PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

ROAVEGEN 7B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

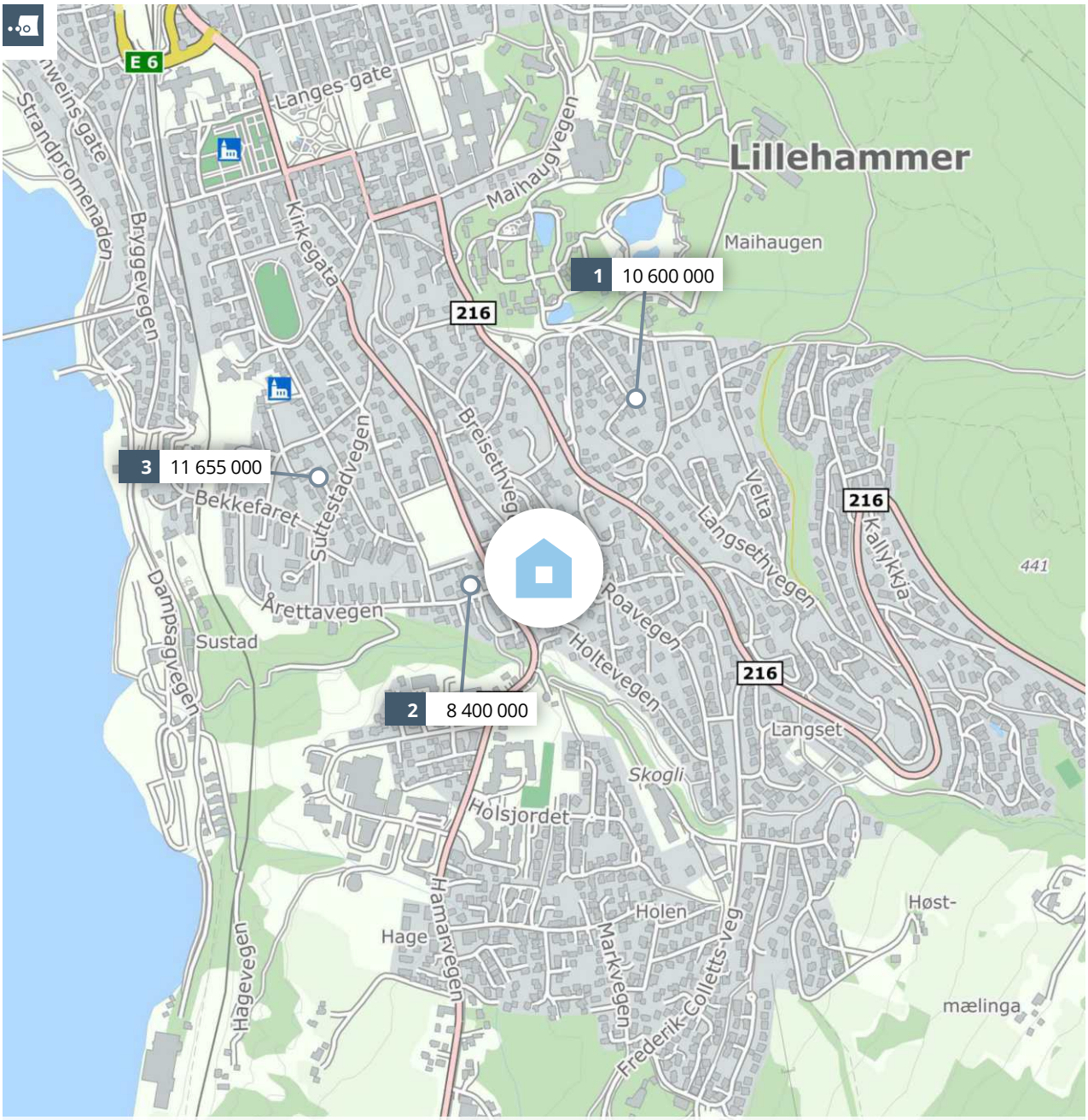
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROAVEGEN 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 06.05.2025

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: Cato R. Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Roavegen 7 B, 2613 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 65 BNR 218 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BREISETH

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	20 891
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	359 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 004 m²	
Byggeår					1980	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Einar Sandbergs veg 20 274 m² 1958 1 180 m² 5 sov	20.03.2025	10 900 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**38 686**
2 Årettavegen 26 323 m² 1921 974 m² 4 sov	21.08.2024	8 900 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**26 006**
3 Suttestadvegen 9 C 304 m² 2011 816 m² 6 sov	03.06.2022	12 400 000	**11 655 000**	0	11 655 000	**38 339**

Meget attraktivt beliggende og idyllisk villa på romslig, solrik tomt m/panoramautsikt. Solrik utsiktseiendom. Beliggende på Breisethjordet,ca.1,5 km sør for Lillehammer sentrum. Nydelig utsyn utover Mjøsa, Lillehammer og omkringliggende områder.

Barne- og familievennlig område, med en av byens mest attraktive beliggenheter. Terrassert og skrånende område, vesentlig bestående av eneboligbebyggelse. Gangavstand til 'alt'. Sentrum, skoler, barnehage, Maihaugen, OL-anleggene og Mesnaelva. Kort veg til marka, med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Meget innholdsrik bolig over 2 etasjeplan. Inneholder blant annet 6 soverom, 2 bad, separat wc, badstue, kjøkken med utgang til veranda, stor stue/spisestue med utgang til veranda, fin kjellerstue med adkomst fra egen inngangsdør til underetasjen. I tillegg er det dobbel garasje med 2 bilplasser.

Garasjebygget har også egen kjelleretasje med tilgang via dør vis a vis inngangspartiet til boligen. Boligen har en praktisk og meget familievennlig planløsning, tomt og bruksområde.

Anses som et svært ettertraktet objekt i dagens lokale boligmarked.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2613 LILLEHAMMER nå

5
eneboliger til salgs

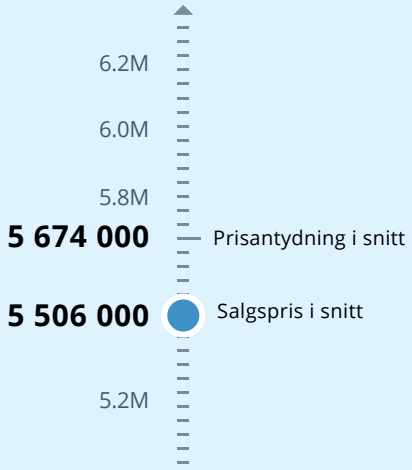


Annonsene har i snitt ligget ute i

156
dager

Eneboliger solgt i 2613 LILLEHAMMER siste 9 mnd

14
eneboliger solgt

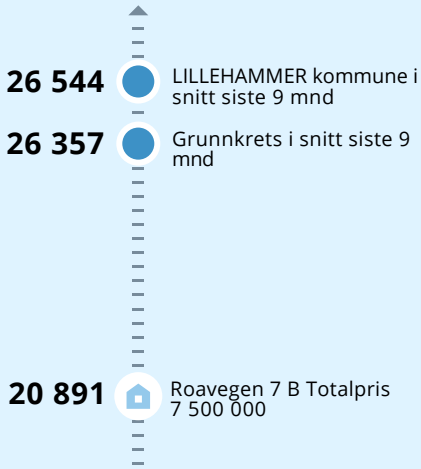


Solgt i snitt i løpet av

68
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Roavegen 7B , 2613 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 65, bnr. 218

Sum areal alle bygg: BRA: 412 m² BRA-i: 359 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1102 **Referansenummer:** NO1570

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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

Stor enebolig fra 1980, hvor det meste er fra byggeår.

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

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Nedløp og beslag i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen er valmet tak med sperrer.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og noen malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Stor terrasse bygget i treverk.
Det er trapp i terreng ned til boligen og trapper opp til verandaen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, vegg til vegg teppe, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og etasjeskiller av treverk mellom etasjene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn, to åpne peiser og sotluke/feieluke.
Boligen har lakkert tretrapp med tepper på trinn.
Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører med og uten glass.

Rom under terreng:
Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken i underetasje.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. 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.

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
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.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har synlig membran (belegg og baderomstapet) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018.
Det ble målt forhøyede verdier på gulv ved bereder, dette stammer trolig fra vanndrypp fra kran som ikke var helt stengt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Det er kjølerom i 1 etasje.
Det er badstu i underetasje.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med flislagt gulv og vegger.
Himling har malte plater.
Det er gulvstående toalett og servant.

Toalettrom underetasje:

Toalettrom med flislagt gulv.
Vegger har flis og tapet.
Det er gulvstående toalett og servant.
Badstu med vinylbelegg på gulv, med liten trem foran benk.
Vegger og himling har trepanel.
Badstubenker i treverk og badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk med varmegjenvinner.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
I hovedsak skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.
Brannmelder i hver etasje og brannslukker.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.
Dreneringen er fra 1980.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Det er fremvist ferdigattest for boligen og tilbygg.

Garasje

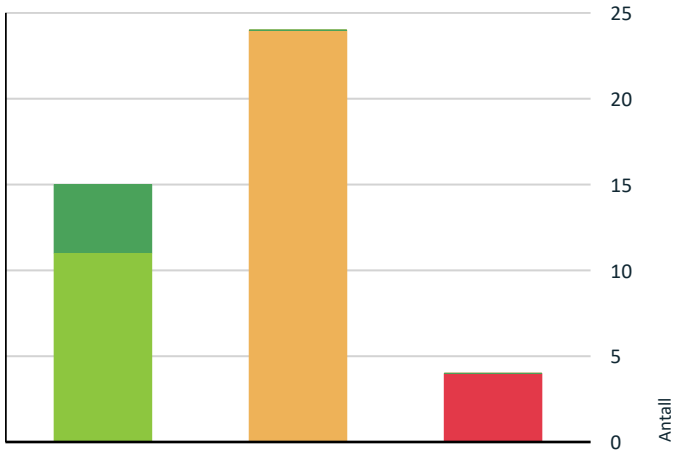
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

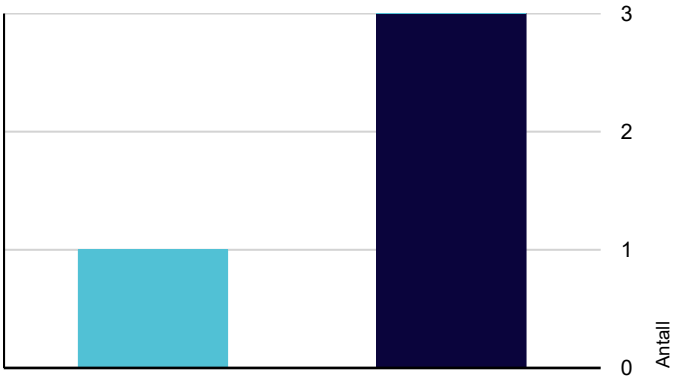
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1980. 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje. > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	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 > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg**	Gå til side
!	**Spesialrom > Underetasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Underetasje. > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Underetasje. > Badstue > Teknisk anlegg**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje. > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje. > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

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

2020	Modernisering	Installert luft til luft varmepumpe.
2025	Modernisering	Det er skiftet limtredragere og gradsperrer på veranda mot nord og sør. Utført av Håvard Musdalslien.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er observert en knekt mønepanne intill pipe.

Konsekvens/tiltak
- Knekte takstein må skiftes.

Mønepannen bør byttes, da det er muligheter for at vann kan trenge inn under pipebeslaget.



Ødelagt mønepanne ved pipe.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe utettheter i overgang pipefotbeslag og pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overgang mellom pipebeslag og pipe bør tettes med egnet løsning, konsekvens er utettheter som kan føre til lekkasje.



Overgang blekk og pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er valmet tak med sperrer.



Loft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og noen malte trevinduer med 3-lags glass.

Til info, eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Kjellerdør og hovedytterdør tetter ikke mot karm, det vil si at kald trekk kan forkomme.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Døren bør justeres eller få nye pakninger for å hindre uønskede lekkasjer av varmluft og kald trekk.



Utettheter på ytterdør i kjeller.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse bygget i treverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er avvik:

Veranda mot nord har stor utkragning og virker veldig myk.
Tidligere forskrifter hadde lavere krav til rekkverkshøyder enn dagens krav som er 1.0m

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Tiltak:

Det bør vurderes å understøtte veranda med stort utspring, slik at konstruksjonen blir stivere.



Veranda med stor utspring mot nord.



Veranda.

TG 1 Utvendige trapper

Det er trapp i terreng ned til boligen og trapper opp til verandaen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, vegg til vegg teppe, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har malte

plater og himlingsplater.

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

-Det er misfarget gulv på kjøkken, grunnet varmgang under tett dørmatte fra varmekabler.
-Det er fuktskjolder i tak på kjøkken i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-For å bli kvitt misfargingen på gulv bør gulv byttes og varmekabel bør sjekkes.
-Det ble målt etter fukt i fuktskjolder uten å finne unormale verdier av fukt, dette er trolig en gammel skade.


Misfarget korkgulv på kjøkken.


Fuktskjolder i himling på kjøkken i underetasjen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og etasjeskiller av treverk 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.

Det er målt gulvavvik på 17mm på tvers av soverom mot nord/øst.

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.


Nullpunkt på laser er 6cm. avvik er 17mm på tvers av soverom nord/øst

TG 2 Radon

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

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

Eiendommen ligger i ett område med høy aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.

Tilstandsrapport



Aktosmhetskart for radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, to åpne peiser og sotluke/feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken i underetasje.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Målingen i veggen viser ca 18, det er anbefalt at verdier skal være under 16 når man tetter igjen konstruksjoner. Det er også brukt plast på vegg som i dag anses til å være en dårlig løsning, plast stenger inne fuktighet som kommer gjennom betong. Dette kan føre til fukt og råteskader i treverk mot mur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering er en risiko konstruksjon.
Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.



Inni vegg.



Måling etter fukt i vegg mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med tepper på trinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

• 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



Trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører med og uten glass.

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

Dør til arbeidsrom i 1 etasje mot nord/vest subber mot terskel og er vondt og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Konsekvensen av dører som subber er forkortet levetid på karm og dørblad.



Dør til arbeidsrom i 1 etasje mot nord/vest subber i terskel.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Badet er 45 år gammelt og alle bygningsdeler på badet har brukt opp sin teoretiske levetid.

Avvik på bad:
-Dusjsonen er stengt med sokkel og det er ingen sluk utenfor dusjsonen, ved en eventuell lekkasje utenfor dusj vil lekkasjevann vil renne ut av rom.
-Det er setningskade og sprekk i fliser på vegg ved badekar.
-Ingen synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bad 1. etasje.



Innredning.



Sluk.

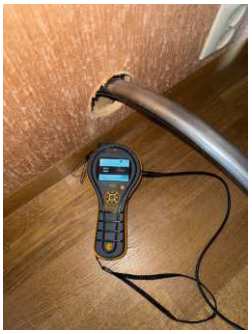


Sprekk i fliser på vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. 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.

UNDERETASJE. > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Badet er 45 år gammelt og alle bygningsdeler på badet har brukt opp sin teoretiske levetid.

Avvik på bad:
-Ingen synlig membran i sluk.
-Løse fliser i våtsonen til vask.
-Løse og sprukne fliser på vegg.
-Mugg under løs folie på himlingsplater over dusj.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000


Bad underetasje.


Mugg under folie på takplater.


Sluk.


