasjeport og vegkant må det likevel være en avstand på 6 m eller mer.

§ 14

På egen eller felles grunn skal det avsettes plass til garasje, pluss biloppstillingsplass for minst 0,5 bil for hver leilighet. Bygningsrådet kan for hybelleiligheter redusere eller frafalle dette kravet.

B. BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIG FORMÅL.

§ 15

I området kan oppføres bygninger for offentlige formål i maks. 3 etasjer inkl. underetasje. Videre kan trafo-kiosker og telefonkiosker tillates oppført i området.

§ 16

Bygningsrådet fastsetter hvor mange biloppstillingsplasser som skal kreves ut fra den enkelte byggesak.

C BYGGEOMRÅDE, FORRETNINGSFORMÅL

§ 17

I området kan oppføres bygninger for forretningsformål i maksimum 2 etasjer inklusive underetasje. Videre kan trafo-kiosker og telefonkiosker tillates oppført i området.

§ 18

Bebyggelsen må ordnes slik at en del av området blir utformet som torgplass.

§ 19

Bygningsrådet fastsetter hvor mange biloppstillingsplasser som skal kreves ut fra den enkelte byggesak.

D. OFFENTLIG FRIOMRÅDE.

§ 20

Friområdene skal opparbeides etter plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21

Bygningsrådet kan tillate oppføring av mindre bygninger som har sammenheng med utnyttingen av området, så som leskur og redskapsskur.

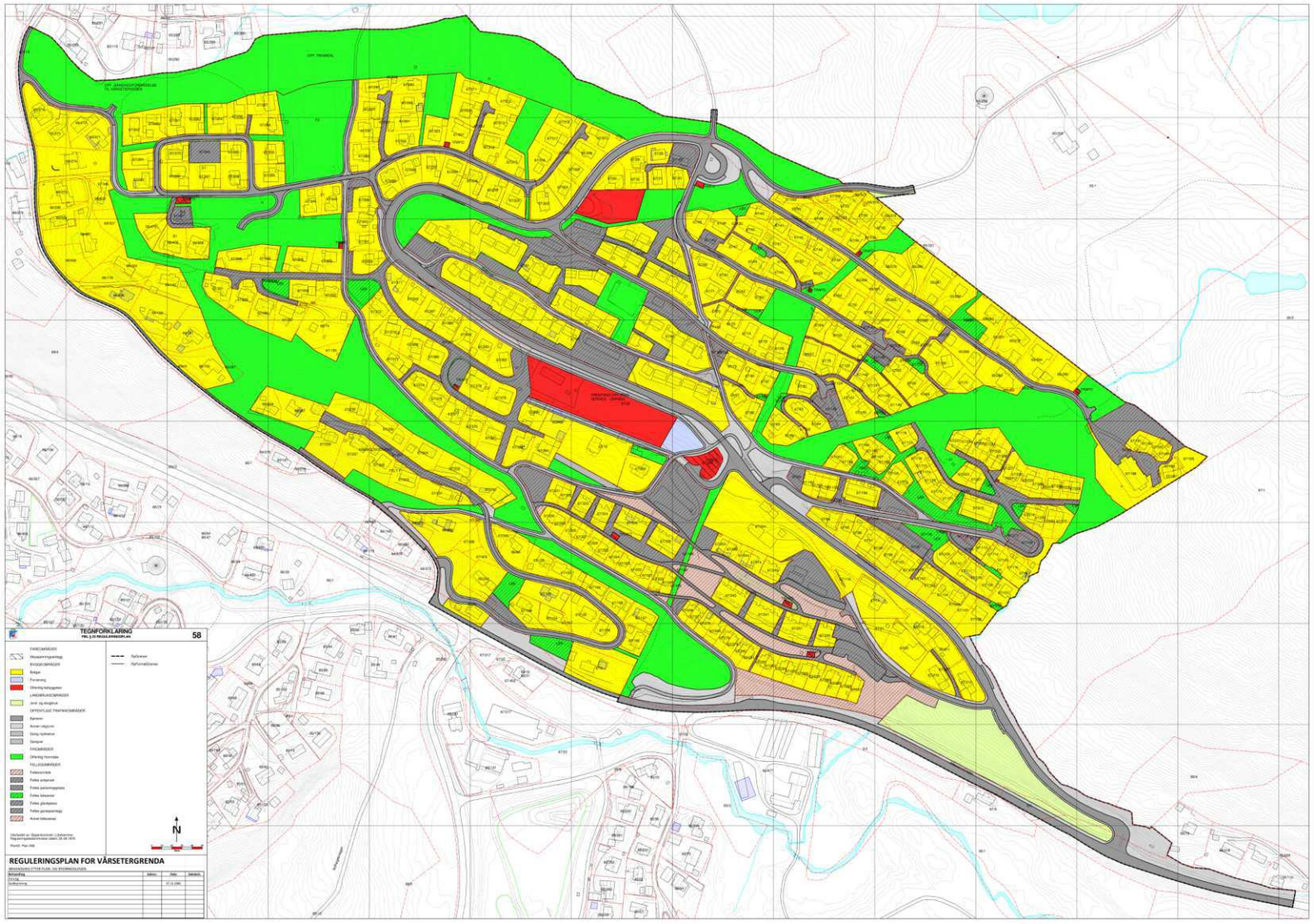
E. TRAFIKKOMRÅDE

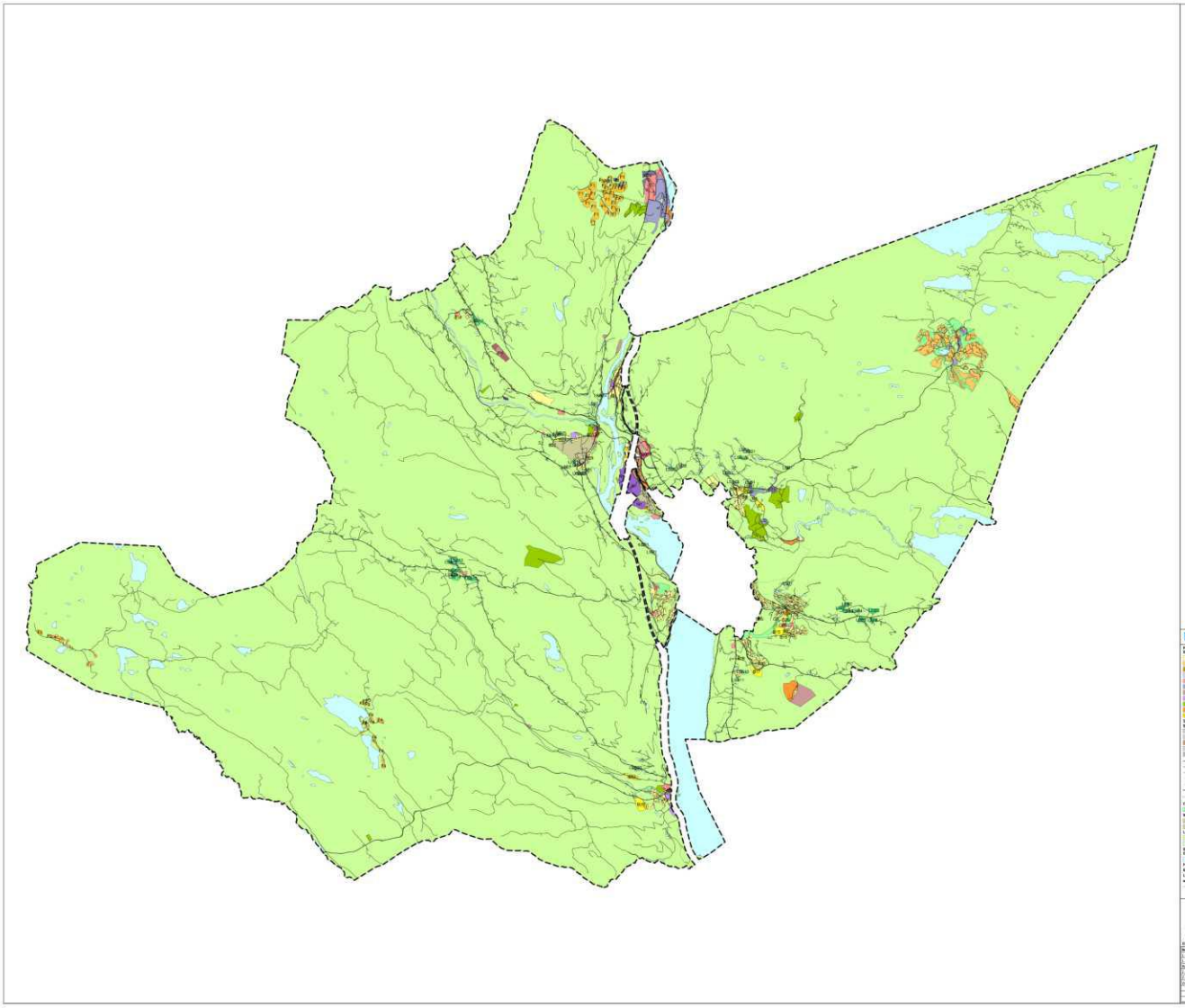
§ 22

Etter godkjenning av vedkommende vegmyndighet kan bygningsrådet godkjenne endringer i forbindelse med opparbeiding av holdeplasser for buss og drosjer, parkeringsplasser m.v.

Bygningsrådet kan også godkjenne mindre endringer når det gjelder vegenes høyder og stigningsforhold.

---------- ♠ ----------


TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSPLAN
58
REGULERINGSPLAN FOR VÅRSETERGRENDA
N



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hensynssoner

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

Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Hotell- og overnatting
Fritids/turisme
Næringsvirksomhet/bygninger
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Bane (inkludert knyttet banetomt)
Lufthavn
Parkering
Kjørevei - På bakken
Sykkelveg - På bakken
Adkomstveg - Forskåret
Gang-/sykkelveg - Forskåret
Gang-/sykkelveg - På bakken
Jernbane - På bakken
Kjørevei
Parkering
Gang-/sykkelveg - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

Grønnstruktur
Grønnstruktur

BLANDET FORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

Viktig sjøer, fellesanlegg formål
Campingplasser

LAVERE GRADER (PBL § 11-7, nr 5)

LNFR for spredt boligbebyggelse
LNFR for spredt næringsbebyggelse

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LANDSVERNEPLAN

Plangrense
Grense for landsverneplan

N

0 1 2 3 4 5 km

Målestokk 1:100000 (A0)

Plan ID: 2016Kompan

Eiere for kartgrunnlag, GS: 06 14
Eiere for plan fra: 22 06 15

Kartgrunnlag: N50
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Vedtaksnr.
1. gangs behandling - Forslagsstiller	2013/8	06.12.2018	
Kunngjøring - Høringsfrist 6 måneder		07.12.18 - 07.06.19	
Administrativ behandling		20.06.2022	546
2. gangs behandling - kommunestyret		20.06.2022	546
2. gangs behandling			
Vedtak - kommunestyret		26.09.2022	580

