PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GAMLE ÅSMARKVEG 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

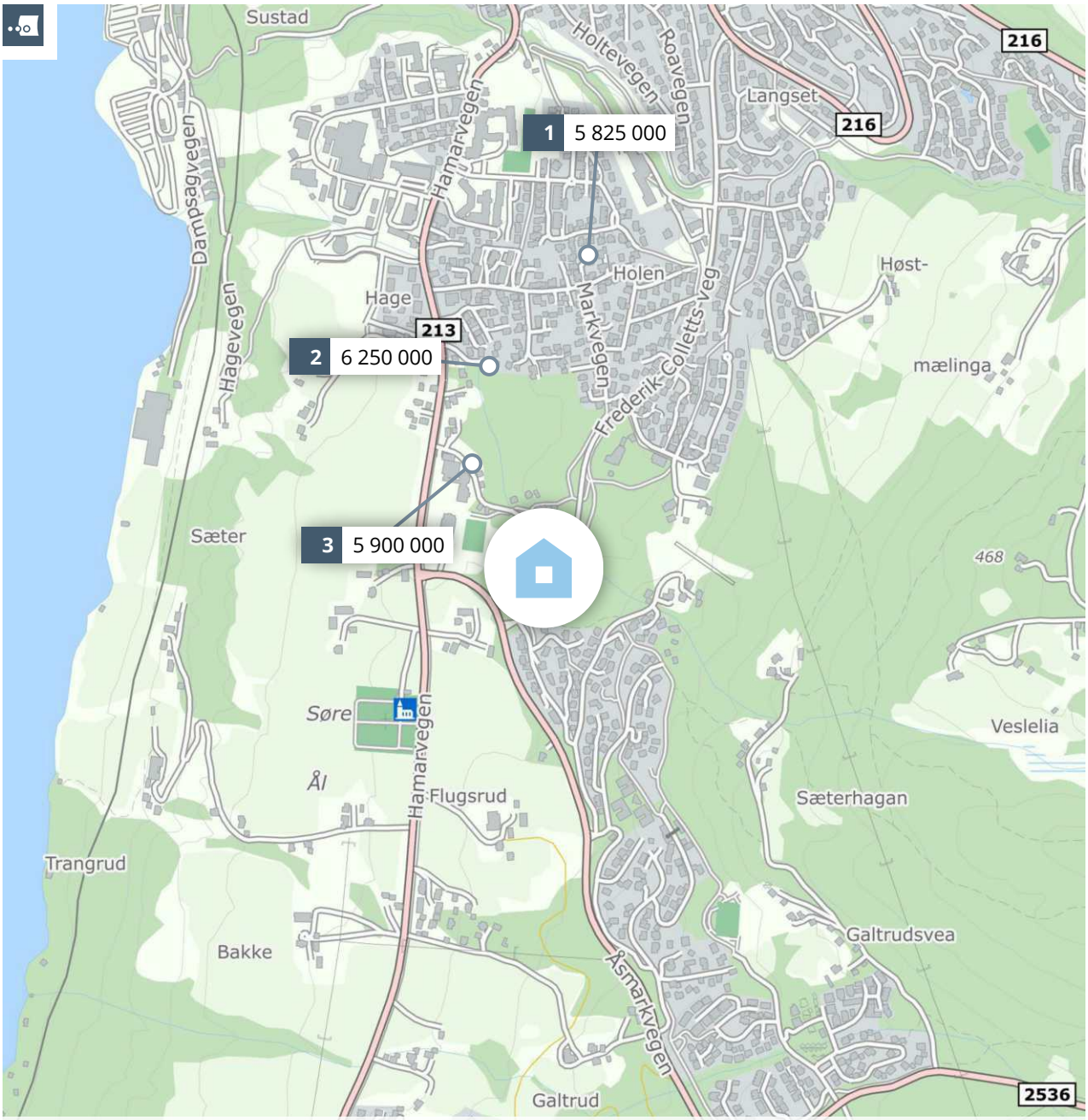
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE ÅSMARKVEG 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 22.10.2026

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: Anders Tyrom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Åsmarkveg 32, 2614 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 88 BNR 43 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS DALLERUD

Verdivurdert til

4 150 000

-	4 150 000	23 184
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hagehaugvegen 22 171 m² 1946 1 108 m² 4 sov	22.06.2026	5 980 000	**5 825 000**	0	5 825 000	**34 064**
2	Hamarvegen 111 A 179 m² 1916 1 623 m² 4 sov	10.10.2025	6 490 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**34 916**
3	Gamle Åsmarkveg 6 295 m² 1948 1 510 m² 5 sov	28.05.2025	6 000 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**20 000**

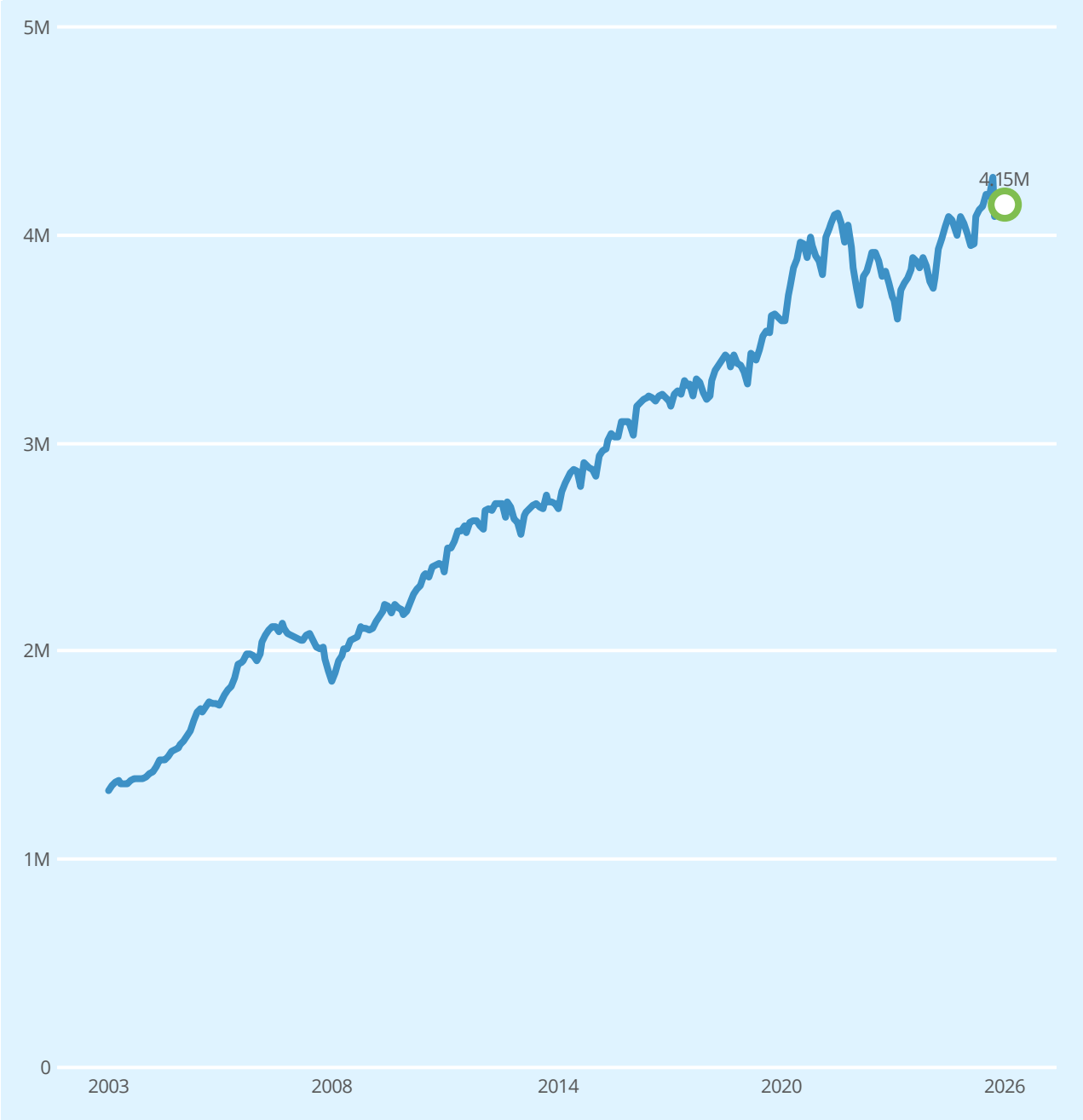
Særegen enebolig med god beliggenhet med hybel. Oppussings behov.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2614 LILLEHAMMER nå

2
eneboliger til salgs

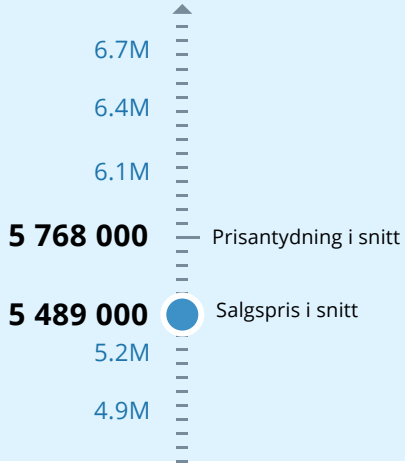


Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Eneboliger solgt i 2614 LILLEHAMMER siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

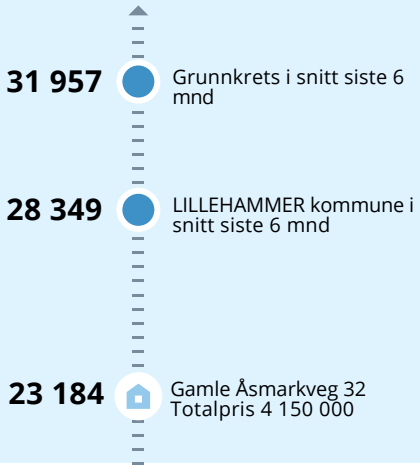


Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Åsmarkveg 32 , 2614 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 88, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1351 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH1809

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

LILLEHAMMER TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Enebolig fra 1966.

Boligen fremstår som original fra byggeår, det er kun utført vedlikehold i form av maling og skifte av taktekking.
Da det meste av vann, avløp, kjøkken, overflater og våtrom med med er fra byggår må det påberegnes mye vedlikehold/renovering for å sette det i stand til dagens standard.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet ni avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1983, 1987, 2009, 2013, flere vinduer med 1 + 1 lags glass fra byggeår og to vinduer med blyglass.
Det er eldre malte hovedytterdører i begge etasjer og malt balkongdør med dobble dører i tre med glass fra byggeår.
Boligen har balkong med støpt plate, kledd med fliser over garasjen.
Boligen har støpte utvendige trapper opp til terrasse og inngangsparti kledd med fliser.
Garasjen har vegger, gulv og tak av betong. Det er sluk i garasjen.
Det er nyere elektrisk leddport fra 2017.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er med parkett, laminat, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater og malt strie.
Himlingene har malte plater, malte glatte flater og himlingsplater.
Det er støpt plate mot terreng og synlig betongskille mellom etasjene. Deler av underetasjen er kledd med plater og det vil være noe usikkerhet om det er betongskille gjennom hele boligen.
Boligen ligger i ett område med høy aktsomhet for radon.
Det er mursteinspipe med to løp, åpen peis, parafinovn med dagtank og sotluker inne i boligen.
Det er lakkert tretrapp mellom 1.etasje og kjeller.
Innvendige dører er av finérdører, enkelte heltre furu fyllingsdører og en skyvedør.
Salget er dødsbo og det finnes ingen informasjon om observervasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

ROM UNDER TERRENG/KJELLER:
Gulv med laminat, teppe og synlig betong. Vegger med både synlig betong og innvendige utforede vegger kledd med panel på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i stue, med måleresultat 23.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er trolig fra byggeår og kan være 60år gammelt.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg, med panelovn som varmekilde og fall mot sluk på 9 mm.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 39 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett og badekar.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg, panelovn og fall mot sluk på 25 mm.
Våtrommet har eldre våtromsløsning for gulv og vegg, med eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.
Våtrommet har opplegg for dusjforheng og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da vegger er av betong/ mur.
Det er uført fuktsøk av overflater uten å måle unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen fra byggeår har glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Eldre Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er oppvaskkum av stål.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, vinyltapet på vegger og himlingsplater i tak.
Gulvstående toalett.
Naturlig ventilering.
Panelovn som varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran i teknisk- rom i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av eldre ABS-plastrør og støpejernsrør fra byggeår.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en to stk. ca. 120 liters varmtvannstanker plassert på teknisk-rom med sluk.
Den ene er fra 2005 og den andre er umerket og av eldre type.
Boligen har to sikringsskap, en i hver etasje.
Det er ukjent når det sist var el-tilsyn (dødsbo). Det er gjort

Beskrivelse av eiendommen

endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1966. Det finnes dokumentasjon på flere mindre arbeider utført av elektriker i boligmappa.no.
Boligen har brannmeldere og brannslukker i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenerende masser fra 1966.
Grunnmuren er av betong.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Avløpsledningene er av betongrør før 1990, fra 1966, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) med ukjent årstall , med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ingen opplysninger om det finnes nedgravde septiktanker på eiendommen.
Det er ingen opplysninger om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, kun eldre dagtank i innvendig bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

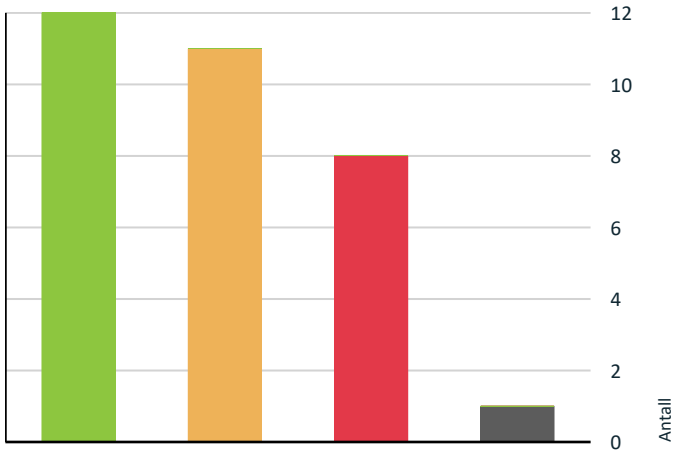
Det er avvik fra tegninger i kjeller:
På tegningen er det mange små rom i kjeller som er beskrevet som boder/disponible rom. I dag er sør enden av kjelleren åpnet opp og det er leilighet/hybel med stue, kjøkken, bad og to soverom i kjeller.
Selger har sendt inn søknad om bruksendring av endringer i kjeller. Det er foreløpig ikke mottatt svar fra kommunen. Det anbefales å forhøre seg med megler om dette er godkjent i etterkant.

Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 5.4.1966.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

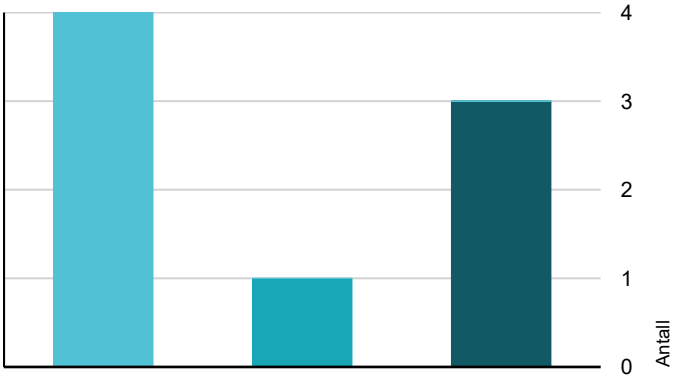
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eiendommen selges via fullmektig. Egenerklæringen er ikke utfylt og det er gitt begrenset til ingen informasjon angående boligen/eiendommen. Dette fører til noe mer antagelser og usikkerheter.

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1966. 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Garasje Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Det mangler rekkverk på trapp opp til terrasse.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Høyde er målt til 85cm, dagens krav er 90cm.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger mellom trinn er målt til 15cm, dagens krav er maks 10cm.

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 ukjent om det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Ny garasjeport (årstall står på port, ukjent montør).
2016	Modernisering	Ny taktekking (informasjon er etter husk, ingen dokumentasjon, antatt ca 2016).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra taket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson



Tak.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, men dog ikke uvanlig i henhold til byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur ved fremtidig renovering, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner.



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

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1983, 1987, 2009, 2013, flere vinduer med 1 + 1 lags glass fra byggeår og to vinduer med blyglass.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.
Det er påvist råte i det ene kjellervindu mot soverom (TG3).

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vindu på det ene soverommet i kjeller og vindu på bad i 1. etasje subber i karm.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vindu med råteskade bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktinntrengning, varmetap og ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

• Vinduer bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og beslag.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og dårligere isoleringsevne, samt risiko for trekk og varmetap.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da de har redusert isoleringsevne og tetthet sammenlignet med dagens standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, risiko for punktering av glass, samt mulighet for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG3 settes i henhold til NS3600- Råte i vindu i kjeller mot soverom.
Kostnadsestimat er satt for utskifting av vindu med råte.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i vindu.



Enkelte værslitte vinduer utvendig.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er eldre malte hovedytterdører i begge etasjer og malt balkongdør med dobble dører i tre med glass fra byggeår.

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

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har balkong med støpt plate, kledd med fliser over garasjen.
Det er ingen opplysninger om hvilken type vanntett sjikt som er brukt eller alder på dette.
Når det er ukjent alder på tettesjikt, legges byggeår til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i kledningsbord på rekkverk (TG3).
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det bemerkes en del bom/hullyder i fliser på terrrassen, enkelte sprukne fliser og en manglende flis på trappen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

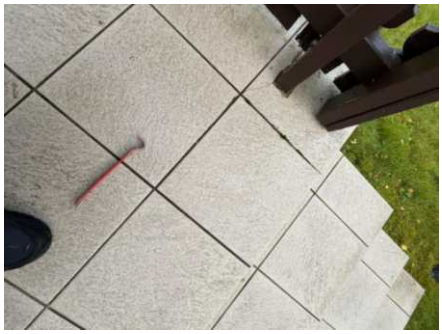
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede kledningsbord på rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og for å opprettholde rekkverkets stabilitet og sikkerhet. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for personskade.
- Alder på sjiktet tilsier at det nærmer seg slutten av forventet levetid, og det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utskiftning av vanntett sjikt for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader.
- Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav (1m), for å sikre trygg bruk.

TG3 settes i henhold til NS3600- Råteskade på rekkverk.
Kostnadsestimat er satt for utbedring av treverk med råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bom/hullyd i fliser.



Terrasse.



Råte i rekkverk.



Manglende flis på trapp.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har støpte trapper opp til terrasse og inngangsparti kledd med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Det mangler rekkverk på trapp opp til terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk bør monteres på utvendig trapp og trapp opp til terrasse for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.



Manglende rekkverk.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasjen har vegger, gulv og tak av betong. Det er sluk i garasjen.
Det er nyere elektrisk leddport fra 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er observert mye avflassing av maling/puss grunnet fuktgjennomslag i mur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av maling og puss, samt tiltak for å redusere fuktgjennomslag i mur.
Dersom fuktproblemet ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av konstruksjonen, økt risiko for sopp- og råteskader, samt redusert levetid på bygningsdelene.



Avflassing av maling/puss.



Garasje.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er med parkett, laminat, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende svelling og råte på ett lokalt område på kjøkken (ved utslagsvask). Spongulv har gått i oppløsning av en tidlige lekkasje, det har tidligere stått en vaskemaskin her. Det ble søkt etter fukt på befaringsdagen uten å måle unormale verdier (TG3).

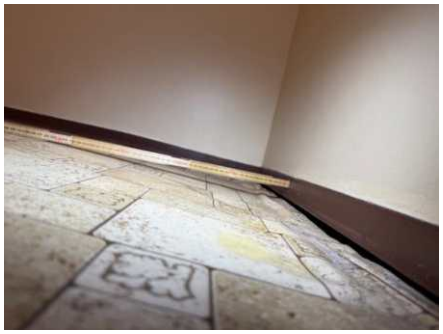
• Det er påvist knirk i store deler av gulvet i 1. etasje (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Det skadde gulvet bør fjernes og skiftes ut, og det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle følgeskader i underliggende konstruksjon.
Dersom det ikke utbedres, er det risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og mulig spredning av fuktskader til omkringliggende bygningsdeler.

• Knirk i gulv oppstår vanligvis når to materialer gnisser mot hverandre under bevegelse, ofte på grunn av friksjon eller manglende stabilitet i gulvkonstruksjonen. Dette kan skyldes ulike faktorer som slitasje, løse innfestinger, ujevnt underlag, eller endringer i temperatur og luftfuktighet.

TG3 setter i henhold til NS3600- Råteskade i gulv.
Kostnadsestimat er satt for utbedring av råteskade i gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i gulv på kjøkken.



Område med skade.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte plater, malte glatte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen. Det er flere overflater i kjeller med svelleskader og noe muggsopp. Dette kommer av fuktopptrekk gjennom betong: ref punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fuktopptrekket og fjerne svertesopp/muggsopp, for å unngå videre skadeutvikling og redusert innemiljøkvalitet.
Dersom fuktproblemet ikke utbedres, er det økt risiko for helseskadelige forhold, ytterligere skader på konstruksjonen og kostbare utbedringer på sikt.



Fuktskader på tapet i kjeller.



Fuktskader på tapet i kjeller.



Fuktskader på tapet i kjeller.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er støpt plate mot terreng og synlig betongskille mellom etasjene. Deler av underetasjen er kledd med plater og det vil være noe usikkerhet om det er betongskille gjennom hele boligen.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik, med unntak av skaden på gulvet på kjøkkenet.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med høy 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 boligen ligger i et område med høy aktsomhet for radon og det ikke er installert radonsperre.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

Tilstandsrapport



Aktsomhetskart for radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med to løp, åpen peis, parafinovn med dagtank og sotluker inne i boligen.
NB: Fra 1. januar 2020 ble det innført et nasjonalt forbud mot å fyre med fossilt brensel (mineralolje og parafin) i boliger og næringsbygg i Norge. Det vil si at parafinovnen ikke kan brukes.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG:
Gulv med laminat, teppe og synlig betong. Vegger med både synlig betong og innvendige utforede vegger kledd med panel på deler av grunnmur.
Hulltaking er foretatt i stue, med måleresultat 23.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er også søkt etter fukt på synlige betongoverflater med forhøyede verdier, samt synlig saltutslag på enkelte vegger i kjellerrom mot nord. Det er observert fuktskjolder i tapet og maling enkelte steder nederst på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av det høye fuktnivået, samt overvåke utviklingen over tid. Tiltak for å redusere fuktinntrengning og utbedre eventuelle skader bør vurderes, for å unngå risiko for fremtidige fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av inneklima. Ref punkt om fuktsikring og drenering.

Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering/fuktsikring, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur.
Det anbefales å utføre tiltak med fuktsikring og drenering.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i hulltaking mot terreng.



Forhøyede verdier av fukt i listverk.



Synlig saltutslag.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp mellom 1.etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Høyde er målt til 85cm, dagens krav er 90cm.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger mellom trinn er målt til 15cm, dagens krav er maks 10cm.

• 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.

Konsekvens/tiltak

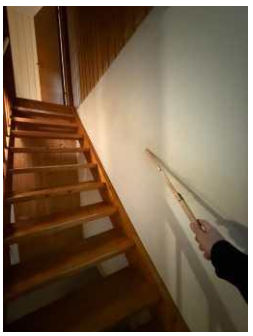
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres, for eksempel ved å ettermontere barnesikringslister, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.



Åpning mellom trinn.



Manglende håndløper.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av finérdører, enkelte heltre furu fyllingsdører og en skyvedør.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Salget er dødsbo og det finnes ingen informasjon om observervasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er trolig fra byggeår og kan være 60år gammelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det installeres dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vanntett sjikt er lagt før år 2000 og erfaringsbasert funksjonstid for tettesjiktet er etter NS 3600:2025 tabell C.1/C.2 oppbrukt. Dette gir alene TG3.

Kostnadsestimat er satt for renovering av rommet i henhold til dagens krav. Endelig kostnad vil være avhengig av flere faktorer som blant annet materialvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad.



Sluk.

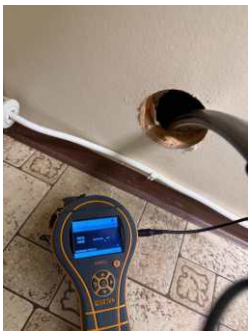
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det installeres dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vanntett sjikt er lagt før år 2000 og erfaringsbasert funksjonstid for tettesjiktet er etter NS 3600:2025 tabell C.1/C.2 oppbrukt. Dette gir alene TG3. Det er også funnet en rift i gulvbelegg i overgang gulv/sluk (utettheter i tettesjikt).

Kostnadsestimat er satt for renovering av rommet i henhold til dagens krav. Endelig kostnad vil være avhengig av flere faktorer som blant annet materialvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad.



Sluk.



Rift i belegg

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da vegger er av betong/ mur.
Det er uført fuktsøk av overflater uten å måle unormale verdier.



Fuktsøk på overflater.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra byggeår har glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt oppvaskkum av stål.
Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og funnet i ustand (motor går sakte rundt).

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksviften bør skiftes eller repareres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet.
Manglende eller defekt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG3 setter i henhold til NS3600- Defekt avtrekk.
Kostnadsestimat er satt for utbedring/skifte av avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Defekt avtrekk.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.
Det er ikke funnet avvik på kjøkkeninnredning utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utslagsvask er det påvist indikasjoner på fuktighet.
Det er målt forhøyede verdier av fukt på gulv ved enden av kjøkken (lokalt område), samt at det er synlige fuktskader på laminat i det aktuelle området.
Årsaken kan være skjult lekkasje i avløp under sokkel på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktindikasjonene og fuktskadene.
Skadede overflater og eventuelle underliggende konstruksjoner må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for mugg- og råteskader.

Tilstandsrapport



Kjøkken.



Område med fukt.



Søk etter fukt med forhøyede verdier.

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekk bør utbedres eller etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende eller defekt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG3 setter i henhold til NS3600- Manglende avtrekk.
kostnadsestimat er satt for etablering av avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, vinyltapet på vegger og himlingsplater i tak.
Gulvstående toalett.
Naturlig ventilering.
Panelovn som varmekilde.

Tilstandsrapport



Toalettrom.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk børmonteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på toalettrommet, for å unngå opphopning av fukt og lukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran i teknisk- rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at rørene kan få brudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.



Eldre kobberrør.



Eldre kobberrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av eldre ABS-plastrør og støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskiftning av avløpsrør, da både støpejernsrør og ABS-plastrør har usikker fremtidig funksjon på grunn av høy alder.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og påfølgende fuktskader, samt plutselige driftsavbrudd.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløp av eldre soil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en to stk. ca. 120 liters varmtvannstanker plassert på teknisk- rom med sluk.
Den ene er fra 2005 og den andre er umerket og av eldre type.

Vurdering av avvik:
• Begge varmtvannstanker er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstankene, da alder medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader.



Varmtvannsberedere.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har to sikringsskap, en i hver etasje.
Det er ukjent når det sist var el-tilsyn (dødsbo). Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1966. Det finnes dokumentasjon på flere mindre arbeider utført av elektriker i boligmappa.no.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Salget er et dødsbo, og det er begrenset oversikt over arbeider på det elektriske anlegget, det foreligger noe dokumentasjon i boligmappa.no. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte og med tanke på alder, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



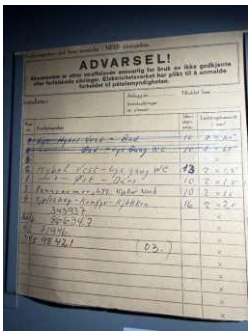
Sikringsskap 1.etasje.



Sikringsskap 1.etasje.



Sikringsskap kjeller.



Sikringsskap kjeller.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannmeldere og brannslukker i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 1966.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
Det er observert fuktskjolder/saltutslag og målt forhøyede verdier av fukt på vegger og gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

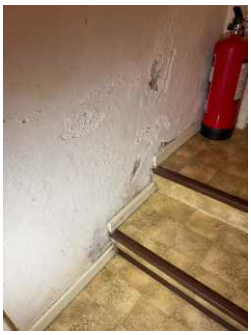
• Det bør etableres ny fuktsikring og drenering rundt bygningen for å utbedre skader og funksjonssvikt i eksisterende system.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert innemiljø.

TG3 settes i henhold til NS 3600- Påvist funksjonssvikt av drenering.
Kostnadsestimat er satt for etablering av ny drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlig fuktsikring av mur.



Fuktskjolder på vegger.



Fuktskjolder på vegger.



Fuktskjolder på vegger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker i delevegg av mur/betong, mellom trapperom og kjøkken i kjeller.

• Det er observert mindre avflassing av puss på utvendig mur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Det bør utføres lokal utbedring av avflassing på utvendig mur for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktopptak og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Mindre sprekker/riss i vegg.



Avflassing av puss.



Avflassing av puss.

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 betongrør før 1990, fra 1966, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) med ukjent årstall , med 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:

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Utvendig stengeventil (stoppekran) bør lokaliseres eller etableres dersom den mangler, for å sikre mulighet for avstengning ved lekkasjer eller vedlikehold. Manglende stengeventil kan medføre økt risiko for vannskader og vanskeliggjøre nødvendig reparasjon eller utskifting av vannledningene.

• Avløps- og vannledninger bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da alder og materiale gir økt risiko for lekkasjer eller brudd.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt, som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Innvendig stoppekran er lokalisert, men ikke utvendig.



Avløp av gammel soil.