Løse fliser i våtsonen til vask.

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.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport

Badet er 45 år gammelt og alle bygningsdeler på badet har brukt opp sin teoretiske levetid.

Avvik på bad:
-Sprekker i vinylbelegg.
-Baderomstapeten har løsnet flere steder på badet.
-Folieslipp på himlingsplater.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Løs baderomstapet.



Sluk.



Sprekk i vinylbelegg.



Vaskerom.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har synlig membran (belegg og baderomstapet) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018.
Det ble målt forhøyede verdier på gulv ved bereder, dette stammer trolig fra vanndrypp fra kran som ikke var helt stengt.

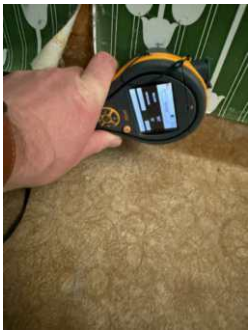
Tilstandsrapport



Fuktmåling på gulv under kran.



Fuktmåling på vegg.



Fuktmåling på vegg.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er små bruksskader enkelte steder på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må påberegnes vedlikehold av overflater.



Kjøkken.



Fuktskjolder på kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kjøkken i underetasje.

UNDERETASJE. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Konsekvens er større fuktpåkjenning og matos som ikke blir luftet godt ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og vegger.
Himling har malte plater.
Det er gulvstående toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er sprekk i fliser på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Sprekte fliser er en kosmetisk skade og kan byttes om ønskelig, ingen konsekvens utover det kosmetiske.

Tilstandsrapport



Toalettrom 1 etasje.



Sprekker i flis.

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom er en risikokonstruksjon og ved små utettheter i oppbyggingen vil det fort kunne bli skjulte kondensskader når kald luft møter varmere overflater.
Takstmann fant ingen synlige skader på befaringen, dette betyr ikke at det kan være skjulte skader med tanke på alderen.



Kjølerom.

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerom

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvens kan være service/utskifting.

UNDERETASJE. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv.
Vegger har flis og tapet.
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.
• Det er avvik:

Det er mange løse fliser på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Overflater på bad bør skiftes, da det er mange løse fliser.



Toalettrom i underetasjen.



Løse fliser.

UNDERETASJE. > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu med vinylbelegg på gulv, med liten trem foran benk.
Vegger og himling har trepanel.
Badstubenker i treverk og badstuovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Det bør være 2 ventiler til badstu. En lavere (inntak) og en øvre (utløp) ventil for å gi god luftstrøm.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering i vegger må lages.

Riktig ventilering av badstuen regulerer lufttemperaturen ved å tilføre frisk luft til badstuen og skyve ut gammel, stagnert luft.



Badstue i underetasjen.

UNDERETASJE. > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvens kan være service/utskifting.

Tilstandsrapport



Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Hovedstoppekran.



Vannrør av kobber.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens av eldre avløpsrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk med varmegjenvinner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget/ vifte er 45 år gammelt og fungerer fortsatt, men eldre anlegg kan plutselig svikte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens kan være service/utskifting.



Mekanisk ventilasjon.

TG 1 Luft til luft varmepumpe.

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe utedel.



Varmepumpe innedel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens kan være service/utskifting.



Varmtvannsbereder.

TG 1 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.

I hovedsak skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.
Spørsmål til eier er ikke besvart av eier, da eier ikke er i stand til besvare disse. Spørsmålene er svart etter beste evne av datter av eier.
Hun har ikke mye kjenskap til boligen, annet en det eier har fortalt opp igjennom tiden.

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.
   1980

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?
   Nei

   Datter av eier har ikke hørt om noen arbeider på boligen.

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 Det finnes ikke dokumenter som tilsier dette.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
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

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.
Det anbefales å sjekke varmekablene på kjøkken, da det har blitt misfarging på gulv etter tett gulvmatte.



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Misfarging av gulv på kjøkken, varmekabler bør sjekkes.

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.

Brannmelder i hver etasje og brannslukker.

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

Tilstandsrapport

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

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Løsmassekart. ngu.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Eldre drenering/fuktsikring som over tid mister noe av sin funksjon fører til en større fuktpåkjenning for kjellere med eventuelle innredede rom og kan føre til fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur bak huset.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er relativt bratt terreng ned mot tilbygg, her er det muligheter for at overvann kan renne mot tilbygg.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat er for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Aksomhetskart for farer. NVE.NO



Bratt terreng ned mot tilbygg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private
stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med 1. etasje og underetasje.
1. etasje har to biloppstillingsplasser via to vippeporter.
Underetasje har to bodrom med tilkomst via enkel ytterdør.
Garasjen er bygget med lecavegger i underetasje, lettbetongdekke med påstøp og overbygg med panelt bindingsverk med valmet tak med takstein.

Avvik funnet ved observasjon:

-Det er noe innestengt kjellerlukt i underetasjen som stammer fra tidligere fukt og råte skader i treverk som er kledd mot yttervegger. Panelen er delevis fjernet, men det står igjen noe.
Det anbefales å fjerne alt treverk fra yttervegger slik at konstruksjonen kun har åpne betongoverflater.
-Fuktsikring av muren henger ut fra grunnmur, denne bør klemmes med list slik at ikke vann kan renne inn bak plasten.

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

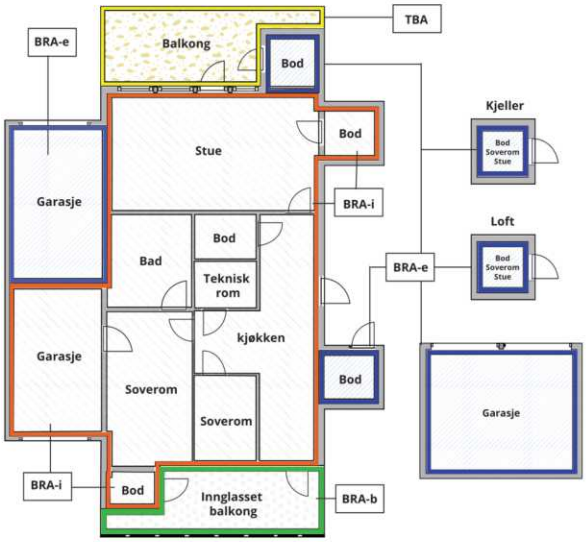
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	61			61	
1.Etasje	160			160	58
Underetasje.	138			138	
SUM	**359**				**58**
SUM BRA	**359**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Lagerrom		
1.Etasje	Entré, Hall m/trapp, Soverom, Bad, Soverom 2, Arbeidsrom, Stue, Toalettrom, Kjøkken, Stue 2, Kjølerom		
Underetasje.	Arbeidsrom, Entré, Kjellerstue, Gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad, Badstue, Soverom 3, Kjøkken, Vaskerom		

Kommentar

Loft er kun et kaldt loft brukt til lagring, men det er gulv og målbart 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 boligen og tilbygg.

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
Krypkjeller		24		24	
SUM		**53**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Krypkjeller		Bod, Bod 2	

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.

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	289	70
Garasje	0	53

Kommentar

Enebolig — S-ROM er innvendig bod og loft.

Garasje

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	65	218		0	2003.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Roavegen 7B

Hjemmelshaver

Nymo Astrid Blankholm

Kommentar

Eier har nylig solgt en liten del av eiendommen til naboen, takstmann har ikke fått noe dokumentasjon på dette per nå. Tomtestørrelsen som står i denne rapporten vil da avvike fra det nye arealet etter salget. Det bør innhentes ny info fra kommunen når dette foreligger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Roavegen 7B som er ca 1km sør for Lillehammer handelssentrum.

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

Eier har nylig solgt en liten del av eiendommen til naboen, takstmann har ikke fått noe dokumentasjon på dette per nå. Tomtestørrelsen som står i denne rapporten vil da avvike fra det nye arealet etter salg.

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	Type
0	2016	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	85942391			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.03.2025	Innhentet og levert til megler	Innhentet		Nei
Del med takstmann	27.03.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Mottatt og lest	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2025	
2	22.04.2025	
3	22.04.2025	
4	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/NO1570

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.
55251131

Selger 1 navn
Stine Blankholm Nymo

Gateadresse
Roavegen 7B

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2613

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Astrid Blankholm Nymo

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1980

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 85942391

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

Document reference: 55251131

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: utbedret og skiftet råtne bjelker

Arbeid utført av: Håvard Mustadlien

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

☑ 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

Document reference: 55251131

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

Beskrivelse

vedlikehold av Bjerkealleen, snømåking og strøing av allee/innkjøring fra Roavegen, og gårdsplass skal gjøres i samarbeid mellom Roavegen 7A og 7B. Det er en prosess gående der det skal skilles ut en liten del av tomten, ca 250m2 til nabo. Dette gjennomføres i mai 2025

Document reference: 55251131

Tilleggskommentar

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: 55251131

E-Signing validated

secured by nets

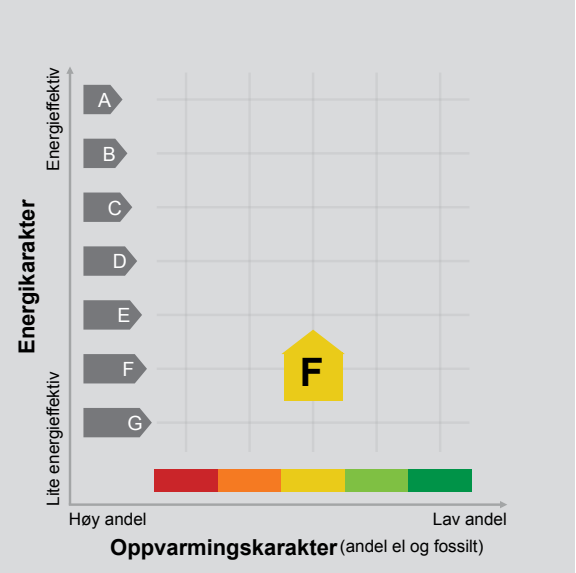
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Blankholm Nymo	7c81d966112da93ccc38c7d7f76e34ff79d452df	07.05.2025 05:39:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251131

- 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	Roavegen 7B
Postnummer	2613
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12278659
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107246
Dato	15.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Slå el.apparater helt av

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	298
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.03.2025 09:20

Eiendom 3405-65/218 Roavegen 7 b

Bruksnavn	Roavegen 7 b				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.01.1979	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	2004,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	65	Beregnet areal	2003,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	218	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Roavegen 7B	2613 Lillehammer	Breiseth	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.01.1979	Kart- og delingsforretning	3405-65/218	Mottaker	2004,7
		3405-65/5	Avgiver	-2004,7
25.09.2018	Annen forretningstype	3405-65/65	Berørt	0
		3405-64/17	Berørt	0
		3405-65/218	Berørt	0
		3405-63/135	Berørt	0
		3405-64/16	Berørt	0
		3405-63/215	Berørt	0
		3405-65/119	Berørt	0
		3405-65/5	Berørt	0
		3405-63/232	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-65/218	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	12301251			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1980	Areal, annet (bruk/brutto)	48/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	48/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	28/0	28/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	20/0	20/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	12278659			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	294/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.09.1980	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	294/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	294	7	2	3	Kjøkken

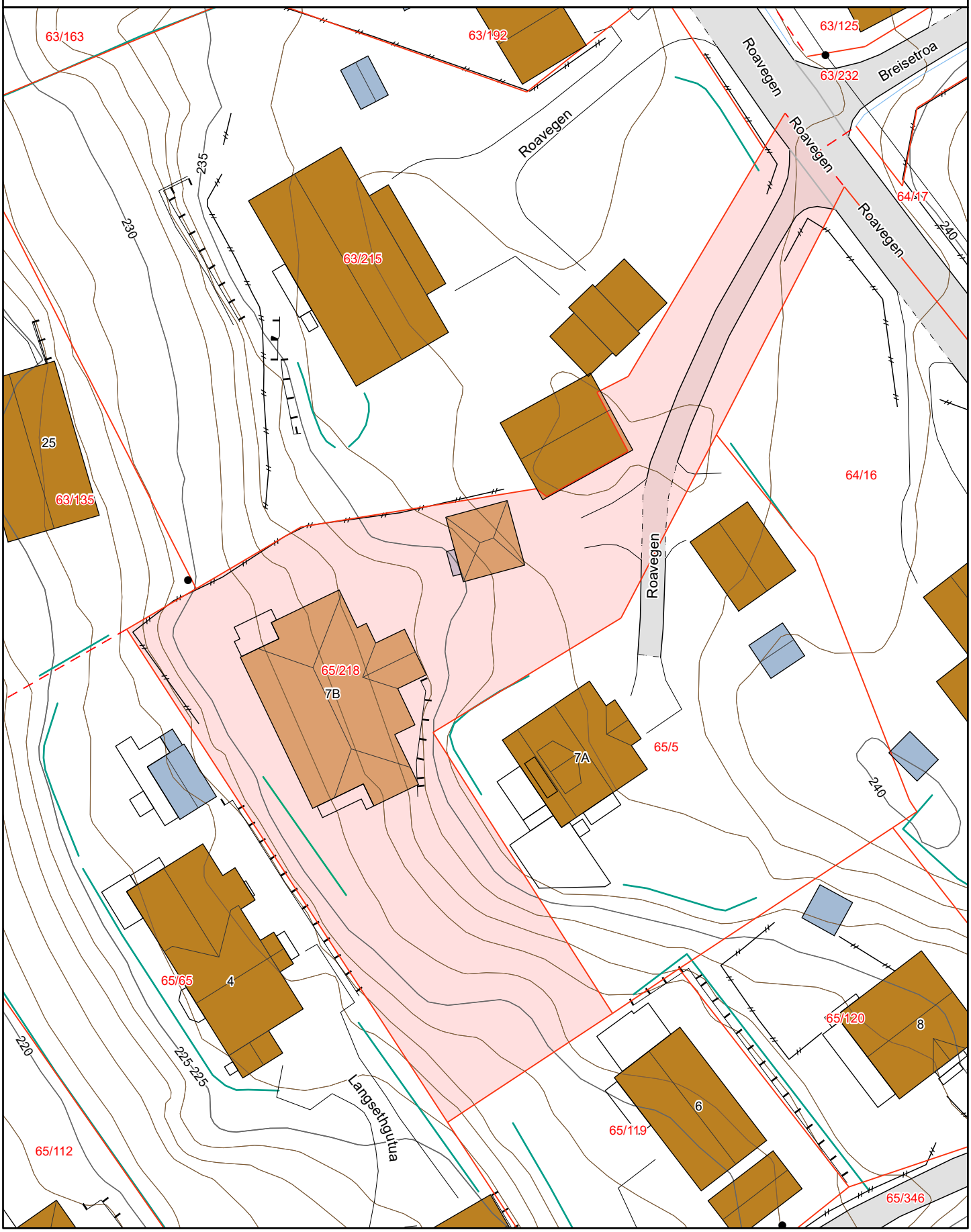
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	158/0	0/0	158/0
U01	Underetasje	0	136/0	0/0	136/0

Oversiktskart

Adresse: **Roavegen 7B, 2613 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/65/218/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2004 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.03.2025



