PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

ENGESVEVEGEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

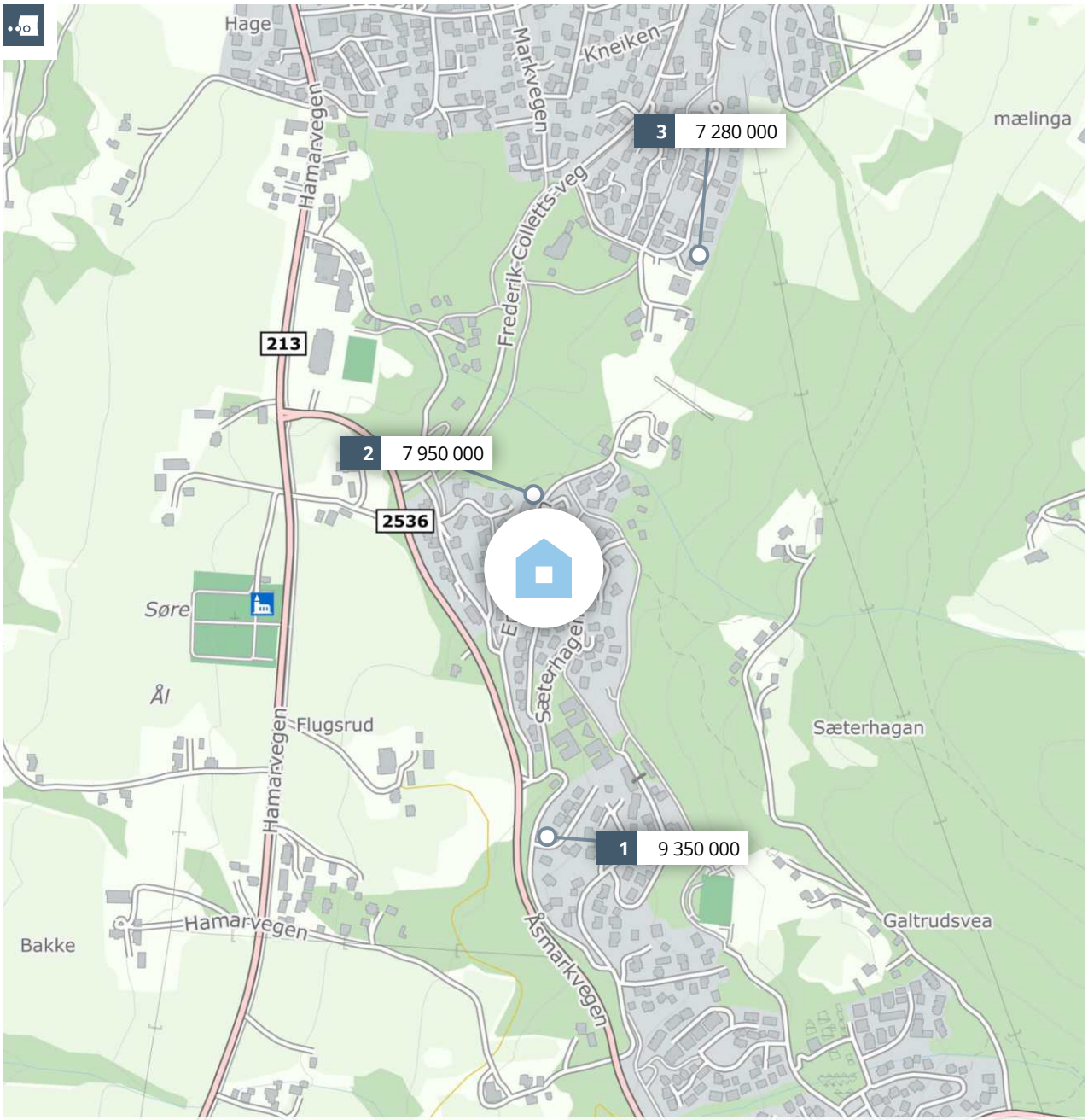
Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ENGESVEVEGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 26.03.2025

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

Engesvevegen 11, 2614 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 88 BNR 99 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS DALLERUD

Verdivurdert til

7 400 000

-	7 400 000	32 314
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	229 m²	232 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						701 m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

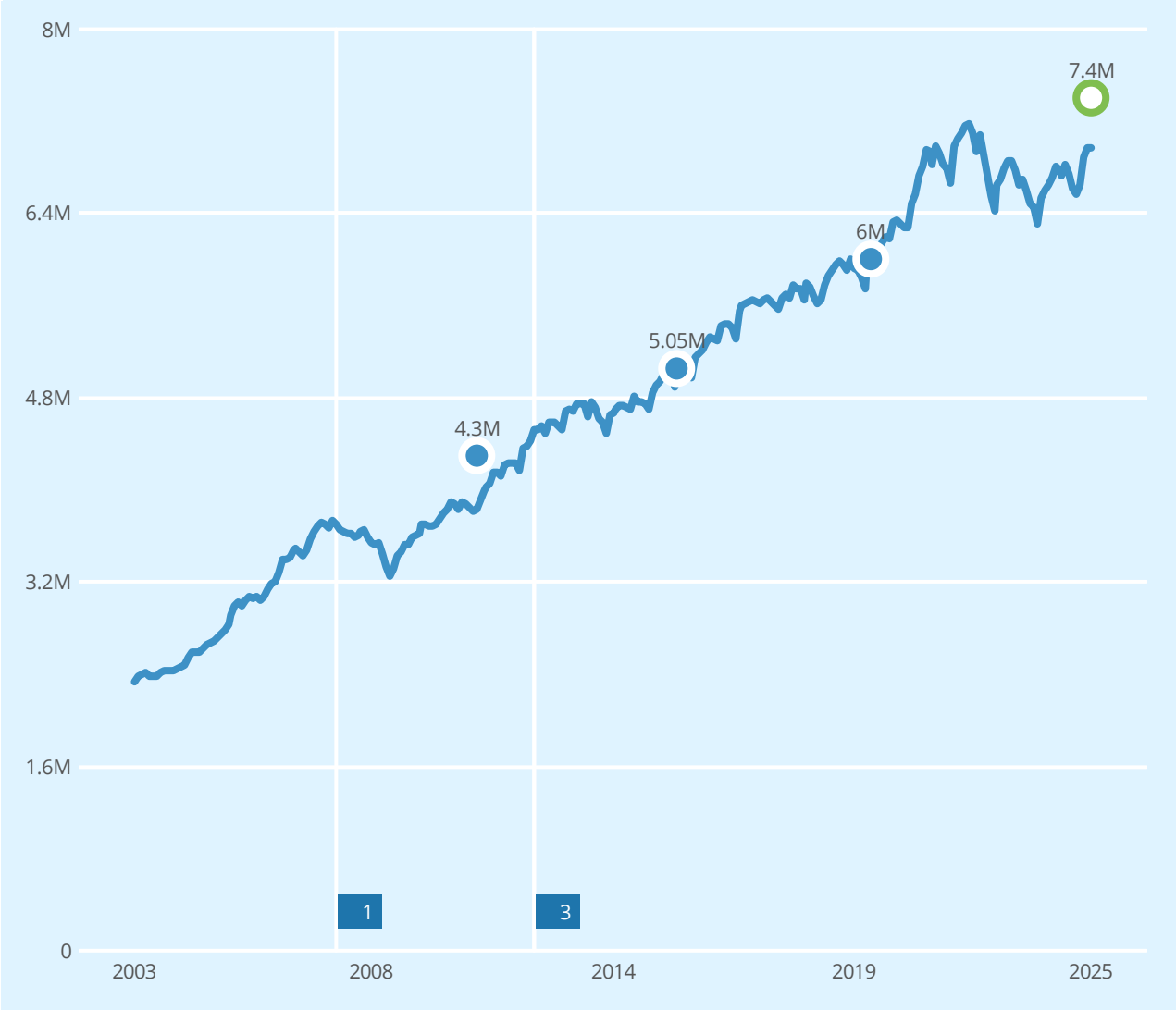
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flugsrudskogen 2 A 236 m² 2015 777 m² 5 sov				25.01.2024	9 190 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**39 619**
2	Engesvevegen 14 224 m² 2008 714 m² 5 sov				11.09.2024	7 800 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**35 491**
3	Jean Heibergs veg 33 316 m² 1988 864 m² 5 sov				28.02.2025	7 100 000	**7 280 000**	0	7 280 000	**23 038**

Enebolig fra 2008, som er påkostet med blant annet nytt kjøkken og overflater i stue i 2024.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.03.2019	11.02.2020	01.07.2020	6 300 000	6 000 000	0	6 000 000	
23.04.2015	14.08.2015	18.11.2015	5 225 000	5 050 000	0	5 050 000	
02.12.2010	29.12.2010	05.04.2011	4 100 000	4 300 000	0	4 300 000	
11.06.2007		11.06.2007	-	507 000	-	507 000	4

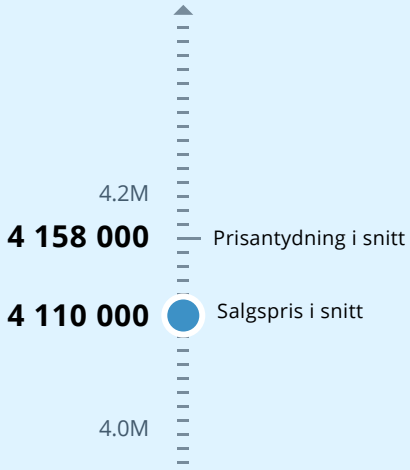
4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i DALLERUD grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i DALLERUD grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

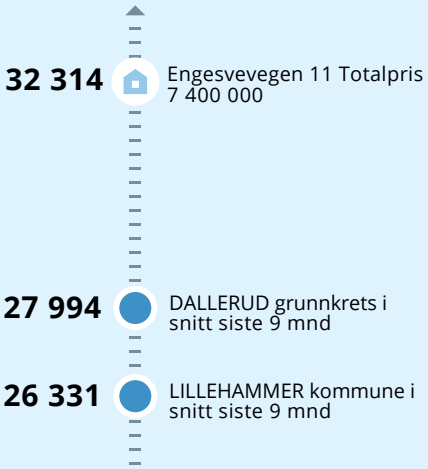


Solgt i snitt i løpet av

71
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Engesvevegen 11 , 2614 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 88, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1091 **Referansenummer:** LG2024

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2008 med hybel.
Boligen har fått flere TG2, men det ble ikke funnet avvik som gir TG3. Enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Hybel - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har desentralisert ventilasjon gjennom ventiler med varmegjenvinner (Lunos).
Brannvarsler og brannslukker.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Det er to verandaer bygget i treverk med tilkomst fra stue og kjøkken.
Det er flere trapper bygget i treverk fra garasjen og opp til hovedinngang i 1 etasje.
Trapp er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Boligen har isolert stålpipe og peisovn.
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av keramisk stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, micro, stekeovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulv og malte plater på vegg og himling.
Det er gulvstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har desentralisert ventilasjon gjennom ventiler med varmegjenvinner (Lunos).Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.
Brannvarsler i hver etasje og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
Dreneringen er fra 2008.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Det er fremvist ferdigattest for bygget, datert 2007.

Det er avvik på tegninger:

-Det er laget et soverom mot sør i 2 etasje, dette rommet er ikke på tegning.
-Der det i dag er entre i 1 etasje er det stor vaskerom på tegning (vaskerom er gjort mindre).
-Hybel er ikke tegnet inn på tegninger, og der det er stue/kjøkken i dag er det tegnet soverom på tegning (hybel).

Hybel

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

Se kommentarer under bolig.

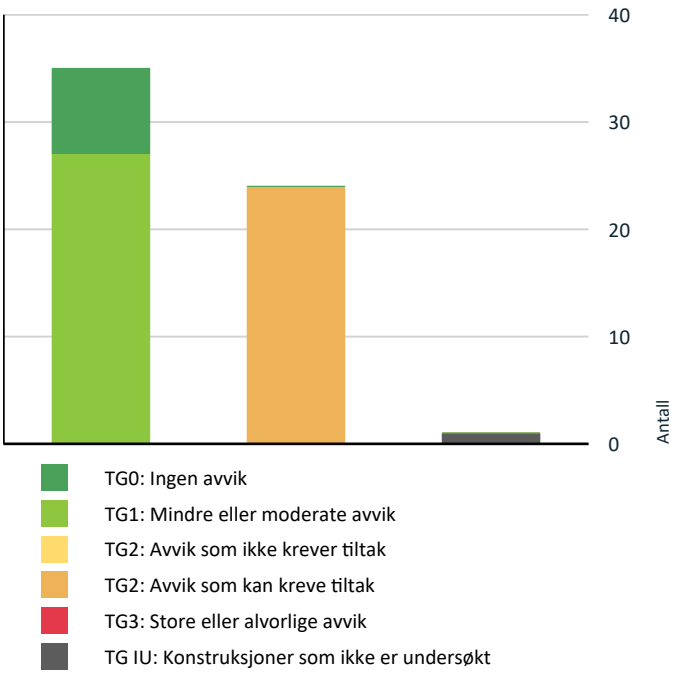
Garasje

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

Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Det er fremvist ferdigattest for bygget, datert 2012.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2008. 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 MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Luft til luft varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Hybel

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

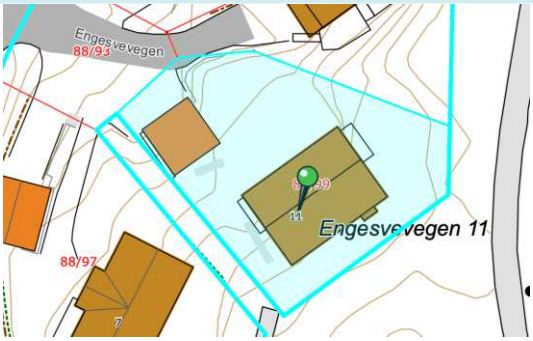
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

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

2024	Modernisering	Nye ildfaste steiner i peisovn.
2024	Modernisering	Det ble installert desentralisert ventilasjon gjennom ventiler med varmegjenvinner (Lunos).
2024	Modernisering	Varmefolie og nytt gulv på stue, gang og kjøkken. Nytt gulv på toalett uten varmefolie.
2024	Modernisering	Nytt kjøkken.
2022	Modernisering	Montert elbil-lader.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdert på alder og materiale grunnet snø og is på bakken det stigen stigen burde vært plassert.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noe kondensering på innvendige glass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Ingen skader funnet på vinduer. Men, anbefales å følge med på kondens i bunn av vinduskarmer og justere varmen/ ventileringen av boligen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malte balkongdører i tre fra 2008.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

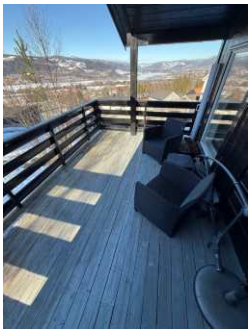
Det er to verandaer bygget i treverk med tilkomst fra stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden.
Konsekvensen er at barn kan klatre og falle ned fra veranda.