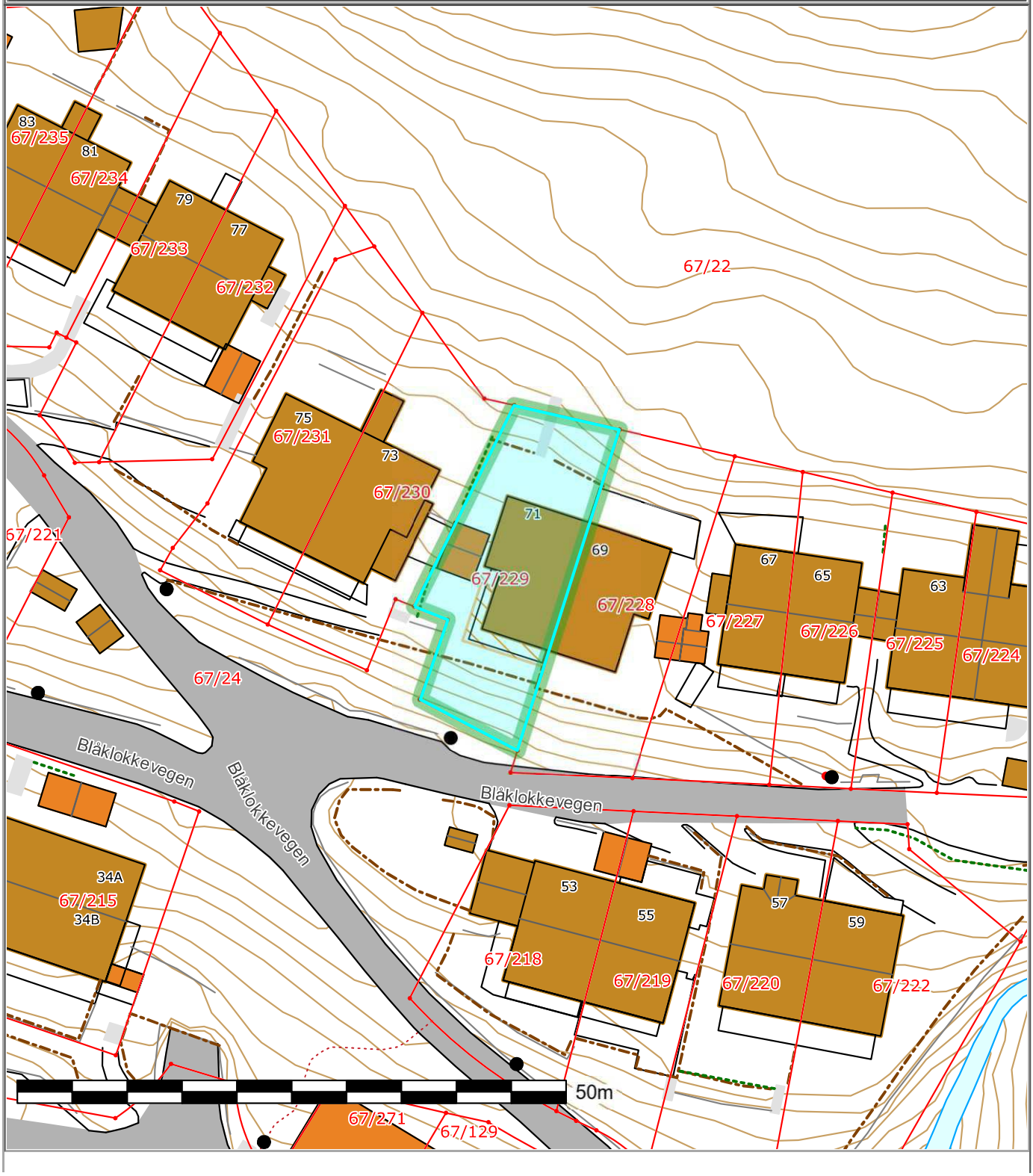
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 229	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Blåklokkevegen 71, 2611 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	LORVIK CAMILLA HAUGEN, Blåklokkevegen 71, 2611 LILLEHAMMER, med flere			

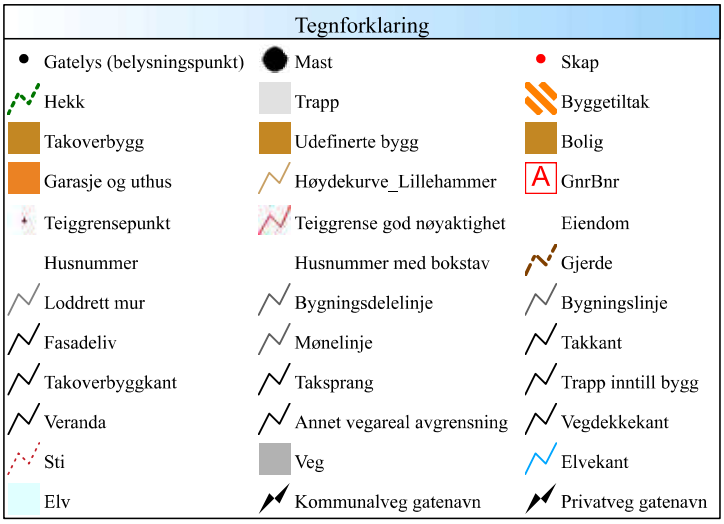
LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 8/9-2026 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



Vedlegg 5

Dokid 160516241/16/7258-1
TEGNINGER

Lillehammer

HALVPART AV TOMANNSBOLIG







Halvpart av tomannsbolig i Vårsetergrenda.

Adresse: Blåklokkeveien 71

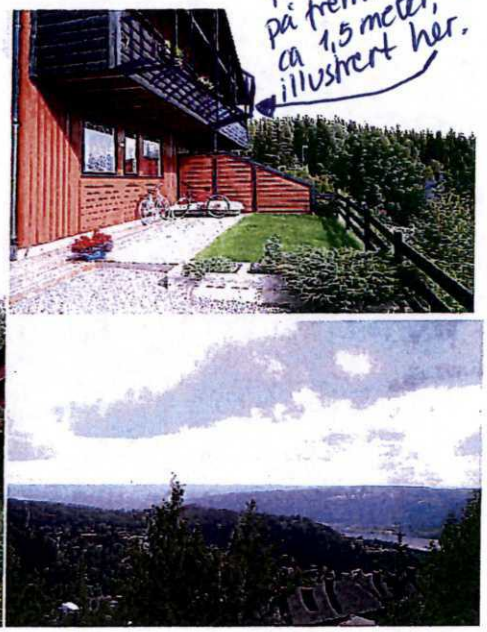
LILLEHAMMER KOMMUNE
År/saksnr. 16/7258 | Dok.nr. 1 | Løpenr.
- 6 OKT. 2016
Ark.kode P
Ark.kode S | Saksbeh.

Vedlegg 6

Lillehammer

HALVPART AV TOMANNSBOLIG





Halvpart av tomannsbolig i Vårsetergrenda.

Adresse: Blåklokkeveien 71

Lillehammer kommune

Dato: 23.03.2017
Vår ref.: 17/3642-1
Arkivkode: FEIGB 67/229
Løpenum: 17/8291
Deres ref:

Hilde Tobiassen og Karl Vegard Andersen
Blåklokkevegen 71

2611 LILLEHAMMER

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT
Vedrørende UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONG/VERANDA.
Adresse: Blåklokkevegen 71, Gnr./Bnr. 67/229.

Tiltakshaver: Hilde Tobiassen og Karl Vegard Andersen

Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement:
Søknad om tillatelse til tiltak jf plan- og bygningslovens § 20-4, som kan forestås av tiltakshaver selv, godkjennes. Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges jf plan- og bygningslovens § 21-9.
2. Ved graving i offentlig vei må nødvendig tillatelse innhentes fra vegmyndigheter.
3. Det må avklares om tiltaket kommet i konflikt med kabler og/eller ledninger i grunn eller luft.
4. Alt avfall skal kildesorteres og leveres godkjent mottak.
5. Når tiltaket er utført, skal det foretas sluttkontroll og anmodes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Saksopplysninger:
Søknaden er datert og mottatt 06.10.2016.
Søknaden gjelder utvidelse av veranda.
Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt sammen med søknad.

Nabovarsel:
Naboer og gjenboere er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke registrert merknader til tiltaket. Det foreligger nabosamtykke fra eier av gnr./bnr. 67/228 for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Tiltaket godkjennes som omsøkt jf plan- og bygningslovens § 29-4 tredje ledd.

Plangrunnlag:
I gjeldende reguleringsplan for Vårsetergrenda vedtatt/godkjent 25.09.1978, er tomta regulert til boligformål. Utnyttingsgraden for et delområde er forholdet mellom brutto golvareal og delområdets areal slik det fremgår av reguleringsplanen.

Dispensasjon:
Ingen.

Beliggenhet og høydeplassering:
Bygget tilfredsstiller krav satt i plan- og bygningslovens § 29-4 angående plassering, høyder og avstand til grenser.

Matrikkel tilbygg/påbygg/ombygging-bruksendring:
Bygningsnummer: 12288123.
Areal tomt = 319,4 m².
Nytt bebygd areal = 20 m².
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt.

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

Klagerett:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kenneth Ulen
Saksbehandler

BEREGNINGSGRUNNLAG / GEBYRER

Vedrørende: UTVIDELSE AV EKSISTERENDE VERANDA
Adresse: Blåklokkevegen 71
Gnr./Bnr.: 67/229
Saksnummer: 17/3642-1
Vedtaksdato: 23.03.2017

FAKTURAADRESSE:
Hilde Tobiassen og Karl Vegard Andersen
Blåklokkevegen 71

2611 LILLEHAMMER

GEBYRER for byggesaksbehandling jamfør gebyrregulativet	
3.1.2 Veranda	**Kr. 1 920,-**

FERDIGMELDING

Saksnummer:

Ferdigmeldingen gjelder:

Arbeidets art: _____

Er tiltaket utført i henhold til tillatelsen?

- ☐ **Ja**
- ☐ **Nei**

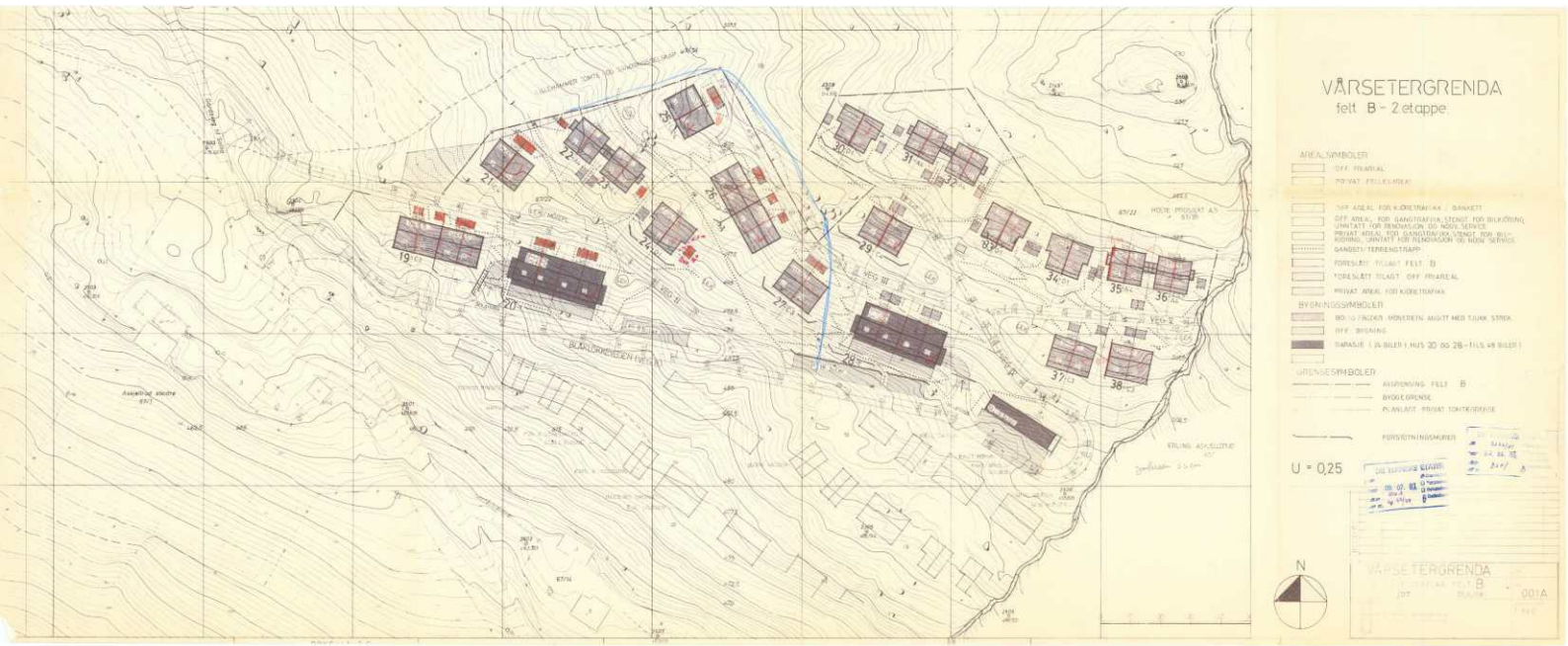
Hvis «Nei» må det søkes om endring av tillatelsen