Matrikkelkart

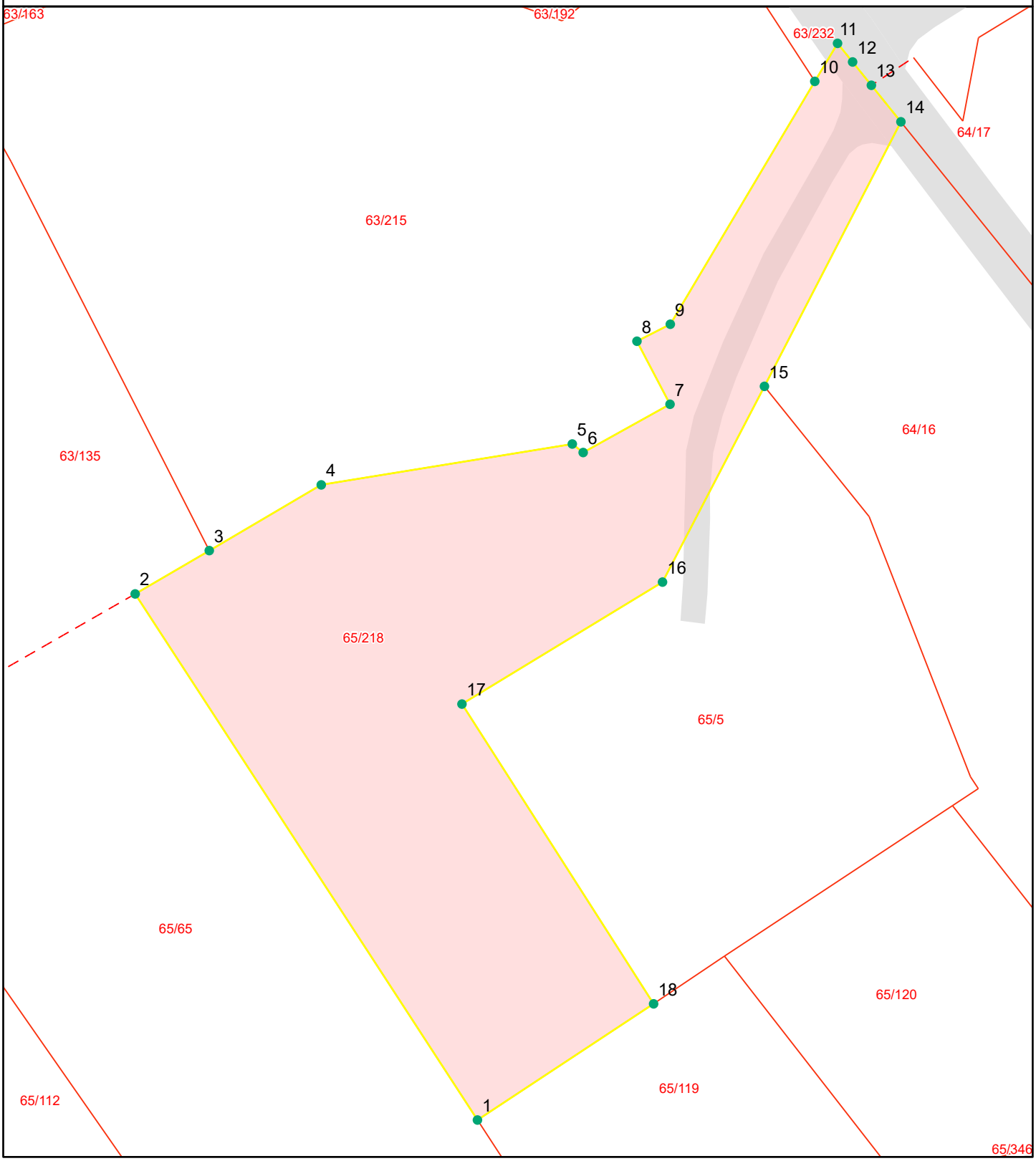
Adresse: **Roavegen 7B, 2613 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/65/218/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2004 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.03.2025

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: 2004 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6782802.51	256332.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	57.86	0
2	6782850.98	256300.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.92	0
3	6782854.98	256307.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.98	0
4	6782861.03	256318.1	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.47	0
5	6782864.8	256341.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.27	0
6	6782864.01	256342.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.17	0
7	6782868.46	256350.29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.56	0
8	6782874.27	256347.23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.45	0
9	6782875.83	256350.31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	26.05	0
10	6782898.21	256363.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.09	0
11	6782901.71	256365.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.21	0
12	6782900	256367.14	Riksgrense	Riksgrenserøys	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	2.76	0
13	6782897.85	256368.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	4.33	0
14	6782894.48	256371.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.44	0
15	6782870.11	256359	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.34	0
16	6782852.07	256349.59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	21.65	0
17	6782840.83	256331.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	32.8	0
18	6782813.21	256348.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.47	0

Ordre: **74062**

Eiendom: **3405-65/218/0 Andel 0**
Roavegen 7B
2613 Lillehammer

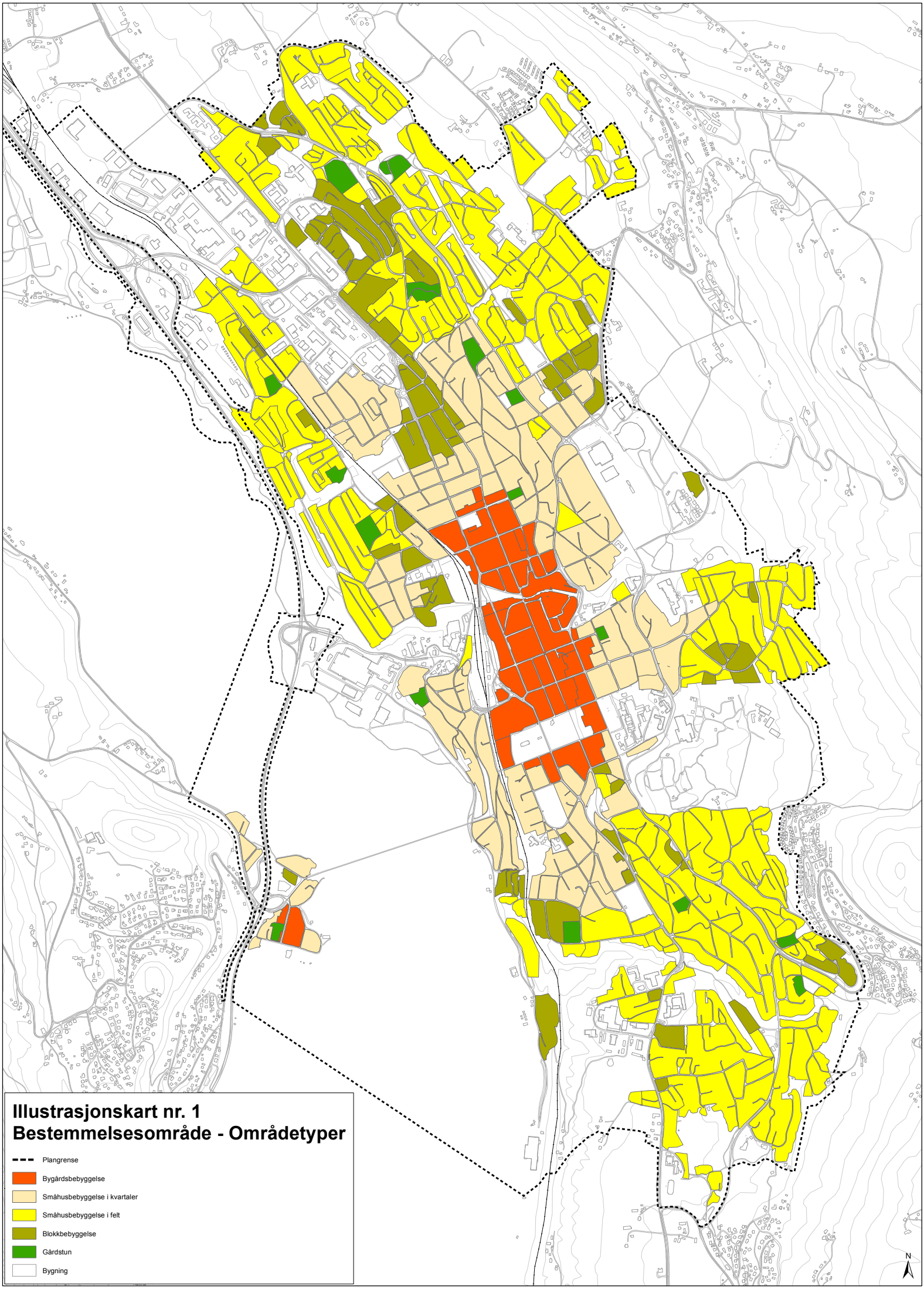
K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

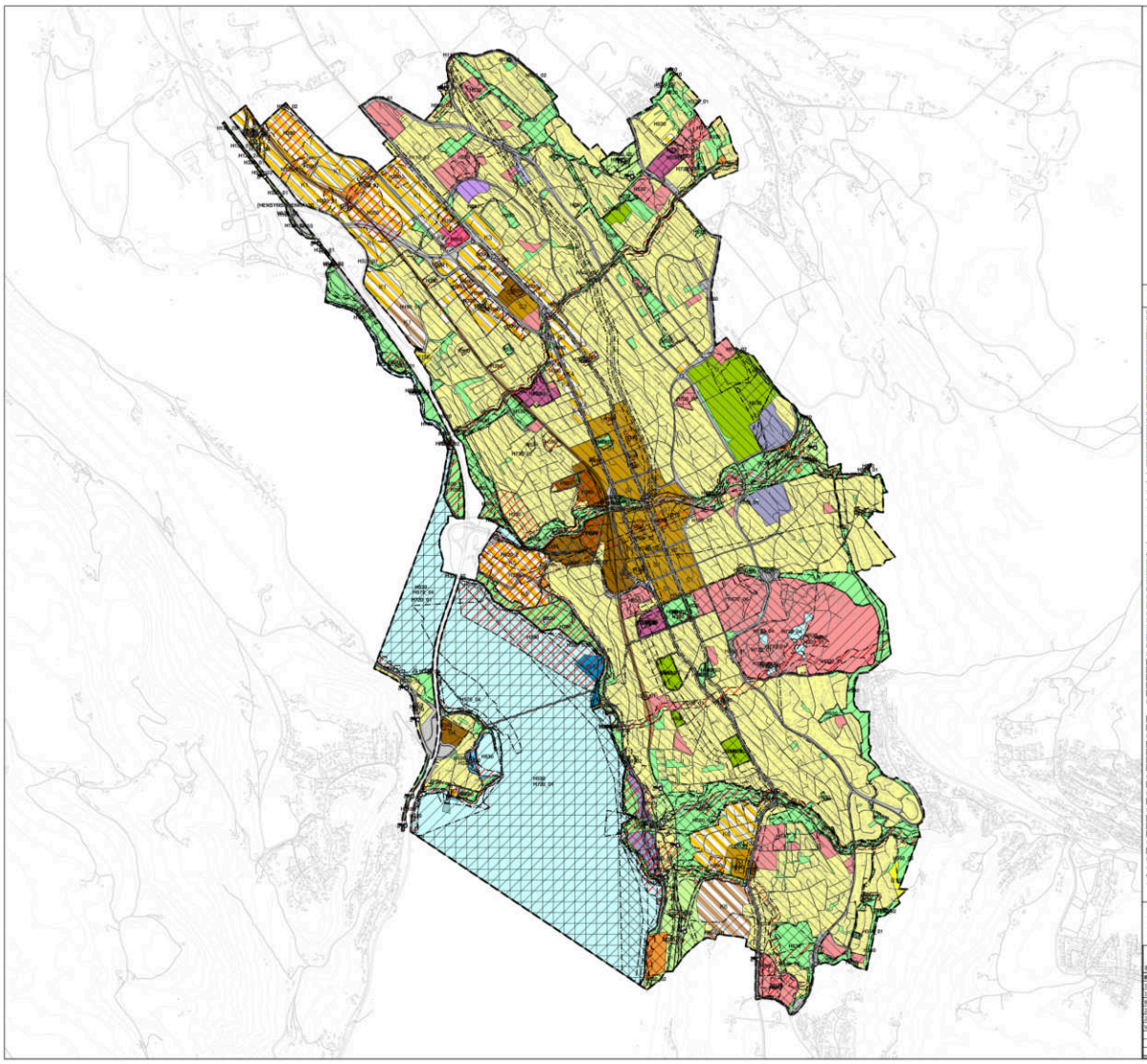
INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 27.03.2025 11:10:

Mottatt fra leverandør

I Byplanen 2020-2023(2030) er området avsatt til «Boligbebyggelse – nåværende» og ligger i områdetype «Småhusbebyggelse i felt».
Hensyn som gjelder er

- H410 Krav vedrørende infrastruktur


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



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for bl.a. næringsvirksomhet basert på stedens ressursgrunnlag

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreterrenatse/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Fremtidig
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Båndlegging for regulering etter PBL

N

0 100 200 300 400 500
Målestokk: 1:10000 (A3)

PlanID: 2016kmdelplan
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: NSI FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**65**	Bnr.	**218**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Roavegen 7B, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 25 247,90

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. 12 008,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 31. 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: **74062**

Eiendom: **3405-65/218/0 Andel 0**
Roavegen 7B
2613 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 31.03.2025 13:37:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Ordre: **74062**

Eiendom: **3405-65/218/0 Andel 0**
Roavegen 7B
2613 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 28.03.2025 12:56:

Mottatt fra leverandør

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**65**	Bruksnr:	**218**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Roavegen 7B, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☒ Nei ☐ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	21/11-2024 101

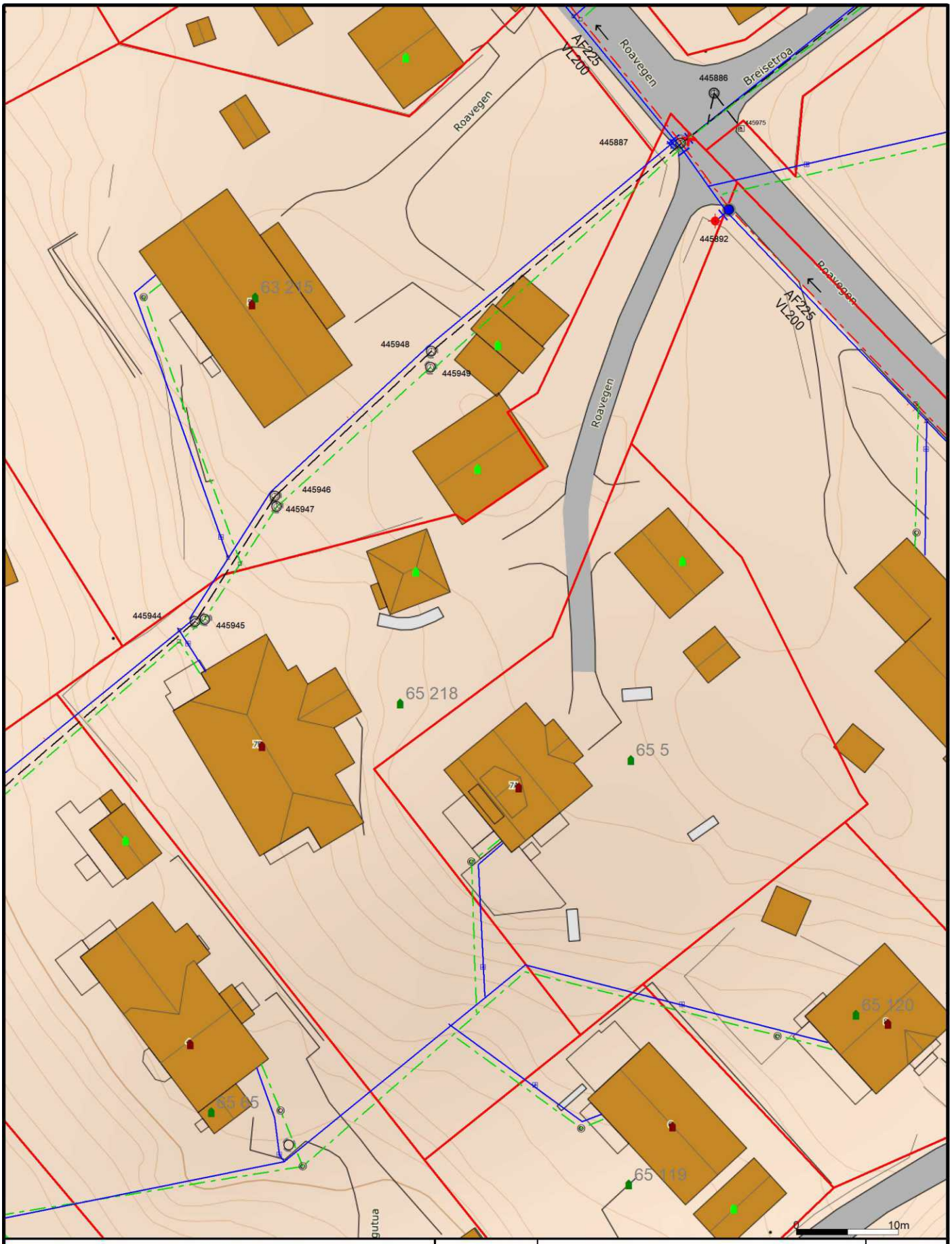
Kommentar:

Lillehammer 31. 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



- Vannledning
- Avløp felles ledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Avløp felles borehull
- Avløp felles dykkerledning
- Avløp felles kanal
- Avløp felles lufteledning
- Avløp felles overløpsledning
- Avløp felles pumpeledning
- Avløp felles sugeledning
- Avløp felles tunnel
- Avløp felles varerør
- Avløp felles kopling
- Drensledning
- Drens tunnel
- Sigevannsledning
- Prosessavløp fra
- Sigevann drensle
- Sigevann infiltrasj
- Sigevann overløp

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.03.28

Sign: RHO

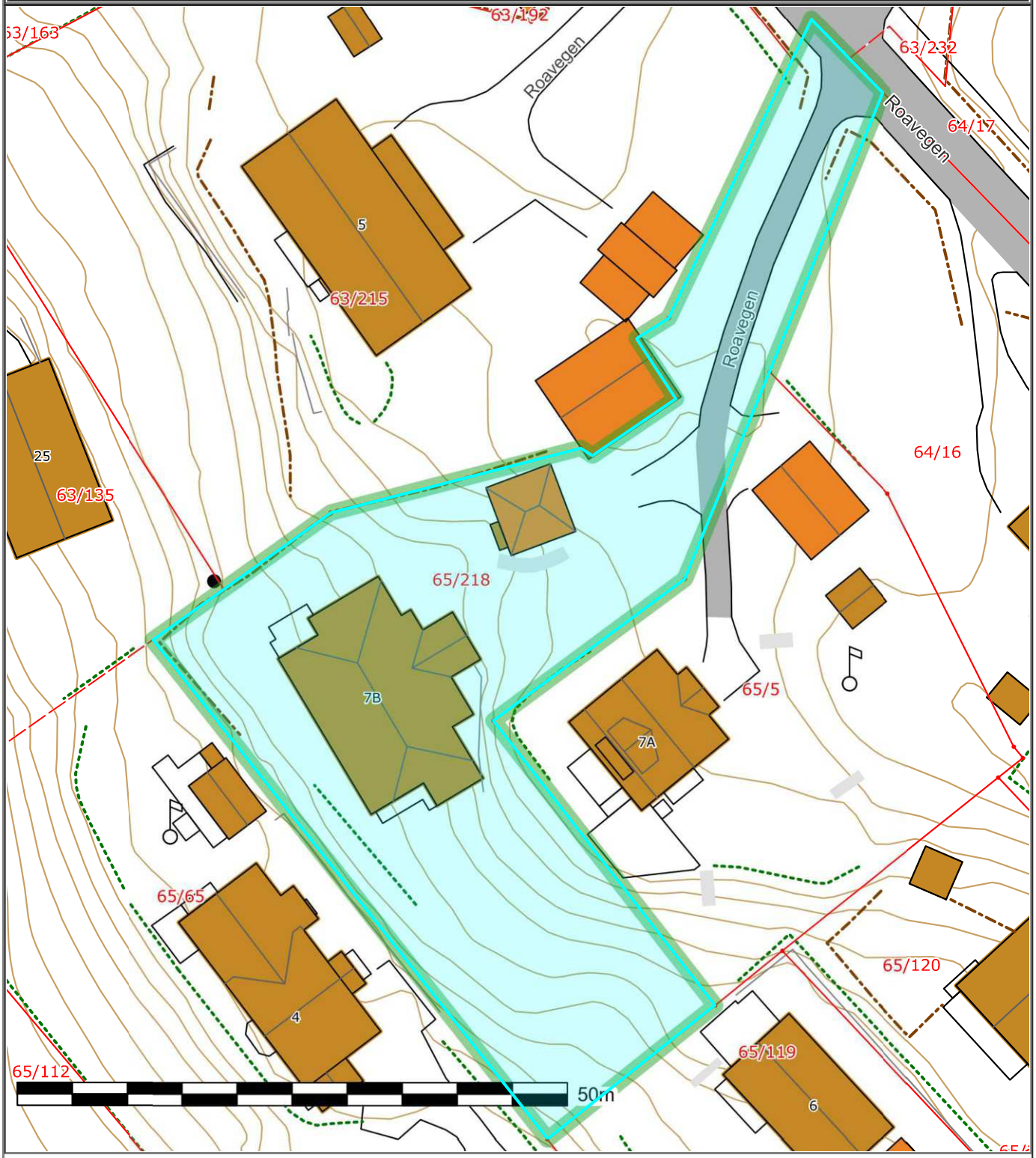
Målestokk

1:500

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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Roavegen 7B, 2613 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	NYMO ASTRID BLANKHOLM, ROAVEGEN 7 B, 2613 LILLEHAMMER			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 27/3-2025 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Mast	Trase	Hekk
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Høydekurve_Lillehammer
A GnrBnr	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom	Husnummer
Husnummer med bokstav	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Veg	Kommunalveg gatenavn
Privatveg gatenavn		

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 30/9-80

Sak nr.

FERDIGATTEST

J.nr. 4449/80
KE/GTF

Byggherre: Steinar Nymo
Roavegen 7 B

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

Roavegen 7 B
gate/veg, hus nr. ..... *matr.nr.* .....

g.nr. 65 *b.nr.* 218

Bygningens art: Våningshus (enebolig)

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet påbegynt 27/8-79

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1+ sokkeletg. etasjer ..... gr. fl. 219,-
   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 2 bad/dusj 3 w.c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

5. Vannavgift beregnes fra 30/9-80
   Kloakk " " 30/9-80

H. T. Nysen
xxxxxxxxxx Bygningssjef
Etter fullmakt

Gjenpart sendt:

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret.

Kjell Engen

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den 5.1.84

Sak nr.

J.nr. 84/84
MB/UG

FERDIGATTEST

Byggherre : Steinar Nymo
Roavegen 7 B

Adresse : 2600 LILLEHAMMER

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

g.nr. 65 *b.nr.* 218

Bygningens art : Tilbygg til bolig og garasje.

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

Byggene er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Netto xxxx — Brutto golvareal i alt 9 m²
   a) i hovedbygning 1 etasjer ..... gr. fl. .....
   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter .....
3. Utstyr, antall ..... bad/dusj ..... w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk :

5. Vannavgift beregnes fra 1.9.83
   Kl. " " " 1.9.83

J. Gravrok
bem.

Gjenpart sendt :

Rådmannen
Byingeniøren.
Ligningskontoret.
Tekn.sekr.

M. Brandshaug

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Steinar Nymo
Roavegen 7

2600 LILLEHAMMER

SH/ME 4153/84 3. desember 1984
B65/218

VEDRØRENDE FERDIGATTEST FOR GARASJE.

Herved bekrefter vi at garasje ble anmeldt av Dem ved byggemelding mottatt 16. mai 1980.

Garasje og bolig ble oppført i 1980. Av ulike grunner ble det ikke utstett ferdigattest for garasje før i januar 1984.

Dette til Deres orientering.

Etter fullmakt

S. Hoelsbrekken

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Arkitekt Jan Olav Sveen
Fåberggt. 131

2600 Lillehammer

JG/GTF 307/80 21.januar 1980
B65/218

PEISER I BOLIG HOS STEINAR NYMO, ROAVEGEN 7 B, LILLEHAMMER.

Det vises til brev og tegninger mottatt 17.1.80 vedrørende oppføring av peis i sokkel og på etasjeplan.

Peisene godkjennes oppført under forutsetning av at alle arbeider utføres etter gjeldende bestemmelser. En viser spesielt til forskrifter for piper og ildsteder.

./. 1 sett tegninger følger vedlagt i retur.

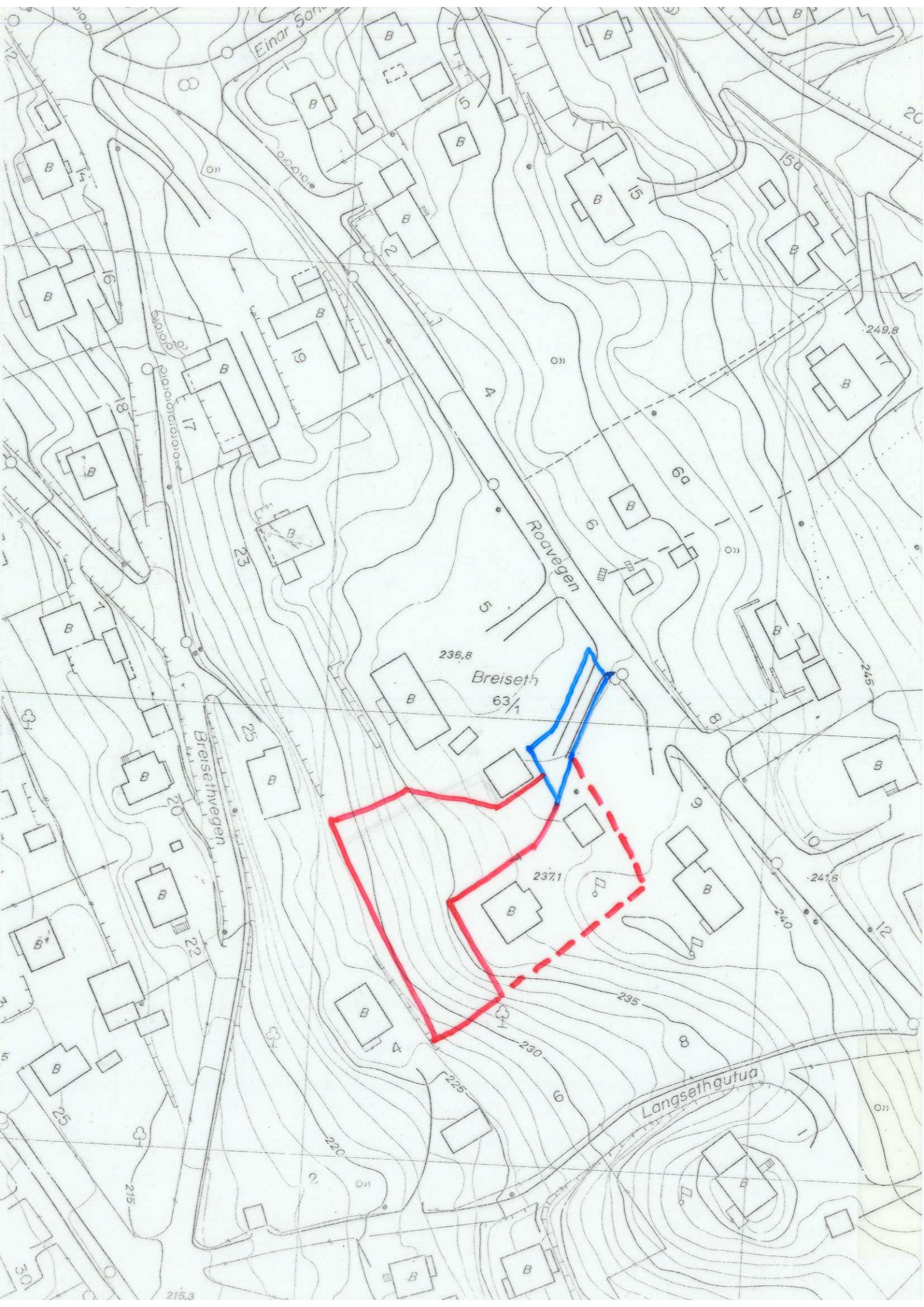
Etter fullmakt

H. T. Mysen

J. Gravrok

Kopi til;
Steinar Nymo, Roavegen 7 b, her

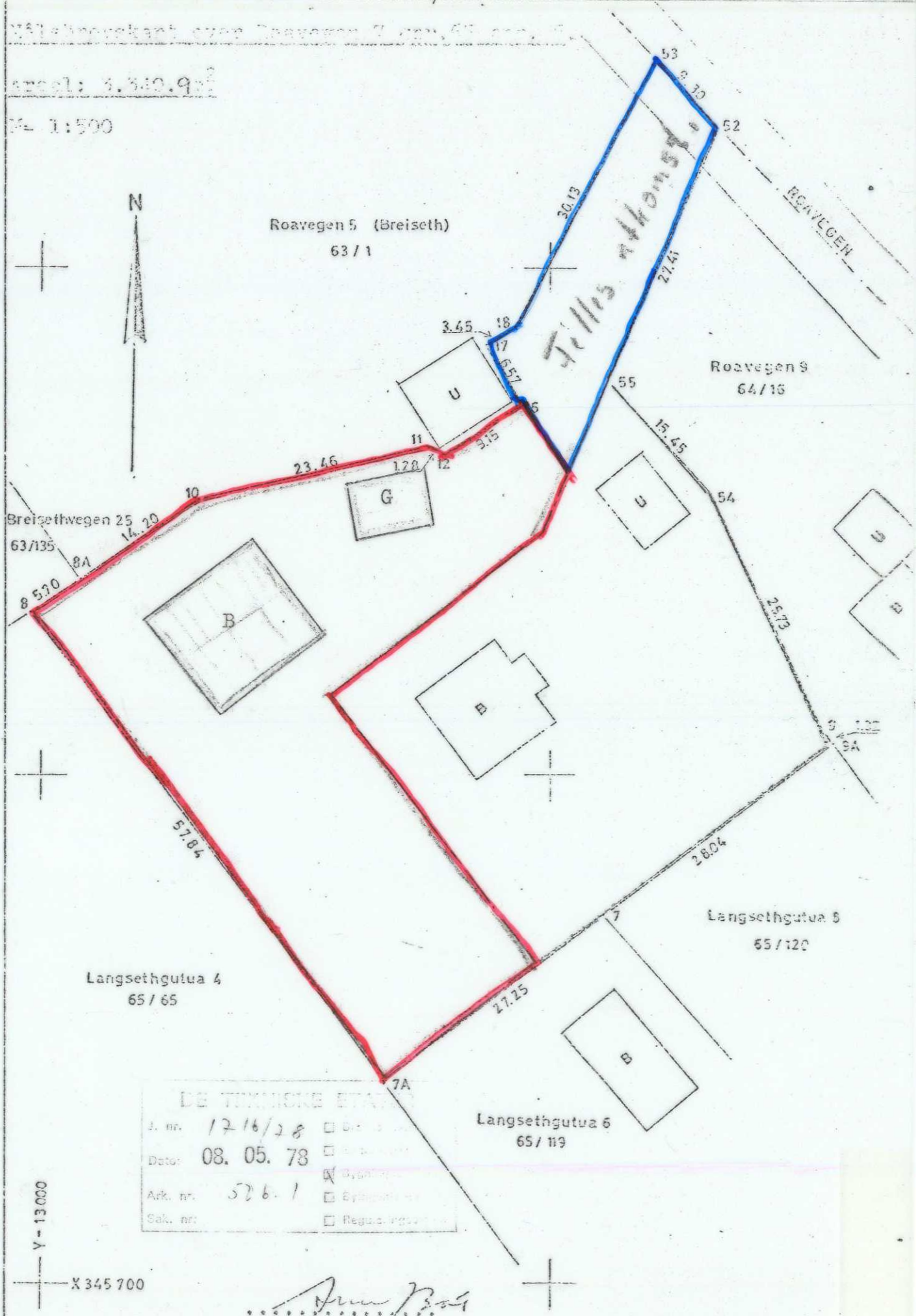
Henvendelser om saken rettes til;
J. Gravrok


Einar Sandsvegen
Roavegen
Breisethvegen
Langsethgutua
Breiseth
63/1
236,8
237,1
241,6
249,8

Målestokk etter Teigen 7 cm/45 cm = 1:500

Areal: 1.340,9 m²

M = 1:500



DE TEKNISKE ETATER

J. nr. 1216/78

Dato: 08. 05. 78

Ark. nr. 526.1

Sak. nr.