Septiktank

Beskrivelse

Det er ingen opplysninger om det finnes nedgravde septiktanker på eiendommen.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen opplysninger om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, kun eldre dagtank i innvendig bod.
Det anbefales nærmere undersøkelser. NB: Fra 1. januar 2020 ble det innført et nasjonalt forbud mot å fyre med fossilt brensel (mineralolje og parafin) i boliger og næringsbygg i Norge. Det vil si at parafinovnen og dagtank ikke kan brukes.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Det mangler rekkverk på trapp opp til terrasse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Høyde er målt til 85cm, dagens krav er 90cm.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger mellom trinn er målt til 15cm, dagens krav er maks 10cm.

• 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 ukjent om det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav (1m), for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk bør monteres på utvendig trapp og trapp opp til terrasse for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da boligen ligger i et område med høy aktsomhet for radon og det ikke er installert radonsperre.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

Tilstandsrapport

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres, for eksempel ved å ettermontere barnesikringslister, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Salget er et dødsbo, og det er begrenset oversikt over arbeider på det elektriske anlegget, det foreligger noe dokumentasjon i boligmappa.no. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte og med tanke på alder, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

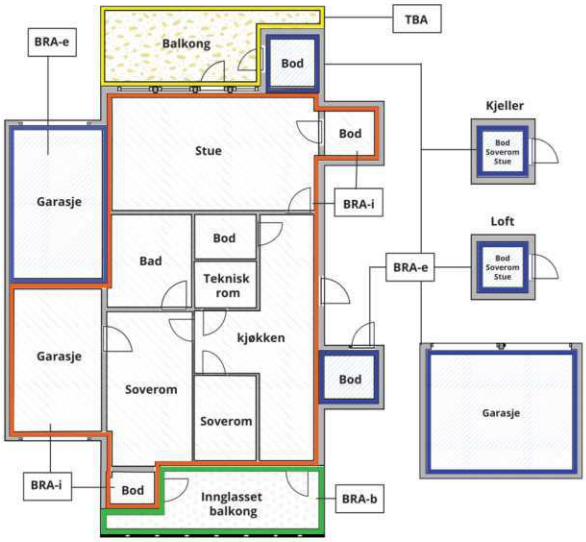
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	107	3		110	17		110
Kjeller	72	15		87		26	113
SUM	**179**	**18**			**17**	**26**	**223**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, gang, kjøkken, stue, stue 2, soverom, bad	Utvendig bod	
Kjeller	Trapperom/bod, soverom, kjøkken, stue, soverom 2, entré, toalettrom, bad, gang, teknisk rom	Garasje	

Kommentar

BRA-E er utvendig bod (3m2) og garasje (15m2).
Store deler av Teknisk-rom i kjeller har takhøyde under 1.9m og er ikke målbart areal, gulvareal ligger under GUA/ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra tegninger i kjeller:
På tegningen er det mange små rom i kjeller som er beskrevet som boder/disponible rom. I dag er sør enden av kjelleren åpnet opp og det er leilighet/hybel med stue, kjøkken, bad og to soverom i kjeller.
Selger har sendt inn søknad om bruksendring av endringer i kjeller. Det er foreløpig ikke mottatt svar fra kommunen. Det anbefales å forhøre seg med megler om dette er godkjent i etterkant.

Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 5.4.1966.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tekst om avvik fra tegninger.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Geir Langsveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	88	43		0	1354.6 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Gamle Åsmarkveg 32

Hjemmelshaver
Ellingsberg Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet innerst i Gamle Åsmarkveg på Søre Ål.
Kort avstand til skoler, barnehager, dagligvare og bussforbindelser.

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

Arealformål er oppført som byggeområde.

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

Kommentar
Ikke mottatt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.09.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.09.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	22.09.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

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: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260291
Addresse	Gamle Åsmarkveg 32		
Postnr.	2614	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Geir Langsveen		
Selgers navn	Kari Ellingsberg		
Selgers navn	Bente Langsveen		

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

Avdødes navn:

Kari Ellingsberg

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Geir Langsveen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
G L
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 15.09.2026

Signert av *Geir Langsveen*

Signert av *Bente Langsveen*

Initialer selger:
G L
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Gamle Åsmarkveg 32, 2614 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359555**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13364281**
Gårdsnummer **88**	Bruksnummer **43**
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 **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **197,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **291,30**

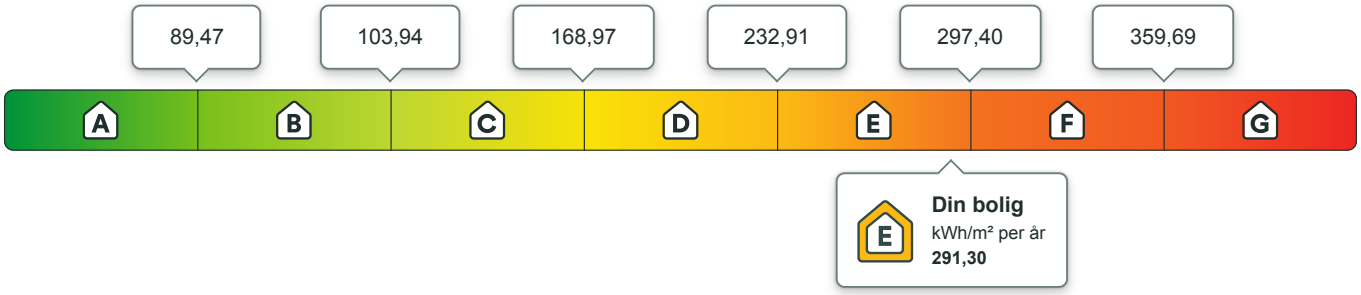
Gamle Åsmarkveg 32, 2614 LILLEHAMMER

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
63 536,17	**354,95**

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

Gamle Åsmarkveg 32, 2614 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Gamle Åsmarkveg 32, 2614 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

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: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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.

Tiltak 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

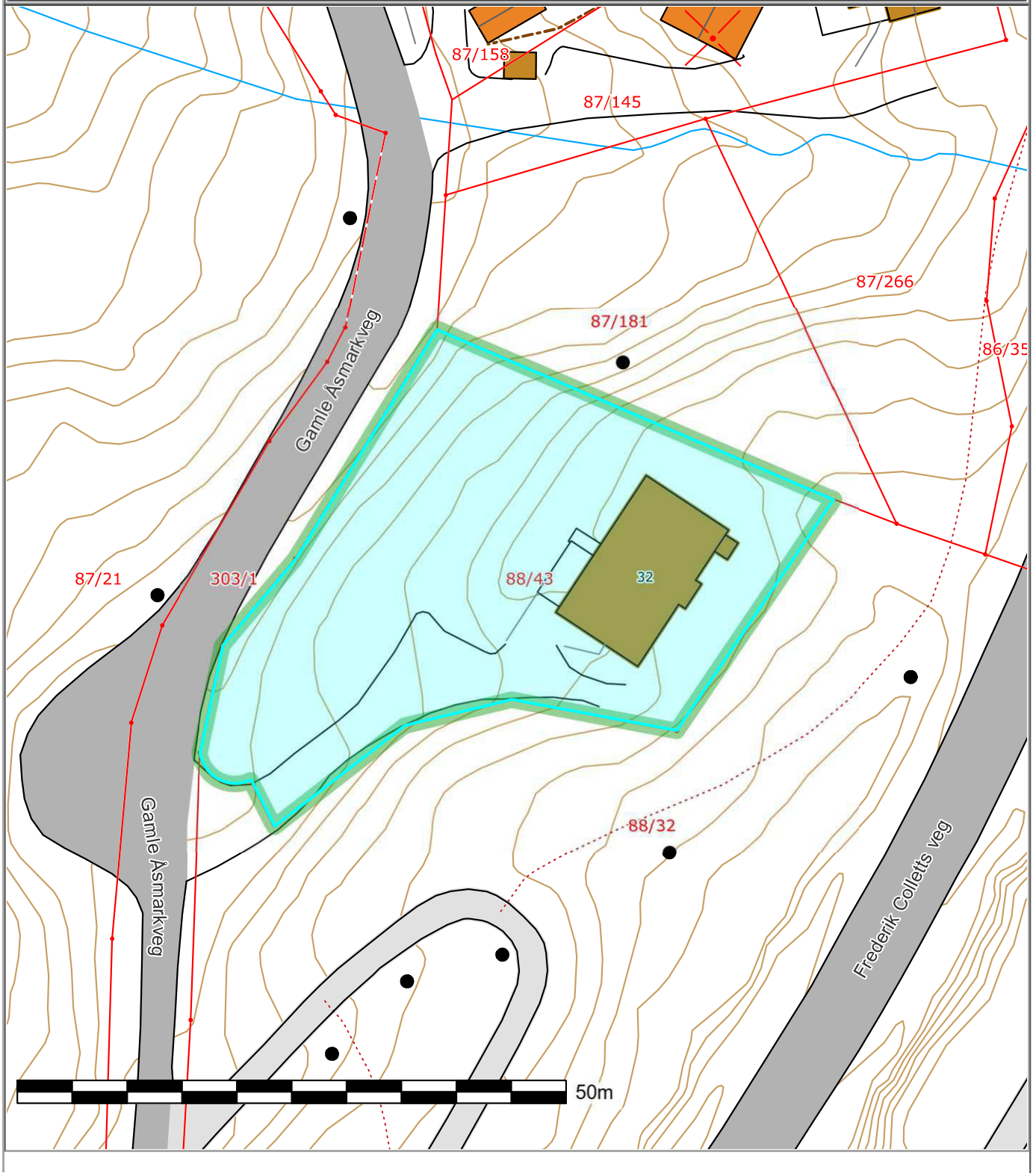
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

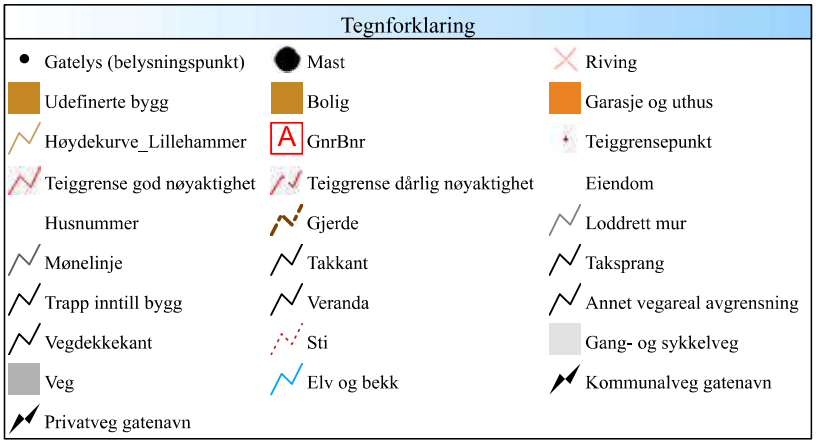
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 88	Bnr: 43	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gamle Åsmarkveg 32, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	ELLINGSBERG KARI (død),			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 14/9-2026 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Lillehammer, den 5. april 1966.

Sak nr. 149/64.

J.nr. 671/64.

FERDIGATTEST

Byggherre: Øivind Ellingsberg

Adresse: Åsmarkvegen

gate/veg, hus nr. ..... *matr. nr.* .....
88 43
g.nr. ..... *b.nr.* .....

Bygningens art: Våningshus (enebolig)

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Mangler: En del uferdig i kjeller, rister og ventiler i ytter mur.
Mangler port og ventil i garasje.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer 112 gr.fl. 112 + garasje
   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: ingen.
5. Vannavgift beregnes fra Vann fra eget anlegg. Kloakk: synkekum.

Bygningssjef

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.

Kjell Engen.

Utskrift av møtebok

for Öyvind Ellingsberg, Harlandsveien 7, Lillehammer.

i møte den 14. mai 1964

Av 8 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. 149/64 Jr.nr. 671/64

Ark. 5o15.

Forespörsel av 3/5 -64 fra Öyvind Ellingsberg angående bebyggelse av tomt på Lars Sæthers eiendom i S. Ål. Nordgrense mot Th. Ulsakers eiendom, vestgrense mot Åsmarkvegen. Tomten kan f.t. ikke tilknyttes off. vann og kloakk. Den ligger til off. veg både nå og etter foreslått regulering for ströket. Prosjekt. veg E 6 berörer ikke tomten.

Vedtak:

Tomten kan påregnes tillatt bebygd. Det må foreligge tillatelse fra vegvesenet om avkjöring. Nærmere betingelser vil bli stilt ved eventuell innsendelse av vanlig byggeanmeldelse. Vannklosett vil ikke bli tillatt.

Lillehammer, den 21. mai 1964.

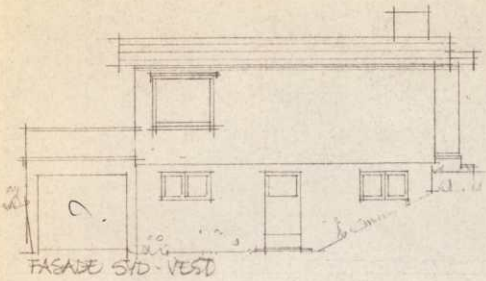
Odd Rönningen.

Alf Ravatn.

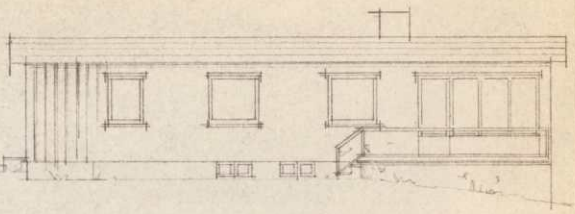
Nr. 561 B. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 6-62.



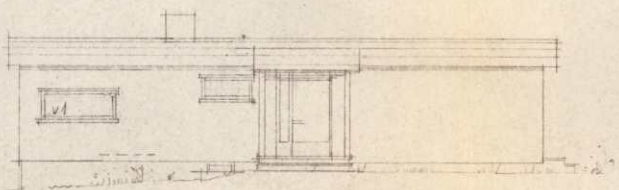
FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-VEST



FASADE NORD-VEST



CA. Ø5, PLASSERING AV V1 TILPASSES EKS. BYGG, BEKSTN. 99 Ø

FASADE SYD-ØST

NYTT VINDU : V1, 139 × 69, 1 STK.

UTFØRES I TØRU MED 2 LAGS ISOLERGLASS.
FAST INNVISTET I KARM.
NOT FOR UTFØRING.

DE TEKNISKE ETATER
394378 3
21. 09. 83
B88/43

EINEBOLIG ELLINGSBERG, ÅSMARKVEIEN 32.

"OMBYGGING" AV FASADE SYD-ØST.