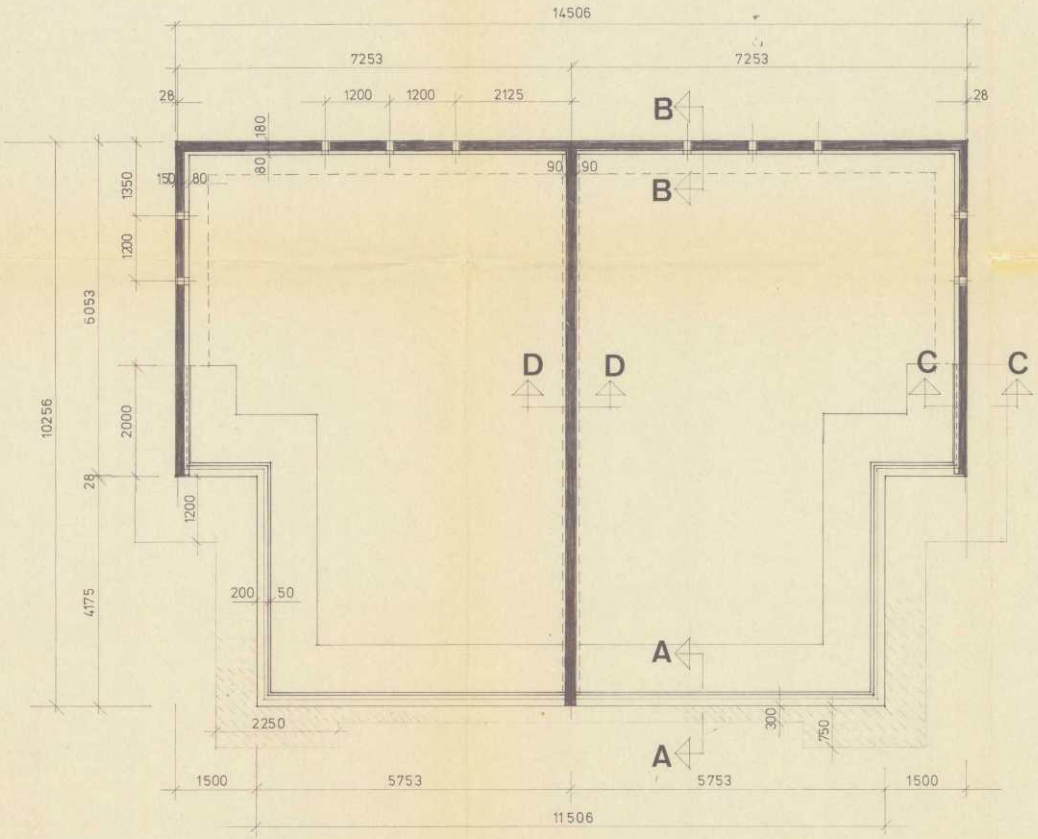
Gnr. _____ **Bnr.** _____ **Festenr.** _____ **Seksjonsnr.** _____

Adresse: _____

_____ _____

Sted og dato Eier/utbygger


VÅRSETERGRENDA
felt B - 2 etappe
AREAL-SYMBOLER
OFF. PRIVATAREAL
PRIVAT FELLESAREAL
OFF AREAL FOR KJØRETRAFIKK / BANKETT
OFF AREAL FOR GANGTRAFIKK STENGT FOR BILKJØRING UNNTATT FOR RENOVASJON OG ADDL SERVICE
PRIVAT AREAL FOR GANGTRAFIKK STENGT FOR BILKJØRING UNNTATT FOR RENOVASJON OG ADDL SERVICE
GANGSTI/TERRENGTRAPP
FORESLÅTT TILGJENGELIG FELT B
FORESLÅTT TILGJENGELIG OFF PRIVATAREAL
PRIVAT AREAL FOR KJØRETRAFIKK
BYGNINGSSYMBOLER
BOLIGHUS FRÅDEN MONTERT MED SKRÅTAK
OFF. BYGNING
GARASJE (2 A 5 BILER I HUS 20 OG 28 - TILS. 49 BILER)
GRENSESYMBOLER
AVGRENSING FELT B
BYGGEGRENSE
PLANLAGT PRIVAT TOMTEGRENSE
FORSTØTNINGSMURER
U = 0,25
N
VÅRSETERGRENDA
B
001A



MARKISOLASJON: 50mm ekspandert polystyren. 30 kg/m³

GULVISOLASJON: Ekspandert polystyren.
80mm i 1m sone langs yttervegger.
50mm i resten av gulvene.

BETONGKVALITET C25.
ARMERINGSSTÅL Ks 40.

ARMERING:

RINGMUR:
(Detaljsnitt A-A).
2 Ø 16 P.1 i bunn og topp (Bøyes rundt hjørner).
Skjøtjern til fundamenter for leilighets-skillende vegg: 2 Ø16 P.2.
Skjøtjern til del av gavlvegger:
(se snitt C-C) Ø8 C 600 P.3.
Skjøtjern for bakvegg og del av gavlvegger:
(Se snitt B-B) Ø10 C 200 P.4 + fordelingsjern Ø 8 P.5.

LEILIGHETSSKILLENDE VEGG: (Detaljsnitt D-D):
Skjøtjern i sål: Ø 8 C 600 P.3.
I topp 2 Ø 12 P.9.

YTTERVEGGER I UNDERETASJE:
Horisontalt: Ø 10 C 250 P.6.
Vinkler i hjørner: Ø 10 C 250 P.7.
Vertikalt: Ø 8 C 250 P.8.
Ekstra i topp: 2 Ø 12 P.9. Bøyes rundt hjørner.

GULV PÅ GRUNNEN:
Sveiset armeringsnett nr. K131.

DE TEKNISKE STATUR
6/12/81
20. 11. 81
B62/ B

REVIDERT

L.G. A/S
TYPE D1 HUS NR 24, 30, 33, 34
FUNDAMENTPLAN

Målestokk: 1:50

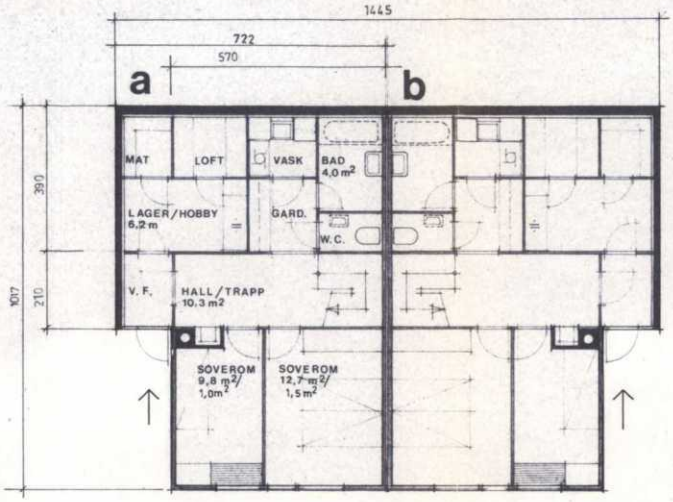
Tegnet TS 18.11.81
Kontr.

TONNING & LIENG A/S
Sivilingeniører MNIF-MRIF
Storgaten 112 - Tlf. 53172
2600 LILLEHAMMER

Tegn. nr. 810-104

A/S Tørrkopi, SW

TOMANNSBOLIG



DE TEKNISKE ETATER
Dato 09. 07. 81
Saksnr. 5162
Ark. nr. 98. 67/2Y
Tomannsboligen
Rekkehusene
Øvrige boliger
Byplankontoret

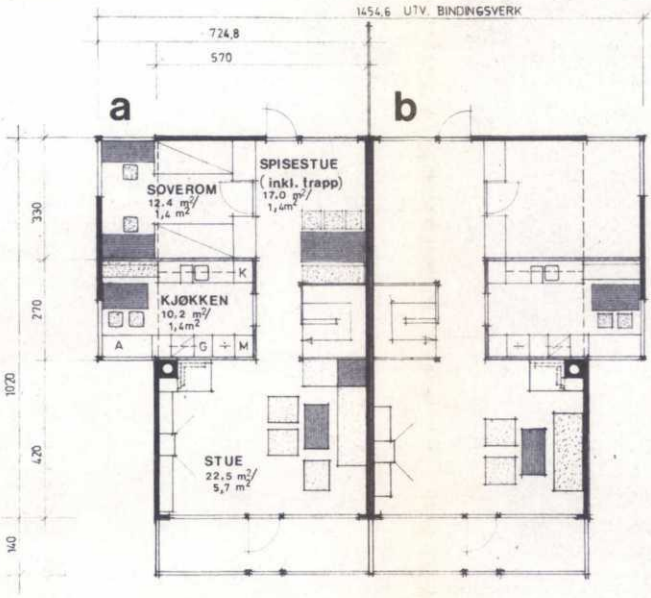
DE TEKNISKE ETATER
Saksnr. 3256/81
Dato 02. 06. 81
Ark. nr. B 67/
B

PLAN UNDERETASJE

D1

SAK	: LARS GRØNVOLD A.S. : VÅRSETERGRENDA II
NR	772.1
TEGN	: PLAN U.ET. - TOMANNSBOLIG
NR	041
TEGN AV	OT
DATO	18-5-81
M	1 : 100
	BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L.

TOMANNSBOLIG



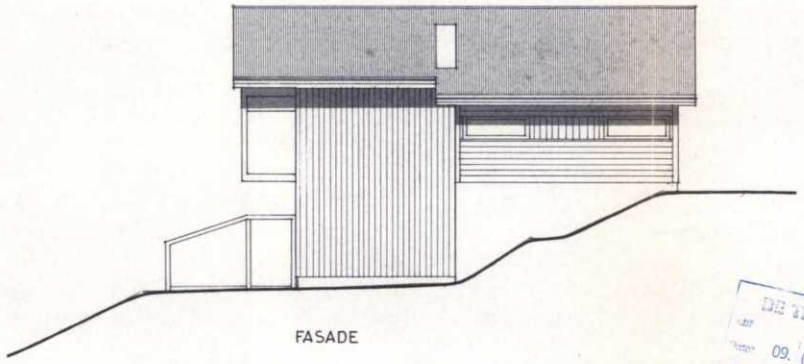
DE TEKNISKE ETATER
Dato 09. 07. 81
Saksnr. 516.2
Løpenr. 67/24
Byplankontoret
Byantikvarisk
Byplanavdelingen

DE TEKNISKE ETATER
Dato 02. 06. 81
Saksnr. 3234/81
Løpenr. B67/
Byplankontoret
Byantikvarisk
Byplanavdelingen

PLAN 1. ETASJE

D1

SAK : LARS GRØNVOLD A.S.	NR 772.1
: VÅRSETERGRENDA II	NR 040
TEGN : PLAN 1.ET. - TOMANNSBOLIG	
TEGN AV OT DATO 18·5·81	M 1:100
BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L.	