Veranda mot sør.



Veranda mot nord.

TG 1 Utvendige trapper

Det er flere trapper bygget i treverk fra garasjen og opp til hovedinngang i 1 etasje.
Trapp er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper.



Utvendige trapper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

-Fuktskjolder på utforinger i vindu 2. etasje og vaskerom, dette kommer av søl ved vanning av blomster eller at vindu har stått åpent ved regn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktskjolder i utforinger på vinduer er kun kosmetiske skader uten store konsekvenser. Tiltak vil være å sparkle og male, eller eventuelt bytte de.



Fuktskjolder i utforing på soverom i 2 etasje.



Fuktskjolder i utforing på vaskerom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

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

Det er målt gulv avvik på 14mm over 2m på kjøkken 1.etasje.
Det er målt avvik på 21mm på tvers av soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er 14mm over 2m på kjøkken 1. etasje.



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er 21mm på tvers av soverom 2.etasje.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Dokumentasjon er ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peisovn.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Tørt på målested. Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.



Måling i vegg mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende håndløper er mindre trygghetsfølelse og mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper i trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.



Vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnskinne i underkant av baderomsplater i våtsoner i henhold til monteringsanvisningen til produkt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved manglende bunnskinne er enden på platene dårligere sikret mot fuktopptrekk, da det skal fuges tett i spalte mellom bunnskinne og ende på plater. Konsekvensen er liten på vaskerom, da det ikke dusjes rett på vegg.

Tilstandsrapport



Manglende bunnskinne.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Det er noe svakt fall fra skyvedør mot vaskemaskin (2mm pr m), men bra lokalt fall under vask mot sluk.
-Det er skyvedør inn til vaskerommet og ingen terskel i døråpning, det er 10mm fra dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ved en lekkasje fra vaskemaskin, er det muligheter for at vann kan renne mot skyvedør og ut i entre. Tiltak vil være og å utbedre fall på gulv eller montere en lekkasjesikring bak vaskemaskin som stenger vann ved en eventuell lekkasje.



Lite fall på gulv ved døråpning mot vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.

Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

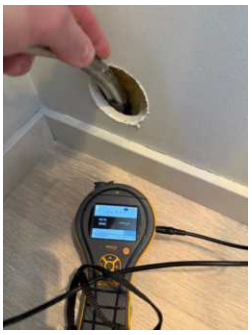
TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot vaskerom.



inni vegg.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.

Tilstandsrapport



Bad underetasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

-Det er små riss i fuger på vegg ved badekar og ved dør, dette kommer av små bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Riss i fuger på vegg er kun kosmetisk skade. Det er membranen bak flisene som er det vanntette sjiktet, fliser er kun en overflate. Ingen konsekvens.



Riss i fuger ved dør.



Riss i fuger ved badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er svakt fall på gulv utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm, for å sikre at vann/lekkasjevann ikke kan havne ut av våtrommet.
-Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere.

Tilstandsrapport



Bom/hullyd i fliser.



Bom/hullyd i fliser.



4mm fall fra dør til dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens av ikke synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne er eventuell vannlekkasje som oppdages sent og kan forårsake vannskader i konstruksjonen.

Det bør undersøkes om det går an å få montert trådløs lekkasje-sikring inni kassen i form av vannsensor som stenger vann ved lekkasje.



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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av keramisk stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, micro, stekeovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

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

Konsekvensen er noe dårligere utlufting av matos/partikler, ellers ingen konsekvens.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

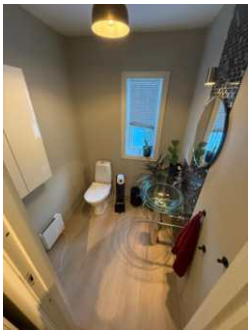
TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og malte plater på vegg og himling.
Det er gulvstående toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens er dårlig utskifting av forurenset luft.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har desentralisert ventilasjon gjennom ventiler med varmegjenvinner (Lunos).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er enkelte vinduer som har kondens nederst på glass, dette er tegn på at ventilasjonen ikke fungerer helt optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør følges med på om kondensen i vinduene blir borte , eventuelt bør det gjøres andre tiltak med å bedre ventileringen av boligen.



Ventil fra Lunos.

TG 2 Luft til luft varmepumpe

Luft til luft varmepumpe

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

konsekvens er service/utskifting av innstallasjon.



Varmepumpe innedel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er koblet i henhold til forskrifter på byggetidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.



Tilkobling bereder.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på:

   -Varmefolie og kjøkken (Elektrikern Ringsaker 2024).
   -Installasjon av elbillader, montering av overspenningsvern og byttet overbelastningsvern og montert stikk i gang i utleiedel (Bravida 2022).
   -Instalasjon gang / varmekabel (GEI 2018).
   -Installasjon kjøkken kjellerleilighet, flytting av ledning og ny kurs til vaskemaskin/ tørketrommel (El-installasjon 2016)
   -Montere avtrekksvifte på vaskerom og stikkontakt på vaskerom (El- installasjon 2013).

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler i hver etasje og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

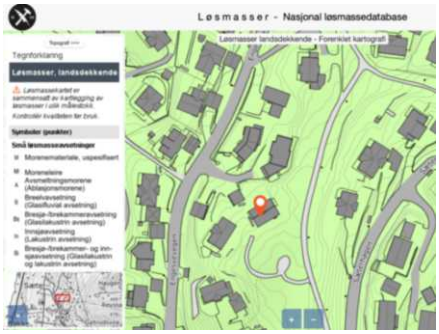
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.



Løsmassekart. ngu.no

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2008.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.
Støttemuren har busker i topp, hvis det en gang blir fjernet busker må støttemur sikres med gjerde.



Støttemur.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

HYBEL



Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse
Utleie.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Ombygging	Deler av kjelleren ble omgjort til hybel, det vil si at det ble installert et lite kjøkken og laget en døråpning inn til bad.
2024	Modernisering	Det ble installert desentralisert ventilasjon gjennom ventiler med varmegjenvinner (Lunos).

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Ingen skader funnet på vinduer. Men, anbefales å følge med på kondens i bunn av vinduskarmer og justere varmen/ ventileringen av boligen.

Tilstandsrapport



Kondens på glass i vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

-Det er riss i fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

-Det anbefales å følge med på eventuell utvikling i riss i fuger, da dette kan indikere bakenforliggende fuktskader.

Tilstandsrapport



Riss i fuger i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm.

Vurdering av avvik:

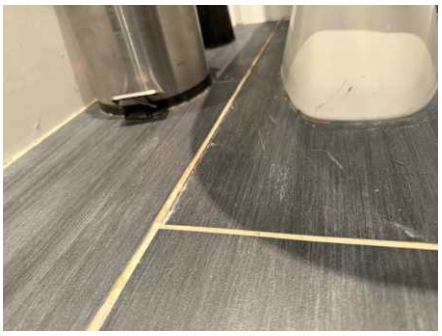
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er flis med riss i fuger, samt at flisen har løftet seg, årsaken er sannsynligvis bevegelse mellom ringmur og støpt plate. Dette må undersøkes nærmere av murer.
-Det er svakt fall på gulv utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

- Flisen med setningsskade bør undersøkes nærmere av murer, da det kan være skade på membran under flisen.
- Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm, for å sikre at vann/lekkasjevann ikke kan renne ut av våtrommet.



Flis som har løftet seg på gulv.



Lite fall på gulv utenfor dusjsone.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

-Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.
-Komfyrvakt er en sikkerhet mot komfyrbrann.



Kjøkken.



Fuktsøk i benkeskap.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Konsekvens er noe dårligere utlufting av matos/partikler, ellers ingen konsekvens.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har desentralisert ventilasjon gjennom ventiler med varmegjenvinner (Lunos).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er enkelte vinduer som har kondens nederst på glass, dette er tegn på at ventilasjonen ikke fungerer helt optimalt.
-Det er tette terskler på dører mellom flere rom, dette fører til at ventilasjonen vil ha begrenset mulighet til å bytte luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som ikke har flate terskler og har mini ventilasjon bør byttes til flate terskler, slik at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.
Det bør følges med på om kondensen i vinduene blir borte etter tiltak, eventuelt bør det gjøres andre tiltak med å bedre ventileringen av boligen.

Tilstandsrapport



Kondens i vinduer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje med støp plate og støpte vegger.
Utvendig er garasjen kledd med stående trepanel.
Taket har sperrekonstruksjon (pulttak) tekket med undertak av su-taks plater og betongstein.
Det er bod bakkant på loftsdelen av garasjen brukt til lagring.
Garasjen har dobbel garasjeport med motor.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

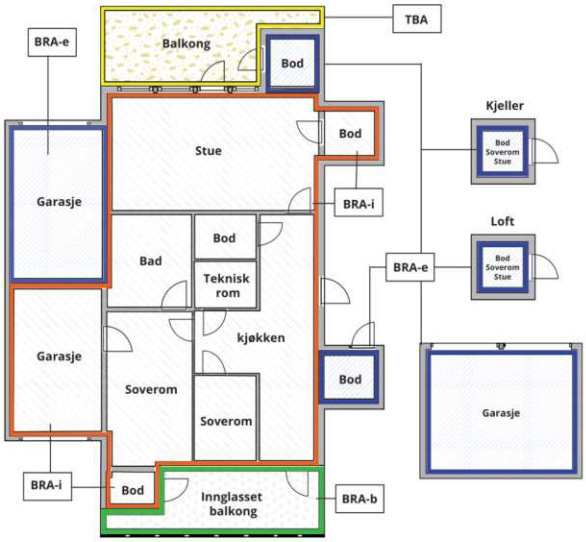
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

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)
2.Etasje	45			45		7	52
1.Etasje	95			95	28		95
Underetasje	43	3		46			46
SUM	**183**	**3**			**28**	**7**	**193**
SUM BRA	**186**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, TV-stue, Soverom 2		
1.Etasje	Entré, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Underetasje	Bad, Gang, Bod, Soverom	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-E er utvendig bod.
TBA er verandaer mot nord og sør.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Det er fremvist ferdigattest for bygget, datert 2007.

Det er avvik på tegninger:

-Det er laget et soverom mot sør i 2 etasje, dette rommet er ikke på tegning.
-Der det i dag er entre i 1 etasje er det stor vaskerom på tegning (vaskerom er gjort mindre).
-Hybel er ikke tegnet inn på tegninger, og der det er stue/kjøkken i dag er det tegnet soverom på tegning (hybel).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Hybel

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	46			46	
SUM	**46**				
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, Spisestue, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se kommentarer under bolig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			

SUM BRA	28

Romfordeling

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

Kommentar

Det er også et lagringsloft over garasjen, uten måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Det er fremvist ferdigattest for bygget, datert 2012.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	9
Hybel	46	0
Garasje	0	28

Kommentar

Enebolig	S-ROM i underetasje er bod/teknisk-rom og utvendig bod.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Martine Ludvigsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	88	99		0	700.5 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Engesvevegen 11

Hjemmelshaver

Kløvvik Emiil, Ludvigsen Martine Sillibakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på skogen sør feltet på søre ål. Området har flere lekeplasser, fotballbane, basketbane og ski og turløyper rett i nærheten. Det er barnehager, barneskole og ungdomsskole i gåavstand fra boligen. Bussholdeplass for bybuss like i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 000 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94389164			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.03.2025	Innhentet og levert til megler.	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2025	Mottatt og lest	Fremvist		Nei
Del med takstmann	12.03.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LG2024

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251095

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emiil Kløvvik	Martine S Ludvigsen

Gateadresse
Engesvevegen 11

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94389164

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Riss i fuger på bad. Se takstrapport.

Document reference: 55251095

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brannvesenet ga en anmerkning på sprekk i steinplate i ildstedet. Disse ble byttet med nye steinplater 2024.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i konstruksjonen. Anticimex har utbedret musesikring. Dette har ikke vært et problem siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var skjeggkre i boligen ved overtagelse av boligen i 2020. Anticimex behandlet boligen, og dette har ikke vært et problem siden 2020. Anticimex har kontrollert dette.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lunos - desentral balansert ventilasjon med varmegjenvinning installert i 2024. Installert elbillader i garasje. Installert utbelysning, byttet baderomsvifter og installert varmefolie i stue/gang/kjøkken.