Hmr. 19-9-83

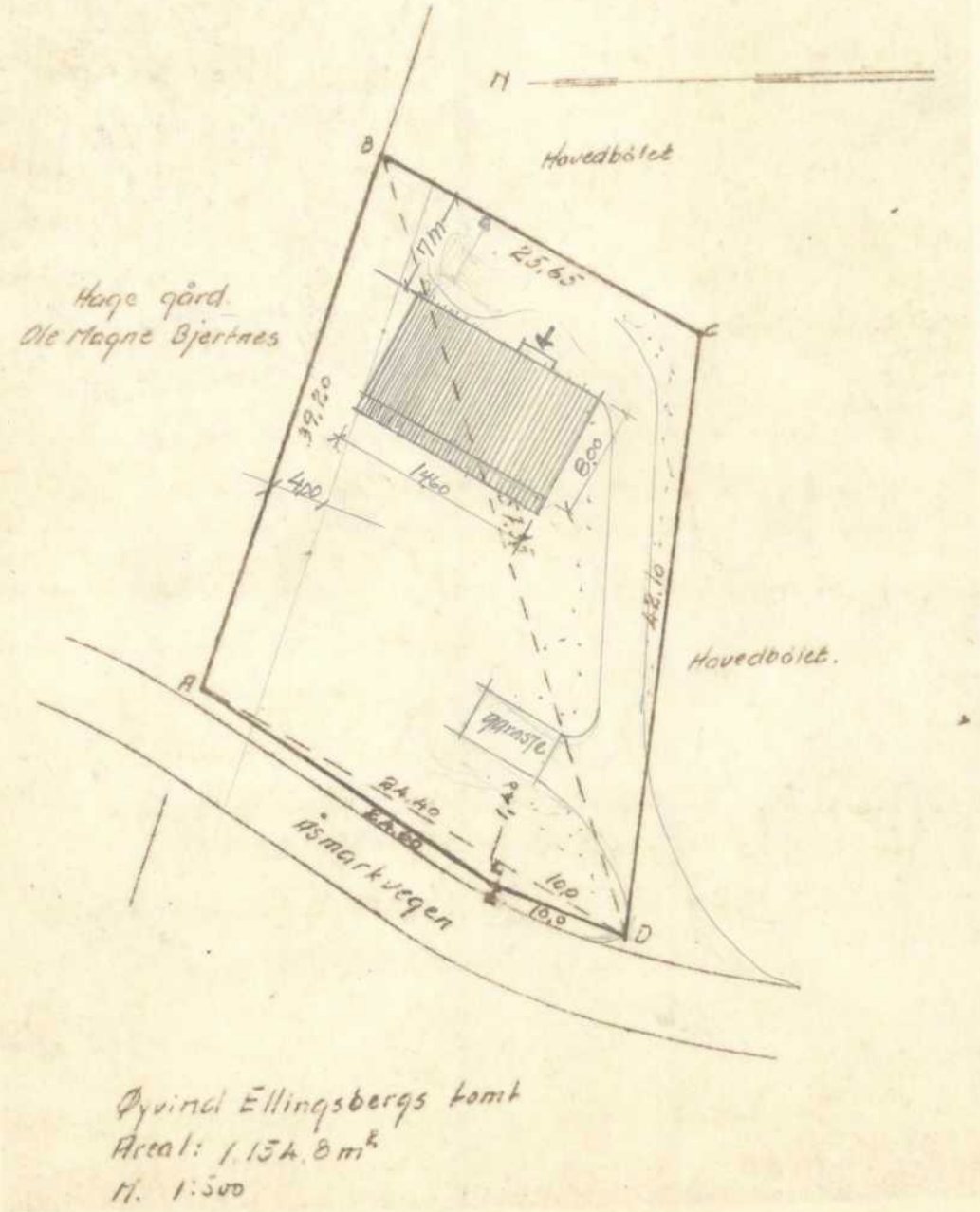
Lillehammer Bygningsråd
Saknr. jr.nr. 1181/64

Kart

over parsell nr. av gr.nr. 88 br.nr. 10

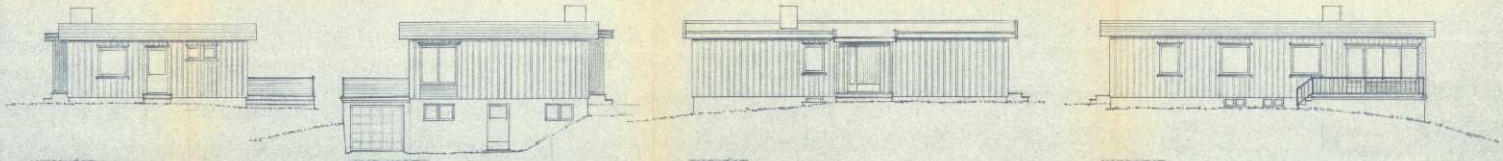
Sæther sUndre og nordre i Lillehammer.
(eiendommens navn)

Areal: 1.154,8 m².
M. 1:500.



Øyvind Ellingsbergs tomt
Areal: 1.154.8 m²
M. 1:500

Er delingen godkjent av bygningsrådet? (Jfr. sak nr. 149/64 av 4/5- 1964.)

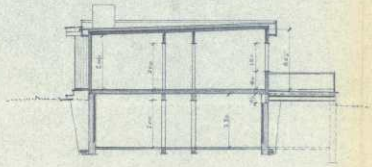


NORD-ØST

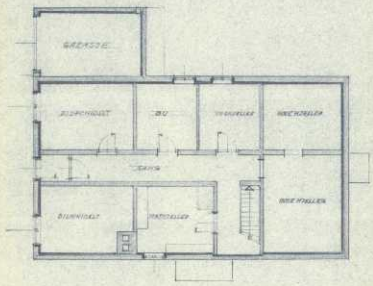
SYD-VEST

SYD-ØST

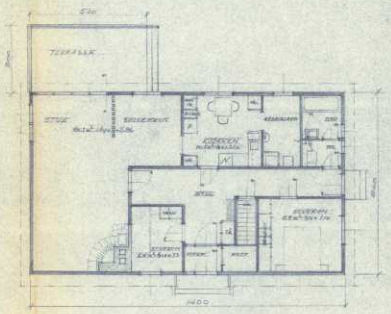
NORD-VEST



SNITT



KJELLERPLAN



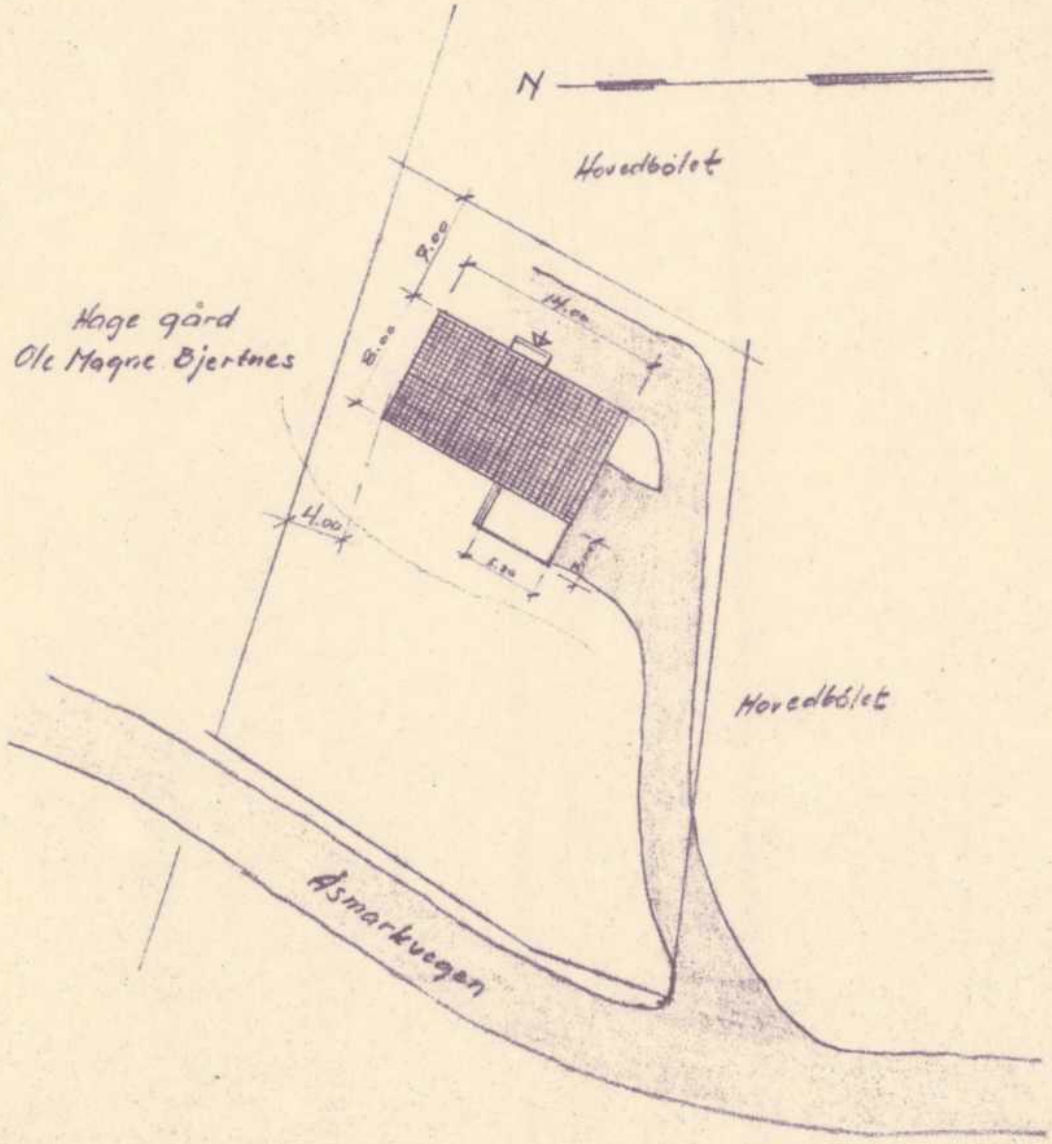
PLAN AV 1. ETG.

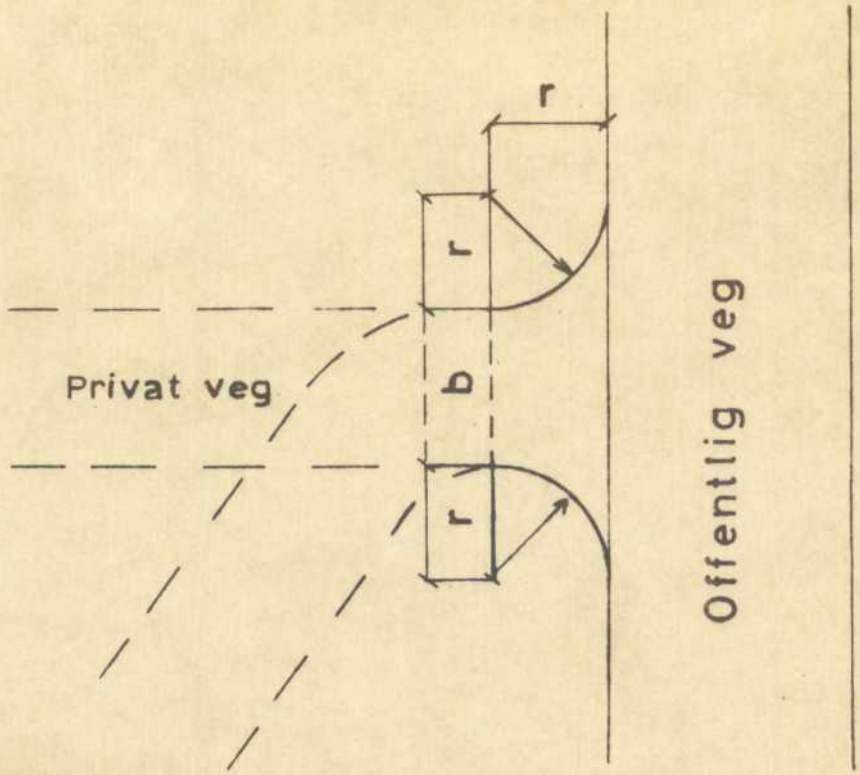
BYTING ELLINGSBERG - TILBYGNING
ENEBOLIG
M=1:100 PLANER - SNITT - FASADER
Ullensaker, 9.9.64
HANDS A. Hellum
Arkitekt

ØYVIND ELLINGSBERG, LILLEHAMMER

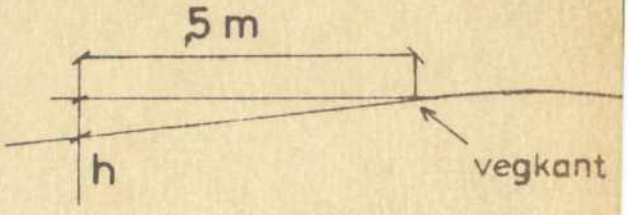
SITUASJONSPLAN

M=1:500





GRUNNRISS.



TVERRPROFIL.

Benevning

A 365/1	A 365/2	A 365/3
b= 5 m	b= 6 m	b= 7 m
r= 3,5 "	r= 6 "	r= 8 "
h= 0,25 "	h= 0,25 "	h= 0,4 "

Angivelse ved b og h er å betrakte som maks. mål.

For A 365/3 endres tverrprofilets angitte 5m til 8m.

UTFORMING AV PRIVAT AVKJØRSEL FRA OFFENTLIG VEG	Målestokk	Tegn. 1/6-64	Uls.
		Trac. 1/6-64	K.R.
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Bilag til avkjörselstillatelse for	OPPLAND VEGKONTOR PLANAVDELINGEN Lillehammer, den 15.6.64. P. Hunstad	A 365	
		Erstattet av:	

Lillehammer Bygningsråd
Søk nr. 1491/64 jr. nr. 671/64
Ark. 5215
Søre Ål skole
Sag

Lillehammer kommune Tjenesteområde byggesak

GEIR LANGSVEEN
Hampevegen 2
2651 ØSTRE GAUSDAL

Vår ref.:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2026/6671-3	Emmanuelle Lepetit-Barbier		09.10.2026

Tillatelse til mindre tiltak - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - eiendom 88/43 - Gamle Åsmarkveg 32

Tiltakshaver:	GEIR LANGSVEEN
Søknad mottatt:	15.09.2026
Søknad komplett:	

Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement.

Søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4, som kan forestås av tiltakshaver selv, godkjennes.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og at forskrifter til loven følges. 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. pbl § 21-9. Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Forutsetninger for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Vi ber om at matrikkel opplysninger gjennomgås og bekreftes til senest søknaden om ferdigattest.
3. Ved endringer i bærekonstruksjoner må forholdet belegges med ansvarsrett for konstruksjon sikkerhet.

4. Tiltakshaver skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Saksopplysninger:

Søknaden er datert og mottatt 15.09.2026. Møtet er avholdt 09.10.2026 på saksbehandlerens kontor.

Søknaden gjelder en bruksendring av flere rom i eneboligens u-etasje fra disponibelt/tilleggs- til hoveddel i samsvar med vedlagte plan datert 09.10.2026. Eneboligen ble omsøkt og godkjent 14.7.1964. I 1984 foreligger det en godkjenning av fasadeendring. På avholdt møte 09.10.2026 opplyser tiltakshaver at eneboligens hovedplan er uendret.

Situasjonsplan og søknad er mottatt15.09.2026. Se plan datert 09.10.2026 for det som omhandler under-etasjen.