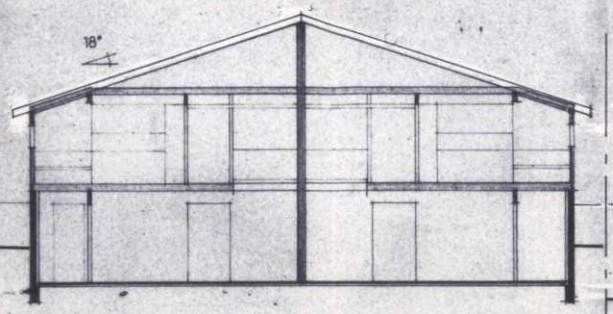
FASADE

DE TEKNISKE ETATER
Dato 09. 07. 81
Saksnr. 5162
Tegn nr. opr. 67/24

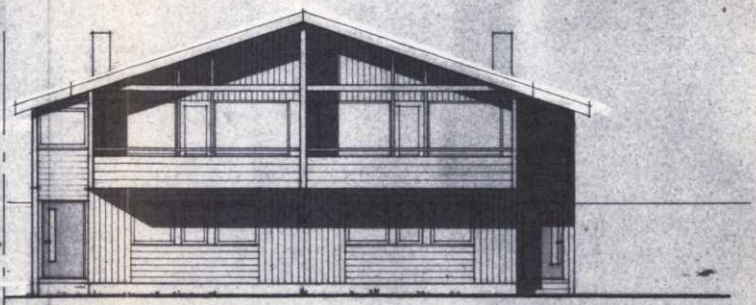
DE TEKNISKE ETATER
Dato 29. 05. 81
Saksnr. B67/
Tegn nr. B

D1

SAK	: LARS GRØNVOLD A.S.	NR. 772.1
	: VÅRSETERGRENDA II	NR. 043
TEGN	: FASADE - TOMANNSBOLIG	M 1:100
TEGN AV	OT/JC DATO 18-5-81	
BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L.		

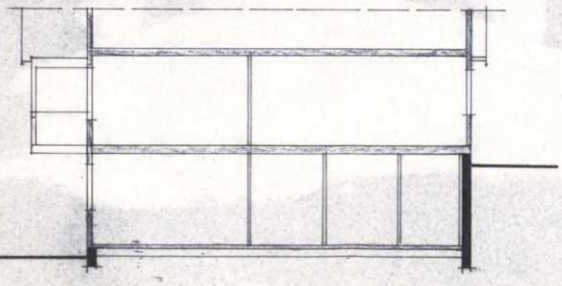


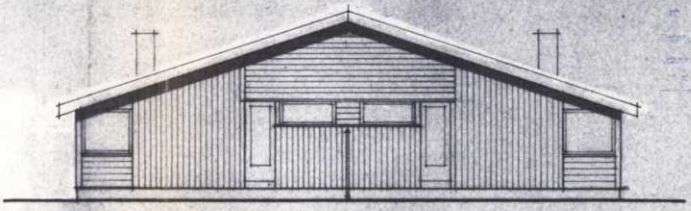
snitt



fasade mot vest

DIG TEKNISKE ETATEN
09. 07. 81
516 2
gnr. 67/24
3/7/81
29. 05. 81
B67/ B

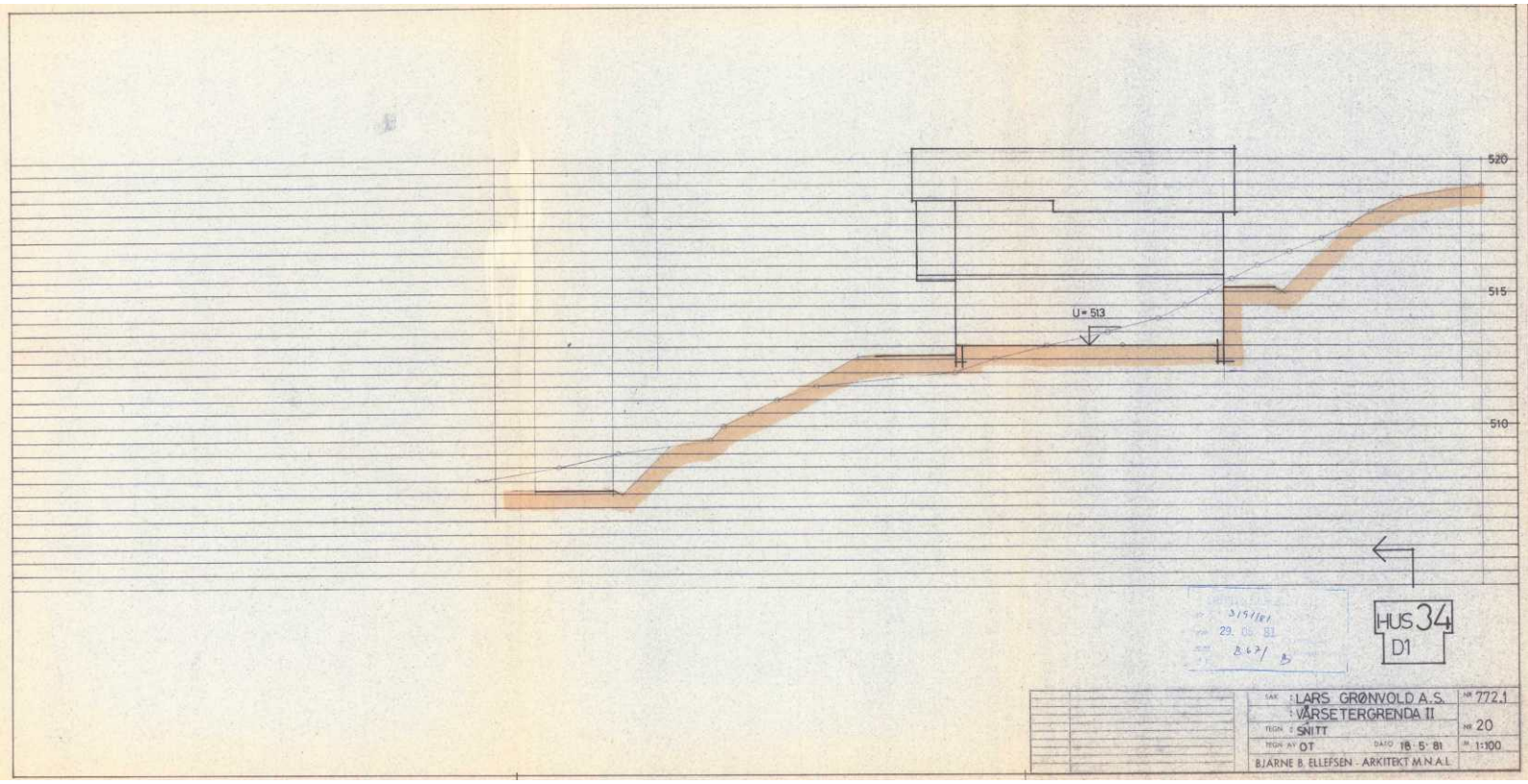




fasade mot øst

D1

SAK	: LARS GRÖNVOLD A.S.	NR. 772.1
	: VÆRSETERGRENDA II	
TEGN	: SNITT OG FASADER	NR. 042
TEGN A.V.	OT DATO 18-5-81	M. 1:100
BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L.		-



HUS 34
D1

3194/81
29.06.81
B67/B

TAK: LARS GRØNVOLD A.S.		NR 772.1
VÅRSETERGRENDA II		
TEGN. SNITT		NR 20
TEGN. AV OT	DATO 18.5.81	M 1:100
BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L.		

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den 30.1.84

Sak nr.

J.nr. 407/84
MB/UG

FERDIGATTEST

Byggherre: Haldis og Rolf Johansen
Blåklokkevegen 71

Adresse:
2600 LILLEHAMMER

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

g.nr. 67 *b.nr.* 229

Bygningens art: Del av tomannsbolig.

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Netto ~~Brutto~~ golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 under etasjer ..... gr.fl. 103 m²
   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 1 bad/dusj 1 w.c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
5. Vannavgift beregnes fra 1.11.83
   Kl. " " 1.11.83

J. Gravrok
bem.

Gjenpart sendt:

Rådmannen
Byingeniøren.
Ligningskontoret. tekn.sekr., Lars Grønvold A/S

M. Brandshaug

BYPLANSJEFEN
BYGNINGSAVDELINGEN

Lars Grønvold A/S
Storgt. 129
2600 LILLEHAMMER

MB/LKF 4121/83 4. oktober 1983
B 67/158-178

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE JFR. BYGNINGSLOVENS § 94.

Lars Grønvold A/S gis med dette tillatelse til å ta i bruk 10 leiligheter i Vårsetergrenda felt B 2. byggetrinn gnr. 67 bnr. 158-178.

Leilighetene fordeler seg på 4 stk. i 2 mannsboligen, 2 stk. i terassehus.

Ved befaring framkom en del mindre mangler, som bør utføres snarest.
Byggestart februar 1982.

Leilighetene har fått følgende adresser:

Byggenr.	28 -	Blåklokkevegen	34 b - 40 b.
"	29 -	-"-	58 B - 60 A
"	30 -	-"-	85 B - 87 A
"	33 -	-"-	73 B - 75 A
"	34 -	-"-	69 B - 71 A

M. Brandshaug
M.Brandshaug
bem.

10

Kopi til:
Rådmannen
Byingeniøren
Ligningskontoret

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Lars Grønvold A/S
Postboks 1070

2601 LILLEHAMMER

SH/GTF 3900/81 8.juli 1981
B 67/

BYGGETILLATELSE FOR ANDRE BYGGETRINN I FELT B I VÅRSETERGRENDA

Det vises til søknad om byggetillatelse mottatt 2.6.81 vedrørende oppføring av 52 leiligheter i felt B i Vårsetergrenda (andre byggetrinn). Bygningsrådet behandlet søknaden i møte 11.juni 1981 og fattet slikt vedtak:

"Bygningsrådet anbefaler at det gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan for østre og nedre del av Vårsetergrenda, slik at det kan oppføres to terrassehus.
Bygningsrådet godkjenner den øvrige utbyggingen i andre byggetrinn felt B som omsøkt.
Saken oversendes fylkesmannen til videre behandling.
Bygningsrådet godkjenner en justering av grensene mot det offentlige friarealet som omsøkt."

"Det forutsettes at området i størst mulig grad tilrettelegges for funksjonshemmede ved at f.eks. dører, toaletter og utvendige atkomstveger gjøres tilgjengelige for rullestolbrukere. Med hensyn til bruk av f.eks. tepper forutsettes det videre at det tas hensyn til astma/allergikere."

Ved brev hit datert 2.juli 1981 fra fylkesmannen i Oppland gir Fylkesmannen dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan for oppføring av to terrassehus. Fylkesmannen viser til at det i Lillehammer er mangel på byggeklare tomter, samt at økonomiske forhold bl.a. husbankens rammer, gjør det nødvendig med en annen form for utnytting enn det som var forutsatt ved behandlingen av reguleringsplanen.

Feltet består av

12	stk.	leiligheter	type	A4	i tomannsbolig,	leieareal	81 m^2 (972)
6	"	"	"	C3	i "	"	99 " (594)
6	"	"	"	C4	i "	"	99 " (594)
16	"	"	"	C3	i firemannsbolig	"	99 " (1584)
8	"	"	"	D1	i tomannsbolig	"	103 " (824)
4	"	"	"	T	i terrassehus	"	96 " (384)

Totalt leieareal blir 4952 m^2.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Husplasseringene skal utstikkes av oppmålingsavdelingen etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende. Stikkingen må sikres med salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved salingskontroll. Dersom utstikkingen eller salinger blir revet og ny utstikking må foretas, vil det bli avkrevd nytt gebyr, med 100 % tillegg.

2. Arbeidene tillates ikke igangsatt før gravetillatelse er gitt Før denne kan gis må:

   a. vedlagte gravetillatelsesskjema med situasjonsplan returneres med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

   b. vann- og kloakkanlegget anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger.

   c. engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloakknettet betales.

   d. vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett returneres i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

3. Der hver avstand mellom husene er mindre enn 8 meter forutsettes det oppsatt B-30 vegg.
   Følgende vegger må da utføres som B-30 vegger:
   Østvegg på hus nr.37, vestvegg på hus nr.35, min. en av gavlveggene mellom hus nr.22 og 23, min. en av gavlveggene mellom husene nr.31 og 32 og min. en av gavlveggene mellom husene nr.35 og 36.