Arbeid utført av: CTN Snekkerverksted, Elektrikern Ringsaker, Bravida.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ligger sluttkontroll i boligmappen hva gjelder ladestasjon, gulvvarme og ventilasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader i garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251095

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Beis av fasade 2021 (piomar), Beis av garasje 2024 (egeninnsats).
Arbeid utført av	Piomar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel i U.etg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251095

Tilleggskommentar

Motor til garasjeport fungerer for det meste, men er litt kranglete av og til. Å koble til kontrollere på nytt fungerer, og tar 1min.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251095

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emiil Kløvvik	393eb3a6f006b0eeb08f32fe7d4fbb5679c879ff	26.03.2025 10:21:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

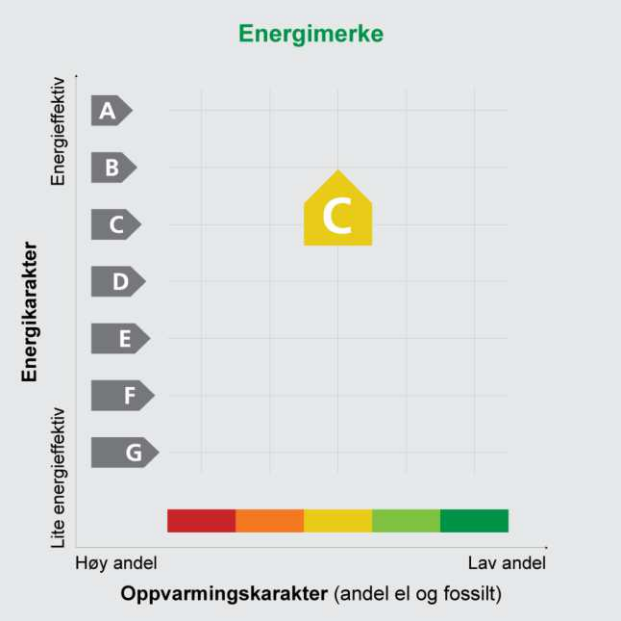
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Sillibakken Ludvigsen	47ebe1a22269a6f1ad27f5e32709e71179c882ea	26.03.2025 10:21:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251095

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Engesvevegen 11
Postnr	2614
Sted	Lillehammer
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	88
Bnr.	99
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	11
Merkenr.	A2019-977490
Dato	03.03.2019



Innmeldt av	Stein Eirik Bergo

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 23 652 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 652 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	229
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Engesvevegen 11
Postnr/Sted: 2614 Lillehammer
Leilighetsnummer:
Bolignr: 11
Dato: 03.03.2019 14:25:11
Energimerkenummer: A2019-977490
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Stein Eirik Bergo

Gnr: 88
Bnr: 99
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Lillehammer kommune

Lillehammer Bygg AS
Strandpromenaden 76

2609 LILLEHAMMER

Dato:22.12.2010
Vår ref.: KARSEN 07/2954-21
Arkivkode: HEIGB 88/99
Løpenum: 10/25685
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende NYBYGG ENEBOLIG Adr. Engesveveien 11, Gnr./Bnr. 88/99

Tiltakshaver: Lise og Kim Leerbeck
Ansvarlig søker: Lillehammer Bygg AS

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for følgende tiltak:

Adresse:	Engesvevegen 11	
Arbeidets art:	Nybygg	
Byggets art:	Enebolig	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	14651268	
Saksnummer for tillatelse:	07/2954-9	Dato: 25.09.07

Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt fra følgende foretak:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Dato på kontrollerklæring:
Lillehammer Bygg AS	06.11.08
Areal + AS	14.12.10
Lars Jeistad Graving og Transport AS	29.10.08
Ingar Engjom Snekkerservice	06.11.08
Medby AS	26.11.08

Det framgår av kontrollerklæringene fra foretakene at det ikke er avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Ferdigattesten fritar ikke de ansvarlige foretak fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77 med endringer, senest ved lov av 09.05.2003 nr. 32.

Ferdigattest sendes ansvarlig søker, som må formidle dokument eller kopi videre til rette adressater, jfr. Plan- og bygningsloven §93 b.

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Arealopplysninger:

- *Bruksareal m^2* : 232
- *Tomteareal m^2* : 700,6

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 185,6
- *Eiendomsskatt m^2* : 232

Pipe:

- *Antall* : 1

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torbjørg Knai
Fagansvarlig byggesak

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat- Eiendomsskatt. - Brannsjefen. - Ligningskontoret.
Lise og Kim Leerbeck, Engesvevegen 11, 2614 Lillehammer

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Teleforn: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer kommune

Dato:13.07.2015
Vår ref.: KARSEN 12/2362-7
Arkivkode: HEIGB 88/99
Løpenum: 15/14186
Deres ref:

Vebjørn Bråthen
Engesvevegen 11

2614 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST FOR SØKNAD UTEN ANSVARSRETT
Vedrørende: GARASJE Adresse: Engesvevegen 11, Gnr./Bnr.: 88/99

Tiltakshaver: Vebjørn Bråthen

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

Arbeidets art:	Nybygg	
Byggets art:	Garasje Utebod ikke oppført.	
Bygningsnummer i matrikkelen:	Garasje: 300293087	
Saksnummer for tillatelse:	12/2362-4	Dato: 23.04.12

Ferdigattesten fritar ikke tiltakshaver fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

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

Arealopplysninger:

- Bebygd areal : Garasje = 33 m^2
- Bruksareal : Garasje = 30 m^2.
- Tomteareal : 700, 5 m^2

Gebyrareal:

- Eiendomsskatt : 30 m^2

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi: Matrikkel /Eiendomsskatt - Brannsjefen

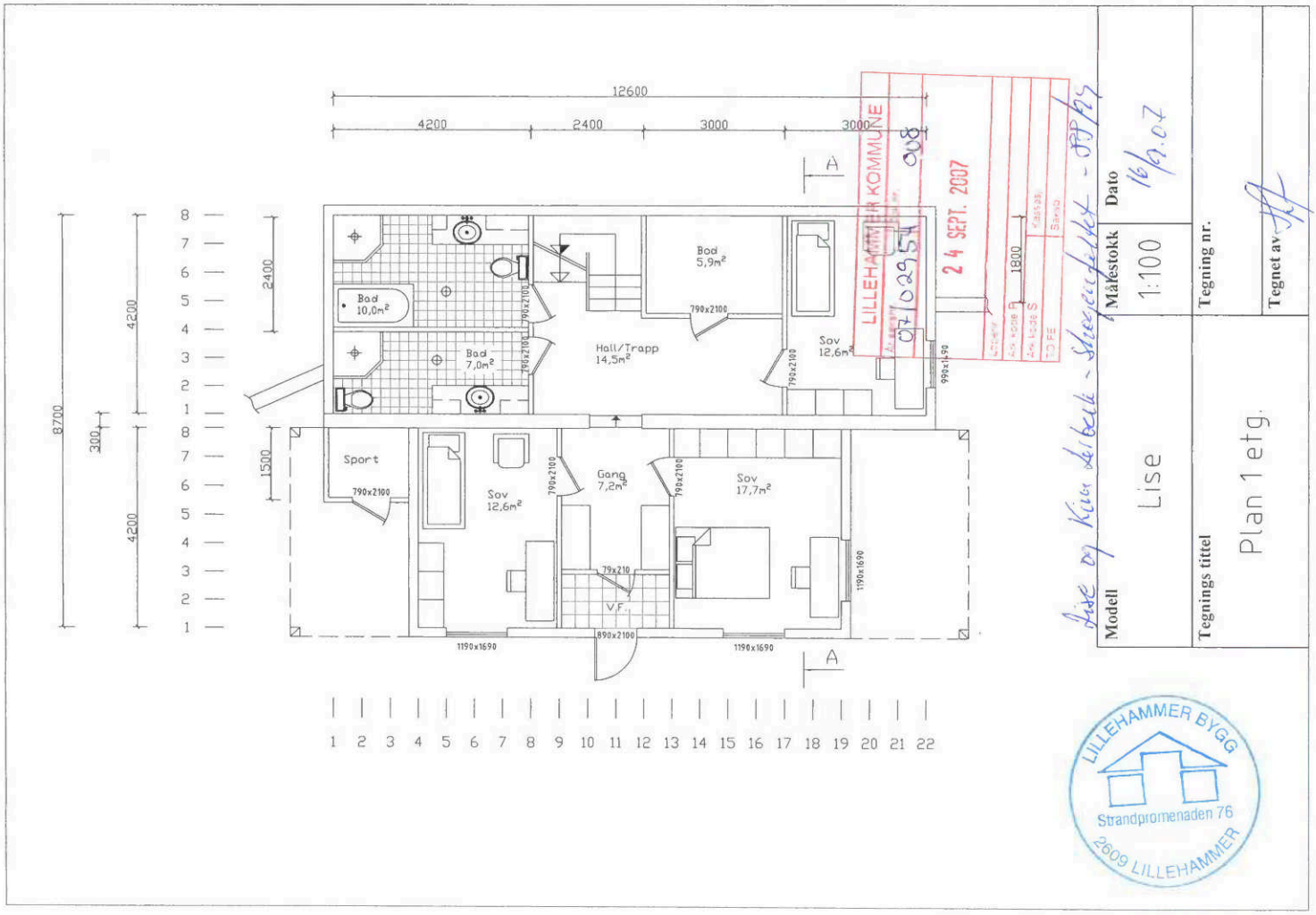
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

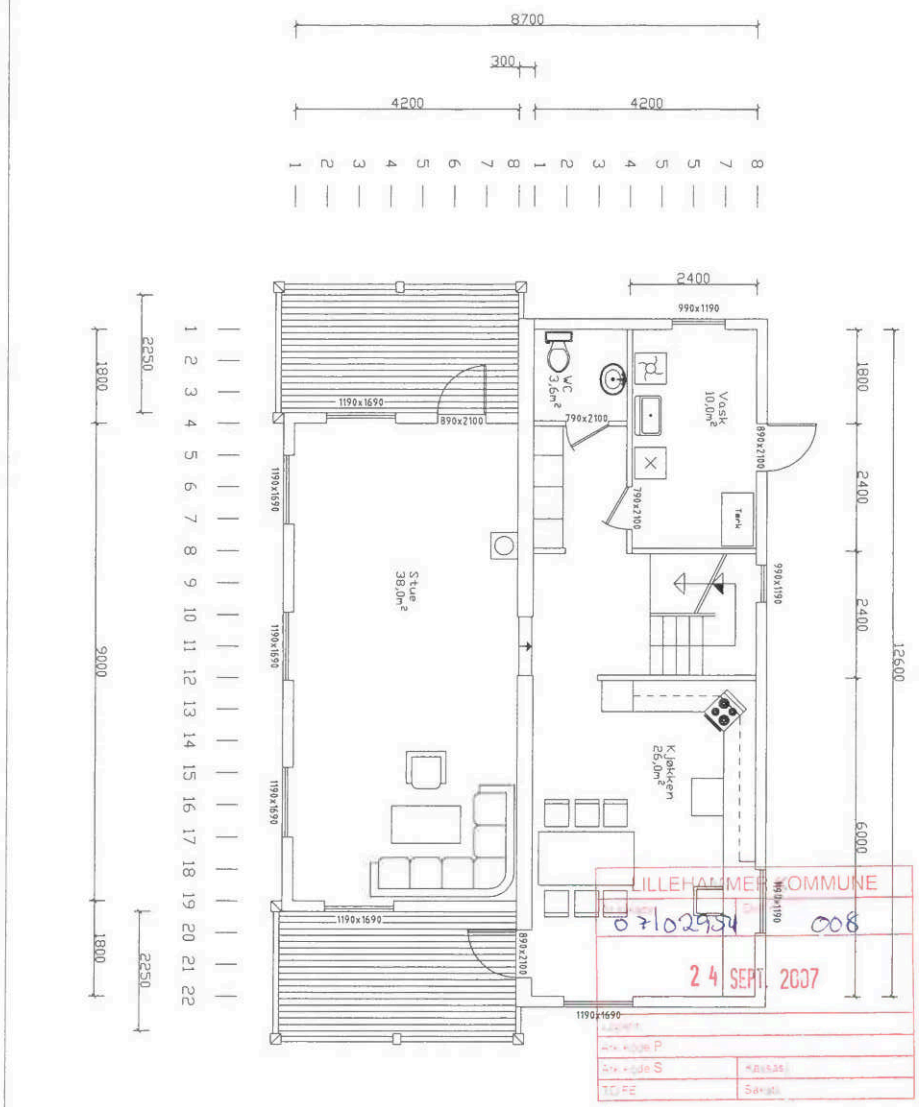
POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00


12600
4200
2400
3000
3000
A
Bad
10,0m²
Bad
7,0m²
Hall/Trapp
14,5m²
Bad
5,9m²
Sov
12,6m²
Sport
Sov
12,6m²
Gang
7,2m²
Sov
17,7m²
VF
790x2100
990x198
1190x1690
890x2100
79x210
1800
2400
1500
8700
300
4200
4200
LILLEHAMMER KOMMUNE
07/02954
24 SEPT. 2007
Modell
Lise
Måfestokk
1:100
Dato
16.07
Tegning nr.
Tegnings tittel
Plan 1 etg.
Tegnet av
Lise og Kim Arbeid - Stavsetgt. 44 - 2615
LILLEHAMMER BYGG
Strandpromenaden 76
2609 LILLEHAMMER

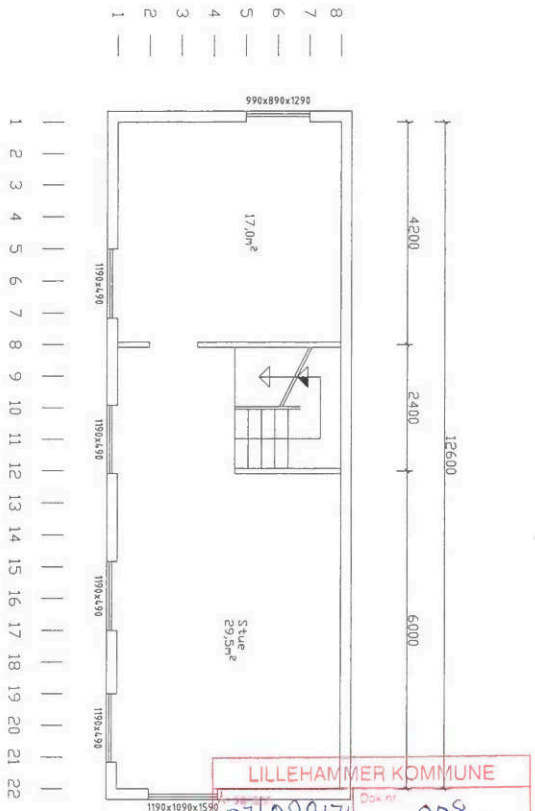


LILLEHAMMER KOMMUNE
07102954 008
24 SEPT. 2007

LILLEHAMMER BYGG
2609 LILLEHAMMER
Strandpromenaden 76

Lise og Kim Lerbæk - Skogenfeltet - 88/177

Modell	Målestokk	Dato
Lise	1:100	16/9 07
Tegnings tittel	**Tegning nr.**	
Plan 2 etg.		
	Tegnet av	