TEK 17:

Det er ikke søkt om unntak fra tekniske krav, jf. TEK 17, med hjemmel i pbl. § 31-4. Det forutsettes at utførelsen av tiltaket oppfyller forskriftens krav.
Når du gjør om rom i bolig fra før godkjent 1. juli 2011 gjelder egne krav. Følg lenken herunder for gjeldende krav:
Bruksendring i eldre boliger - Direktoratet for byggkvalitet

Nabovarsel:

Minsteavstanden til nærmeste nabo er oppgitt til 40 meter. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd. Kommunen gir, jf. pbl. § 21-3 og SAK § 5-2, fritak for varsling til naboere/ gjenboere da det anses at deres interesser ikke blir berørt av tiltaket.

Plangrunnlag:

I Kommunedelplan Lillehammer by – byplanen, 2020 – 2023 (2030), vedtatt av kommunestyret 26.03.2020, er eiendommen avsatt til arealbruksformål *boligbebyggelse-nåværende* og områdetype *småhusbebyggelse i felt* med en tomteutnyttelse på 25 % BYA.

Endringene utløser ikke krav til flere biloppstillingsplasser. Bebygd areal forblir uendret etter utført tiltak.

Visuell utforming:
Bruksendringen av rom innebærer ingen eksteriørmessig endring.

Matrikkel

Matrikkel bruksendring:
Bygningsnummer: 13364282
Areal tomt = Uendret
Bebygd areal = Uendret
Det registreres ingen ny pipe
Bygningstype: 111-enebolig
Boligspesifikasjon eksisterende:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	184 m^2	5	x	1	1

Boligspesifikasjon etter tiltak:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	Uendret	6	x	2	2

Bruksenhet med egen inngang og alle hovedfunksjoner i boligens U-etasje regnes som del av hovedenheten i juridisk forstand grunnet intern forbindelse.

Gebyr:

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

Klagerett:

Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Hvis du ønsker å klage, kan du sende e-post til

postmottak@lillehammer.kommune.no eller bruke lenken som ligger i din digitale postkasse. Klagen kan også sendes inn til postadresse Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Med hilsen

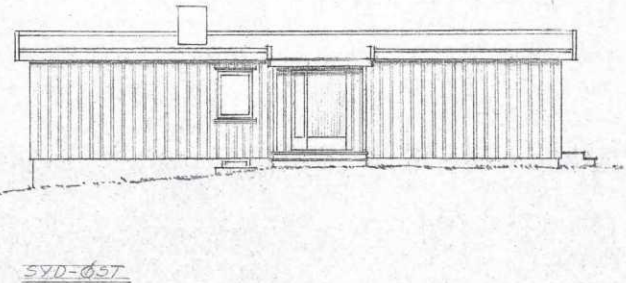
Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder byggesak

Emmanuelle Lepetit-Barbier
Saksbehandler

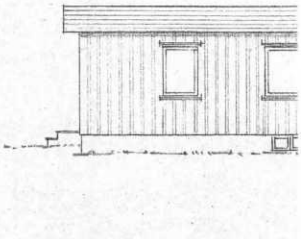
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter



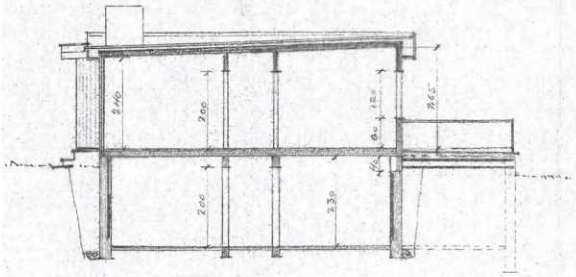
SYD-VEST



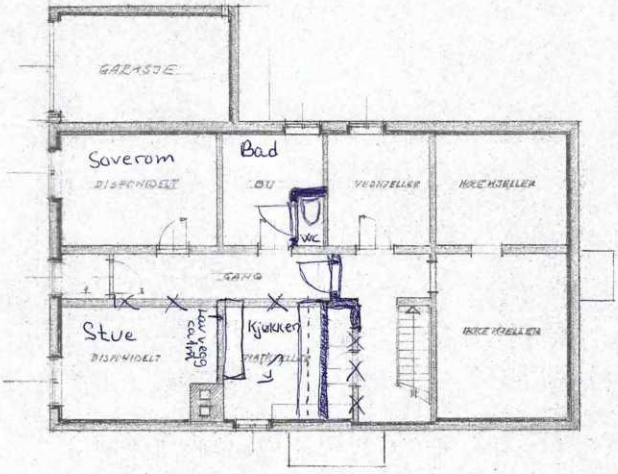
SYD-ØST



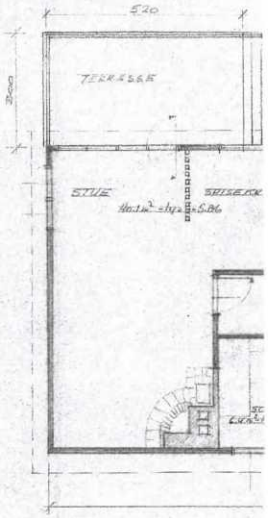
NORD-VEST



SNITT



KJELLERPLAN



PLAN AV 1. ETG.

09.10/2026

GJENPART FRA

LILLEHAMMER KOMMUNE
RÅDMANNEN

Sendes uten følgeskriv

til Byplankontoret

LILLEHAMMER KOMMUNE
29. 08. 85 ☒ Byplansjefen
J nr. 3032/85 ☐ Bygartneren
Arkiv. B88/43 ☐ Tekn sekr.

Vari Ellingsberg
Åsmarkveien 32.

2600 LILLEHAMMER.

3278/85-561 JSR/GB 27. august 1985.

SØKNAD OM JUSTERING AV AVKJØRSEL TIL EIENDOMMEN ÅSMARKVEIEN 32, GNR. 88, BNR. 43.

Jeg viser til Deres søknad av 14. august 1985.

I byplankontorets brev til rådmannen av 22. d.m., som De har mottatt en kopi av, er søknaden anbefalt godkjent.

Rådmannen har ikke ytterligere merknader i saken og gir herved tillatelse til justering av avkjørselen i samsvar med vegkontorets tegninger av 12. august d.å.

Når det gjelder spørsmålet om plassering av masse på utsiden av Åsmarkvegen bes de avklare dette med bygartneren når arbeidet skal igangsettes.

Nils Kr. Nordlien
fung.

Jon Schjerpen-Ruud

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Kari Ellingsberg
Åsmarkvegen 32

2600 LILLEHAMMER

SH/UG 3965/83 23. september 1983
B88/43

FASADEENDRING

Vi viser til søknad mottatt 20. september 1983 vedrørende endring av fasade på bolig i Åsmarkvegen 32.
Innsetting av nytt vindu o sydøst-fasaden godkjennes.

1 sett tegninger beholdes i vårt arkiv.

H. T. Mysen

S. Hoelsbrekken

Henvendelser om saken rettes til:
S. Hoelsbrekken

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**88**	Bnr.	**43**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Gamle Åsmarkveg 32, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 23 823,00

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 5 456,00

For festede tomter:

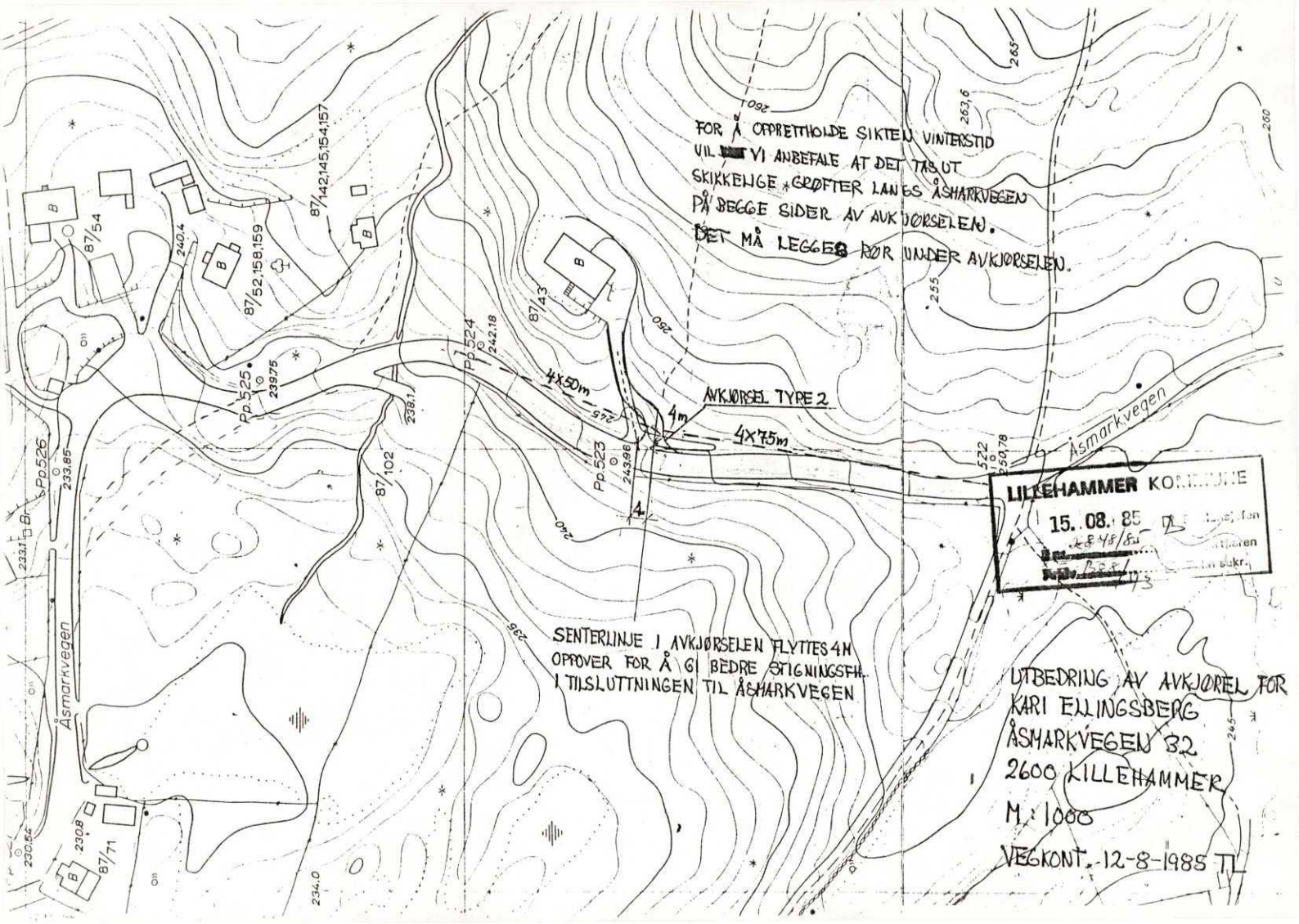
Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja Nei X

Lillehammer 15. september 2026

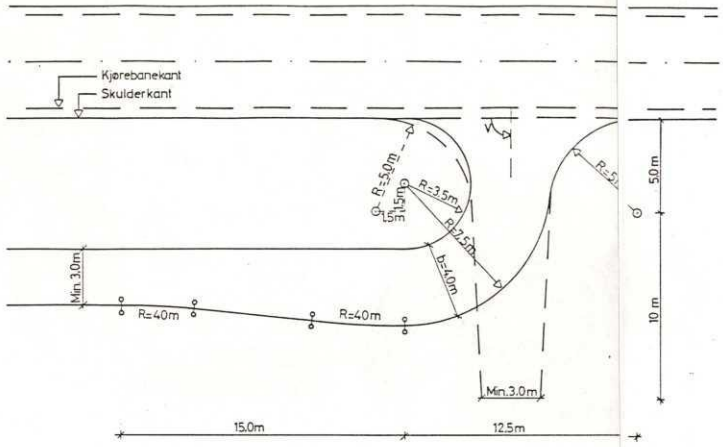
Med hilsen

Gerd Aasen

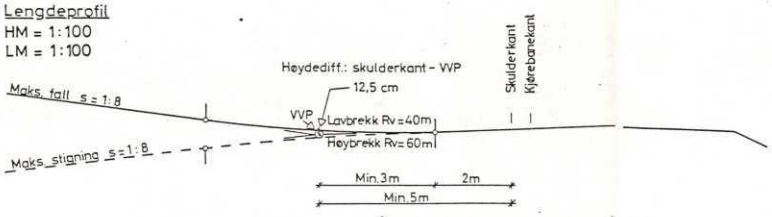
Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01


FOR Å OPPRETTHOLDE SIKTEN VINTERSTID
VIL VI ANBEFALE AT DET TAS UT
SKIKKELIGE GRØFTER LANGS ÅSHARKVEGEN
PÅ BEGGE SIDER AV AVKJØRSELEN.
DET MÅ LEGGES RØR UNDER AVKJØRSELEN.
AVKJØRSEL TYPE 2
4m
4x50m
4x75m
Åsmarkvegen
LILLEHAMMER KOMMUNE
15. 08. 85
SENTERLINJE I AVKJØRSELEN FLYTTES 4M
OPPOVER FOR Å GI BEDRE STIGNINGSFH.
I TILSLUTTNINGEN TIL ÅSHARKVEGEN
UTBEDRING AV AVKJØRSEL FOR
KARI ELLINGSBERG
ÅSMARKVEGEN 32
2600 LILLEHAMMER
M. 1000
VEGKONT. 12-8-1985 TL

TYPE 2 M=1:200



Lengdeprofil
HM = 1:100
LM = 1:100



Tabell 1. Minimumskrav ved utsetting av lavbrekkskurve i avkjør l.
Rv min. = 40m s maks. = 1:8

l	2	4	6	8	10	12
Δh	-5	-5	+5	+25	+50	+75

l = Avstand fra sku erkant i m
Δh = Høydedifferanse skulderkant i cm

Tabell 2. Minimumskrav ved utsetting av høybrekkskurve i avkjør .
Rv min. = 60m s maks. = 1:8

l	2	4	6	8	10	12
Δh	-5	-13	-28	-50	-75	-100

l = Avstand fra sku erkant i m
Δh = Høydedifferanse skulderkant i cm

NB.
Når vinkelen V mellom forlengelsen av avkjørselen og hovedvegen er $90^g < V < 110^g$ nyttes R=5m på begge kantavrundinger, som vist med stiplet strek. Ved vinkler $0^g < V < 90^g$ utformes avkjørselen som vist med heltrukken strek på tegningen.
Ved vinkler $110^g < V < 200^g$ speilvendes tegningen (med heltrukken strek).

LILLEHAMMER KOMMUNE
15. 08
Bygning
Bygart...
Tekn. sat...

Indeks	Antall	Revideringen gjelder	Navn	Dato

Avkjørsel type 2

Målestokk	Tegn. B.R.	15. 3. 77
1:200	Trac. RoE	15. 3. 77
1:100	Kfr.	