4. Byggesaken er oversendt brannsjefen. Eventuelle krav fra brannsjefen må etterkommes.

5. Dersom det skal oppføres peiser i boligene, skal peistegninger innsendes og være godkjent av bygningskontrollen før murarbeidene påbegynnes.

   Murte peiser skal ha fundament av branntrygge materialer, og tillates ikke plassert på trebjelkelag. (Unntak kan bare gjøres for innsats-peiser med mindre innmuring).

6. Etasjeskillerne må tilfredsstille byggeforskrivenes krav til lydisolasjon mellom leiligheter.

7. Bjelkelag og golv for balkonger skal være av trykkimpregnerte materialer.

8. Garasjene i underetasjer i terrasseblokkene må anmeldes før arbeidene settes igang.

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

10. Bygningskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontrollskjema.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år, eller innstilles i lengre tid enn 1 år.

Ett sett tegninger beholdes for vårt arkiv.

Etter fullmakt

H. T. Mysen S.Hoelsbrekken

3927/81
B 67/ SH/GTF

Brannsjefen

LARS GRØNVOLD A/S. BYGGETILLATELSE FOR ANDRE BYGGETRINN I FELT B VÅRSETERGRENDA

Lars Grønvold A/S søker ved byggemelding mottatt 28.5.81 om byggetillatelse for andre byggetrinn i felt B i Vårsetergrenda.

Vi ber om Deres uttalelse.

./. Kopi av byggemelding og tegninger følger vedlagt.

BYPLANKONTORET,BYGNINGSAVDELINGEN I LILLEHAMMER, 8.juli 1981

Etter fullmakt

H. T. Mysen

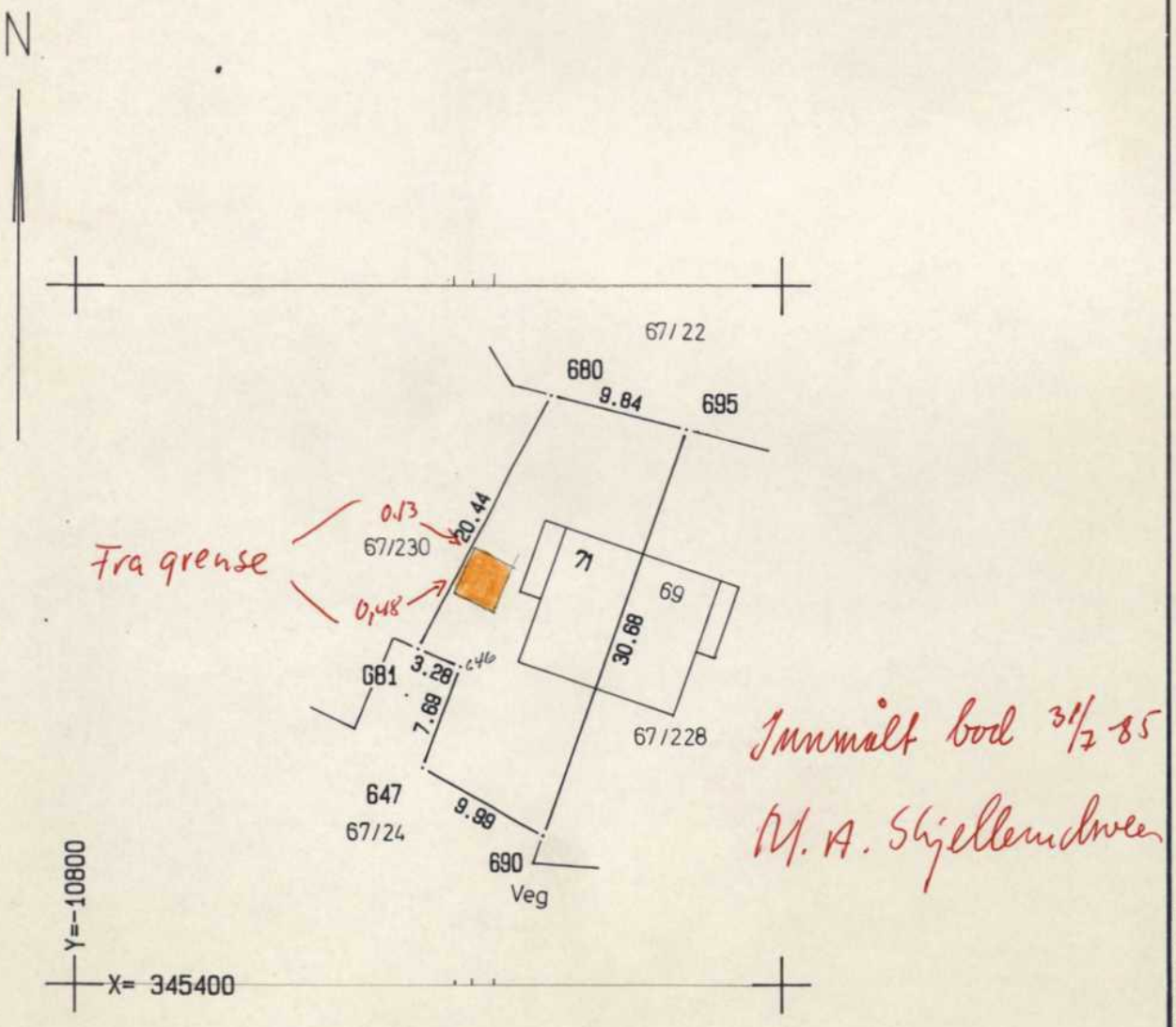
S.Hoelsbrekken

Gnr	Bnr	Festenr
67	229	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 345426	Y -10767	Z	160/82
Koordinatsystem	Målestokk		Målebrev nr
HOVEDNETT 74/75	1/ 500		189/83 56-85
Kartblad	Areal		
CM 072 5-1 1-3	319.6 m2		

PUNKT	PUNKTMERKE	X	Y
	690	345410.72	-10766.79
	647	345415.60	-10775.50
	646	345422.80	-10772.80
	681	345424.09	-10775.82
	680	345442.16	-10766.26
	695	345439.70	-10756.73

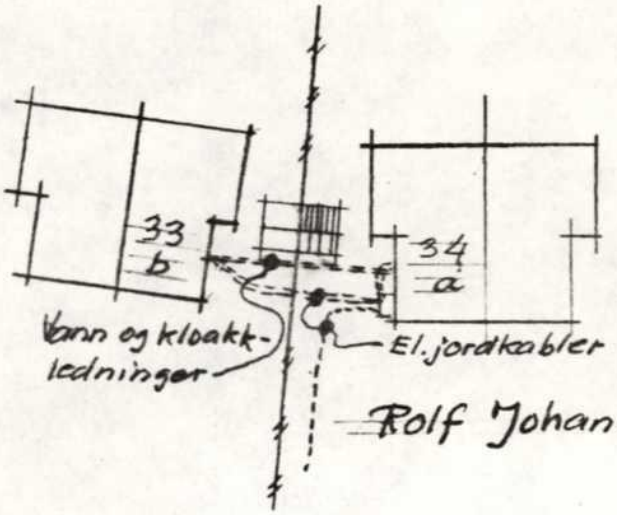


Innmålt bod 31/7-85

M. A. Skjellerudvea

K-blankett 58.38 (formularbeskyttet)
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

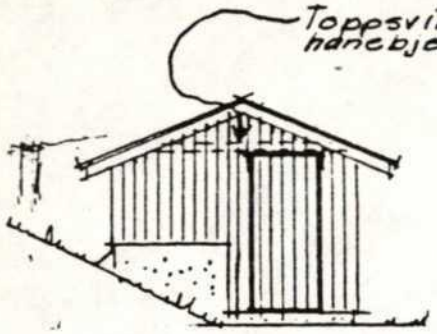
LILLEHAMMER KOMMUNE
24. 07. 85
Byplansjefen
Bygartneren
Tekn sekr.
J.nr. 2543/85
Arkiv. B67 329

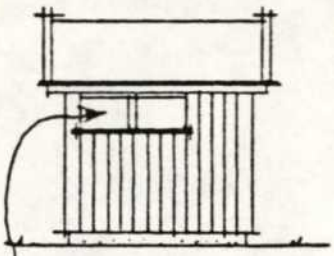


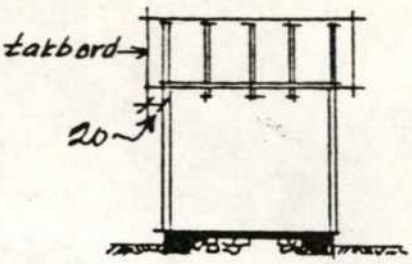
Boden plasseres i nabogrensa og er første del av dobbeltbod
Avtale med nabo i hus 33b opprettes.
Nødvendig avstand fra vann-og kloakkledninger
og elektriske jordkabler må iakttas og kontrollmåles
Kabler og V. og kl. ledninger er bare vist plassert ca.
og riktig beliggenhet må avklares.

ROLF JOHANSEN, Blåklokkeveien 71
Utvendig bod for hus 34a.
Utsnitt av situasjonsplan mål 1:500
LHMR. 27.06.85

XX







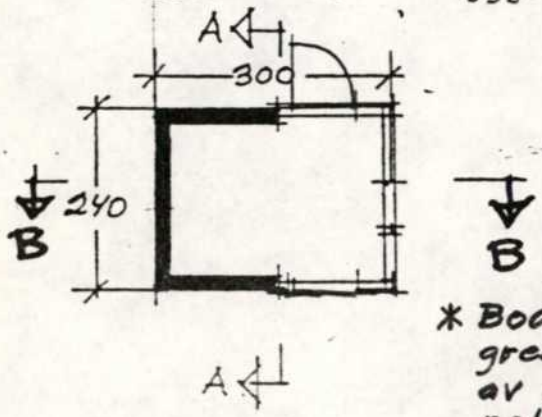
snitt A-A

innlistet glass plassert etter egen vurdering

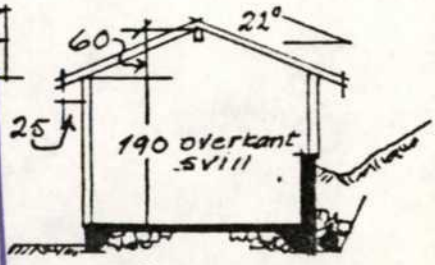
Gavlsperrer forankres godt til toppsvill for å unngå hanebjelker inne i boden

NB! endelige mål bestemmes av utbygger

DETALJER 1:10







snitt B-B

LILLEHAMMER KOMMUNE
24. 07. 85 ☒ Byplansjefen
U.nr. 2543/85 ☐ Bygartneren
Arkiv 18 67 229 ☐ Tekn sekr.

* Boden plasseres i nabogrensa og er første del av dobbeltbod. Avtale med nabo i hus 33b opprettes. Se utsnitt av situasjonsplan

MUR	20 cm betong armert med 2 stk diam. 12 mm i bunn og topp. Hjørnevinkler. Murhøyde og lengde på sidemurer avpasses etter terrengskråning. Skjøtejern anbefales stukket ut ca. 20 cm mot nabo for videre påbygging av mur.
GOLV	6 cm betong pussplate på kult, armert med nett K131. eller 10 cm armert platå. Eventuelt fingruset golv.
DRENERING	1 stk Icodren som kan munne ut i skråning friluft. Fylles rundt mur med drenerende masse.
VEGGER	2"x3" bind. verk, forankret til mur med innstøpte bolter. og bandjern fra bunnsvill til stolper og stolper til toppsvill. Skråbånd 3/4"x4" innfelt utvendig. Utv. panel 7/8"x7" falspanel med uhøvlet forside,
TAK	2"x6" mønsås, 2"x4" sperrer, 3/4" rupanel. Isola shingel, glassfiber type kuttet, farge svart. Shingelen føres opp på trekantlekte mot vindskier.
VINDSKIER	1 stk 1"x8" med trekantlekte på innsiden mot taket og 1"x4" vannbord på toppen.
BEISES	Vindskier og panel som på boligen. (Se vedlagte opplysninger om beisefarger).