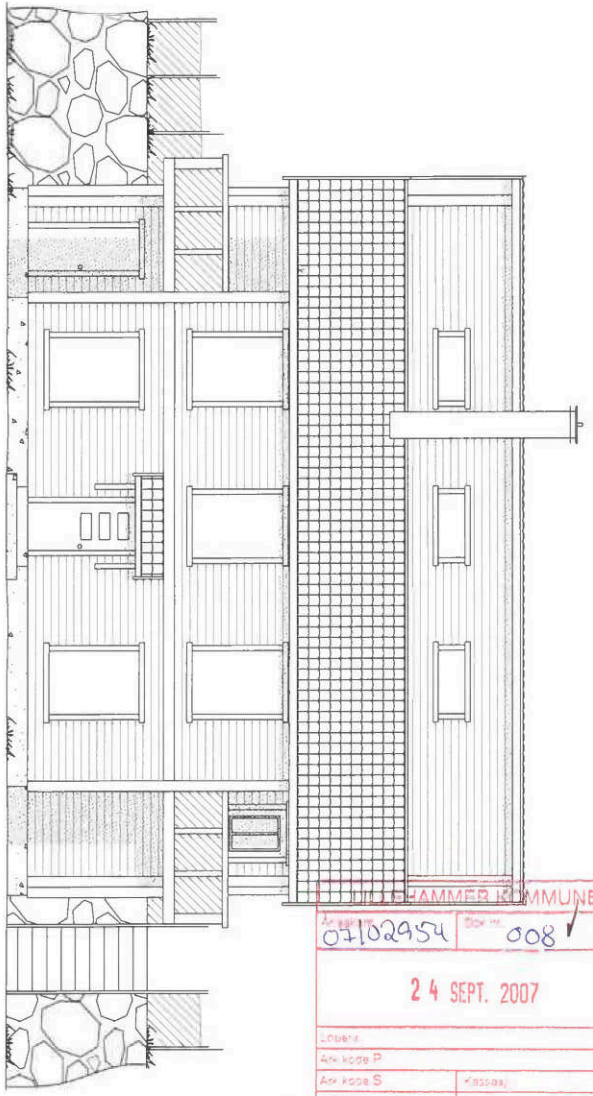


LILLEHAMMER KOMMUNE
Saksnr. 07/02954 Dok.nr. 008
24 SEPT. 2007
Løpenr.
Ark. kode P
Ark. kode S Kassasl.
TD FE Sign.

Lise og Kim Lerbekk Skogenfeltet - 88-99

LILLEHAMMER EIGG
Strandpromenaden 76
2609 LILLEHAMMER

Modell	Målestokk	Dato
Lise	1:100	10/9.07
Tegnings tittel	**Tegning nr.**	
Plan 3 etg.		
	Tegnet av	

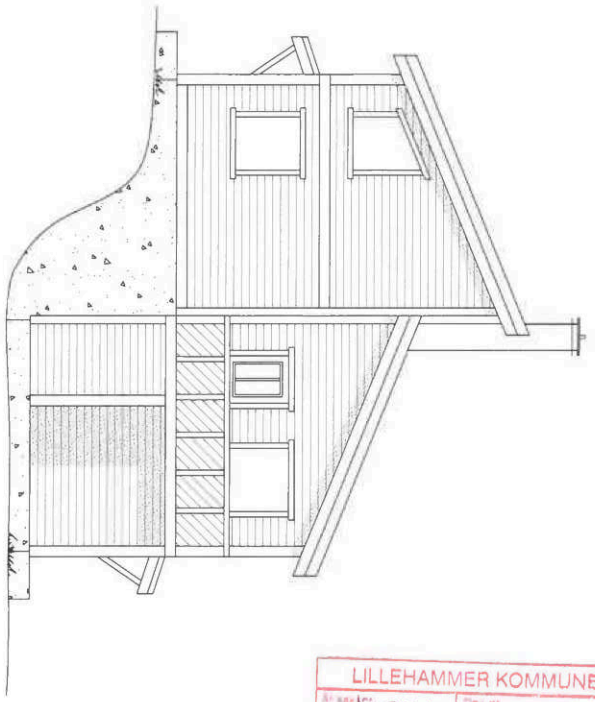


LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak nr. 07102954 Dok nr. 008
24 SEPT. 2007
Løpenr.
Ark kode P
Ark kode S Klasse nr.
TO FE Sakst.

LILLEHAMMER BYGG
2609 LILLEHAMMER
Strandpromenaden 76

Isk og Kim Sørbøe - Skogen feltet - RR/KF7

Modell	Målestokk	Dato
Lise	1:100	16/3.07
Tegnings tittel	**Tegning nr.**	
Fasade 1		
	Tegnet av Hf	

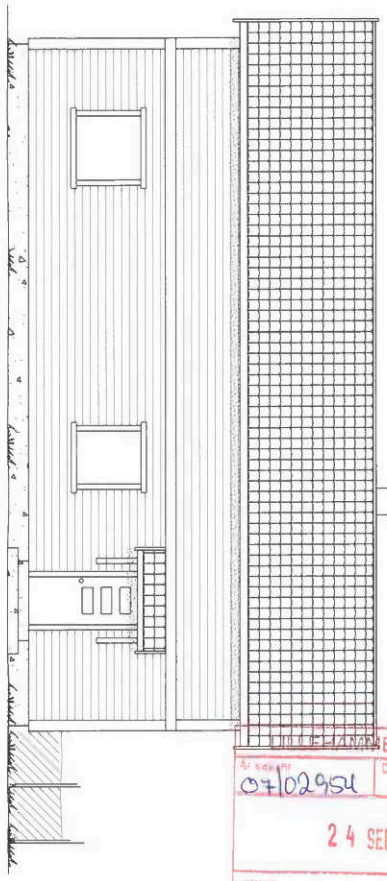


LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivkode 07102954 Dok.nr 008
24 SEPT. 2007
Løpenr
Ark.kode P
Ark.kode S Kassasj
TO/FE Sekstl

Lise og Kim Storbakk - Skogenfeltet - 88/94

LILLEHAMMER BYGG
Strandpromenaden 76
2609 LILLEHAMMER

Modell	Målestokk	Dato
Lise	1:100	12/9.07
Tegnings tittel	**Tegning nr.**	
Fasade 2		
	Tegnet av	

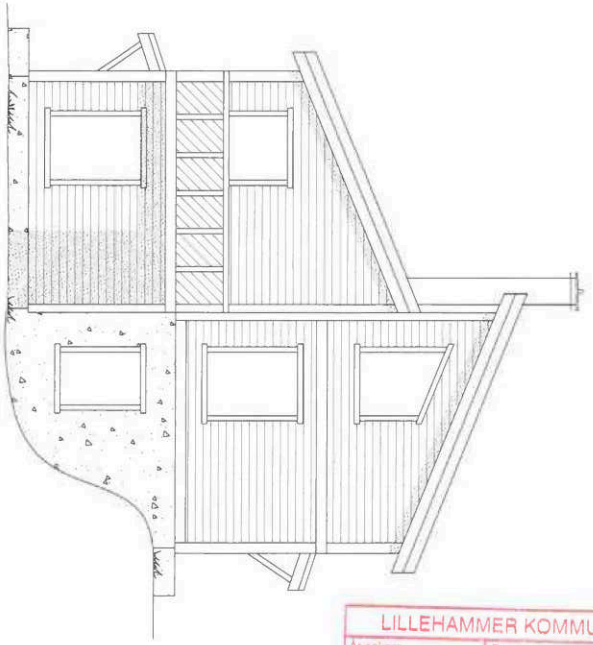


LILLEHAMMER KOMMUNE
Byggesak nr: 07/02954
Dok nr: 008
24 SEPT. 2007
Ark kode P
Ark kode S
Kassasj
PE
Sakstb

LILLEHAMMER BYGG
2609 LILLEHAMMER
Strandpromenaden 76

Lise og Kim Jørbæk - Skogenfjellet 88/127

Modell	Målestokk	Dato
Lise	1:100	16/9.07
Tegnings tittel	**Tegning nr.**	
Fasade 3		
	Tegnet av	

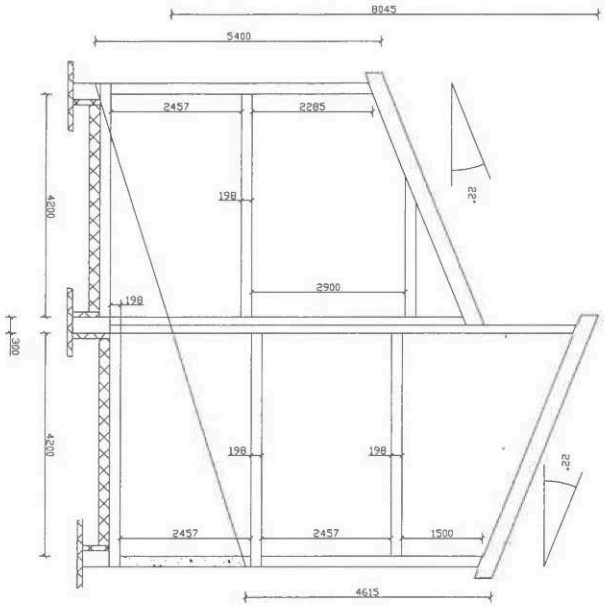


LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar saksnr. 07/02954 Dok.nr 008
24 SEPT. 2007
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S Klassekl.
TD FE Sakstk.

Lise og Kim Isabelle - Skogvegen 88 1/63

LILLEHAMMER BYGG
2609 LILLEHAMMER
Strandpromenaden 76

Modell	Målestokk	Dato
Lise	1:100	16/9.07
Tegnings tittel	**Tegning nr.**	
Fasade 4		
	Tegnet av	

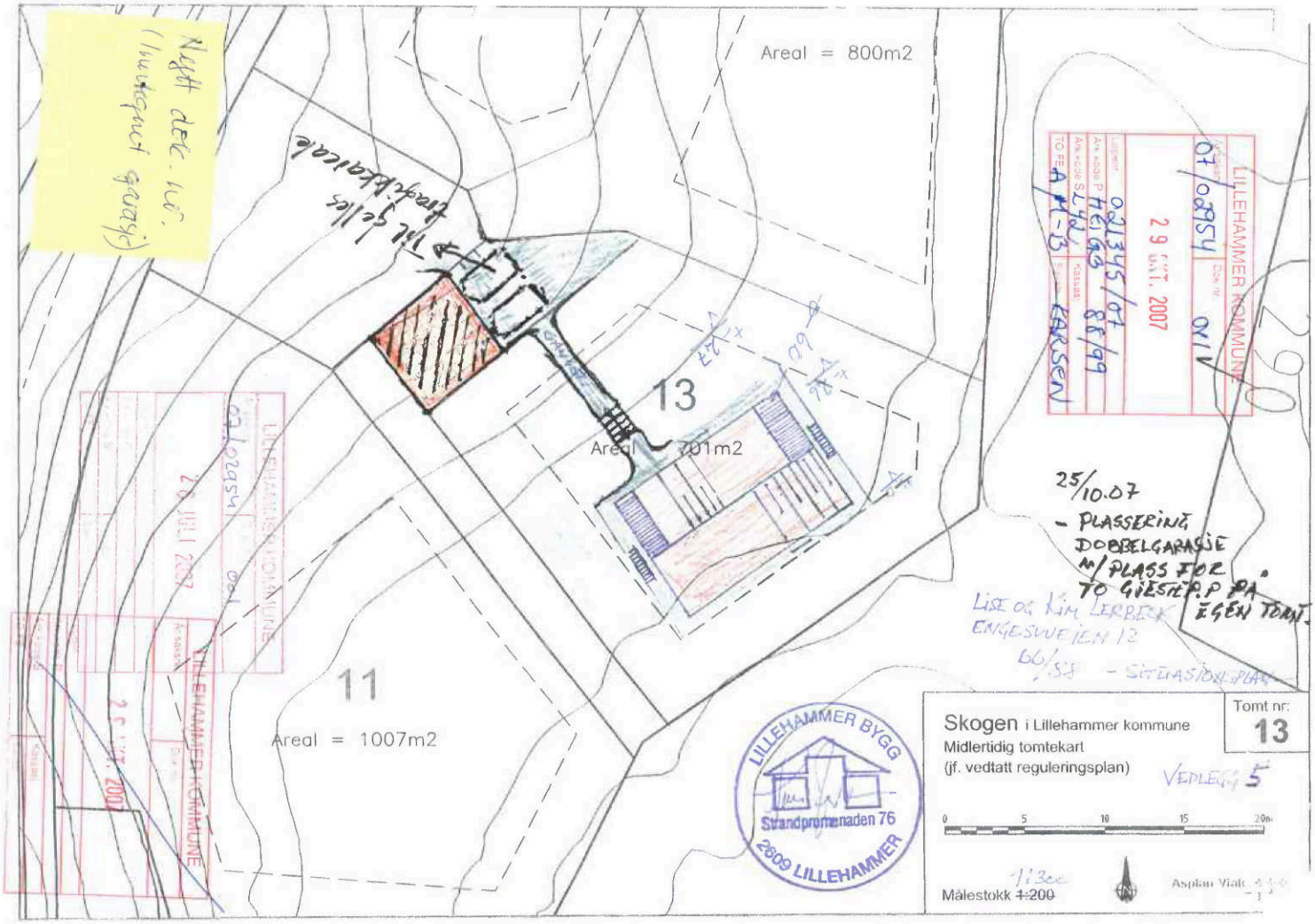


LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr 07/02954 Dok.nr 008
24 SEPT. 2007
Løpenr
Ark kode P
Arkivkode S
FE