M. I. Hjellumbrekken

J.nr. 4/196

L.nr. 55/73

D.nr. 24-81

J.nr. 6/568
L.nr. 15/79
T.nr. 44-20

MÅLEBREVSKART OVER ROAVEGEN 7B.

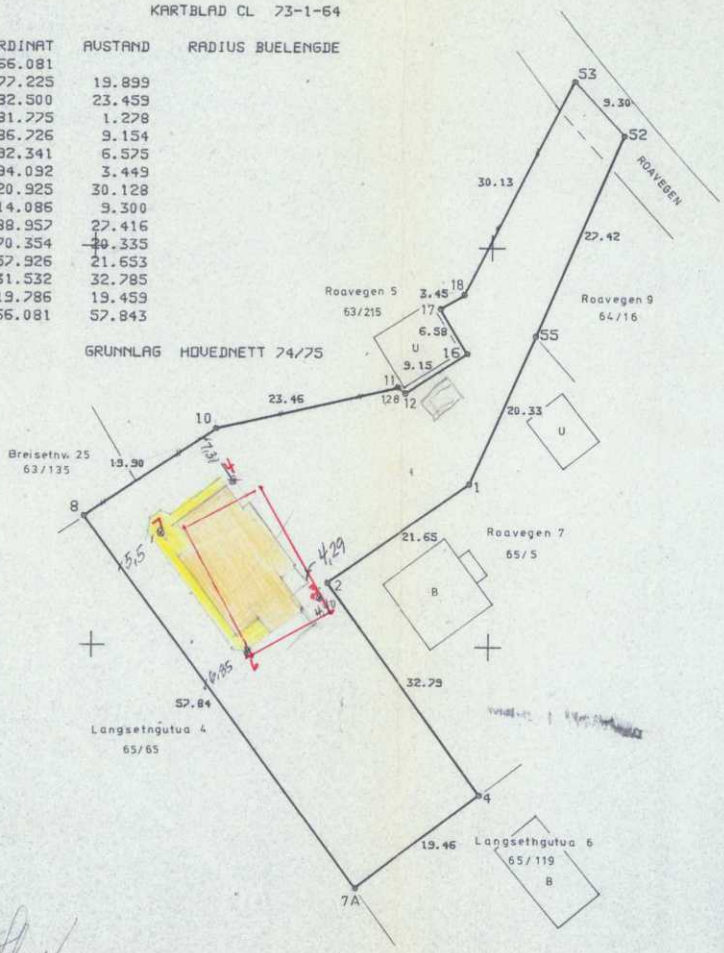
I LILLEHAMMER KOMMUNE

KARTBLAD CL 73-1-64

PKT.NR	Y-KOORDINAT	X-KOORDINAT	AVSTAND	RADIUS BUELENGDE
8	-13001.144	345766.081		
10	-12984.658	345777.225	19.899	
11	-12961.800	345782.500	23.459	
12	-12960.747	345781.775	1.278	
16	-12953.047	345786.726	9.154	
17	-12956.468	345792.341	6.575	
18	-12953.497	345794.092	3.449	
53	-12939.798	345820.925	30.128	
52	-12933.496	345814.086	9.300	
55	-12944.457	345788.957	27.416	
1	-12952.668	345770.354	20.335	
2	-12970.399	345757.926	21.653	
4	-12950.951	345731.532	32.785	
7A	-12966.465	345719.786	19.459	
8	-13001.144	345766.081	57.843	

AREAL 2004.7 M²

GRUNNLAG HOVEDNETT 74/75



M=1: 500 KART REF. Y -13000 SENTERP. Y -12967.320
X 345750 X 345770.356

Hus utsatt 21/8-79.
Forslag MK = ~~15,27~~ 233,228
Utgangshøyde grønt mrk. på øverste trappetrinn til uthus.

E.d.

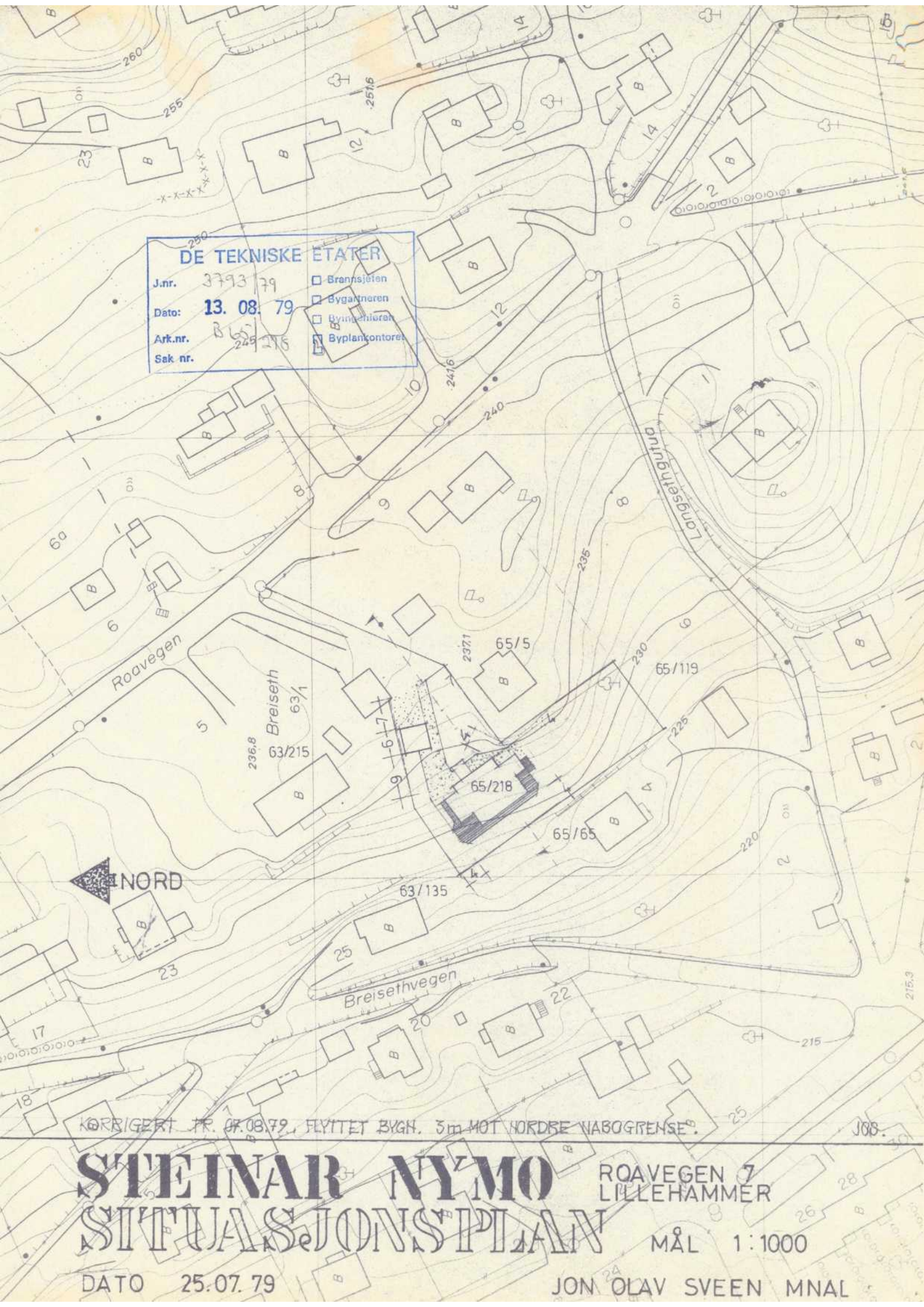
29/8-79
Huset flyttet 1,5 m syd og vidd østover i nordendm.
MK = 233,228

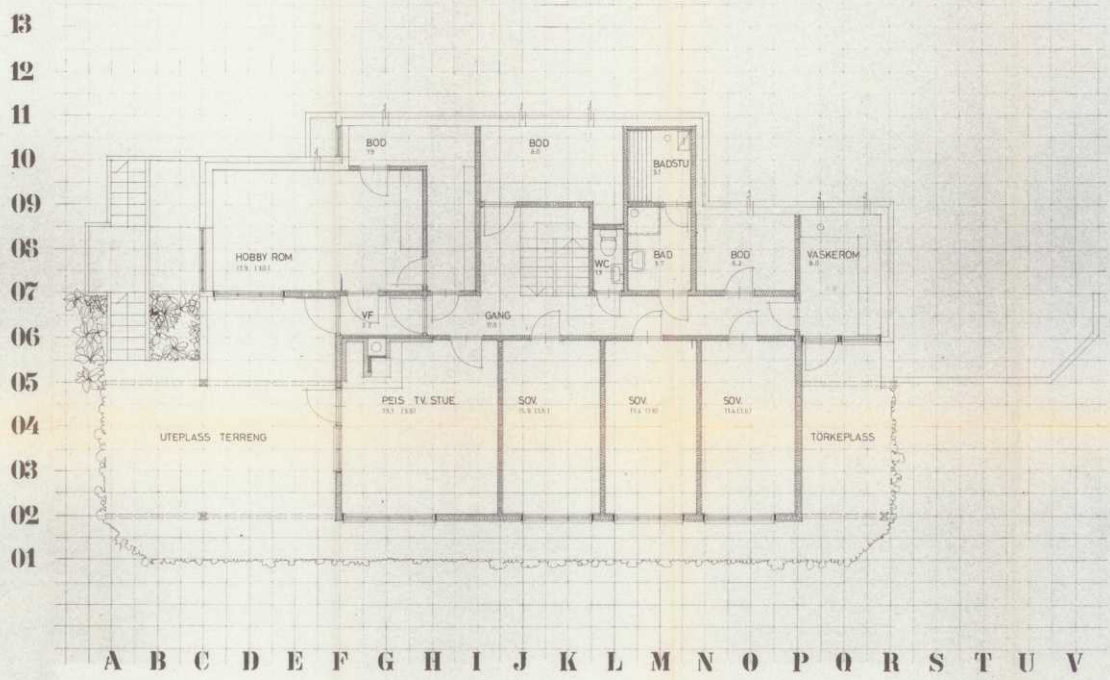
E.U

etter fullmakt

Egil Ulvin

C66


DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 3793/79
Dato: 13. 08. 79
Ark.nr. B 65
Sak nr. 245/216
Brannsjefen
Bygningsinspektøren
Byplankontoret
Roavegen
Breiseth
63/1
63/215
236.8
65/5
237.1
65/119
65/218
65/65
63/135
Breisethvegen
Langsethgrunn
NORD
KORRIGERT PR. 06.08.79. FLYTTET BYGN. 3m MOT NORDRE NABOGRENSE.
JOB.
STEINAR NYMO
ROAVEGEN 7
LILLEHAMMER
SITUASJONSPLAN
MÅL 1:1000
DATO 25.07.79
JON OLAV SVEEN MNAL



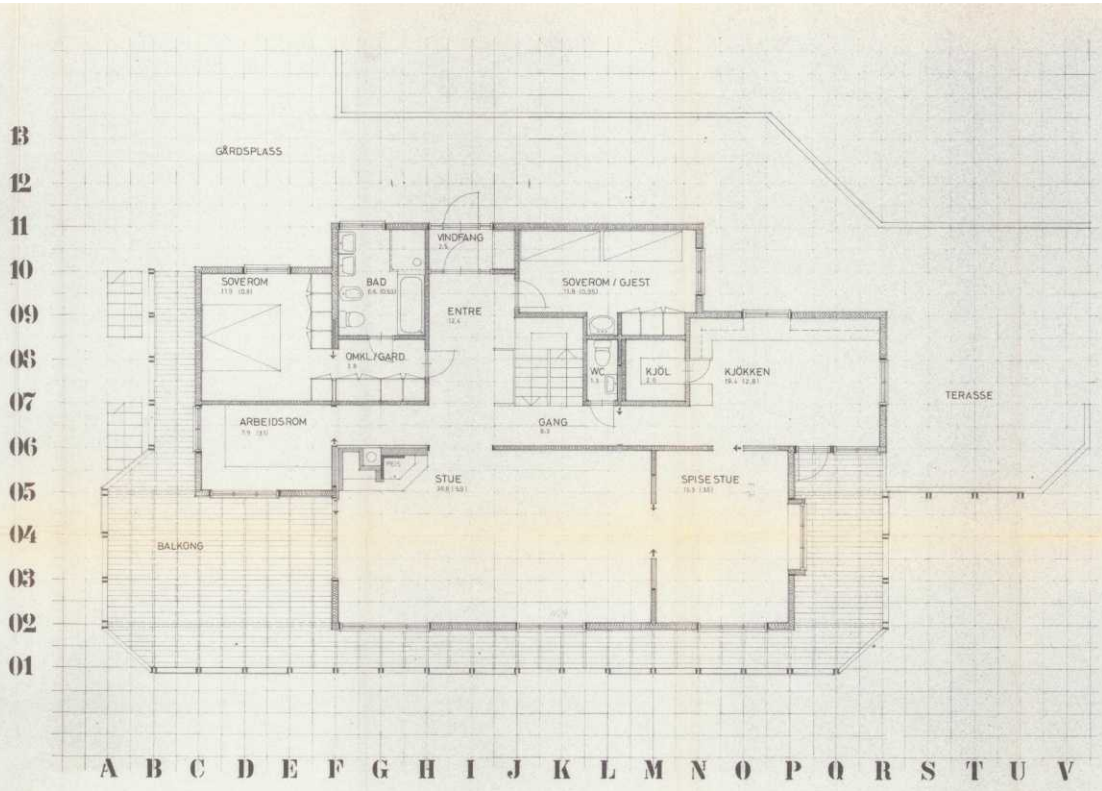
13 12 11 10 09 08 07 06 05 04 03 02 01

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V

VF + HOBBY ROM 11,8 + 9,2 = 67,69 m²

DE TEKNISKE ETATER
25. 01. 79

	STEINAR NYMO ROAVEGEN 7 LILLEHAMMER	
TEGNING NR. 500	ENEBOLIG PLAN KJ. ETASJE	
	MÅLESTOKK 1:50 TEGN. DATO: 25.01.79	JON OLAV SVEEN ARKITEKT MNAL TLF. 62957