PRINSIPPTEGNING, 27.06.85

SAK: VÅRSETERGRENDA FELT B	NR.
TEGN.: utvendig bod for hus nr. 23b, 24b, 26a, 34a*	NR. B-10
TEGNET AV O.S. DATO 29.04.83	
LARS GRØNVOLD a.s entreprenørforretning Storgt. 129 - Telefon 55 200 2600 Lillehammer	MÅLESTOKK 1:100 1:10

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Rolf Johansen
Blåklokkevegen 71

2600 LILLEHAMMER

HCF/GTN 2543/85 24.juli 1985
B67/229

BYGGETILLATELSE FOR BOD PÅ GNR.67/229, BLÅKLOKKEVEGEN 71

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 24.7.85.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut plasseringen etter bestilling fra byggherren. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved kontroll av utstikkingen.

2. Arbeidet tillates ikke satt igang før vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting, vedlagt situasjonsplan, er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

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

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

H.Chr.Fæste
bem.

Vedlegg:
Skjema for tillatelse til igangsetting

Vedtekter for Blåklokkevegen Huseierlag II SA

Sist endret på årsmøte den 9. april 2026.

§ 1 Sammenslutningsform, foretaksnavn og forretningskontor m.v.

Huseierlaget er et samvirkeforetak med foretaksnavnet Blåklokkevegen Huseierlag II SA. Foretaket har forretningskontor i Lillehammer kommune.

§ 2 Formål

Samvirkeforetakets formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i forbindelse med de hus medlemmene har ervervet på parseller av øvre del av Vårsetergrenda, felt B av gnr. 67 bnr. 24 i Lillehammer.

§ 3 Andelsinnskudd

Alle huseierne på lagets område har plikt til å være medlemmer av samvirkeforetaket. Huset og medlemskapet i samvirket kan ikke skilles. Hvert medlem skal gjøre et andelsinnskudd på kr 500,-. Andelen gir ikke utbytte.

§ 4 Medlemskap

Medlemmene skal ikke betale medlemskontingent, men hvert medlem har uoppsigelig plikt til å gjøre de innbetalinger til laget som følger av dets vedtekter og beslutninger, således innbetalinger til dekning av utgifter til drift, reparasjon og vedlikehold m.m. av lagets eiendeler og i det hele til lagets virksomhet.

Huseierlaget kan ikke pålegge et medlem å innbetale mer enn kr 9.000,- i løpet av et år, med mindre dette benyttes til å betale påløpte utgifter som ikke kan dekkes av tidligere innbetalte midler.

Foretaket kan bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon, dokument og lignende etter samvirkeloven til medlemmene såfremt medlemmet uttrykkelig har godtatt det og ikke noe annet følger av lov om samvirkeforetak.

Når et medlem skal gi meldinger eller lignende etter lov om samvirkeforetak, kan medlemmet gjøre dette ved hjelp av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten styret har fastsatt til dette formålet.

§ 5 Årsoverskuddet

Årsmøtet fatter beslutning om bruk av årsoverskuddet etter forslag fra styret. Årsmøtet kan ikke vedta et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv avgjøre hvordan årsoverskuddet skal benyttes innenfor de rammene som fremgår i avsnittet nedenfor.

1) Avsette til fremtidig vedlikehold eller påkostning av fellesgarasjer
2) Avsette til fremtidig vedlikehold eller påkostning av veier
3) Avsette til fremtidig vedlikehold eller påkostning av øvrige fellesområder
4) Overføring til annen egenkapital

§ 6 Styret

Styret velges av årsmøtet og består av 3 til 4 medlemmer, fortrinnsvis en fra hver sektor. Styret konstituerer seg selv. Funksjonstiden for styret er 2 år, således at det hvert år er valg på halve styret.

Samvirkeforetaket skal ikke ha daglig leder.

§ 7 Styret oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles for å ta opp bestemte saker.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er til stede. Over styrets forhandlinger føres protokoll. Styret kan ansette forretningsfører og sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Årsmøtet velger en myndig person eller et firma, til å revidere regnskapet. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret utarbeider ordensregler. Ordensreglene må godkjennes av årsmøtet.

§ 8 Årsmøte

Årsmøtet er foretakets øverste organ.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år.

Styret skal kalle inn til ekstraordinært årsmøte når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av medlemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

§ 9 Innkalling til årsmøte

Styret skal varsle huseierne om tid og sted for møtet med minst 35 dager skriftlig varsel før Årsmøtet finner sted. Varselet skal også inneholde påminnelse til huseierne om fristen for å sende inn saker til Årsmøtet.

Innkallingen sendes elektronisk eller pr brev.

Saker som ønskes behandlet på Årsmøtet skal sendes skriftlig til styret seneste 21 dager før møtet.

Styret innkaller huseierne med minst syv dagers skriftlig varsel før Årsmøtet avholdes. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og hvilke saker som skal behandles.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og budsjettforslag.

§ 10 Saker som skal behandles på årsmøtet

Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen.

Utarbeidelse av liste over møtende medlemmer på møtet, antall stemmeberettigede og hvor mange stemmer disse har.

Årsmøtet behandler:

1. Årsberetning
2. Regnskap
3. Budsjett
4. Fastsettelse av styregodtgjørelse
5. Valg av revisor
6. Eventuelle andre i innkallelsen nevnte saker
7. Valg av styre

§ 11 Stemmeregler for årsmøtet

Hvert medlem har èn stemme på årsmøtet, med mindre noe annet her er bestemt. Hvert medlem kan møte ved fullmektig på årsmøtet, men ingen kan være fullmektig for mer enn fire medlemmer. Fullmektigen må legge frem skriftlig og datert fullmakt.

En beslutning av årsmøtet krever at flertallet av de som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Det stilles ingen krav til hvor mange av de stemmeberettigede som må være tilstede for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig.

§ 12 Investeringsfordeling

Tiltak med kostnadsramme over 30.000 som kun eller i det vesentlige gjelder enten sektor A eller de øvrige sektorene belastes beboerne der tiltaket utføres. Det foretas ikke skille mellom sektorene B, C og D.

Beslutning om tiltak av denne typen skal treffes av årsmøtet. Ved avstemming deltar kun de husstander som berøres og skal belastes for tiltaket. Likevel slik at alle beboerne kan delta ved avstemming der huseierlaget, på vegne av de berørte beboerne må ta opp lån for å gjennomføre tiltak som har kostnadsramme over 100.000,-.

§ 13 Informasjonsplikt overfor kjøper

Ved salg av bolig/ leilighet skal kjøper informeres om kjøpers plikter som medlem av huseierlaget og dokumentet «Vedtekter for Blåklokkevegen Huseierlag SA» skal overleveres kjøper ved salg.

§ 14 Vedtektsendring

Vedtak om vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer med mindre samvirkeloven stiller strengere krav.

§ 15 Oppløsning og avvikling

Oppløsning av foretaket besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall av huseierlagets medlemmer.

Lagets medlemmer har rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser.

Gjenværende midler utover dette skal gå til samvirkeformål eller allmennyttige formål.

§ 16 Forholdet til lov om samvirkeforetak (samvirkeloven)

Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder lov om samvirkeforetak (samvirkeloven) av 14. desember 2007 nr. 114

§ 17 Parkering i sektor B, C og D

Enkelte husstander har vedtektsfestet bruksrett på inntegnede parkeringsplasser. Dette gjelder ikke for de som har egen oppstillingsplass på egen eiendom.

§ 17-1. Parkering i sektor B.

Kun en bil pr. husstand av normal størrelse (ca 5m x 2m) kan parkeres langs sektorvegene. Dette gjelder for husstand nr 34A, 36, 38, 40A, 42, 44, 48, 50 og 56. Resterende beboere har

parkering på egen grunn. For 38, 40A, 42 og 44 skal tomgangsskjøring ikke forekomme.

§ 17-2. Parkering i sektor C.

Kun en bil pr. husstand av normal størrelse (ca5m x 2m) kan parkeres langs sektorvegene. Dette gjelder for husstand nr 71, 73, 79, 81 og 85, de resterende beboere har parkering på egen grunn.

§ 17-3. Parkering i sektor D.

Kun én bil pr. husstand av normal størrelse (ca 5m x 2m) har bruksrett til å parkere på tildelt parkeringsplass i sektor D. Se vedlagte kart. Nr 69, 67 og 65 har oppstillingsplass langs nedre del av sektorvei i veikrysset. Nr 61 og 63 har parkeringsplass i enden av sektorvegen.



§ 17-4 Fellesbestemmelser

På vinterstid ved snøfall, må biler settes i garasjen eller på gjesteparkeringen slik at brøytebilen kommer forbi og får brøytet hele veien.

Parkering i sektorvegene må til enhver tid foretas med tanke på større kjøretøy som brannbil og søppelbil (3 m fri kjørebredde). Det må parkeres så tett inntil mur og veigrøfter som mulig, sommer som vinter.

Dersom parkeringsbestemmelsene ikke overholdes, kan kjøretøy bli borttauet på eiers regning.

Ved kjøp av ladeboks til elbil i fellesgarasjene, kan dette bestilles gjennom Elaway. Ladeboks må være Zaptec-lader. Abonnementet på lading må bestilles gjennom Elaway.

§ 17-5 Gjesteparkeringen

Gjesteparkering er prioritert til gjester. Beboere må bruke garasjeplass i perioder med mange besøkende.

På gjesteparkeringen skal det ikke stå avskiltede biler eller tilhengere utover 6 mnd. uten styrets godkjennelse.

Orgnr: 914093104

Blåklokkevegen Huseierlag II SA

Protokoll til årsmøtet 2026

Dato: 09.04.26
Tid: 18.00
Sted: Røyslimoen skole, kantine
Kommentar: 11 stemmeberettigede tilstede i tillegg til regnskapsfører

Sak 01/26 Valg av møteleder, referent, tellekomite og 2 stk til å signere møteprotokollen

Kommentar: Bengt møteleder, Anders referent, Kristoffer Hovsløkken og Anne Haneborg signerer protokoll

Sak 02/26 Godkjenne innkallingen- Godkjent

Sak 03/26 Behandling av årsmelding – Godkjent. Kommentar fra beboer angående høy fart i Blomsterbakken, ønskelig at styret tipser politiet om fartskontroll. Også tips om å ta kontakt med kommunen for å sette opp en fartsmåler på samme måte som i Røyslimoen. Kommentar fra beboer i forbindelse med trefall, ros til brannvesen og kommune som kom med en gang for å bistå og rydde opp.

Sak 04/26 Revidert regnskap og årsregnskap- Godkjent

Kommentar: Vi fikk inn cirka kr 6.000 kr i finansinntekter med å flytte over på en høyrente konto

Sak 05/26 Budsjett -Godkjent

Kommentar: Styret har valgt å øke vaktmester fra 3000,- (vedlikehold miljøstasjon) til 8000,- for å se om 5000,- kan bidra til å gjøre vedlikehold langs veg bedre. Styret jobber med å finne noen til å påta seg denne jobben. Beboer tipset om Jobben som tar på seg oppdrag, usikkert om de har kapasitet. Det blir kr 10.000 kr mer i renteinntekt.

Sak 06/26 Internrevisjon (se vedlegg) og forespørsel om videre revisjon -Godkjent og Anne Haneborg er villig til å ta internrevisjon til neste år også. Det er vi glade for.

Sak 07/26 Saker fra styret:

Sak 07/01/26: Endre vedtekt §17-4 Fellesbestemmelser, se vedlegg 07-1-26 - Godkjent

Sak 07/02/26: Styret ønsker å få oppdatert kontaktinformasjon fra alle husstandene og ønsker derfor at hver husstand sender en e-post til styret med følgende informasjon: Husnummer, navn, telefonnummer og e-post. Vi ønsker også informasjon om hvilken fellesgarasje man har plass i (nedre/øvre) og hvilket plass-nummer man har. De som ikke har plass i fellesgarasje skriver dette.