Lise og Kim Terbeck – Skogen/feltet – 5.8/95

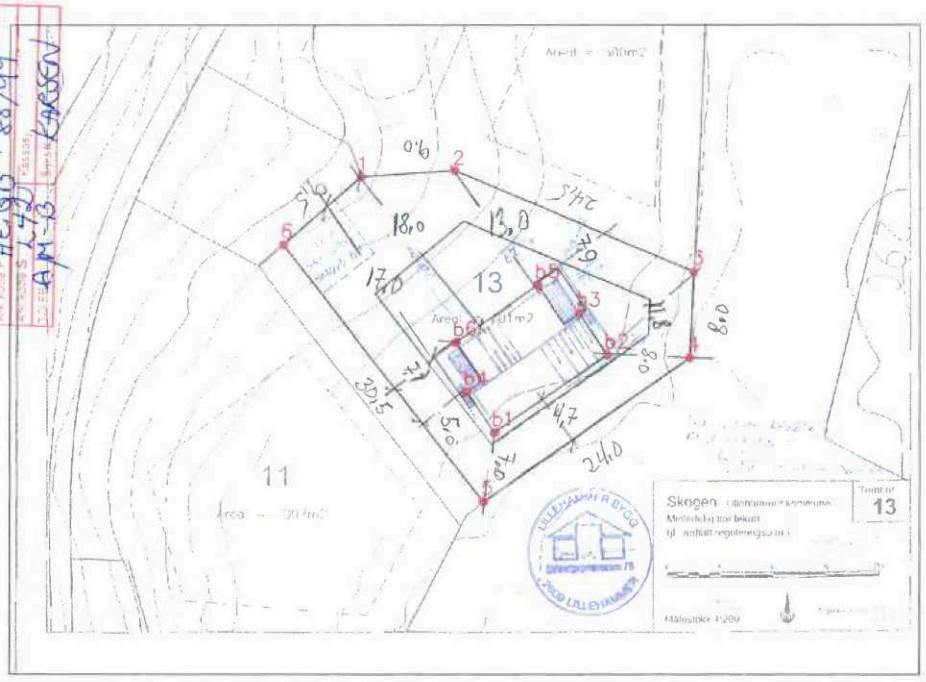
ULLEHAMMER BYGG
2609 LILLEHAMMER
Stranderveien 76

Modell	Målestokk	Dato
Lise	1:100	16.9.07
Tegnings tittel	**Tegning nr.**	
Snitt A-A		
	Tegnet av	


Nytt dok. kr. (Innkjørsel garasje)
Areal = 800m2
13
Areal = 701m2
11
Areal = 1007m2
LILLEHAMMER KOMMUNE
29 OKT. 2007
07/02954
02345/07
HEIG3 88/99
A H-13
EARSEN
25/10.07
- PLASSERING DOBBELGARASJE M/PLASS FOR TO GJESTEP. PÅ EGEN TOMT.
LISE OG KIM LERBEKK
ENGESVVEIEN 12
66/538 - SITUASJONSPLAN
LILLEHAMMER BYGG
Strandpromenaden 76
2609 LILLEHAMMER
Skogen i Lillehammer kommune
Midlertidig tomtekart
(jf. vedtatt reguleringsplan)
Tomt nr: 13
VEDLEGG 5
0 5 10 15 20m
1:200
Målestokk 1:200

TEKNS. ETAT

LILLEHAMMER KOMMUNE
07/03954 010
29 OKT. 2007
Gnr. 88/99 Bnr. 143 Fnr. 13 Snr. 1 Knr. 0543



PM 5600

61,09185
10,47904

kote ok. mur 286,7

Tegnet av: BEB	Saksbehandler: BEB
Sidemannskontr.	Prosjektansvarlig
Dato	Målestokk: 1:500
Prosj.nr.	
Tegn.nr.	Rev.

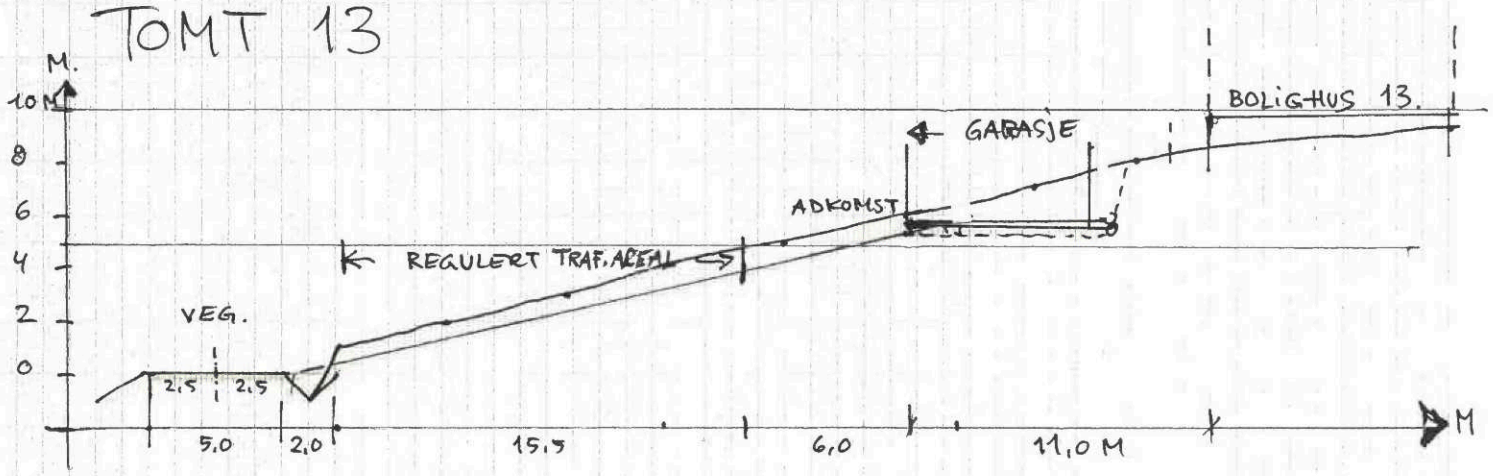
AREAL+
Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG.
Tlf: 61245770, Fax: 61245771
E-Post: post@arealpluss.no

Et produkt fra ESSELTE DYMO - Nr. 011020

TEKNISK ETAT

SNITT. SKOGEN, SØRE Å 2, LILLEHAMMER

TOMT 13



88/54.

MÅL 1:200

SKISSE.

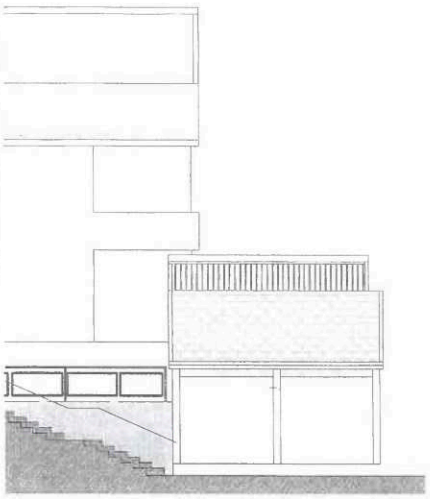
24.10.07.

ARK+
Avd. Lillehammer: Storgt. 64 A
Pb. 124 - 2601 Lillehammer
Tlf. 61 24 85 30 - Fax 61 24 85 01

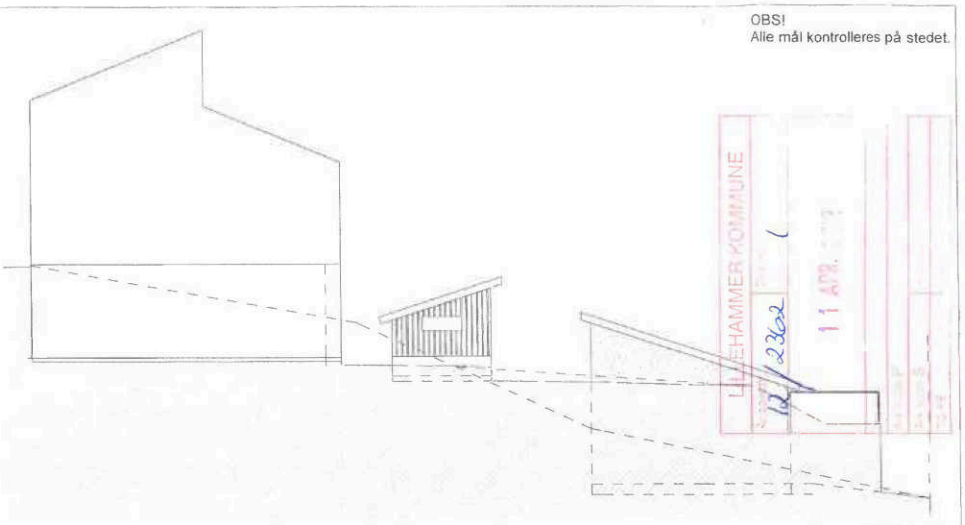
Petter Rogers Lund

LILLEHAMMER BYGG.

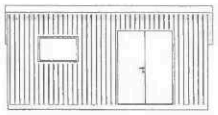
OBS!
Alle mål kontrolleres på stedet.



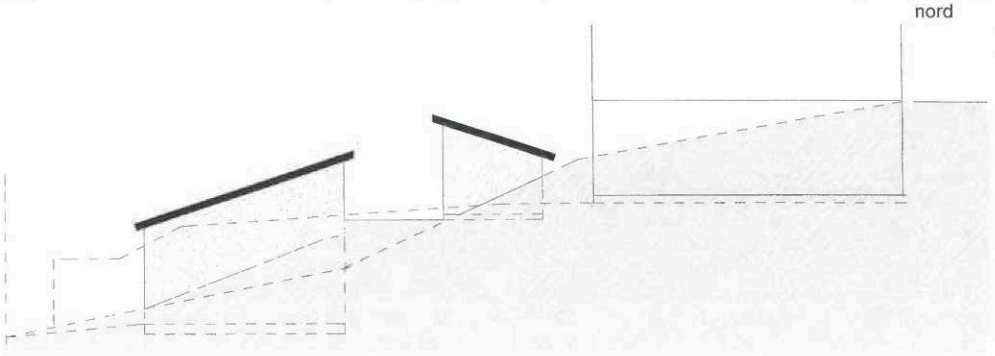
vest



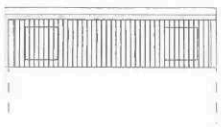
nord



vest



sør



øst

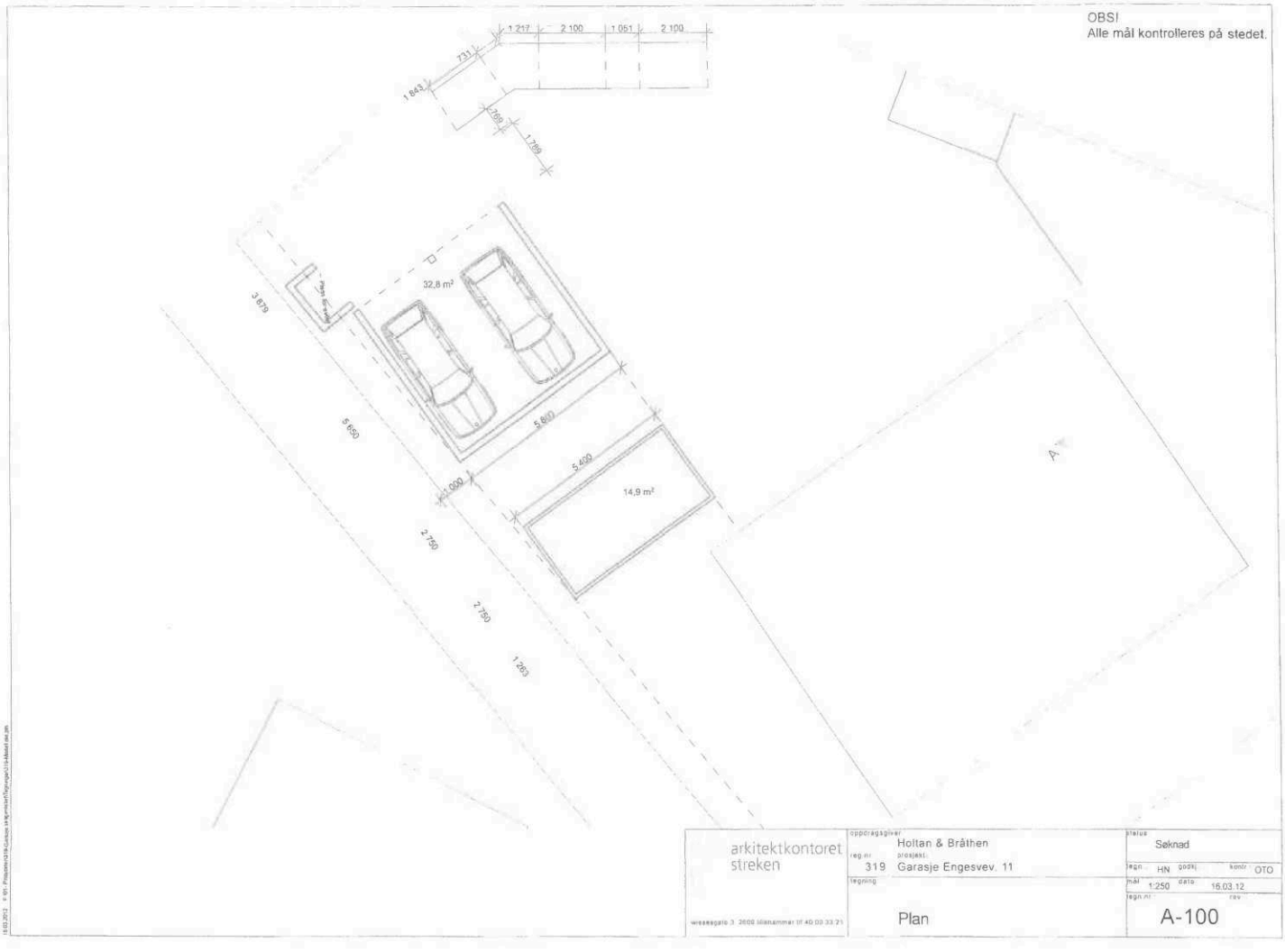


øst

arkitektkontoret streken
wiesesgate 3, 2609 lillehammer tlf 40 00 33 21

oppdragsgiver: Holtan & Bråthen
reg.nr: 319
prosjekt: Garasje Engesvev. 11
tegning: Fasader

status: Søknad
tegn.: HN godkj.: kontr.: OTO
mål: 1:250 dato: 16.03.12
tegn.nr: A-140 rev.