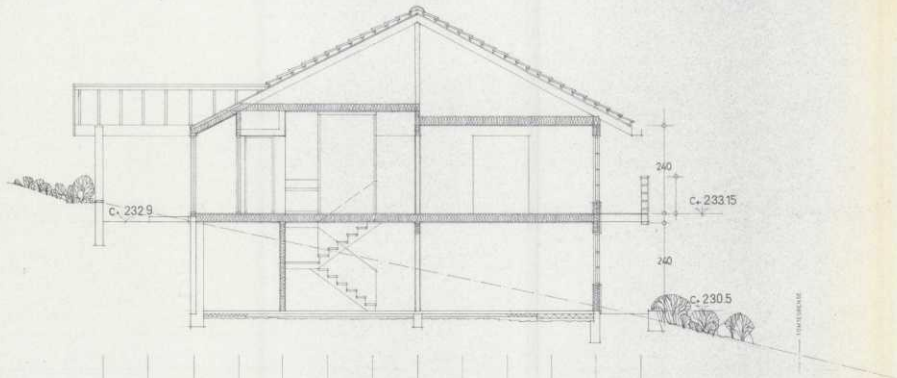
B 12 11 10 09 08 07 06 05 04 03 02 01

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V

113 - 8.3
2.40 x 3.45
2.40 x 8.6
2.4 x 5.9
151.50 m²

DE TEKNISKE ETATER
Lm. 3.79/13
Dato 25. 07. 79
Arkiv. D 442/18

	STEINAR NYMO ROAVEGEN 7 LILLEHAMMER	
	ENEBOLIG	
TEGNING NR. 501	PLAN 1 ETASJE	
	MÅLESTOKK 1:50 TEGN. DATO : 25.07.79	JON OLAV SVEEN ARKITEKT MNAL TLF. 60953



13 12 11 10 09 08 07 06 05 04 03 02 01

SNITT AKSE I

DE TEKNISKE ETATER
Dato 31. 07. 79

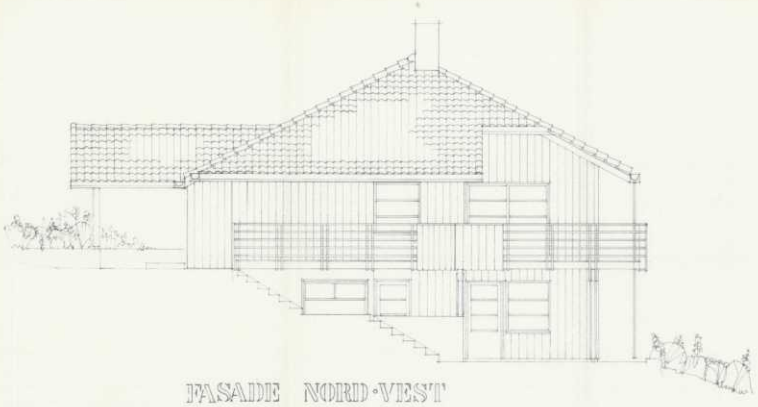
STEINAR NYMO ROAVEGEN 7 HILLEHAMMER

ENEBOLIG
SNITT

TEGNING NR 503

MÅLESTOKK 1:50
TEGN. DATO 25.07.79

JON OLAV SVEEN



FASADE NORD-VEST

OG Teknisk ... 1
Dato 3.09.79 Dato ...
Dato 25. 07. 79 Dato ...
Dato ... Dato ...
Dato 8.09.79 Dato 8

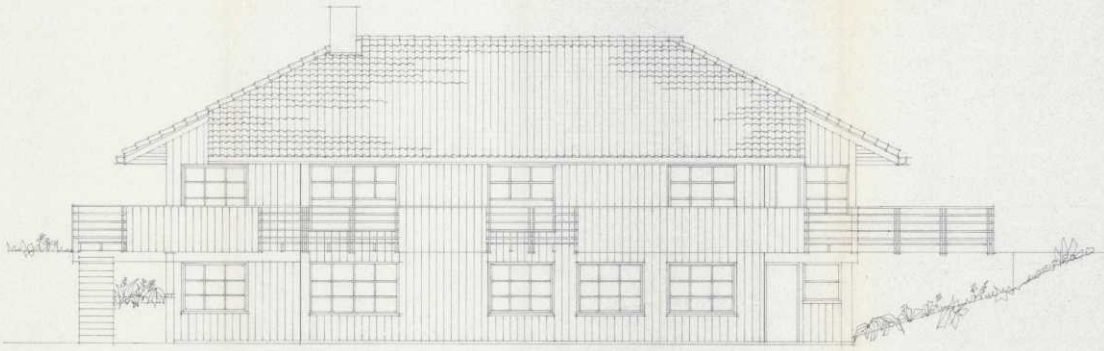
STEINAR NYMO ROAVEGEN 7 LILLEHAMMER

ENEBOLIG
FASADE

TEGNING NR 505

MÅLESTOKK 1 : 50
TEGN. DATO 25.07.79

JON OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL
TLF. 26.53.90



FASADE SYD-VEST

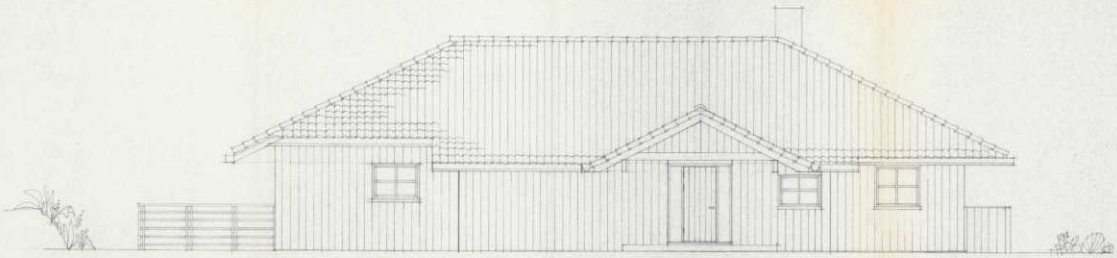
STEINAR NYMO ROAVEGEN 7 LILLEHAMMER

ENEBOLIG
FASADE

TEGNING NR. 506

MÅLESTOKK 1:50
TEGN. DATO 25.07.79

JON OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL
TLF 063-80867



FASADE NORD - ØST

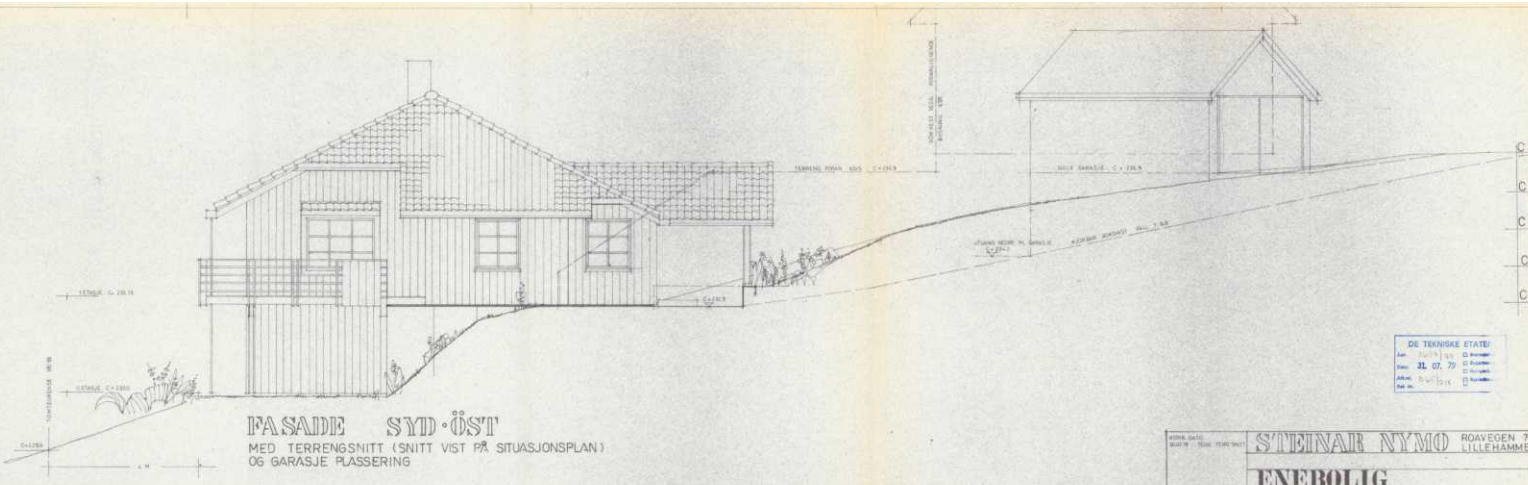
STEINAR NYMO ROAVEGEN 7 LILLEHAMMER

ENEBOLIG
FASADE

TEGNING NR. 507

MÅLESTOKK 1 : 50
TEGN. DATO : 25.07.79

JON OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL
TLF

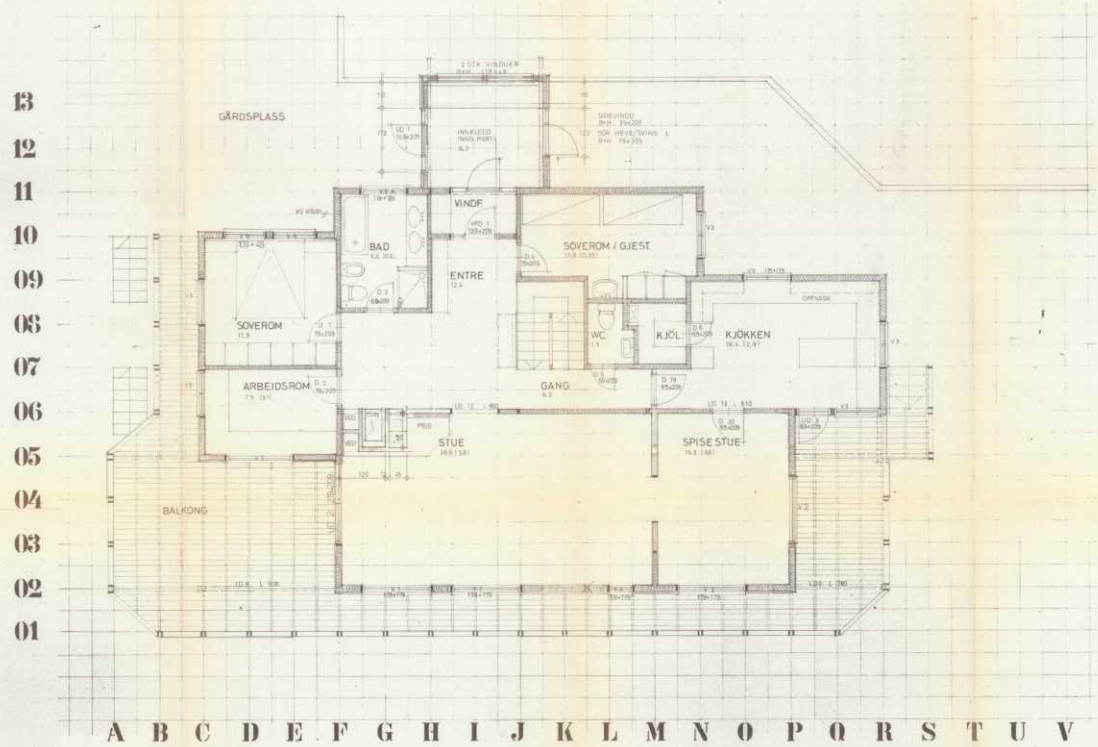


FASADE SYD·ÖST

MED TERRENGSNITT (SNITT VIST PÅ SITUASJONSPLAN)
OG GARASJE PLASSERING

DE TEKNISKE ETATE

	STEINAR NYMO ROAVEGEN 7 LILLEHAMMER
	ENEBOLIG
TEGNING NR. 5043	FASADE
MÅLESTOKK 1:50	JON OLAV SVEEN
TEGN. DATO 25.07.79	ARKITEKT MNAL



E	03.04.81	INNK. AV OVERTEKKT INNG. PARTI	JOS
D	11.03.80	KORR. MARKERT MED RØD	JOS
C	12.12.79	KORR. VINDUER - INNBRUDSPRISPLATE	JOS
B	04.09.79	I MTRED.KAGERE. VINDUER. DØRER	JOS
A	15.08.79	KORRIGERT	JOS
ANB.	DATO	TEKST	ANSV.