E-post sendes til: styret@blåklokkevegen.no

Kommentar: Godkjent. Vi har hjemmeside hvor vi kan oppdatere kontaktinformasjon til beboere. Det har vært noe krevende for tidligere styrer, både på grunn av det kreves noe IT-kunnskap og interesse. Samt å holde oversikt over beboere som flytter ut og inn. Det positive er at vi kan både ønske nye innflyttere velkommen inn vårt fellesskap og informere noe. Styremedlem Anders Haugen driver inn ny positivitet her.

Blåklokkevegen.no

Sak 07/03/26: Merke stolper i garasjene- Godkjent. Styret vil se på løsninger, male eller ha på skumgummi rundt stolpene.

Sak 07/04/26: Flytte parkeringsskilt ved miljøstasjon litt ned for bedre parkering ved miljøstasjon ved tømming – Godkjent, blir trolig gjort på dugnaden. Styret vil også henvende seg til Blåklokkevegen Huseierlag 1 for å informere om at de ikke skal bruke vår miljøstasjon.

Sak 07/05/26: Lage en rammeplan for brøyting- Godkjent

Kommentar: Vi skal lage en enklere rammeplan for brøyting. Vi er fornøyde med vår brøyter denne sesongen, og trolig gjort bedre jobb enn kommunen. I tillegg kom det innspill på årsmøte om også vurdere andre leverandører. Noen benytter f.eks kommunens leverandører. I dette tilfellet er det Gjerdalen AS. Størrelsen på redskap har også betydning, da det er spesielt trangt oppe i sektorene. Kommentar fra beboer om at brøyting av gjesteparkering må være med i rammeplan.

Sak 08/26 Saker fra beboere

Sak 08/01/26: Endring av selskapsform- fra Samvirkelag (SA) til sameie, se vedlegg 08-1-26

Vh Paul Aunaas, Blåklokkevegen 61 (se vedlegg 08-01-26)

Anbefaling fra styret; er at vi ikke går videre med dette forslaget, men utreder andre mulige selskapsformer, som f.eks velforening i samråd med vår regnskapsfører. I tillegg må vi se om det er hensiktsmessig å slå sammen alle sektorer. Se mer utfyllende kommentar i (vedlegg 08-01-26).

Kommentar: Vi kommer ikke til å endre selskapsform, regnskapsfører har ikke anbefalt å gå videre med dette. Det har vært gjort tilpasninger tidligere som ivaretar våre interesser som samvirkelag. Styret vil vurdere om det skal gjøres andre mindre justeringer. I tillegg må styre se på om vi burde slå sammen alle sektorene. Sektorene er tilknyttet hverandre på ulike områder gjennom for eksempel fellesgarasjer, fellesområder, brøyting, vedlikehold, rørledninger og veier. Regnskapsfører anbefalte styret å rydde opp i hjemmelsforhold på garasjer, veier og fellesarealer.

Sak 08/02/26: Huseierlaget må utarbeide rutiner for spyling slik at vi reduserer faren for tilbakeslag for alle sektorer (se vedlegg 08-02-26). På troppene styre utarbeider etter anbefaling rutiner for spyling av kloakkledning i Huseierlaget ansvarsområde herunder intervall for hvor ofte og dekning av utgifter

Ivar K. Tomren, Blåklokkevegen 56

Anbefaling fra styret; er at huseierlaget ikke påtar seg et slikt ansvar på grunn av økonomiske konsekvenser med skader på spyling. Huseierlaget kan utrede spyle/forebygging av rørledninger for de ulike hustander som er tilkoblet samme rørledninger (se vedlegg 08-02-26). Slik at hustandene kan velge egen løsning.

Kommentar: Huseierlaget kommer ikke til å påta seg ansvar for spyling, da det kan ha økonomiske konsekvenser for huseierlaget. Styret vil likevel jobbe videre med saken, for å se hva som er mulig å forebygge for de ulike husstander som er tilknyttet til ulike rørledning. Det er utvilsomt lurt å se på saken, da ulike forsikringsselskap også dekker ulikt etter 40år. Det er også noe usikkerhet hvor det kommunale ansvaret starter ifh gammelt oversiktskart og nye. Styret tar kontakt med kommunen for å få oppdatert kart og avklare hvem som har ansvaret i slike saker. Styret har vært i kontakt med Oppland Miljøteknikk AS for råd og anbefalinger rundt forebyggende spyling av kloakkledning.

***Sak 08/03/26**:* Saken gjelder korrigering av Vedtekt §17. Det ble på årsmøte i 2017 vedtektsfestet bruksrett på inntegnede parkeringsplasser for husstander i sektor B, C, D og som ikke hadde tilgang på oppstillingsplass på egen tomt.

Forslag til korrigering:

- Til §17 bør det følge med et oppstillingskart som viser husnr. på hver enkel parkeringsplass.
- I kartet og vedtaket fra 2017 er husnr. 63 utelatt. Følgende tekst må rettes opp for vedtekt § 17-3 Parkering i sektor D.
- "Kun en bil pr. husstand av normal størrelse (ca 5m x 2m) har bruksrett til å parkere på tildelt parkeringsplass i sektor D. Se vedlagte kart. Nr 69, 67 og 65 har oppstillingsplass langs nedre del av sektorvei i veikrysset. Nr 61 og 63 har parkeringsplass i enden av sektorvegen"
  Vh
  Heidi og Paul Aunaas
  Blåklokkevegen 61

Anbefaling fra styret; Vi støtter innspillet og ser at husnr 63 er utelatt i vedtaket fra 2017, og er ikke tilført noen parkeringsplass. Logisk plassering er, som beboere påpeker at 61 og 63 har parkering i enden av sektorvegen. Parkering til husnr 65, som praktiseres i dag, er lengre nede. Det var ikke inntegnet på kartet. (se vedlegg til 08-03-26).

Kommentar: Godkjent

Sak 09/2 Styremedlemmer

Styret ser slik ut per dags dato: Siden styremedlemmer kom samtidig inn i styret, endrer vi på tidspunktet for fratredelse. 3 har sagt seg villig til å fortsette i styret.

Sektor A: Grete Aasenhuus – 2024-2026. Kan ta et år til

Sektor B: Ingen – (Kristoffer Hovsløkken i sektor B kan stille)

Sektor C: Bengt Fjeldbraaten (leder) – 2024-2026. Kan ta 2 år til

Sektor C: Thor Erik Tharaldsen-2024-2026-Går ut

Sektor D: Anders Haugen-2024-2026- Kan ta et år til

Kommentar: Forslag til ny styresammensetning ble godkjent. Vi takker Thor for god innsats og ønsker Kristoffer hovsløkken velkommen inn i styret 😊

Med vennlig hilsen Styret

styret@blåklokkevegen.no

Underskrift av protokoll:

Anne Haneborg

Kristoffer Hovsløkken

Årsregnskap Blåklokkevegen Huseierlag II SA

Budsjett 2026	
Innbetalinger	308 000
Ladeinntekter	30 000
	338 000
Strøm	60 000
Leie datasystemer	7 300
Snørydding og vei	70 000
Diverse drift og vedlikehold	60 000
Forretningsfører	32 800
Vaktmester	8 000
Forsikringer	25 500
Sektorutgifter	4 000
Styrehonorarer	26 000
Eiendomsavgifter	10 300
Bankgebyrer	2 500
Sum driftskostnader	306 400
Driftsresultat	31 600

Strøm, snørydding, forretningsfører og forsikringer foreslås dekket etter regning.
Fellesutgifter videreføres med kr 1 500 pr kvartal. I posten diverse drift og vedlikehold inngår utgifter til Mjøsa Port og Montasje AS og
lysstoffrør etc som foreslås dekket etter regning. I tillegg ligger en pott på 10.000,-
til dekning av uforutsette vedlikeholdskostnader.

Blåklokkevegen Huseierlag II SA

ÅRSREGNSKAP 2025

INNHOLD:

1. Årsmelding
2. Resultatregnskap
3. Balanse
4. Noter til regnskapet
5. Revisjonsberetning

Blåklokkevegen Huseierlag II SA

Resultatregnskap

	2025	Note	2024	Budsjett
Driftsinntekter og driftskosnader				
Fellesutgifter	308 000		308 000	308 000
Andre inntekter	36 329		25 937	30 000
Sum driftsinntekter	344 329		333 937	338 000
Strøm	51 477		54 901	60 000
Snørydding og vei	59 625		67 563	70 000
Diverse drift og vedlikehold	22 448	1.	198 968	60 000
Forretningsfører	31 670		31 032	31 800
Vaktmester	3 000		0	5 000
Forsikringer	24 667		22 498	23 100
Sektorutgifter	4 000		4 000	4 000
Styrehonorarer	25 000		26 000	26 000
Eiendomsavgifter	10 259		10 259	10 300
Bankgebyrer	2 417		2 267	
Sum driftskostnader	234 563		417 486	290 200
Driftsresultat	109 765		-83 550	47 800
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekter og andre finansinntekter	8 282		2 476	
Annen finanskostnad			44	
Netto finansposter	8 282		2 432	
Endring i fri egenkapital	118 048		-81 117	47 800

Blåklokkevegen Huseierlag II SA

Balanse pr 31.12

	2025	Note	2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Ubetalte fellesutgifter	1 500		0
Opptjent, ikke fakturert inntekt	5 017		3 513
Forskuddsbetalt forsikring	25 233		24 667
Bankinnskudd	535 380		418 887
Sum omløpsmidler	567 130		447 067
Sum eiendeler	567 130		447 067
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Egenkapital	467 094		349 046
Sum egenkapital	467 094		349 046
Avsatt til sektorutgifter			
Sektor A	11 280		10 280
Sektor B	3 000		2 000
Sektor C	5 387		4 387
Sektor D	5 543		4 543
Sum sektorpenger	25 210		21 210
Avsatt til prosjekter			
Veivedlikehold sektor A	43 582		45 582
Sum prosjekter	43 582		45 582
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	25 233		24 667
Annen kortsiktig gjeld	6 010		6 561
Sum kortsiktig gjeld	31 243		31 228
Sum gjeld og egenkapital	567 130		447 067

Lillehammer, den / 2026

Bengt Gjøvik Fjeldbraaten	Grete Aasenhuus styremedlem	Thor Erik Taraldsen styremedlem	Anders Haugen styremedlem

Noter til årets resultat

1. Diverse drift og vedlikehold spesifisert

	2025	2024
Leie datasystemer (Tripletex)	7 140	7 014
Hjelpeverktøy		1 728
Vedlikehold garasjeanlegg mm	2 197	178 884
Diverse drift og vedlikehold	11 861	10 849
Data/EDB-kostnad (hjemmeside / e-post)	659	
Porto	125	107
Årsmøte	466	386
SUM	**22 448**	**198 968**

DAGBOKFØRT

02.08.84 05695

SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

S K J Ø T E R

Undertegnede Lars GRønvold A/S skjøter og overdrar herved

Blåklokkevegen 71 gnr. 67 bnr. 229 i Lillehammer

med rettigheter og forpliktelser som det har tilhørt selskapet til

Haldis Johansen f.nr. 100155[redacted] og Rolf Johansen

P.nr. 050254[redacted]

Kjøpesummen for tomten kr. 16.078,- er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen og eventuelle senere eiere plikter så lenge de er eiere av denne eiendom, å være medlem av Blåklokkevegen Huseierlag II A/L og er bundet av lagets vedtekter og bestemmelser. Som andelseier plikter eieren til enhver tid å yte tilskudd til lagets drift til dekning av fellesutgifter. Huseierlaget gis herved pant i eiendommen for tilskuddet. Denne sikkerhet begrenses oppad til kr. 3.000,- med prioritet og opptrinnsrett etter det til enhver tid hvilende husbanklån og eventuelle øvrige lån på samlet kr. 330.000,- inkl. Husbanklånet. Huseierlagets styre er forøvirg berettiget til å vike prioritet etter eget skjønn.