arkitektkontoret streken

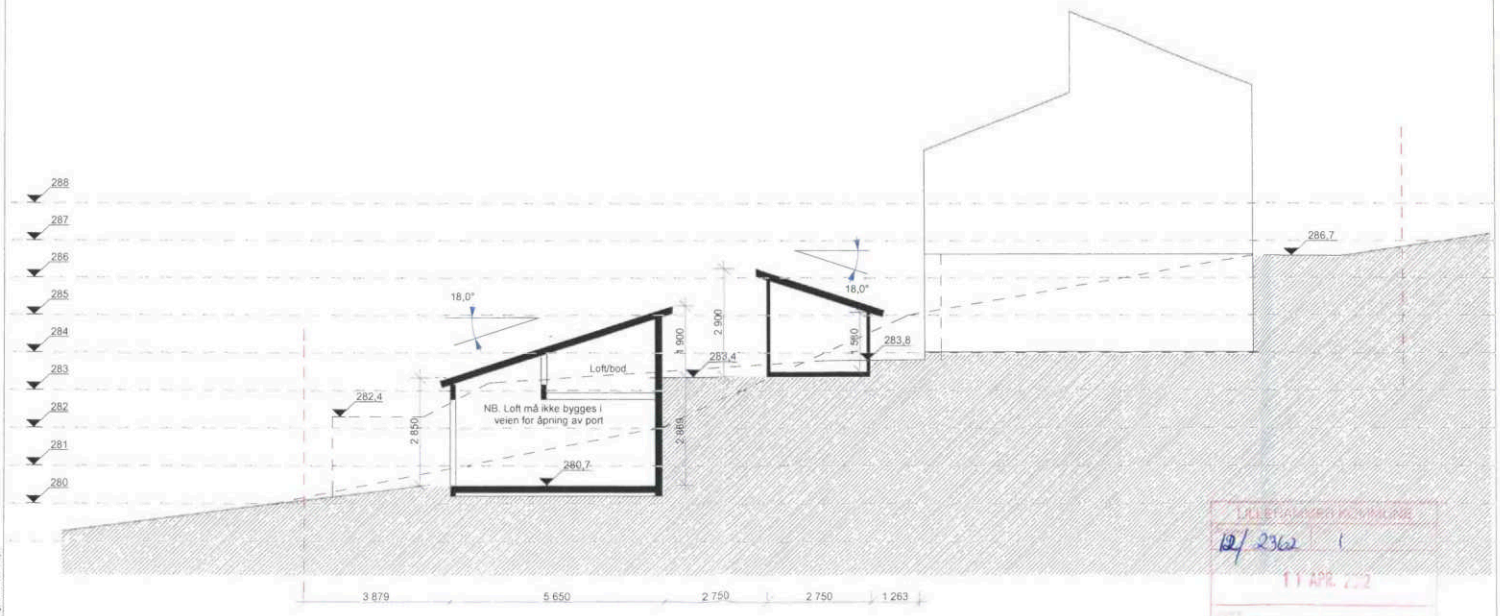
wessels gate 3, 2609 lillehammer tlf 40 00 33 21

oppdragsgiver	Holtan & Bråthen
reg.nr / prosjekt	319 / Garasje Engesvev. 11
tegning	Plan
status	Søknad
tegn. HN	godkj.	kontr. OTO
mål 1:250	dato 15.03.12
tegn.nr	A-100
rev.	

ALLE KOTER ER VEILEDENDE OG MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET. KOTER ER HENTET DIREKTE UT FRA BOLIGENS BYGGEMELDINGSTEGNINGER, OG KAN AVVIKE FRA UTFØRT LØSNING

OBS!
Alle mål kontrolleres på stedet

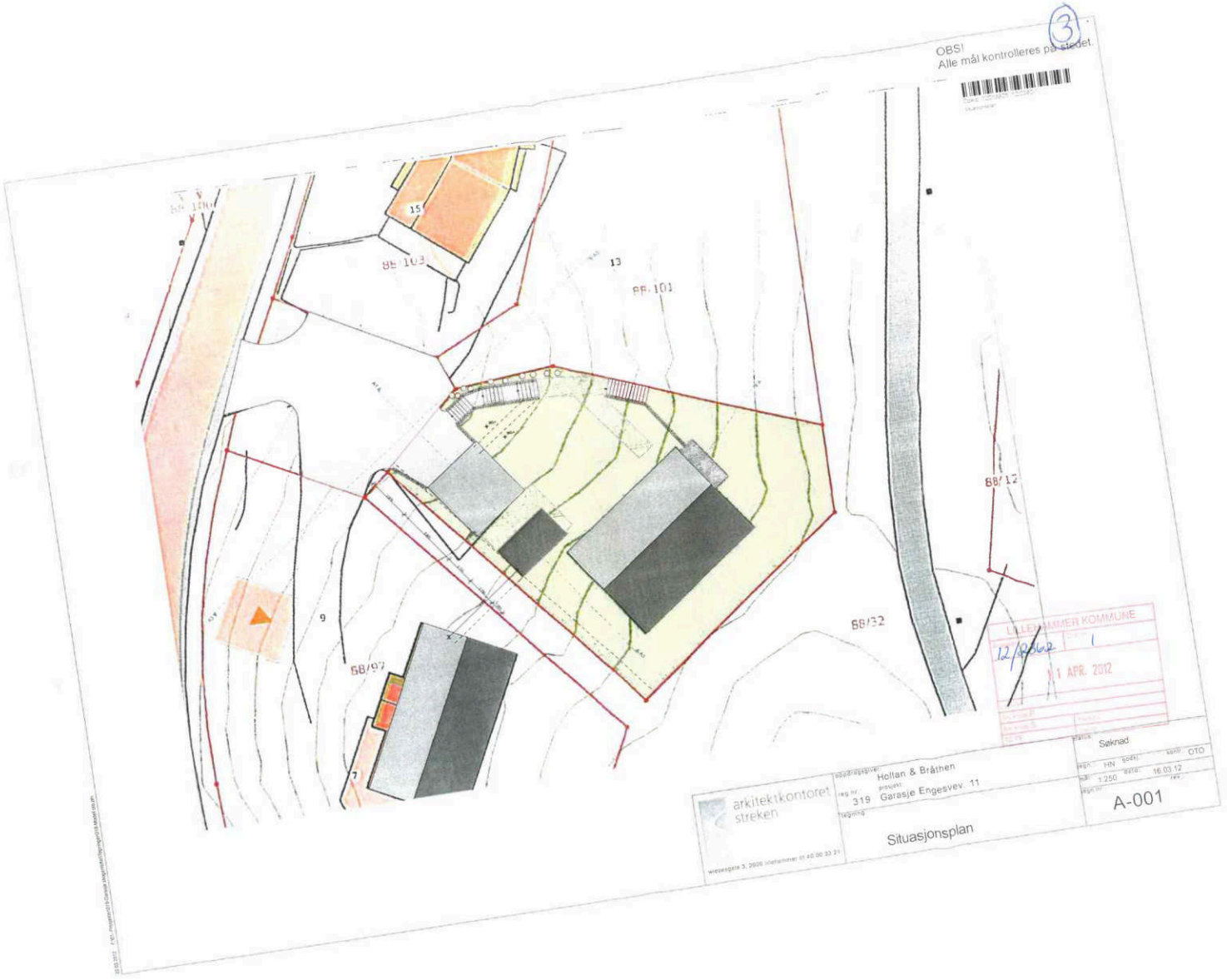
4

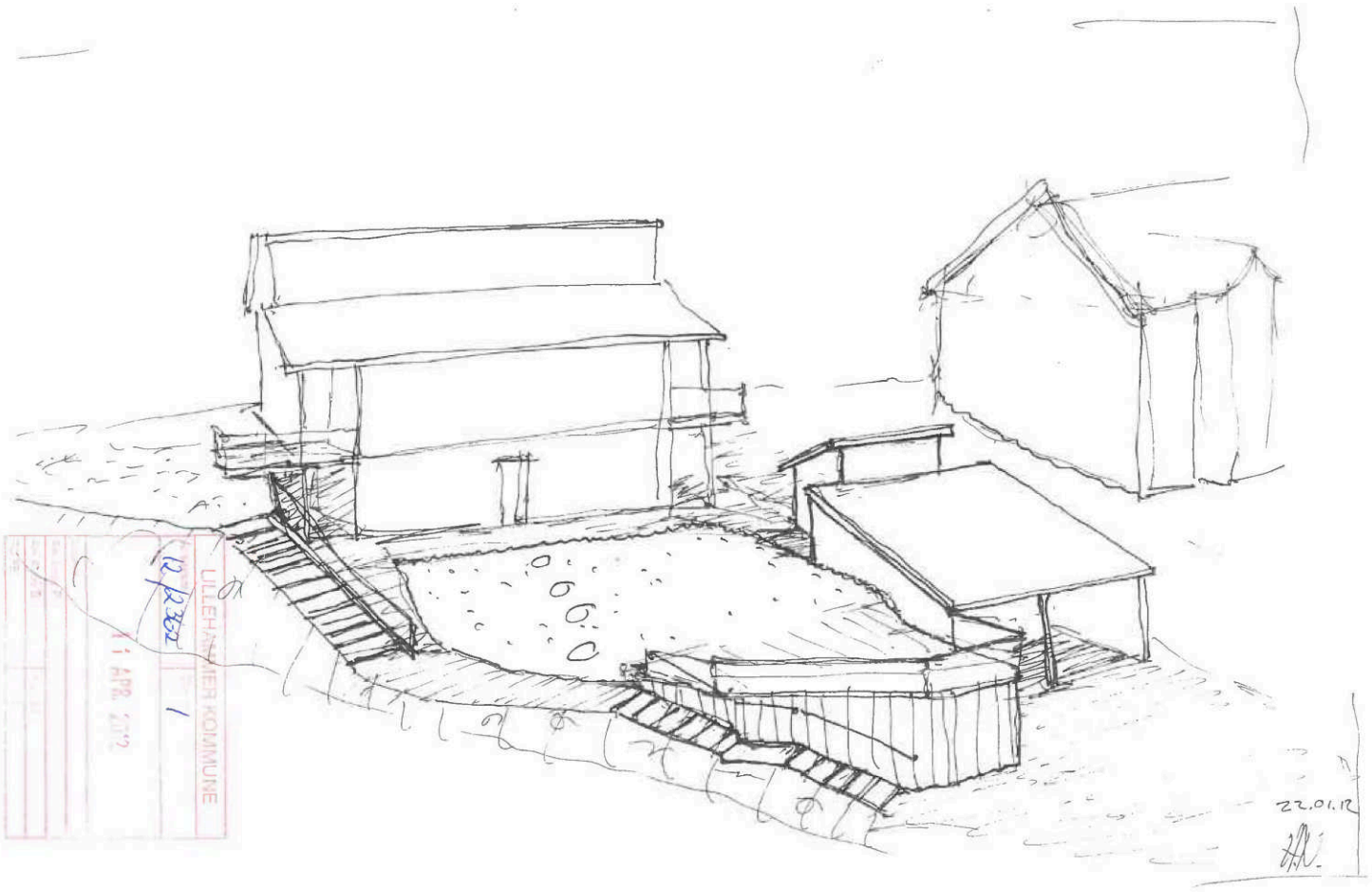


TILLATELSEN KOMMER IKKE
12/2362 1
11 APR. 12

arkitektkontoret streken wiesegate 3, 2609 lillehammer tlf 40 00 33 21	oppdragsgiver: Holtan & Bråthen reg.nr: 319 prosjekt: Garasje Engesvev. 11 tegning: Snitt A-A	status: Søknad tegn: HN godkj: konn: OTO mål: 1:100 dato: 16.03.12 tegn.nr: A-120 rev:	

16.03.2012 F:\07-Prosjekter\319-Garasje Engesvev\Tegninger\319-Mappe.pln.pln

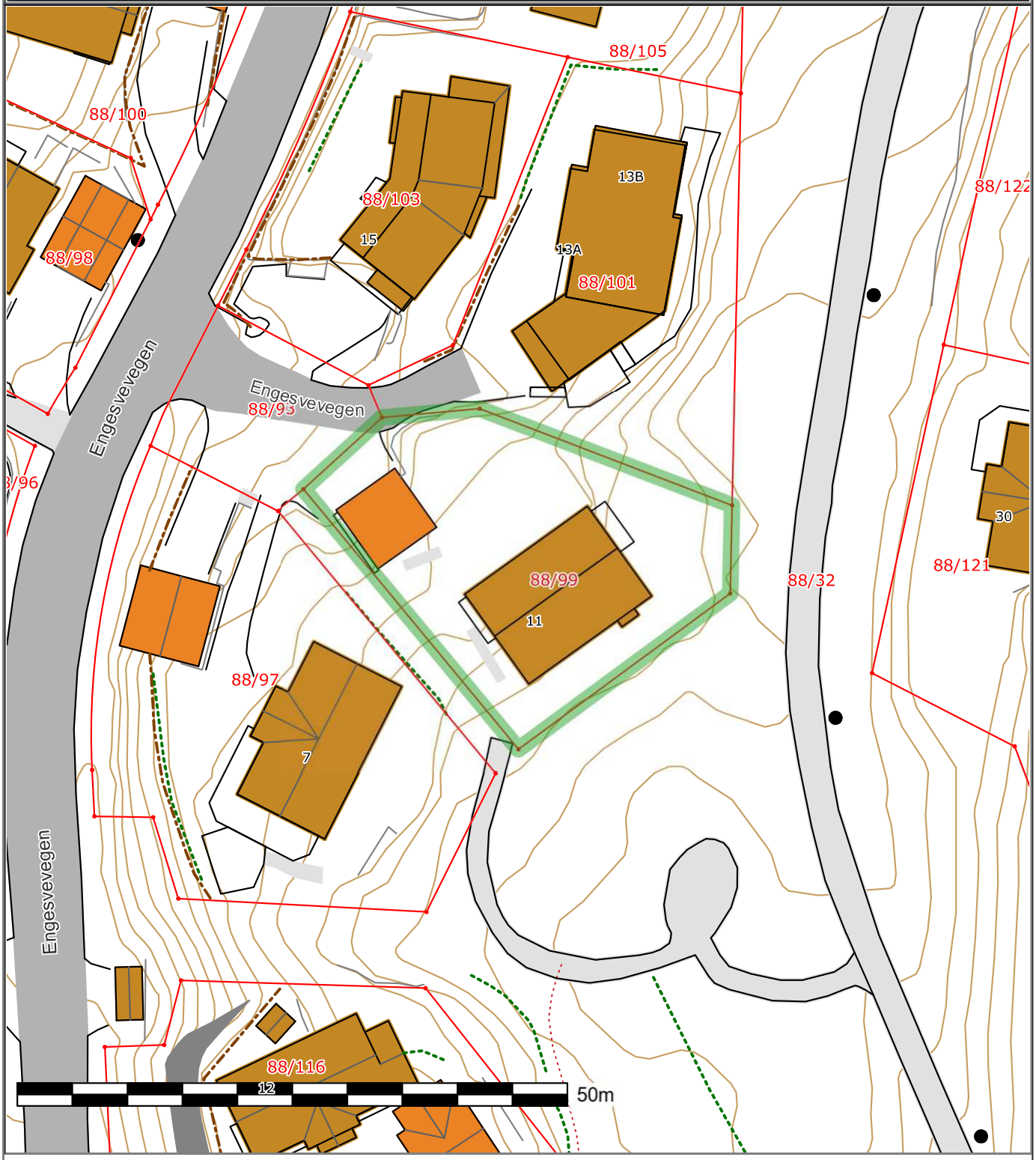

OBS!
Alle mål kontrolleres på stedet
3
15
13
88/101
88/12
88/32
88/97
9
7
LILLEHAMMER KOMMUNE
1
12/9362
11 APR. 2012
arkitektkontoret streken
wiesesgate 3, 2608 lillehammer 61 26 00 33 21
oppdragsgiver:
Holtan & Bråthen
reg.nr.
319
prosjekt:
Garasje Engesvev. 11
tegning:
Situasjonsplan
status:
Søknad
tegn.
HN
sjekk.
OTO
dato:
16.03.12
målestokk
1:250
rev.
tegn.nr.
A-001