OPPLAND VEGKONTOR
PLANAVDELINGEN
Lillehammer, den 17-3-77

Tegn. nr. S 11 | Rev.
Arkiv nr. 2 A 11

A.s Tørrkopi. 250. A 3. HD 2. 2-75. Sentrum Trykkeri.

Ordre: **98661**

Eiendom: **3405-88/43/0**
Gamle Åsmarkveg 32
2614 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 15.09.2026 08:39:

Under behandling

Adkomst til eiendom fra offentlig veg.

Ordre: **98661**

Eiendom: **3405-88/43/0**
Gamle Åsmarkveg 32
2614 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 17.09.2026 15:17:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. 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:	**88**	Bruksnr:	**43**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Gamle Åsmarkveg 32, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 15. september 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

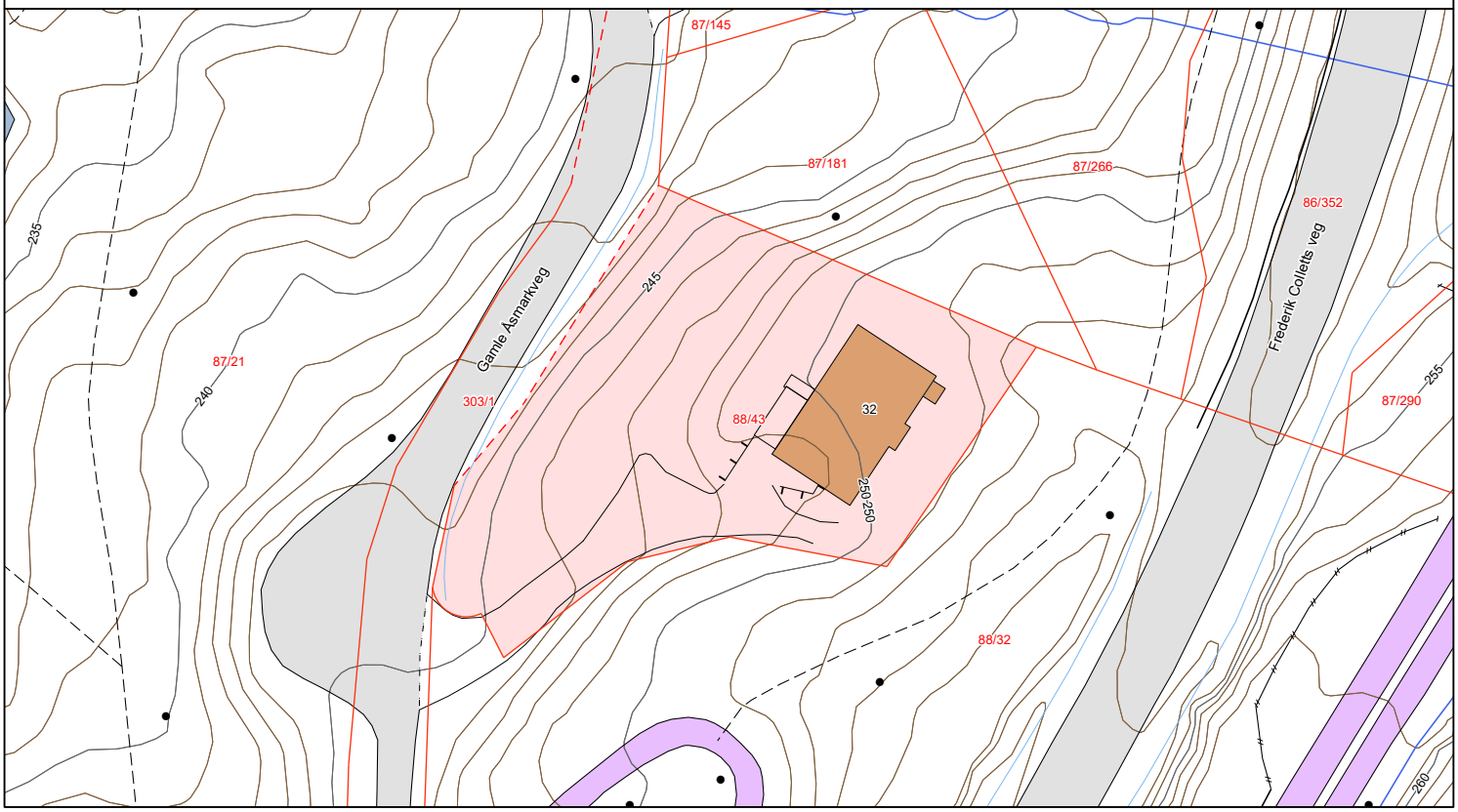
Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Oversiktskart

Adresse: **Gamle Åsmarkveg 32, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/88/43/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1355 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.09.2026

N



Matrikkelkart

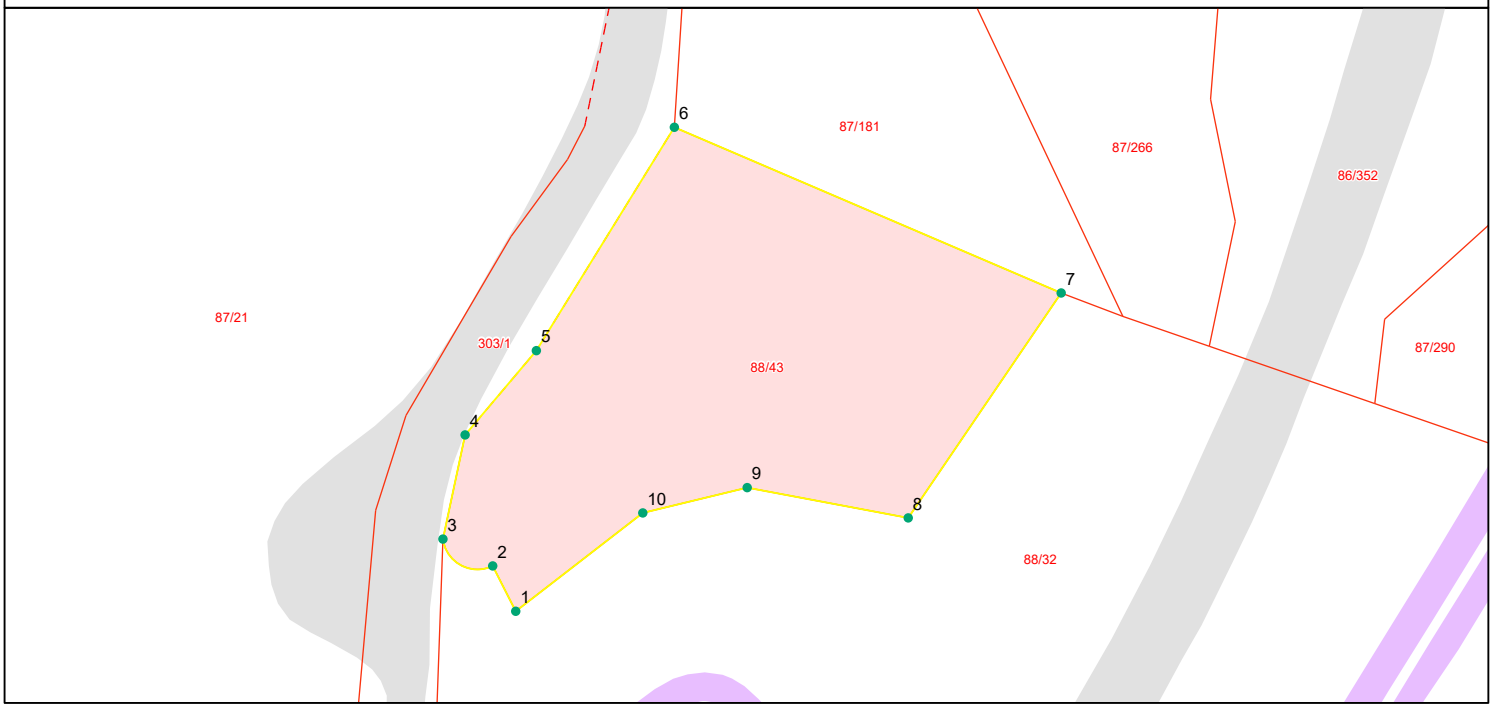
Adresse: **Gamle Åsmarkveg 32, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/88/43/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1355 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.09.2026

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.

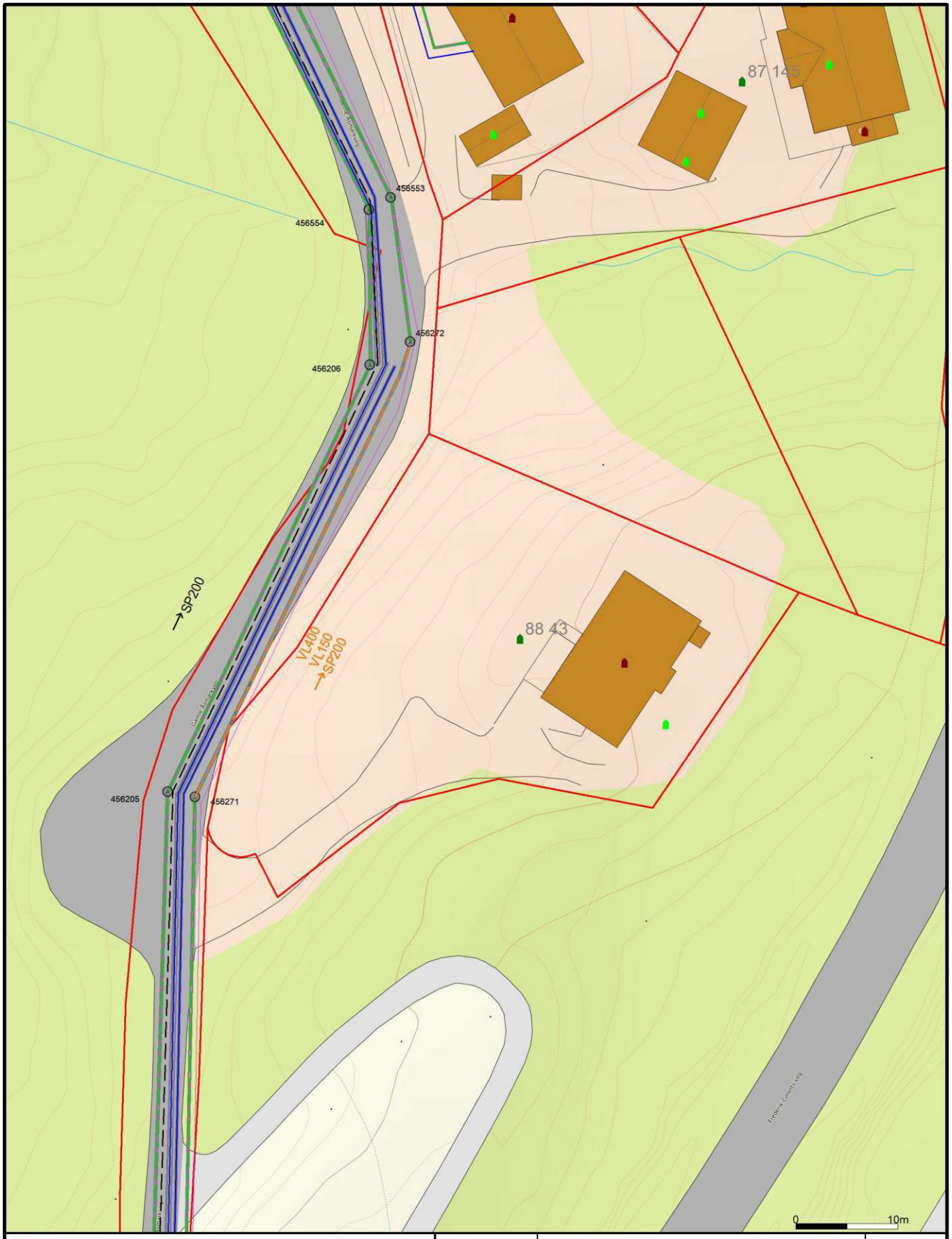
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1355 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6774010.22	579753.05	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.76	0
2	6774014.46	579750.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.17	3.252
3	6774016.97	579746.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.96	0
4	6774026.71	579748.33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.32	0
5	6774034.59	579754.98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	24.55	0
6	6774055.48	579767.86	Jord	Kamjern	GPS Fasemåling RTK	10	39.32	0
7	6774039.98	579803.97	Jord	Kamjern	GPS Fasemåling RTK	10	25.44	0
8	6774018.95	579789.69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	15.31	0
9	6774021.78	579774.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.03	0
10	6774019.41	579764.91	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.02	0



- Avløp felles ledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Andre
- Brønn
- Fettutskiller
- Grenpunkt
- Hydrant
- Kran
- Kum
- Oljeutskiller
- Slamavskiller
- Sprinkleranlegg
- Stakerør
- Svømmebasseng
- Andre punkt

Lillehammer kommune

Vann og avløp

N

Dato: 2026.09.17

Sign: RHO

Målestokk 1:500

Lillehammer kommune gjør oppmerksom på at beliggenhet og høyder må opptattes som orienterende.

Ordre: **98661**

Eiendom: **3405-88/43/0**
Gamle Åsmarkveg 32
2614 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 14.09.2026 13:37:

Under behandling

I Byplanen 2020-2023(2030) er Eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende". Områdetype "Småhusbebyggelse i felt".
Hensyn som gjelder

- H410 Krav vedrørende infrastruktur.
- H540_02 Hensyn Grønnstruktur.

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-152 - Skogen». Arealformål «Byggeområde». Felt Be2.
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato, framfor eldre reguleringsplan.

152

REGULERINGSPLAN FOR
FLUGSRUD SKOG, GALTERUD SKOG OG SØRE ÅL SKOLE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret: 26.10.2000

Bestemmelsene § 2.3 er revidert i tråd med
mindre vesentlig reguleringsendring godkjent: 01.02.2008

1.0 GENERELT

1.1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med grense på plankart sist revidert 01.11.00, og godkjent i Lillehammer kommunestyre den 26.10.00, sak 0064/00. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningslovens § 26, og kommer i tillegg til de krav som plan- og bygningsloven og forskriftene til denne ellers stiller.

1.2 Formål

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25.1 :
Byggeområder: Boliger (eksisterende og planlagte), forsamlingslokale, barnehage, skole og forretning.
Trafikkområder: Kjøreveg / fortau, gang- og sykkelveg, parkeringsplass, annet trafikkområde.
Friområder: Lekeplasser, turveger, skiløyper og "snarveger".
Fareområde: høyspentlinje.
Spesialområde: Friluftsområde, klimavernsone, bevaring av kulturminner (delvis i kombinasjon med bolig).
Fellesområde: felles kjøreareal / parkeringsplass og felles lekeplass.

1.3 Illustrasjonsplan (datert 04.06/99)

Det er utarbeidet illustrasjonsplan for den del av planområdet som ligger ovenfor Fr. Colletts veg og nedenfor ca. kote 290. Illustrasjonsplanen er veiledende, og i hovedsak ikke bindende for tomteutnyttingen. Imidlertid kan tomtedeling som er i tråd med planen uten videre godkjennes.