Til eiendommen hører evigvarende bruksrett til Huseierlagets arealer således adkomstveger, lekearealer og privat fellesareal.

Andelen i Huseierlaget er tilknyttet den faste eiendom og kan således ikke overdras på noen som helst måte uten at dette skjer sammen med eiendommen.

Kjøperen har rett og plikt til å leie carportplass for 1 bil av Blåklokkevegen Huseierlag II A/L og på de vilkår huseierlaget til enhver tid bestemmer. Denne rett og plikt kan ikke skilles fra den eiendom som nå erverves.

For tomtene i området gjelder bl.a. følgende bestemmelser:

Kommunen har rett til ved gateopparbeidelse vederlagsfritt å ta de nødvendige skjæringer og fyllinger inn på arealet for såvidt parselleieren selv ikke foretrekker å oppføre nødvendig forstøtningsmur og bygningsmyndighetene gir tillatelse til at mur oppføres.

Kommunen har rett til uten erstatning å føre frem over arealet vann- og kloakkledninger i den utstrekning vann- og kloakkplanene gjør det nødvendig for bebyggelse av tilstøtende arealer. Denne samme rett har kommunen for fremføring av ledninger for elektrisk strøm i eller over grunnen. Denne rett for kommunen gjelder også ettersyn, reparasjoner, ved-

likehold, ombygging og utvidelse m.v. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å foreta opprydding, istandsetting av gjerder, plener og beplantninger m.v. For såvidt angår ettersyns- og vedlikeholdsarbeider er det en forutsetning for kommunens plikt til istandsetting at vedk. gjerde, beplantning m.v.er godkjent av byingeniøren.

Utvendige private vann- og kloakkledninger iflg. vedheftede situasjonsplan eies og vedlikeholdes i fellesskap av de som er tilknyttet disse ledninger og i den utstrekning disse er felles. Stikkledninger fra de felles ledninger til det enkelte hus eies og vedlikeholdes av vedkommende de fører frem til.

Eier(e) av ledningene har rett til ettersyn, reparasjon og vedlikehold av vann- og kloakkledninger med kummer og utstyr som legges på området og over tomtene, mot snarest mulig å sette eiendommene i stand igjen ved f.eks. oppsetting/ istandsetting av gjerder, plener og beplantninger m.v. Erstatning forøvrig betales ikke.

Langs de private veger III, IV og V, se vedlagte skisse, er det innregulert en 1,5 meter bred stripe for vedlikehold av grøfter, vegkanter og for snøbrøyting. Disse striper inngår i det private tomteareal, men de må ikke bebygges med murer, boder eller plantes vegetasjon der av en slik art at det hindrer drift og vedlikehold av vegene.

De private veger forutsettes kun benyttet til helt nødvendig motorisert trafikk som f.eks. sykebiler, brannbiler, flyttelass og transport av eventuelt materialer og tyngre ting.

I forbindelse med Lars Grønvold A/S' tilgodehavende av kjøperen iflg. kjøpekontrakt tas herved panteforbehold begrenses oppad til kr. 50.000,- i eiendommen med prioritet etter det lån fra Den Norske STats Husbank som til enhver tid hefter på eiendommen. Prioritetsvikelser og slettelser av panteforbeholdet kvitteres av advokat Bertrand U. Sandvig eller av Lars Grønvold A/S.

Lillehammer, den 25.7.1984.

Lars Grønvold A/S

Det attesteres at dette dokument er undertegnet i mitt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Bertrand U. Sandvig
Advokat


FELT B
SITUASJONSPLAN
N
MÅLESTOKK
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50
OFFENTLIG LEDNING
E - J er privat fellesledning og ikke offentlig som skravuren angir.
BEKK
VEG V
VEG IV
VEG III
VEG II
LEK
LEK MØTEPL
carport F
GARASJE 24 BILER
BLÅKLOKKEVEGEN
T/E
36A4
35A4
34D1
33D1
32A4
31A4
30D1
29C4
28C3/T
27C3
26C3
25C4
24D1
23A4
22A4
21C4
20C3/T
19C3
38C3
37C3

Blåklokkevegen 71

Nabolaget Vårsetergrenda - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Røyslimoen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	18 min 1.3 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1... 31 elever, 4 klasser	7 min 4.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	8 min 4.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	10 min 6.9 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	14 min 8.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	8 min 5.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåklokkevegen Linje B4, B5, 535	5 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Hestehoven barnehage (1-5 år) 19 barn	7 min 0.6 km
Steinrøysa barnehage (1-5 år) 74 barn	20 min 1.4 km
Røyslimoen barnehage (1-5 år) 68 barn	25 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Røyslimoen	14 min
Rema 1000 Røyslimoen	15 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	9 min
Lillehammer Apotek	15 min
Lillehammer Vinmonopol	9 min

SPORT

Røyslimoen kunstgressbaner	17 min
Langsethagen balløkke	24 min
Espern Lillehammer	9 min
Fitnesspoint Lillehammer	10 min

«Fine turmuligheter sommer og vinter. Et trygt nabolag og en flott utsikt. Gode bussforbindelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

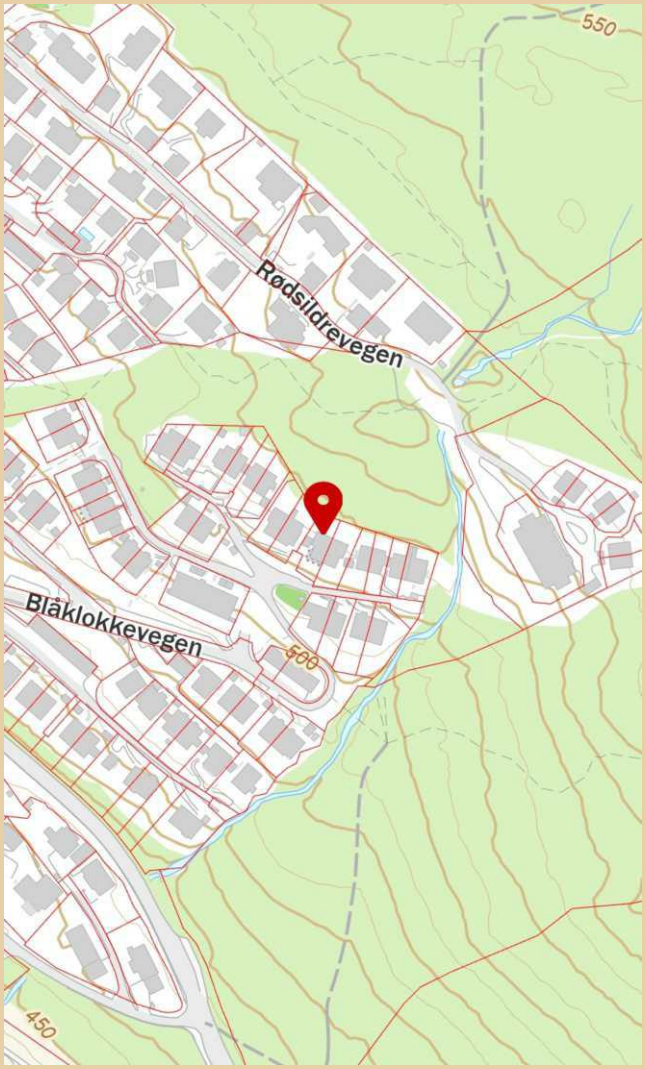
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Blåklokkevegen 71

Nabolaget Vårsetergrenda - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Røyslimoen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	18 min 1.3 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 31 elever, 4 klasser	7 min 4.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	8 min 4.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	10 min 6.9 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	14 min 8.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	8 min 5.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåklokkevegen Linje B4, B5, 535	5 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

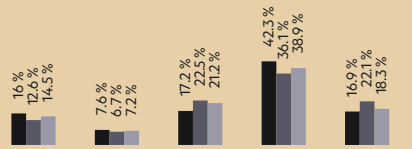
BARNEHAGER

Hestehoven barnehage (1-5 år) 19 barn	7 min 0.6 km
Steinrøysa barnehage (1-5 år) 74 barn	20 min 1.4 km
Røyslimoen barnehage (1-5 år) 68 barn	25 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Røyslimoen	14 min
Rema 1000 Røyslimoen	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vårsetergrenda	1 341	564
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Røyslimoen kunstgressbaner	17 min
Langsethagen balløkke	24 min
Espern Lillehammer	9 min
Fitnesspoint Lillehammer	10 min

«Fine turmuligheter sommer og vinter. Et trygt nabolag og en flott utsikt. Gode bussforbindelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

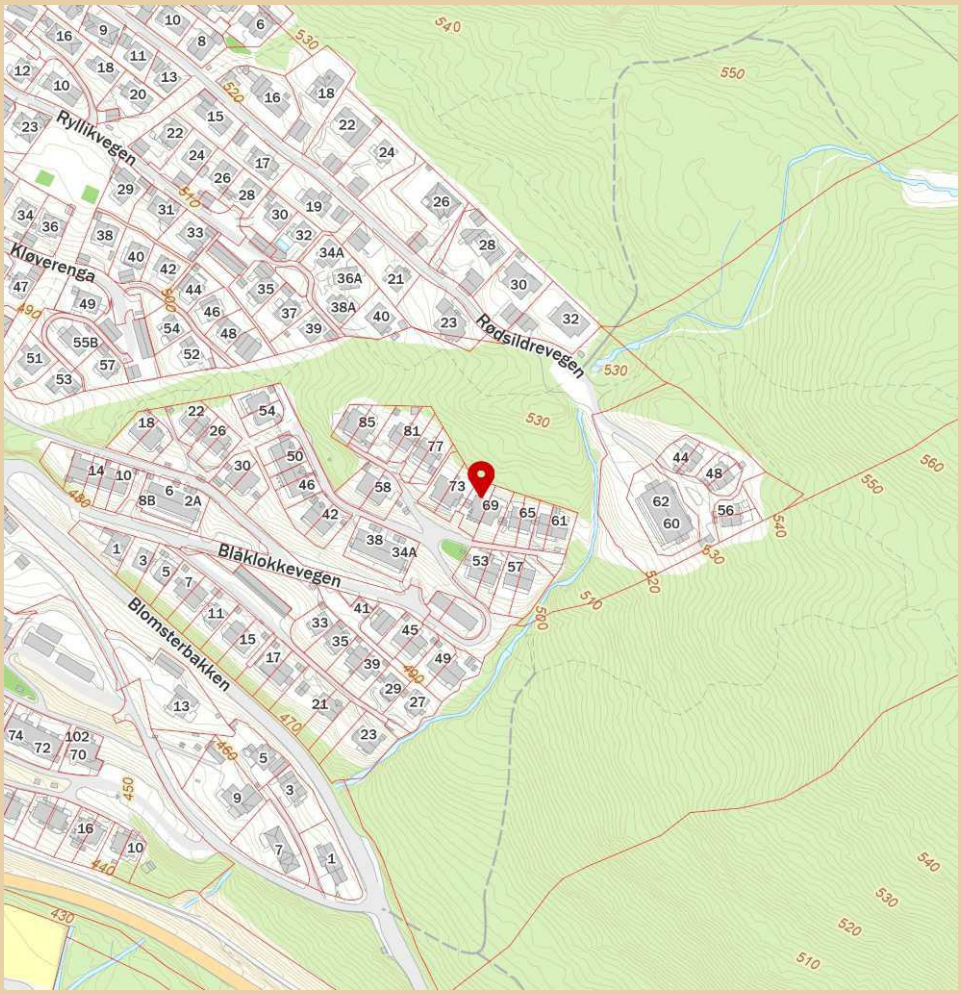
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blåklokkevegen 71, 2611 Lillehammer
Gnr. 67, Bnr. 229, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260279

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.