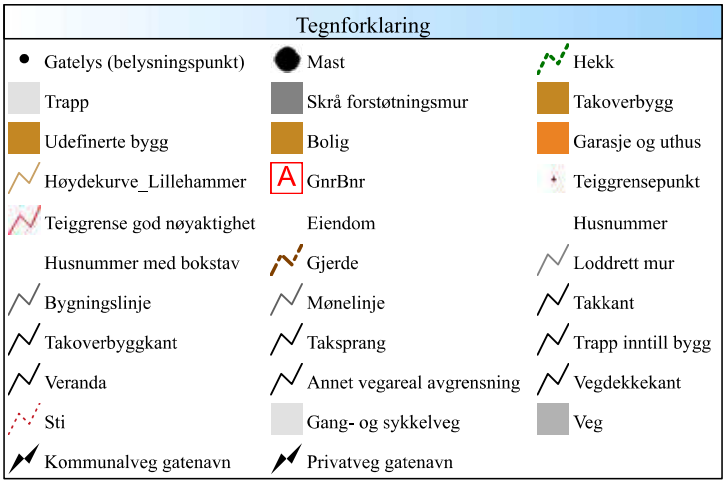
LILLEHAMMER KOMMUNE
12/232
1
11 APR. 2012

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 88	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Engesvevegen 11, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:				
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 11/3-2025 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**88**	Bnr.	**99**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Engesvevegen 11, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 41 174,20

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. 13 478,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 11. mars 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **73126**

Eiendom: **3405-88/99/0 Andel 0**
Engesvevegen 11
2614 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 04.03.2025 15:26:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Ordre: **73126**

Eiendom: **3405-88/99/0 Andel 0**
Engesvevegen 11
2614 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.03.2025 13:57:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.03.2025 14:08

Eiendom 3405-88/99 Engesvevegen 11

Bruksnavn	Engesvevegen 11				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	11.05.2007	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	700,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	88	Beregnet areal	700,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	99	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Engesvevegen 11	2614 Lillehammer	Dallerud	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.05.2007	Kart- og delingsforretning	3405-88/99	Mottaker	700,6
		3405-88/32	Avgiver	-700,6
13.11.2008	Feilretting	3405-88/99	Avgiver	0
27.03.2009	Annen forretningstype	3405-88/99	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-88/99	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300293087			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	23.04.2012	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	33/	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	30/0	30/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300293091			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	23.04.2012	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	13/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	13/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	15/	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	13/0	13/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	300022041			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.09.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	232/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	232/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	123/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	232	6	1	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	92/0	0/0	92/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0
U01	Underetasje	0	92/0	0/0	92/0

Ordre: **73126**

Eiendom: **3405-88/99/0 Andel 0**
Engesvevegen 11
2614 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.03.2025 13:59:

Mottatt fra leverandør

Iht. tilgjengelige kartdata er det ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**88**	Bruksnr:	**99**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engesvevegen 11, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 11. mars 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **73126**

Eiendom: **3405-88/99/0 Andel 0**
Engesvevegen 11
2614 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 11.03.2025 09:32:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende. " i Kommuneplanen 2020-2023(2030)
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-152 - Skogen». Arealformål «Bolig». Felt B4
Ved motstrid gjelder Kommuneplan 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.

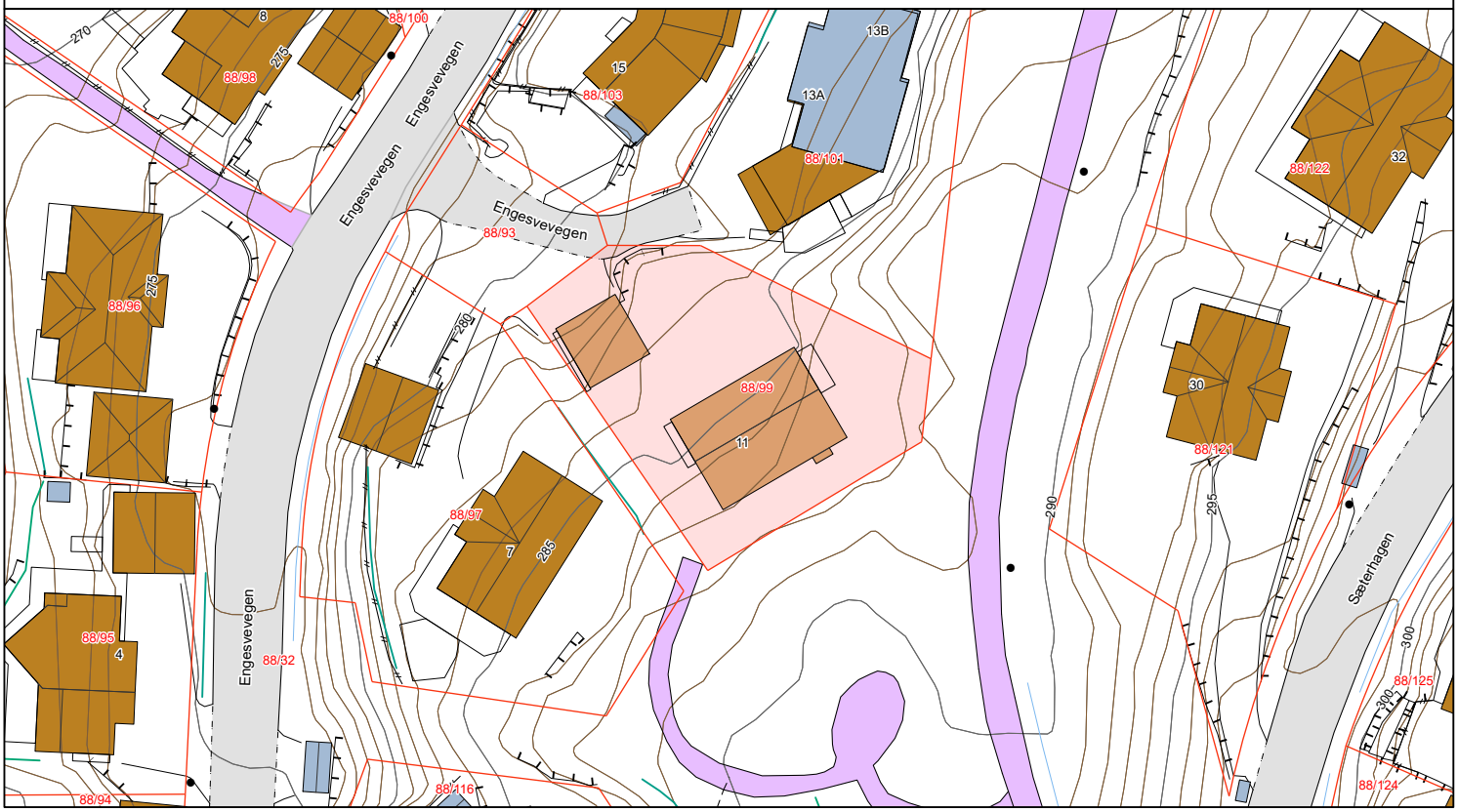
6.3 Felles parkering og garasjer, Fe-1 og Fe-2
Plassene er felles for boligene i felt B 5.

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

Oversiktskart

Adresse: **Engesvevegen 11, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/88/99/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 701 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.03.2025



Matrikkelkart

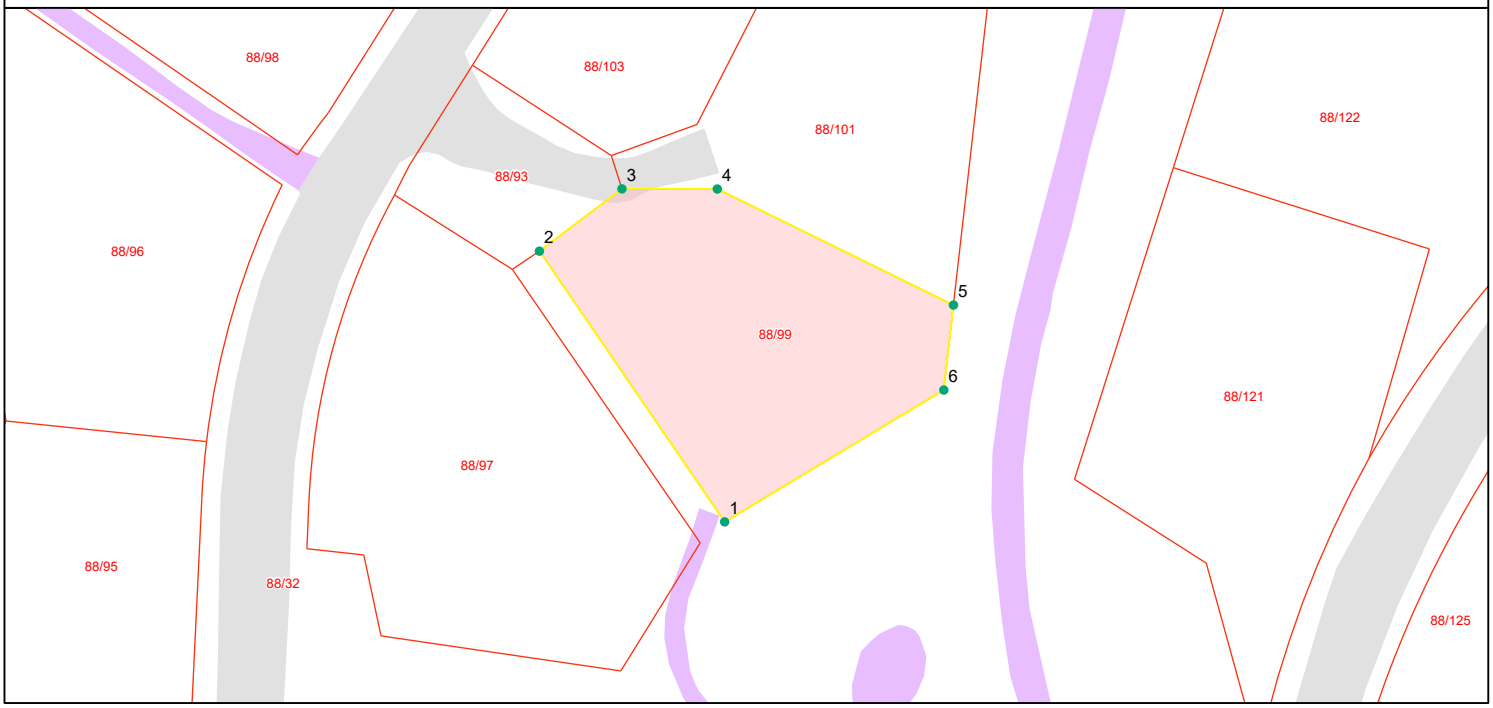
Adresse: **Engesvevegen 11, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/88/99/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 701 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.03.2025

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.