1.4 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv. Det samme gjelder kabler og ledninger. Dersom anlegg plasseres i byggeområder for bolig, skal det skilles ut en tomt med eget bruksnummer for dem. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.
Se også pkt. 4.1.2.

1.5 Samtidig opparbeidelse

Offentlige eller felles private anlegg som er nødvendige for at boligområdene skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Dette gjelder bl.a. gangveger/fortau, turveger, lekeplasser / ballsletter og støyskjermingstiltak.

2.0 BYGGEOMRÅDE (Pbl § 25.1)

2.1 Krav til søknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygninger, parkeringsplass, garasje, støttemurer og innhegning. Det skal også vises arrondering av masser. På tomter for eneboligbebyggelse skal plass for dobbeltgarasje alltid vises, mens det for andre boligformer skal vises minst en garasjeplass pr. boligenhet.

2.2 Felles situasjonsplan

Før enkeltsøknader om byggetillatelse kan behandles, skal det for hvert felt fremmes en samlet situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise tomtegrenser, husplassering, garasjeplassering og interne gangforbindelser. For feltene B 17, 18, 21, 22, 23, 25 og 26 skal det også vises interne felles kjøreveger. For feltene nevnt i pkt. 6.1 skal det vises felles lekeplasser.

2.3 Tomteutnyttelse

Rammene for godkjenning av bygningsvolumenes form, størrelse og plasseringen dannes av angitt maksimum av tomteutnyttelse, tillatt bruksareal byggehøyde og takfall samt takform og byggegrenser.

Tomteutnyttelse er vist på plankartet, og angir maks. tillatt bebygd areal (BYA) i prosent av netto tomteareal ("gult areal"). Bebygd areal er definert i NS 3940 og omfatter alle hus på tomta. Tomteutnyttelsen er gitt på plankartet for hvert enkelt felt.

Maksimum bebygd areal (BYA) for eneboliger skal være 25 % i felter hvor reguleringsplanen viser at eneboliger kan bygges. *(Denne bestemmelsen er endret gjennom MVE, 01.02.2008, og overstyrer derfor BYA påtegnet plankartet for eneboligområdene)*

I feltene B 17, 18, 21, 22, 23, 25, og 26 trekkes felles lekeareal og/eller kjørevegareal fra det samlete tomteareal før beregning av bebygd areal.

Byggehøyde Tillatte gesims- og mønehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng

Felt B 6	Gesims 7,0 meter	Møne 10,0 meter
Felt O 1	Gesims 10,0 meter	Møne 15,0 meter
Felt B1, B2, B4	Gesims 5,5 meter	Møne 8,5 meter
Felt B3, B7-16, B19, B25-27	Gesims 6,1 meter	Møne 9,1 meter
Øvrige byggefelt	Gesims 5,0 meter	Møne 9,0 meter

Takform skal være skråtak,- fortrinnsvis saltak. Saltak med vinkel mellom 27 og 38 grader. Dette gjelder også garasjer. Maksimal bredde på gavler på bolighus er 9,0 meter. I felt B 6 og O 1 kan andre takformer godkjennes etter kommunens skjønn.

Byggegrenser går fram av plankartet. Grensene gjelder ikke for garasjer / carporter.
Disse kan plasseres inntil 3 meter fra vegbanekant hvis de ligger langsmed vegen og 6 meter hvis de ligger på tvers.
Garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra formålsgrense mot friområde.

2.4 Terreng / planering

Ferdig planert terreng skal ved veggen ligge 0,4 – 0,1 m lavere enn ferdig gulv.

2.5 Krav til samtidig opparbeidelse

Parkeringsareal for den enkelte bolig skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

2.6 Garasjer

Garasjer kan ha inntil 50 m^2 bebygd areal. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel).

2.7 Innhegning
Normalt skal tomtene ha gjerde mot veg. Der terrenget ligger til rette for det, bør det brukes støttemur av naturstein i stedet for gjerde. Hekk kan nyttes i stedet for gjerde. Gjerde skal være fra 0,8 – 1,2 m høyt, og fortrinnsvis utført i treverk med stående spiler / bord.
Åpning for innkjørsel på tomta skal ikke være bredere enn 6 meter.
Der innhegning eventuelt kombineres med støyskjerm, gjelder ikke bestemmelsen.

2.8 Støyskjerming
Der det er markert på plankartet, skal det etableres støyskjerm. Denne skal ha lik utforming på hver sammenhengende strekning, selv om den bygges og eies av de enkelte grunneiere på de tomtene den skal avskjerme. Utformingen skal gå fram av felles situasjonsplan (jfr. punkt 2.2). Skjermen kan oppføres i treverk eller anlegges som jordvoll, eventuelt med et skjermingsgjerde på toppen.

2.9 Farger
Av hensyn til fjernvirkningen i landskapet, skal byggverk innenfor feltene B 6, 7, 8, 15, og 16 holdes i jordfarger eller mørkere.

2.10 Vegetasjon
Av hensyn til landskapsvirkning, nærmiljø og biologisk mangfold, skal bestående vegetasjon på tomtene beholdes når det er praktisk mulig.

2.11 Ekstra boligenhet i eneboliger
I tillegg til hovedenheten, kan det innredes tilleggsenhet på inntil 75 m^2 bruksareal, regnet etter NS 3940.

3.0 TRAFIKKOMRÅDER (Pbl § 25.3)

3.1 Gangveg som atkomst
Gangveg er tillatt som atkomst der det er markert med sort pil.

3.2 Annet trafikkareal
Hvis det ikke er til hinder for vedlikehold eller oversiktlighet, skal de regulerte trafikkområder som ikke er kjørebane, gangveg eller fortau gis en grønn utforming.

4.0 FRIOMRÅDER (Pbl § 25.4)

4.1 Teknisk infrastruktur
I friområdene kan det legges vann- og avløpsledninger og lignende i grunnen. Overflaten skal settes i stand og tilsåes / tilplantes på grøntfaglig forsvarlig måte straks slike anlegg er utført.

4.2 Turveger
Turveger i friområdene kan opparbeides som grusveg med inntil 3 m bredde, og er tillatt brøytet av kommunen.

4.3 Turveg som atkomst
Turveg er tillatt som atkomst der det er markert på plankartet med sort pil.
Turveg som er slik adkomst, kan brøytes.

4.4 Lysanlegg
Eventuelle lysanlegg i friområdene skal ha effektiv skjerming for å unngå sjenanse for boligene omkring.

4.5 Fareområde/lekeområde. Bestemmelse om rekkefølge.
I den del av friområdet som på plankartet også er markert som fareområde, kan det ikke opparbeides lekeplass av noen art før høyspentledningene er fjernet, eller eventuelt er erstattet med jordkabel.

5.0 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25.6)

5.1 Friluftsområde (Sf)
Av hensyn til et harmonisk landskapsbilde og til le-virkning for boligfeltene, skal områdene være skogkledt. Normal flatehogst er derfor ikke tillatt. Små spredte hogstflater på inntil 2 daa. kan likevel godtas ("lukkede hogster"). Bekker kan renskes, men ikke kanaliseres.
Det kan anlegges skiløype etter avtale med kommunen.

5.2 Klimavernsone (Sk)
Området skal tjene å dempe og avbøye kaldluftdrag fra øst (Roverudmyra avfallsanlegg). På arealet skal derfor bestående løvtrekratt og ung gran bevares og utvikles til en tett skogsskjerm.

5.3 Bevaring / Eksisterende bolig (SB/Be)
Eventuell endring av bygningenes eksteriør må godkjennes av kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen. Det samme gjelder eventuelle nye bygninger.

5.4 Bevaring (SB)
I området SB ligger en hesteskoformet steinmur. Det er ukjent hvilken funksjon dette kulturminnet har. Eventuelle inngrep innenfor området skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

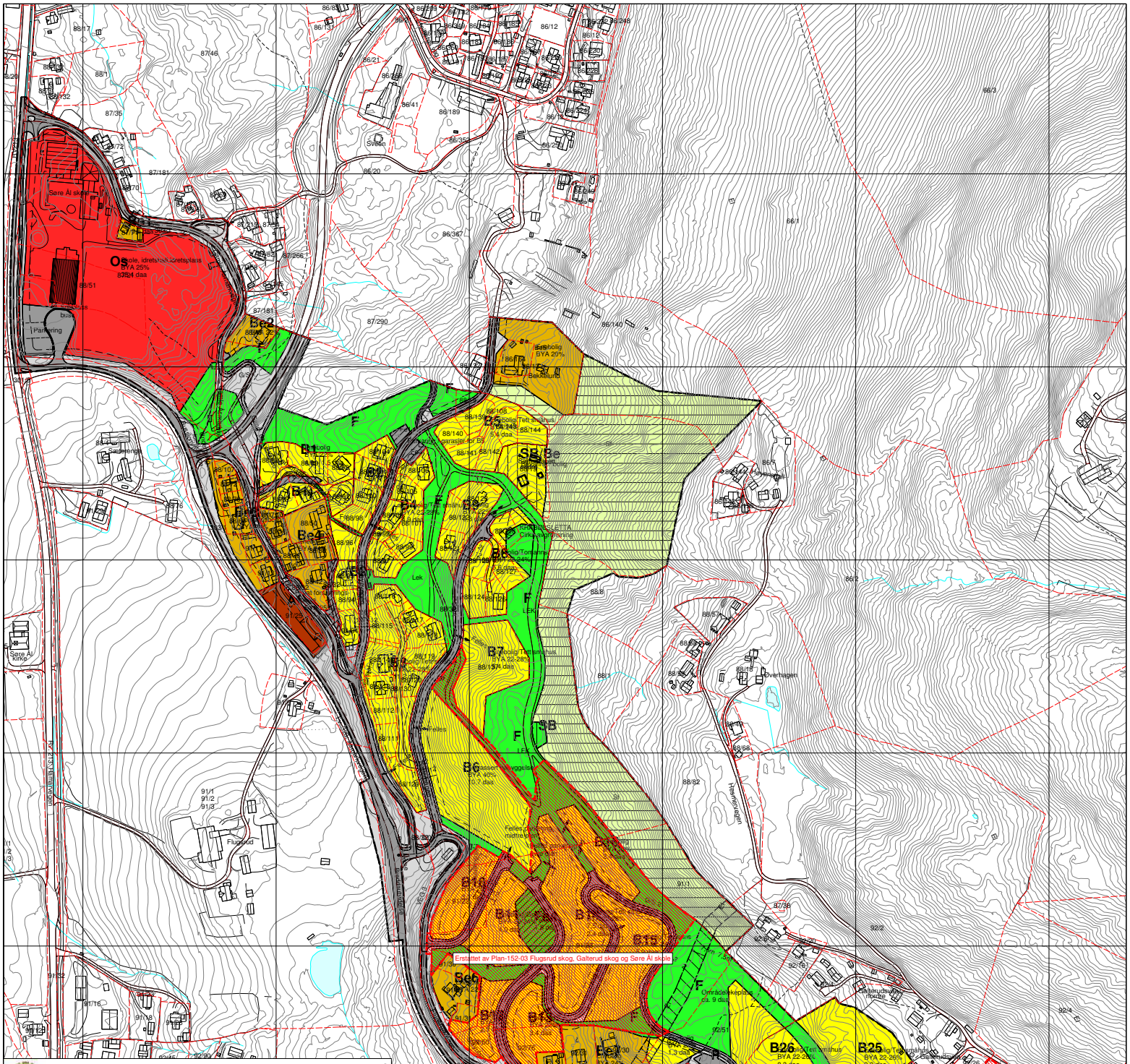
6.0 Fellesområder (Pbl § 25.7)

6.1 Felles lekeplass
I feltene B 17, 18/21, 22/23, 25 og 26 skal det avsettes felles lekeplass for boligene i de respektive felt (jfr. pkt. 2.3). Plassene dimensjoneres i henhold til kommunens vedtekter for lekeplasser, og skal normalt være opparbeidet før ferdigattest kan gis på boligene (jfr. pkt. 1.5).

6.2 Felles lekeplass Fe-4
Plassen er felles for boligene i feltene B 10, 11, 12, 13 og 14.

6.3 Felles parkering og garasjer, Fe-1 og Fe-2
Plassene er felles for boligene i felt B 5.

*** *** *** *** ***



REGULERINGSPLAN FOR FLUGSRUD SKOG, GALTERUD SKOG OG SØRE ÅL SKOLE

152

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25, 1. ledd

Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)

- Boliger (eksisterende)
- Boliger (planlagte)
- Dagligvare / kiosk
- Offentlig bygg - undervisning
- Almennyttig formål - barnehage
- Almennyttig formål - forsamlingslokale

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass

Offentlige friområder (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- Offentlig friområde

Fareområder (PBL §25, 1. ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Bevaring av kulturminne
- Friluftsområde
- Klimavernsone

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel / parkering
- Felles lekeareal

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Bygg som skal bevares
- Avkjørsel

Utarbeidet av: Asplan Viak

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 26.10.2000

Målestokk = 1:2000 (A1)

Plan ID: Plan-152

N

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling		Utført av	Dato	Saksbeh.
Forslag			28.05.1999	xxxxxxxxxx
Planutvalget	0023/99		28.06.1999	JKL.
Offentlig ettersyn			30.06.-13.08.99	JKL.
Formannskapet som k. planutvalg			20.08.2000	JKL.
Planutvalget			05.09.2000	JKL.
Kommunestyret			26.10.2000	JKL.
Revidert i hht. kommunestyrets vedtak	0064/00		01.11.2000	JKL.
Informasjon om kommunestyrets vedtak				