STEINAR NYMO ROAVEGEN 7 LILLEHAMMER

ENEBOLIG

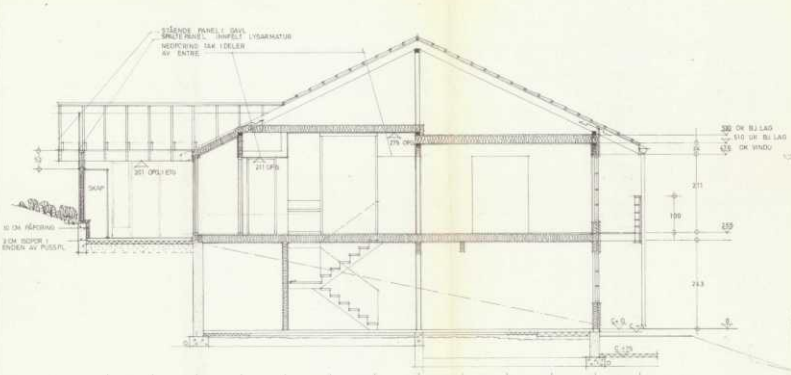
PLAN 1 ETASJE

TEGNING NR. 501

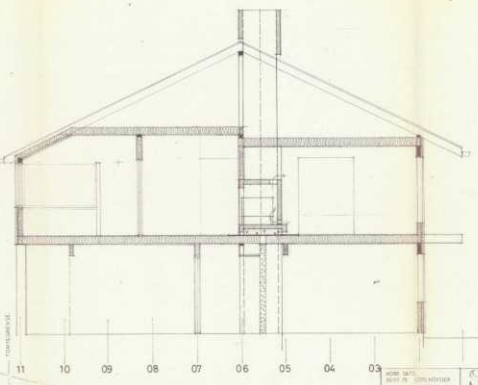
MÅLESTOKK 1:50

TEGN. DATO: 25.07.79

JON OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL
TLF 48957



SNITT AKSE I



SNITT AKSE F/G



SNITT GANG

ARK. DATO
SNITT GJENNOM
KL. OG TV. PLENGJENNOM
05.11.79 (ORD. SNITT I
TEGN. SK.AKSE F/G
14.05.81 SNITT GANG

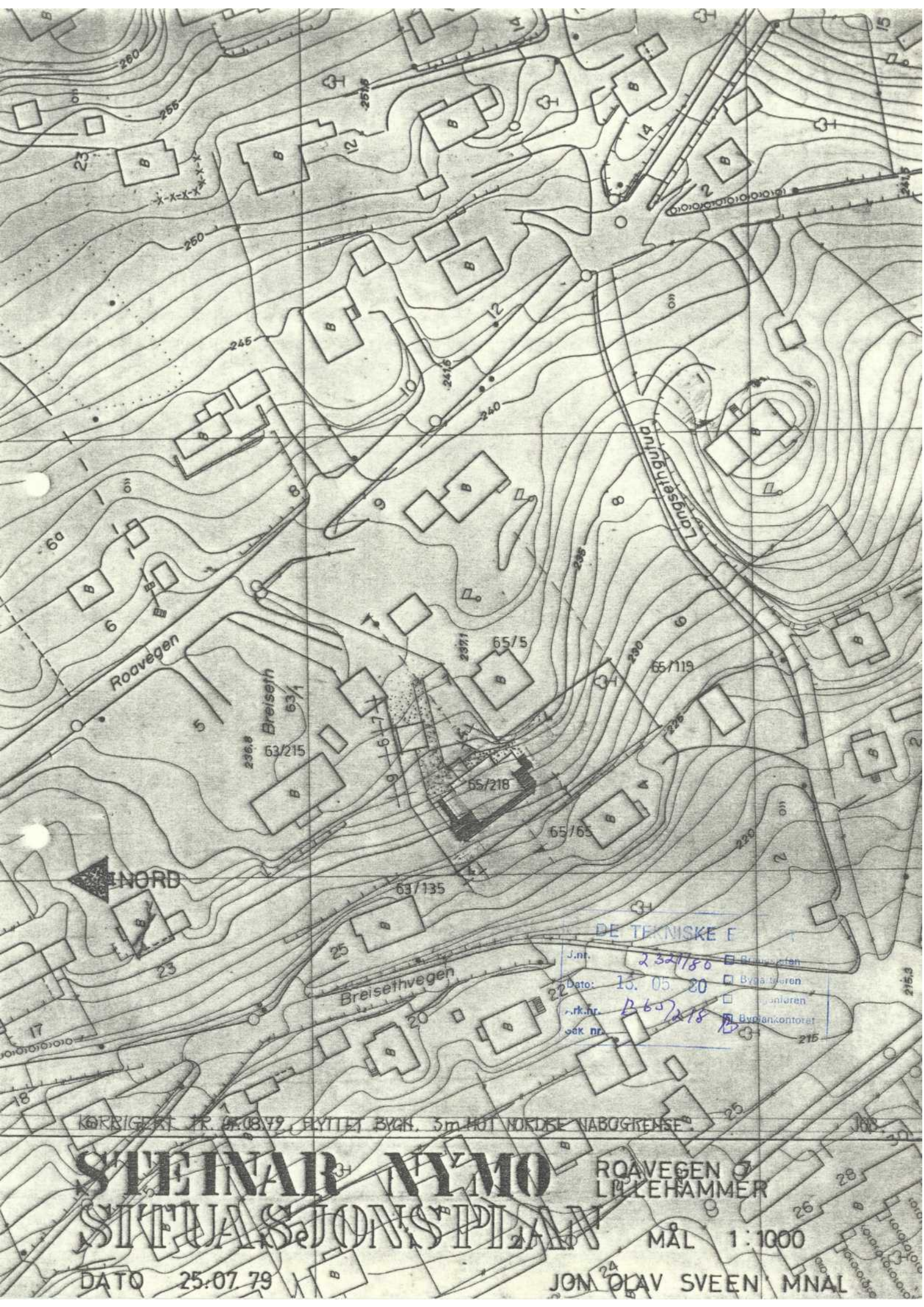
TEGNING NR.
503

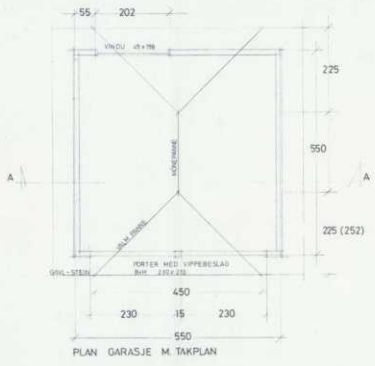
STEINAR NYMO ROAVEGEN 7 LILLEHAMMER

ENEBOLIG
SNITT

MÅLESTOKK 1 : 50
TEGN. DATO 25.07.79

JON OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL
TLF. (061) 62857


Roavegen
Breiseth
63/1
63/215
65/5
65/119
65/218
65/65
63/135
Breisethvegen
Langsetbruhaug
NORD
KORRIGERT JF. 04.08.72, FLYTTET BYGN. 3m MOT NORDØST NABOGRENSE.
STEINAR NYMO
SITUASJONSPLAN
ROAVEGEN 7
LILLEHAMMER
MÅL 1:1000
DATO 25.07.79
JOM OLAV SVEEN MNAL
DE TEKNISKE F
J.nr. 232/80
Dato: 15. 05. 20
Ark.nr. B60/218
Byggesaken
Byplankontoret



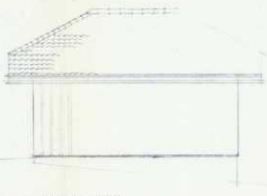
PLAN GARASJE M. TAKPLAN

( ) LENGDE LANGS TAKFLATE

TAKSTEIN MENGDER:		
	NORMALSTEIN	58 M^2 = 60
	MØNE PANNE	2.7 LM
	GAVL STEIN	6.0 LM
	VALM PANNE	13.5 LM



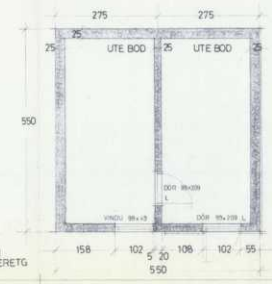
OPPRISS ØST



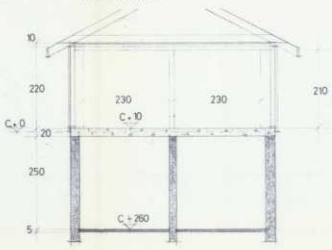
OPPRISS NORD



OPPRISS VEST



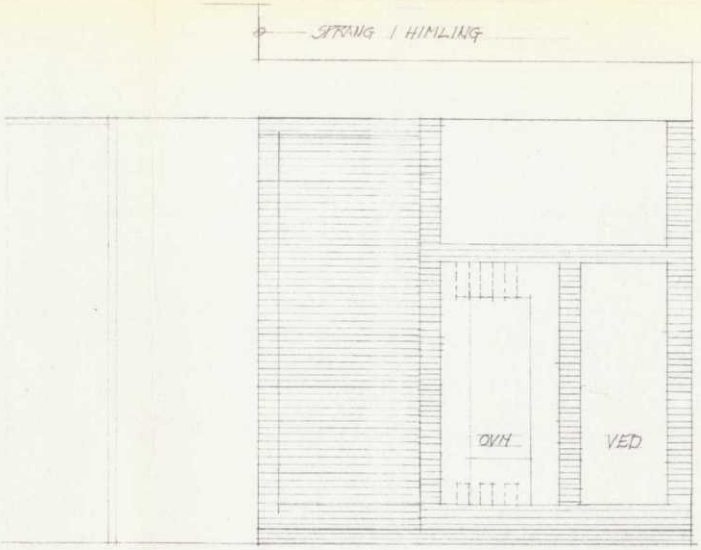
PLAN UNDERETG



SNITT A A

DE TEKNISKE E...

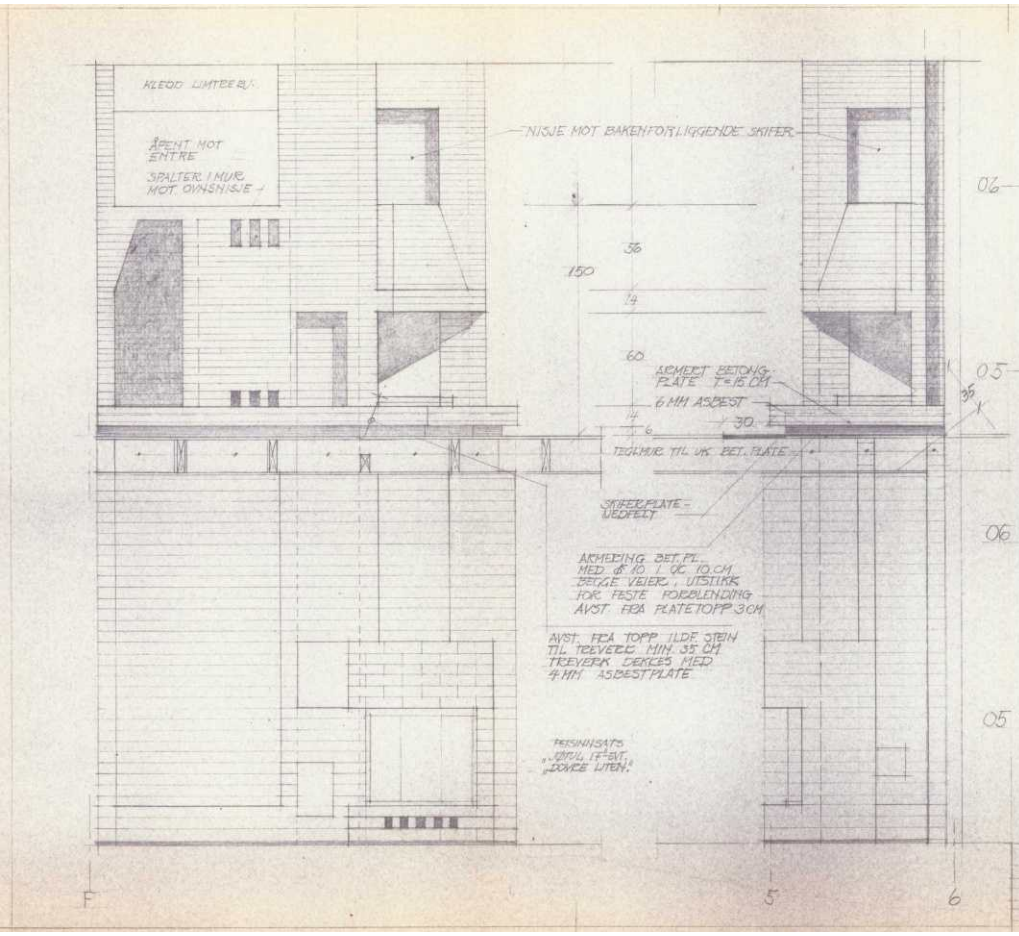
	STEINAR NYMO	ROAVEGEN 7 LILLEHAMMER
	ENEBOLIG	GARASJE
TEGNING NR. 505	PLANER / SNITT / FASADER , TEGN. FERDIG 11.05.80	
	MÅLESTOKK 1:50 TEGN. DATO : 05.10.79	JON OLAV SVEEN ARKITEKT MNAL TLF 265 83857



OPPRISS MURVERK I 2A GANG.

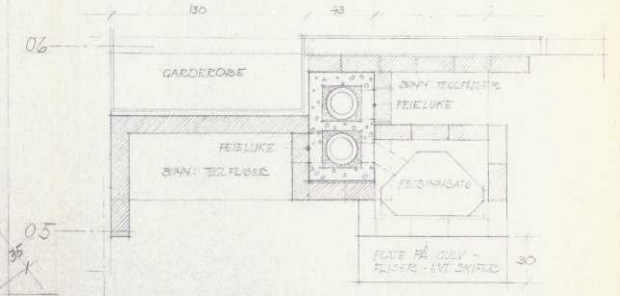
DE TEKNISKE ETATER
Jnr. 307/80
Dato: 17. 01. 80
Ark.nr. B 65/218
Sak nr.
Byplankontoret

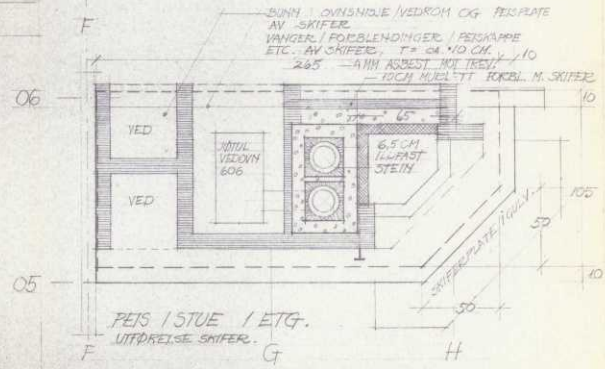
STEINAR NYMO - ENEBOLIG ROAVN. 7, LILLEHMR.
SUPPL. SKJEMATEGN. PETS MÅL 1:20
8.1.80 JOH OLAV SVEEN ARK. MNAL.



DE TEKNISKE ETATER
Jnr. 307/80 ☐ Brannvesen
Dato 17. 01. 80 ☐ Hygienekontor
Arb.nr. D.607/218 ☐ Vannforsyningen
Gnr. nr. ☒ Byggesaksavdelingen

PEIS UNDERETASJE UTFØRELSE TEGL.





PEIS I STUE I ETG.
UTFØRELSE SKIFER.

MÅLSETTING GJELDER ARMERT BETONGPLATE
PLATENS OMKRETS ANGITT MED STIPLET LINJE.

STEINAR NYMO - ENEBOLIG ROAVH. 7, LILLEHAM.
SKJEMATEGNING PEISER 1 OG V. ETG. MÅL 1:20
8.1.80 JOY OLAV SVELTH ARK. MNAL

LILLEHAMMER
KOMMUNE

Tjenesteområde plan

STINE BLANKHOLM NYMO
Lundekroken 23
1396 BILLINGSTAD

Vår ref.:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2025/4017-2	Jan Gunnar Nyfløt		21.05.2025

Tillatelse til ensidig grensejustering mellom gnr. 65 bnr. 218 og gnr. 65 bnr. 65

Bakgrunn:
Kommunen (Tjenesteområde Plan, fagområde oppmåling) mottok den 19.5.2025:
Søknad om grensejustering etter Matrikkelloven § 16, forskrift § 34
Rekvisisjon av oppmålingsforretning etter Matrikkellova kap. 3 og 7.
-mellom matrikkelenhetene gnr. 65 bnr. 218 og gnr. 65 bnr. 65

Søknaden gjelder:
En ensidig grensejustering hvor gnr. 65 bnr. 218 avstår et areal på ca. 58 m² til gnr. 65 bnr. 65.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning gjelder:
En ensidig grensejustering hvor gnr. 65 bnr. 218 avstår et areal på ca. 58 m² til gnr. 65 bnr. 65.

Rekvirenter av forretningen er Stina Blankholm Nymo, med gyldig fullmakt fra registrert hjemmelshaver til gnr. 65 bnr. 218, Astrid Blankholm Nymo. Og Randi Karen Nordtorp Mølmen, hjemmelshaver til gnr. 65 bnr. 65.