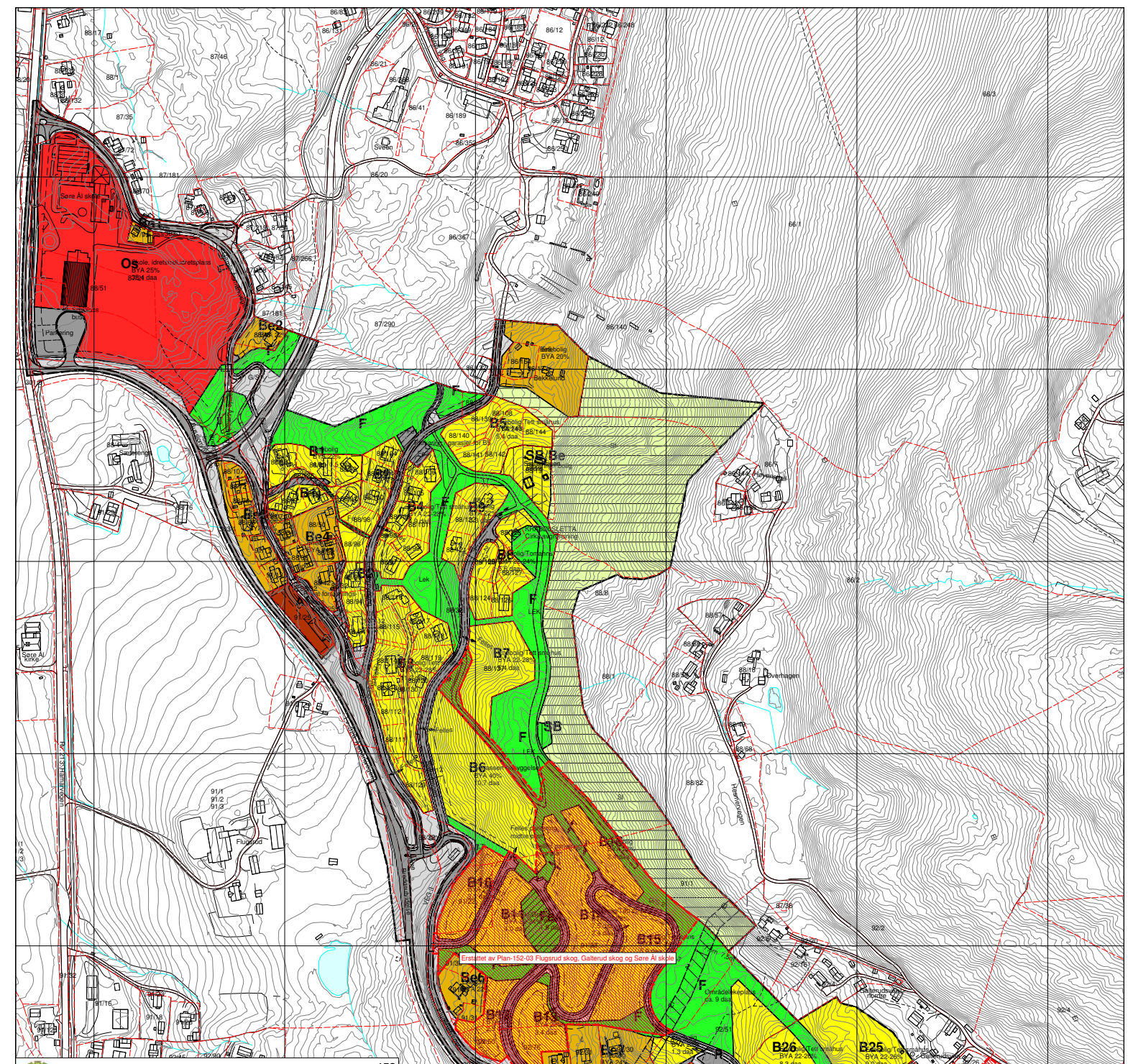
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 701 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6781301.5	256482.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	30.65	0
2	6781326.82	256465.29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.65	0
3	6781332.64	256472.99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.9	0
4	6781332.63	256481.89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.57	0
5	6781321.78	256503.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8	0
6	6781313.83	256503.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.88	0



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

Fellesområder (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

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

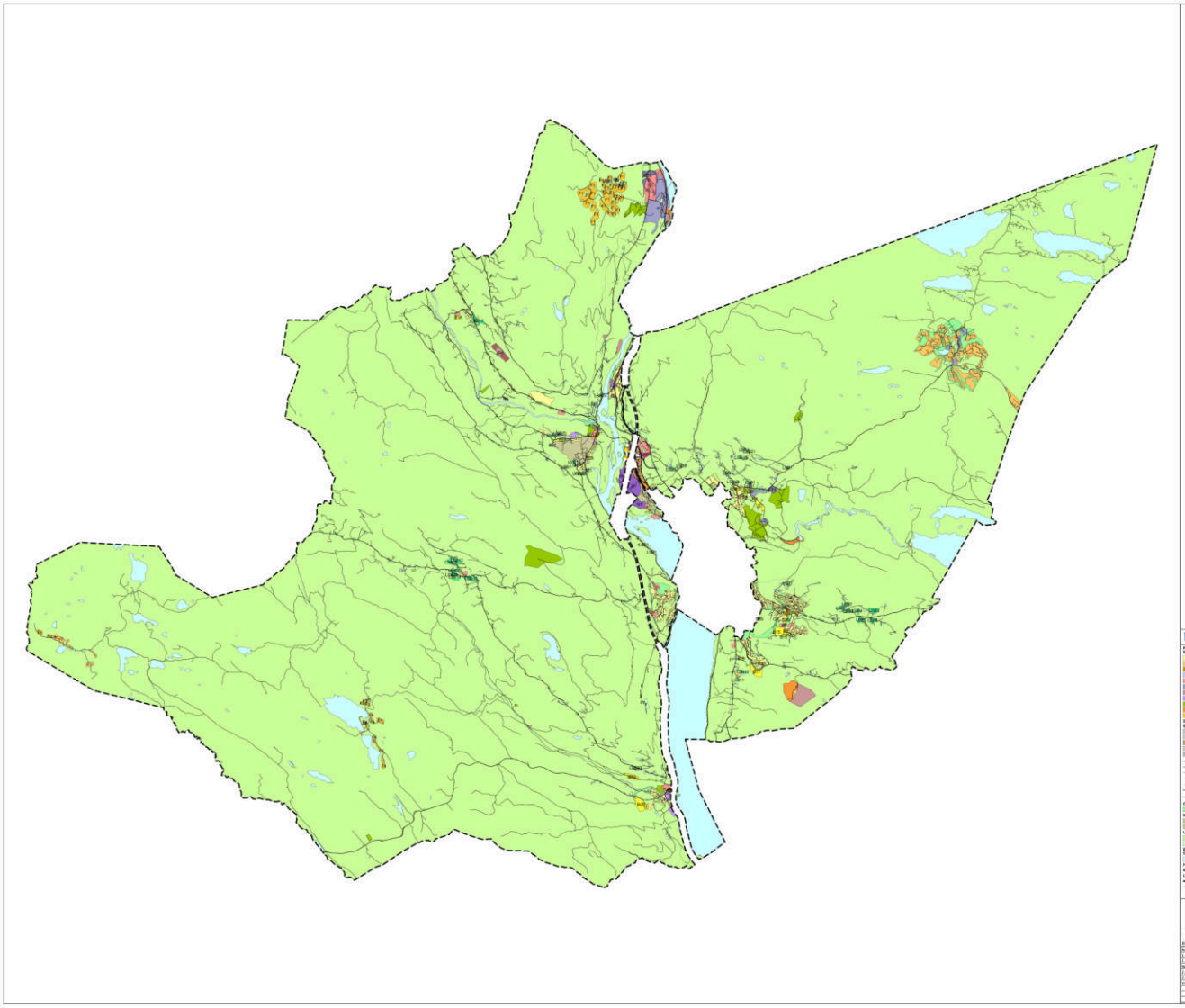
Behandling		Utført av	Dato	Saksbeh.
Forslag			28.05.1999	xxxxxxxxxx
Planutvalget	0023/99		28.06.1999	JKL
Offentlig ettersyn			30.06.-13.08.99	JKL
Formannskapet som k. planutvalg			20.08.2000	JKL
Planutvalget			05.09.2000	JKL
Kommunestyret			26.10.2000	JKL
Revidert i hht. kommunestyrets vedtak	0064/00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



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Hotell- og restaurantformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsområde
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Kombinerte bebyggelse og anlegg
- Havn
- Annen (nærmere angitte) samferdsels- / utbyggingsformål
- Parkering
- Hovedveg - På bakken
- Sekkeveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Jernbane - På bakken
- Sporlokk

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILJØFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Viktige typer naturens mangfold
- Kulturlandskap

LAVE UTSLIPPSSONER (PBL § 11-7, nr 5)

- LAVUTS for lokal bedrift med begrenset miljøpåvirkning
- LAVUTS for spesiell bedriftsgruppe

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL BEVARING

SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL SIKRING MOT FARE OG FORURENSNING

SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL HENSYNSKRAVENDE INTERESSER

- Flyhinder

Grense for soneflate

Grense for soneflate

Grense for soneflate

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anders Tyrom 55251095
Vår referanse: 3692383/25875532
Bestilling: C3 2025-03-05 (7) 25

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
465398	200	11.6.2007	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	88	99	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

Skjøte [1]

Lunde og Langli Eiendomsmegling AS
Postboks 212
2601 LILLEHAMMER
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1.Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Ideell andel
0501	**Lillehammer**	**88**	**99**			

Eiendommens Adresse
Engesvevegen 12

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i tomtefesteloven § 32, 1.ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens §3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja	

Beskaffenhet:
☐ 1: Bebygd ☒ 2: Ubebygd

Bruk av grunn:
☐ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type Bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum kr.

Kr 507.000

Utlyst til salgs på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetning
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt/delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag kr. 3)

Kr 507.000

Doknr: 465398 Tinglyst: 11.06.2007
STATENS KARTVERK

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
945 578 564	**Lillehammer kommune**	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
290472 [redacted]	**Lise Leerbeck**	☐ Nei ☒ Ja	1/2
260476 [redacted]	**Kim Rune Leerbeck**	☐ Nei ☒ Ja	1/2
		☐ Nei ☐ Ja	
		☐ Nei ☐ Ja	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Pkt 1: Pliktig medlemskap i velforening/huseierlag
Pkt 2: Lillehammer kommune har forkjøpsrett ved overdragelse så lenge tomten er ubebygd

Underskrift og stempel:

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7.Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrift og bekreftelser

Sted, dato Lillehammer 7/5-07

Utsteders underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Nils Kr Nordlien	**Lillehammer kommune v/ Nils Kr Nordlien ihht til fullmakt datert 04.10.06**

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ingrid S Bungum	Ingrid Bungum Megler
Adresse	EiendomsMegler 1
2.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Svein Enberg	Statsautorisert Eiendomsmegler SVEIN ENBERG
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Underskrift og stempel:

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 5)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrift og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen
Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1. Med dokumentet til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2. Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3. Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4. Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5. Separerte regnes som gifte/registrerte partnere, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepålegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
6. Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt pålegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller ektefellesamtykke.
7. Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Underskrift og stempel:

Innleveringsdato

Dokumentavgift
Gebyr

Engesvevegen 11

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Engesvea barne- og ungdomsskole (1-...	7 min
29 elever, 3 klasser	0.6 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	15 min
345 elever, 21 klasser	1.2 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min
414 elever, 29 klasser	1.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør	6 min
635 elever	3.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæterhagen	5 min
Linje B2, 602, 603	0.4 km
Lillehammer stasjon	7 min
Linje F6, RE10, RE11	3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

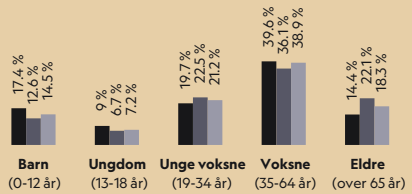
BARNEHAGER

Hagehaugen barnehage (1-5 år)	6 min
30 barn	0.5 km
Engesvea Fus barnehage (0-5 år)	10 min
95 barn	0.8 km
Øversveen barnehage (0-5 år)	6 min
55 barn	3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	23 min
Rema 1000 Søre Ål	23 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 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Skogen Lek II - basketball og skate...	3 min
Engesvea skole, balløkke	8 min
Espern Lillehammer	8 min
Fitnesspoint Lillehammer	8 min

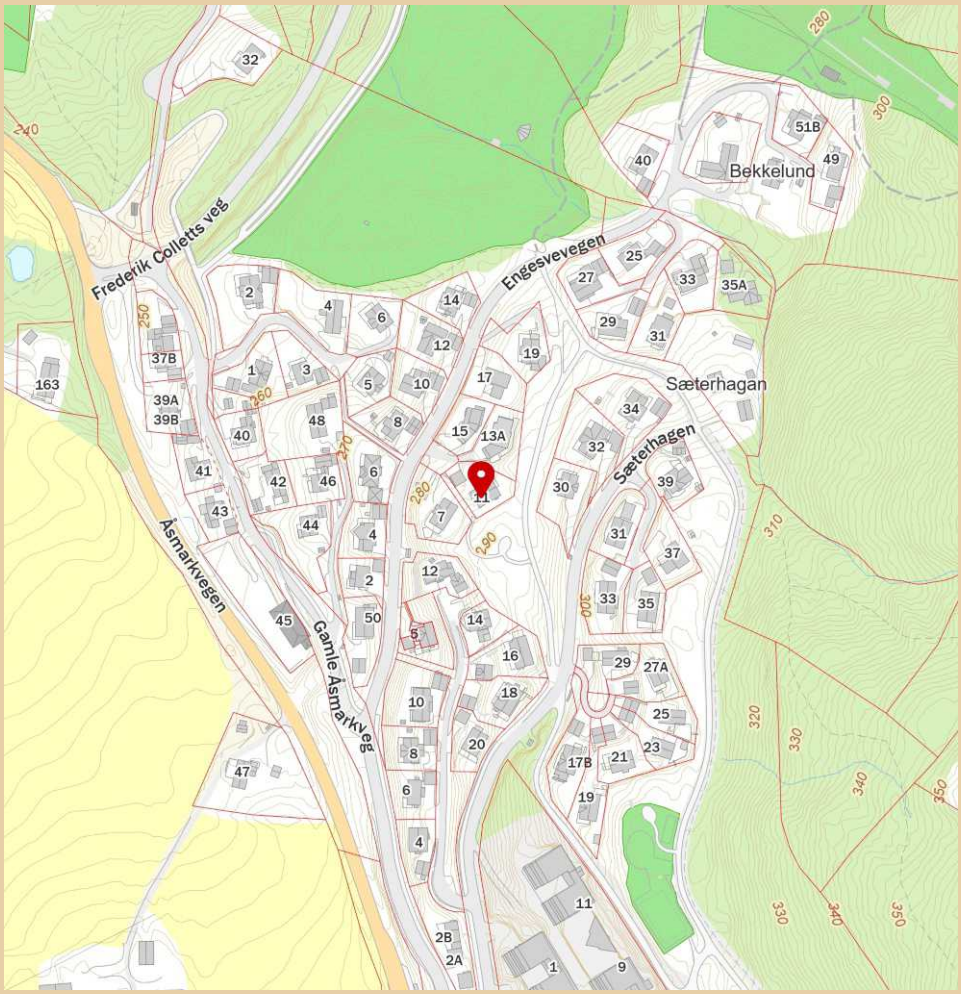
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

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 2025

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:
Engesvevegen 11, 2614 Lillehammer
Gnr. 88, Bnr. 99, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251095

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.