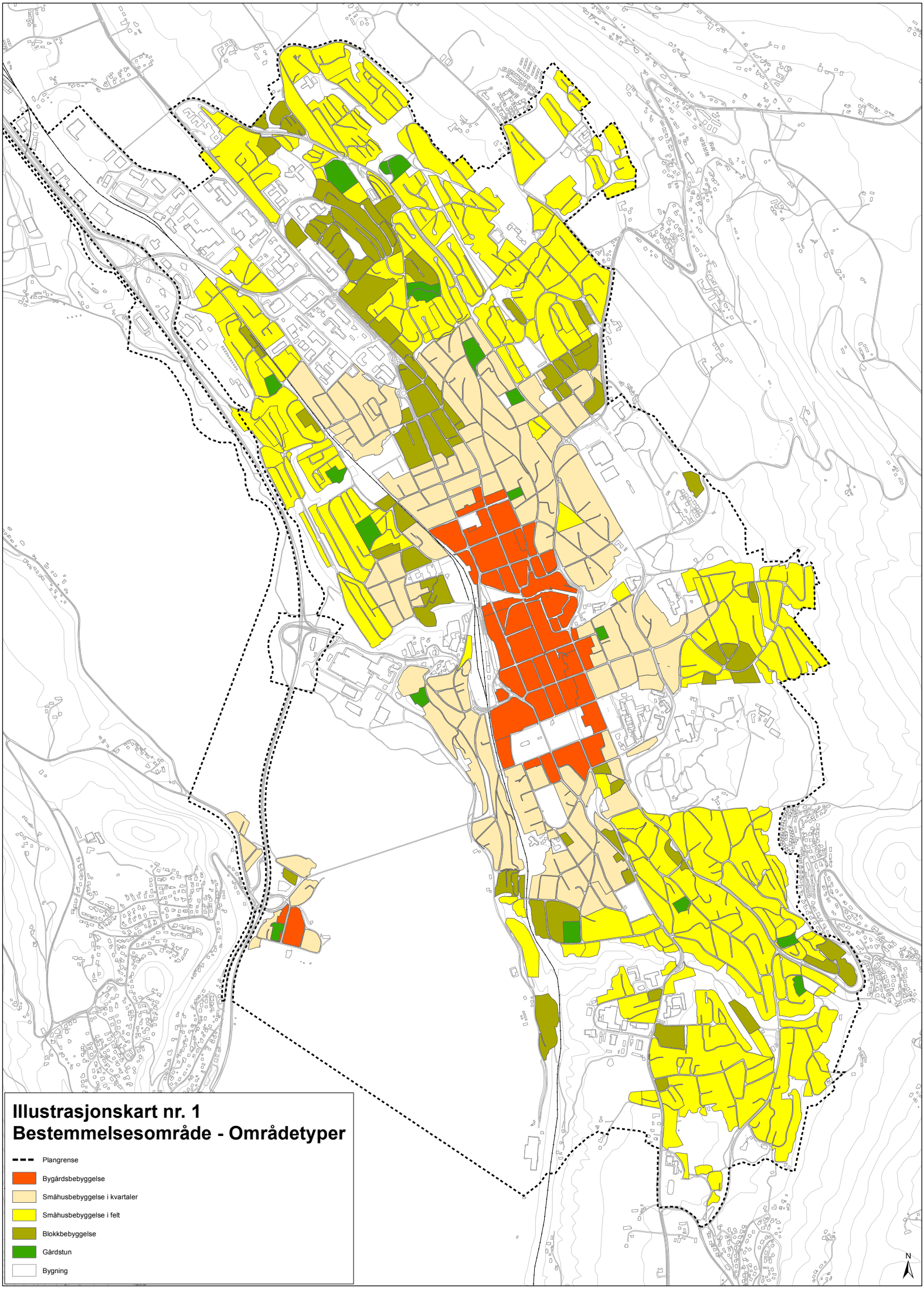
BEKREFTELSE

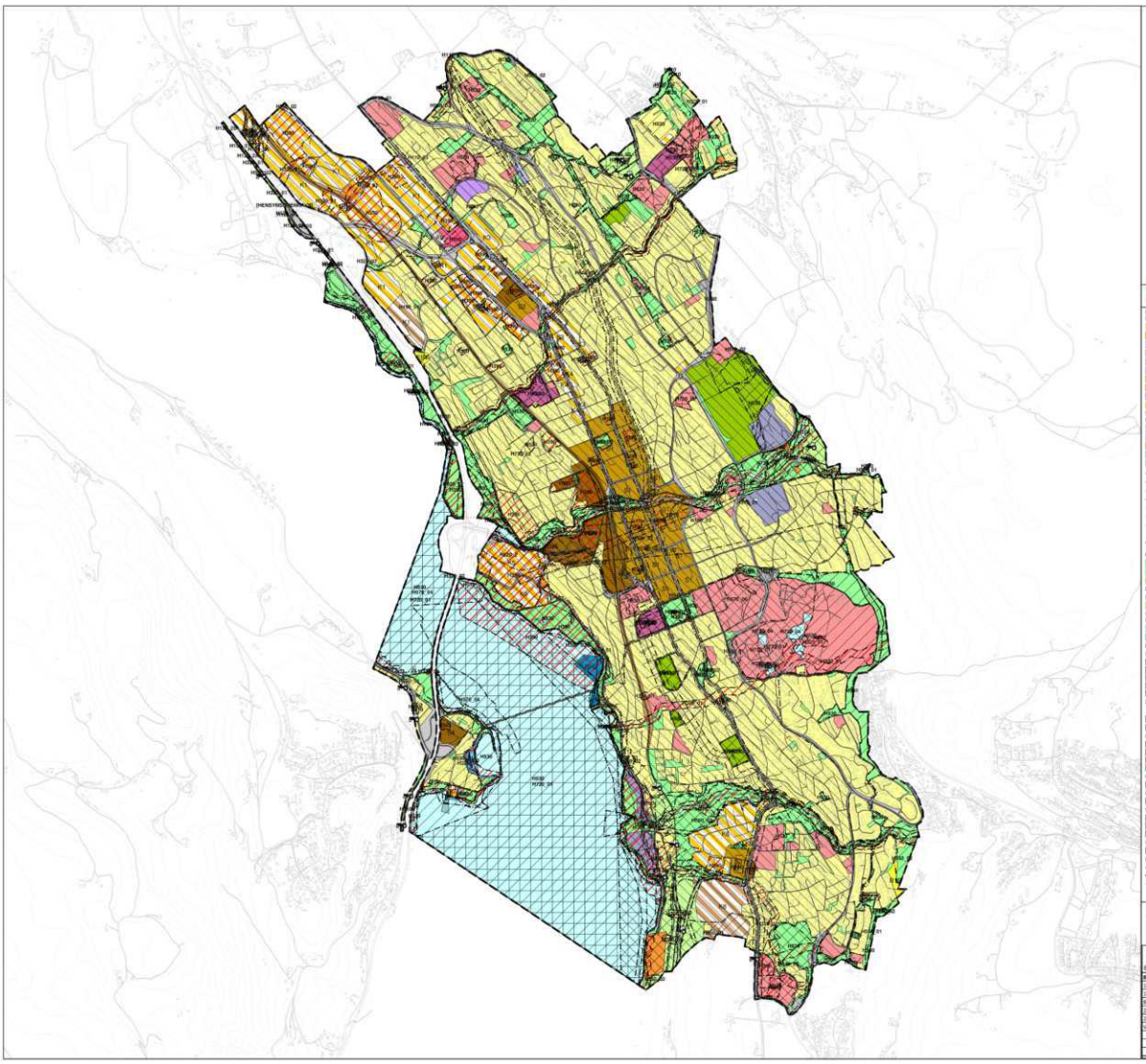
Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 26.10.00

Lillehammer, 10.09.10

Synnøve Brenden Klemetrud
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø


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



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bru
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for bl.a. spredt og stedbundet næring

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omlegning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreskiftemateriellgrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Fremtidig
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Turveg/turdrag - På bakken
- Turveg/turdrag - Bru
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Båndlegging for regulering etter PBL

N

0 100 200 300 400
Målestokk 1:10000 (A3)

PlanID: 2016kmdelplan

Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

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

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.09.2026 12:48

Eiendom 3405-88/43 Solhaug

Bruksnavn	Solhaug				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	08.07.1964	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	1183,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	88	Beregnet areal	1354,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	43	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gamle Åsmarkveg 32	2614 Lillehammer	Dallerud	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.07.1964	Kart- og delingsforretning	3405-88/10	Avgiver	-1183,4
		3405-88/43	Mottaker	1183,4
18.10.2016	Oppmålingsforretning	0501-88/159	Mottaker	212,6
		3405-303/1	Berørt	0
		3405-88/32	Berørt	0
		3405-88/32	Avgiver	-212,6
		3405-88/43	Berørt	0
		3405-87/181	Berørt	0
06.05.2019	Sammenslåing	0501-88/159	Avgiver	-212,6
		3405-88/43	Mottaker	212,599999999999
01.01.2020	Omnummerering	3405-88/43	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	13364281			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	184/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	15.06.1966	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	184/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	120/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	184	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	103/0	0/0	103/0
K01	Kjelleretasje	0	81/0	0/0	81/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13364303			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.06.1966	Areal, annet (bruk/brutto)	8/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	8/0	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	8/0	8/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.09.2026 12:48

Eiendom 3405-88/43

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Gamle Åsmarkveg 32	2614 Lillehammer

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Ellingsberg Kari	210637	Hjemmelshaver	1/1		Død
Ellingsberg Kari	210637	Hjemmelshaver	1/1		Død

Uffl. lov. 25/1-
Lens. lov. dm
14/8-1964.

Dagbok nr. 3049 14 AUG. 1964
Sør-Gudbrandsdal sorenskriveri

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Lars E. Sæther

S. Ål *født* 16/12-1901 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Öivind Ellingsberg

Harlandsveien 7, Lillehammer, *født* 23/4-1933 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom "Solhaug"

g.nr. 88 *br.nr.* 43 *av skyld mk.* 0.03 *i* Lillehammer *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 2.309- Totusentrehundreogni kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Areal og grenser følger av kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 26/6-1964, tgl. 8/7-1964. Kjöperen plikter å holde lovlig gjerde omkring tomten uten noen gjerdeplikt for selgeren. Kjöperen har rett til adkomstveg vederlagsfritt over selgerens eiendom gnr. 88 bnr. 10 fra Åsmarkvegen i tomtens syd-vestre hjörne. Rett for andre fremtidige tomtefestere til å nytte samme avkjöring forbeholdes. Tomten overdras heftelsesfritt.

Nr. 41 a. Eneretter Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

S.Ål, Lillehammer, den 14. august 1964

Lars E. Sæther
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Lars E. Sæther
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Olav Bjørke

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

S.Ål, Lillehammr, den 14. august 1964

Johanne Sæther

Til vitterlighet:
1. Olav Bjørke
2. Nils Sæther

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dagbok nr. 3050 14 AUG. 1964
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembede

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra offentlig veg.

ERKLÆRING

Undertegnede Øyvind Ellingsberg eier av eiendommen 88 gnr. 43 bnr. i Lillehammer herred,

som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra fylkes- veg, Åsmarkvegen vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg).
   Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Lillehammer. den 7. 7. 1964.

Øyvind Ellingsberg.

Til vitterlighet:

.....

.....

Villco

Vegsjefen i Oppland **fylke.** Lillehammer den 24.6.1964

Vår ref. 1098/64 SH/OL Ark nr 775-13

Herr Øyvind Ellingsberg

Harlandsvn.7, Lillehammer

Etter Deres søknad av 28.5.1964 gir en herved tillatelse

til å legge avkjørsel til byggetomt

ved fylkesveg Åsmarkvegen

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Avkjørsel anlegges slik at det blir fri sikt i begge retninger minst 75 m og utformes i samsvar med det som er vist på vedlagte tegning nr. A 365/1.

Evt. fremtidig bebyggelse i området skal også benytte denne avkjørsel.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

sørenskriveren i Sør-Gudbrandal

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For dekning av tinglysingsgebyr sendes kr. 10,-

For vegsjefen
B. Dahle
B. Dahle

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår. S. Havn

Lillehammer den 7.7.1964.

Til vitterlighet: Øyvind Ellingsberg.

Sendes herr vegtilsynsmannen i for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Gamle Åsmarkveg 32

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 31 elever, 4 klasser	7 min 0.6 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	4 min 2.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæterengen Linje B2, B8, 535, 602, 603	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

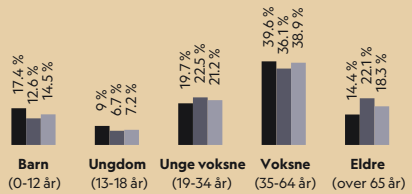
BARNEHAGER

Engesvea Fus barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.6 km
Hagehaugen barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km
Øversveen barnehage (1-5 år) 55 barn	24 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	12 min
Rema 1000 Søre Ål	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hage/Søre Ål	2 479	1 086
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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
- Gående

SPORT

Skogenbanen kunstgress 7er, Søre ÅL	4 min
Skogenhallen	5 min
Espern Lillehammer	6 min
Fitnesspoint Lillehammer	7 min

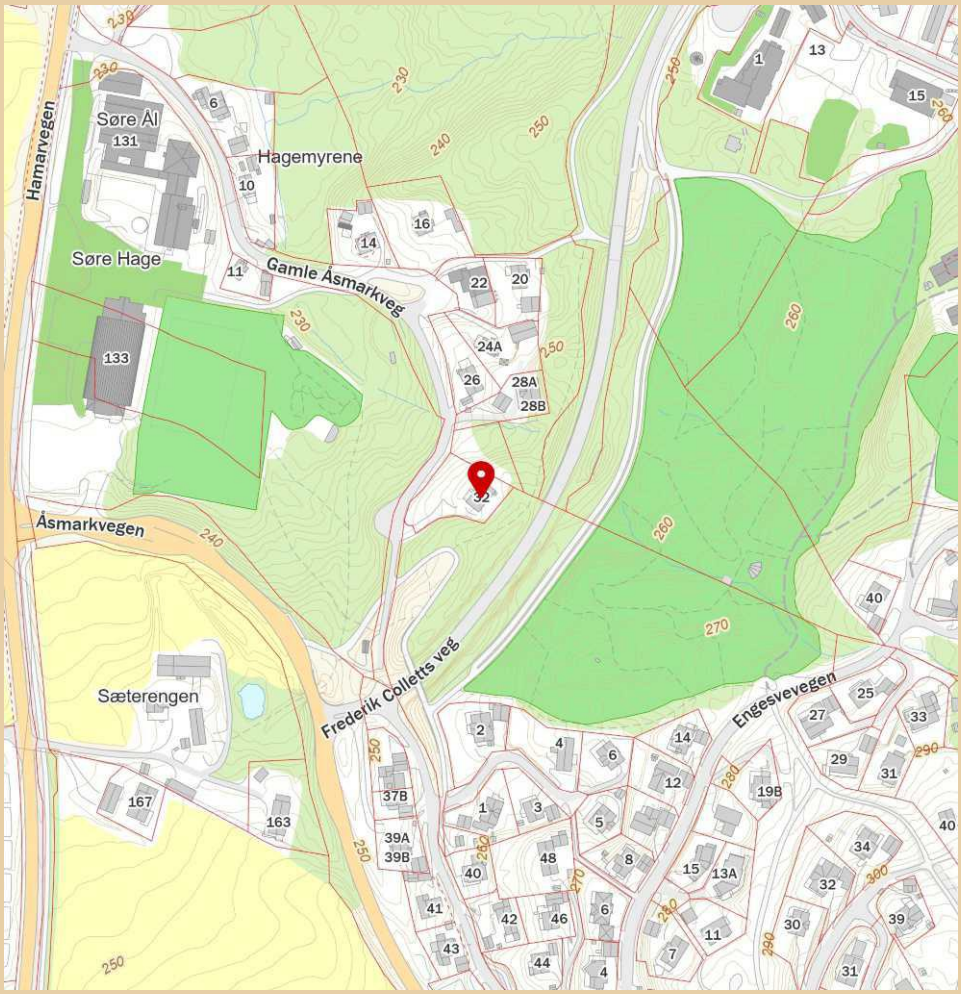
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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:
Gamle Åsmarkveg 32, 2614 Lillehammer
Gnr. 88, Bnr. 43, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260291

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 917 32 496

E-post: anders.tyrom@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.