Nabovarsel:
Det er ikke sendt nabovarsel.
Kommunen fritar søker for å sende nabovarsel. Jf. PBL. §21-3, andre ledd

Krav iht. Matrikkelloven:
Ved grensejustering etter Matrikkelloven § 16 og Matrikkelforskrift § 34 kan arealet for involverte eiendommer økes eller reduseres med inntil 5 % men maksimalt 500 m². Ved

tosidig grensejustering kan en justere inntil 20 % av den minste involverte eiendommens areal, men differansen på areal som byttes kan ikke overstige 5 %. Grensejusteringen skal ikke redusere eller øke verdien på noen av de involverte enhetene med mer enn folketrygdens grunnbeløp. Dersom summen av denne og tidligere gjennomførte grensejusteringer etter matrikkellova overskrider arealgrensen i 3. ledd, kan ikke forretningen gjennomføres som grensejustering.

Kommunens vurdering:
Hensikten med justeringen er å tilpasse grenselinjen mellom eiendommene til opparbeidet mur og hekk. Den minste involverte eiendommen er i dette tilfellet gnr. 65 bnr. 218 med et oppgitt areal på 2004,7 m². Det har ikke tidligere vært gjennomført grensejustering etter matrikkelloven på de involverte matrikkelenheter. Dette innebærer at det ved en ensidig grensejustering kan overføres inntil 100 m². Justeringen vil ikke medføre en verdiendring som overstiger folketrygdens grunnbeløp. Kommunen anser kriteriene for grensejustering etter Matrikkelloven som oppfylt.

Gjennomføring:
Det er i rekvisisjonen avkrysset for sakstype som medfører:

gjennomføring av oppmålingsforretning og matrikkelføring innen 16 uker fra tillatelse er gitt, alternativt etter avtale iht. matrikkellovens § 35.

Forretningen gjennomføres som en kontorforretning uten partenes oppmøte i marka, da det haster med å registrere justeringen før et forestående salg av gnr. 65 bnr. 218. Eksisterende grenser ble påvist for fremmøtte parter i forbindelse med oppmålingsforretning avholdt 19.5.2025. Lillehammer kommune utarbeider foreløpig protokoll og avtale om grensejustering som sendes partene for gjennomsyn og signering.

Tillatelse:
I samsvar med Matrikkellovens § 9 og Matrikkelforskriftens § 34 tillates grensejusteringen i henhold til søknaden på følgende vilkår:

1. TO Plan, fagområde oppmåling fastlegger og merker grensen i henhold til tillatelse.

2. Partene må signere avtale om grensejustering og returnere denne til Lillehammer kommune

Nytt grenseforløp matrikkelføres når protokoll er godkjent, avtale om grensejustering er returnert Lillehammer kommune i signert stand og gebyr for grensejustering er betalt. Randi Karen Nordtorp Mølmen, hjemmelshaver til gnr. 65 bnr. 65, er oppgitt som fakturamottaker.

Signert avtale om grensejustering kan sendes som svar på dette brev, eller på e-post til jan.gunnar.nyflot@lillehammer.kommune.no

Klageadgang:
Saker som krever oppmålingsforretning etter § 6 i matrikkelloven, under dette feil ved varsling eller utføring av forretningen, kan påklages etter regler i forvaltningsloven Kap. IV til VI, jf. Matrikkelloven § 46. Klagefristen på 3 uker løper ifra det tidspunktet partene har mottatt matrikkelbrev eller underretning om føring i matrikkelen, jf. Matrikkelforskriften § 21.
Det kan imidlertid ikke framsettes klage på forhold som formelt hører inn under klagebehandling etter annet lovverk, for eksempel plan- og bygningsloven

Med hilsen

Jan Gunnar Nyfløt
Fagområde Oppmåling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg: Foreløpig protokoll og avtale om grensejustering

Lillehammer kommune

Tjenesteområde plan

STINE BLANKHOLM NYMO
Lundekroken 23
1396 BILLINGSTAD

Vår ref.:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2025/4017-7	Jan Gunnar Nyfløt		28.05.2025

Melding om fullført sak - grensejustering mellom 65/218 og 65/65

De underrettes herved om at:

- Søknaden om grensejustering er ferdigstilt og matrikkelført.

Vedlagt er følgende dokumentasjon:

- Protokoll fra oppmålingsforretning med signerte avtaler om grensejustering
- Matrikkelbrev for 65/65
- Matrikkelbrev for 65/218

Klageadgang:
Saker som krever oppmålingsforretning etter § 6 i matrikkelloven, under dette feil ved varsling eller utføring av forretningen, kan påklages etter regler i forvaltningsloven Kap. IV til VI, jf. Matrikkelloven § 46. Klagefristen på 3 uker løper ifra det tidspunktet partene har mottatt matrikkelbrev eller underretning om føring i matrikkelen, jf. Matrikkelforskriften § 21.
Det kan imidlertid ikke framsettes klage på forhold som formelt hører inn under klagebehandling etter annet lovverk, for eksempel plan- og bygningsloven

Med hilsen

Jan Gunnar Nyfløt
Fagområde Oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Besøksadresse:	Postadresse:	E-post:
Storgata 51, 2609 Lillehammer	Postboks 986, 2626 Lillehammer	postmottak@lillehammer.kommune.no
Nettside:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
lillehammer.kommune.no	61 10 77 00	945578564

Nullstill

Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkelloven)

Journalnr.

Oppdragnr.
2025/4017

Matrikkelmyndighet		
Kommune Lillehammer		
Adresse Postboks 986	Postnr. 2626	Poststed Lillehammer

Matrikkelenhet					
Adresse Roavegen 7B 2613 LILLEHAMMER	Knr. 3405	Gnr. 65	Bnr. 218	Festenr. 0	Seksj.nr
Registrert eier Nymo Astrid Blankholm	Registrert fester				

Om oppmålingsforretningen			
Forretningen avholdt	Dato 01.01.0001	Kl. 00:00	Sted
Tiltakstype (pbl § 20-1 pkt. m)	☐ Grunneiendom	☐ Anleggseiendom	☐ Festegrunn> 10 år ☐ Arealoverføring
Tiltakstype (Matr.lovens § 6)	☒ Grensejustering ☐ Registrering av ureg.jordsameie	☐ Nymerking/fdarlegging av eksisterende grense ☐ Utaareal til eiersekson	☐ Matrikulering av eksisterende umatr. grunn ☐ Saker etter SAK 10 § 4-3
Saks-behandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering 08.09.2025
Rekvirent	Nymo Astrid Blankholm, Mølmen Randi Karen N, Mølmen Bjørn Oddvar		Rekv..dato 19.05.2025

Habilitet
Landmålerens navn Jan Gunnar Nyfløt
☒ Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.
Hadde noen av partene merknader/innsigelse til gjennomføringen av forretningen? ☒ Nei ☐ Ja (jf. vedlegg)

Varsling og oppmøte
Varslet om oppmålingsforretning er vedlagt en partliste som viser de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).
Ev. merknader til varslingen Det er ikke sendt varsel om oppmålingsforretning. Forretningen gjennomføres som en kontorforretning uten partenes oppmøte i marka, da det haster med å registrere justeringen før et forestående salg av gnr. 65 bnr. 218. Eksisterende grenser ble påvist for fremmøtte parter i forbindelse med oppmålingsforretning avholdt 19.5.2025.

Saksdokumenter – bakgrunn for forretningen		
Søknad og tillatelse etter pbl	Vedlegg nr.	☐ Ikke relevant
Rekvisisjon av oppmålingsforretning (m/dok.)	☒	☐ Ikke relevant
Varsel om oppmålingsforretning		
Situasjonskart og situasjonsplan		
Konsesjonsdokumenter		☐ Ikke relevant
Servitutter		☐ Ikke relevant
Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter		☐ Ikke relevant
Avtaler		☐ Ikke relevant
Andre vedlegg		

Beskrivelse av grenser, grensemerker, inngåtte avtaler, voldgift, partspåstander mv.					
Punkt/merke nr.	Type merke	Gjenfunnet, tapt, nedsatt nytt	Punkt godkj. av partene	Partspåstander (vedl.nr.)	Forlik/voldgift (vedl.nr.)

Saksnummer: 2025/4017

Sendt pr epost 26.5.2025



AVTALE OM GRENSEJUSTERING

Hjemmelshavere til gnr. 65 bnr. 218 og gnr. 65 bnr. 65 har den 22.5.2025 inngått avtale om en ensidig grensejustering. Justeringen innebærer at gnr. 65 bnr. 218 avstår ca. 58 m^2 til gnr. 65 bnr. 65. Arealet er markert med blå skravur i ovenstående skisse. Ny grense er markert med rød stiplet linje. Hensikten med justeringen er å tilpasse grensen til faktisk bruk av eiendommene. Ved signering av denne avtalen om grensejustering samtykker partene til arealoverføringen. Lillehammer 21.5.2025

For gnr.65 bnr. 218

Stina B. Nymo

Stina Blanholm Nymo

For gnr. 65 bnr. 218

Randi Karen Nordtorp Mølmen

Bjørn Oddvar Mølmen

Det bekreftes at avtalen dekkes av matrikkelloven §16 (grensejustering), forskrift §34Verdiendring for involverte eiendommer er under 1G. Under forretningen framkom ingen rettigheter som kunne lide vesentlig skade ved justeringen. **Lillehammer kommune, TO Plan, Fagområde Oppmåling**

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • gjennomgang av grunnboksblad • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • etablering / sletting av rettigheter • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister

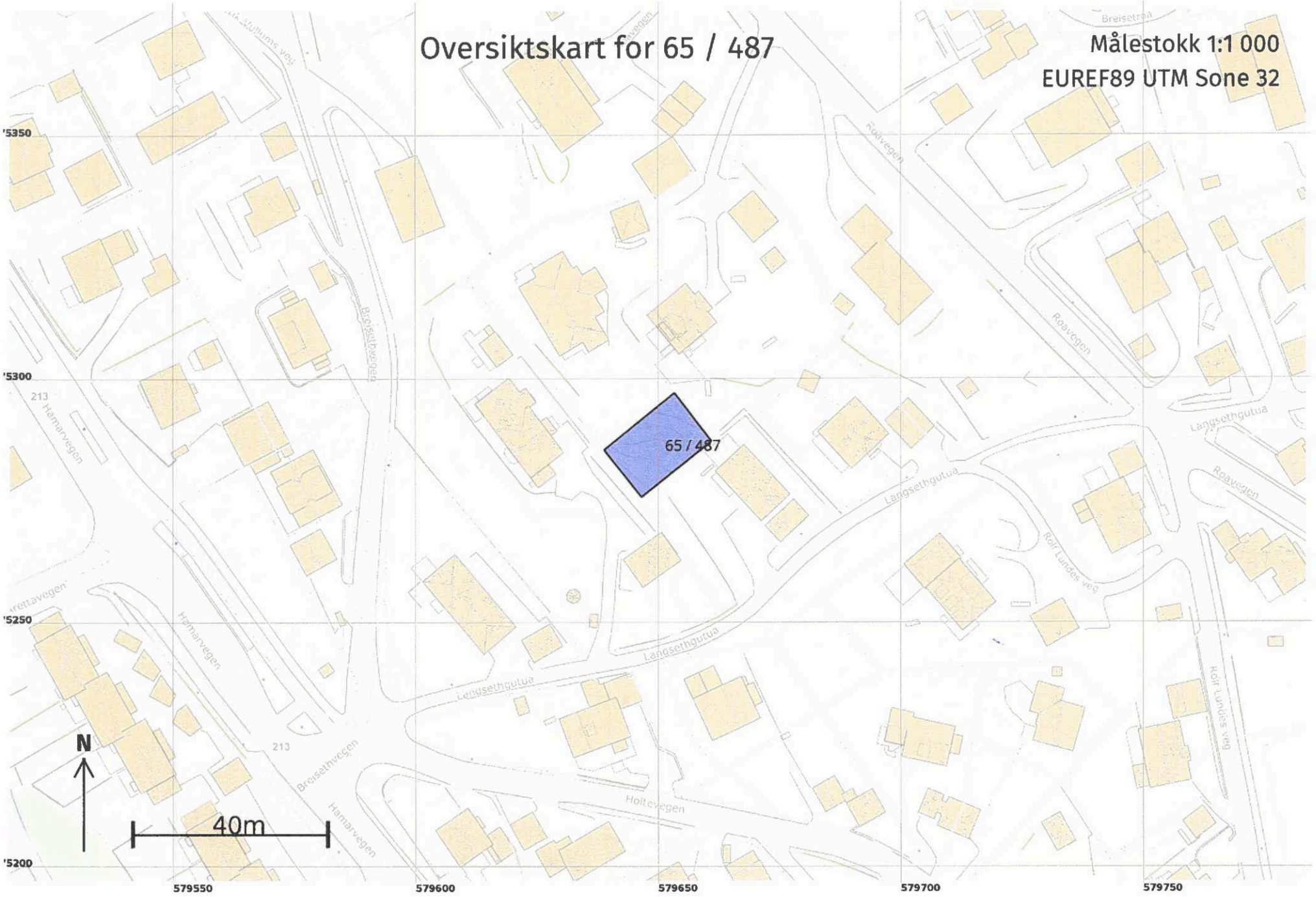
Oppmålingsforretningen gjelder en ensidig grensejustering hvor gnr. 65 bnr. 218 avstår et areal på ca. 58 m2 til gnr. 65 bnr. 65.
Arealet består av en stripe med 1 meters bredde langs hele grenselinjen mellom de to eiendommene.
Lillehammer kommune, Fagområde oppmåling, merker og måler det nye grenseforløpet uten partenes oppmøte i marka.

Oppsummering og erklæring fra landmåleren (forts.)		
Sted Lillehammer	Dato 21.05.2025	Underskrift Jan Gunnar Nyfløt

Vedlegg (saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen)	Vedlegg nr. (fra – til)
☐ Partsliste	
☐ Fullmakter	
☐ Avtaler	
☐ Hjemmelsdok. (Matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)	
☐ Arealregnskap	
☐ Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Partspåstander	
☐ Forlik/voldgift	

Oversiktskart for 65 / 487

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



rretning rretningstype sak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato

ndmålernummer	Navn
0351	JAN GUNNAR NYFLØT

Matrikkelbrev

Kartverk

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	65
Bruksnummer:	487

Utskriftsdato/klokkeslett:	06.06.2025 kl. 12:30
Produsert av:	Jan Gunnar Nyfløt - 3405
Attestert av:	Lillehammer kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

atrikkelenhet

atrikkelenhetstype:	Grunneiendom
uksnavn:	
ableringsdato:	02.06.2025
yld:	0
tinglyst:	Ja
ar festegrunner:	Nei
seksjonert:	Nei

et er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

realrapport

kst	Areal	Kommentar
regna areal for 65 / 487	231,3 m2	

erforhold

nglyste eierforhold

olle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
emmelshaver		030237	NYMO ASTRID BLANKHOLM		Hamarvegen 66 2613 LILLEHAMMER	1 / 1

versikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 3

penr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6775287	579650		231,3 m2	

rretninger der matrikkelenheten er involvert

rretning rretningstype sak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
prett ny grunneiendom ved fradeling	19.05.2025	Tinglyst	02.06.2025	0501nyj	02.06.2025
pmålingsforretning	2025/3097				
	25/000024				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3405 - 65/218	-231,3
Mottaker	3405 - 65/487	231,3
Berørt	3405 - 65/5	0
Berørt	3405 - 65/65	0
Berørt	3405 - 65/119	0

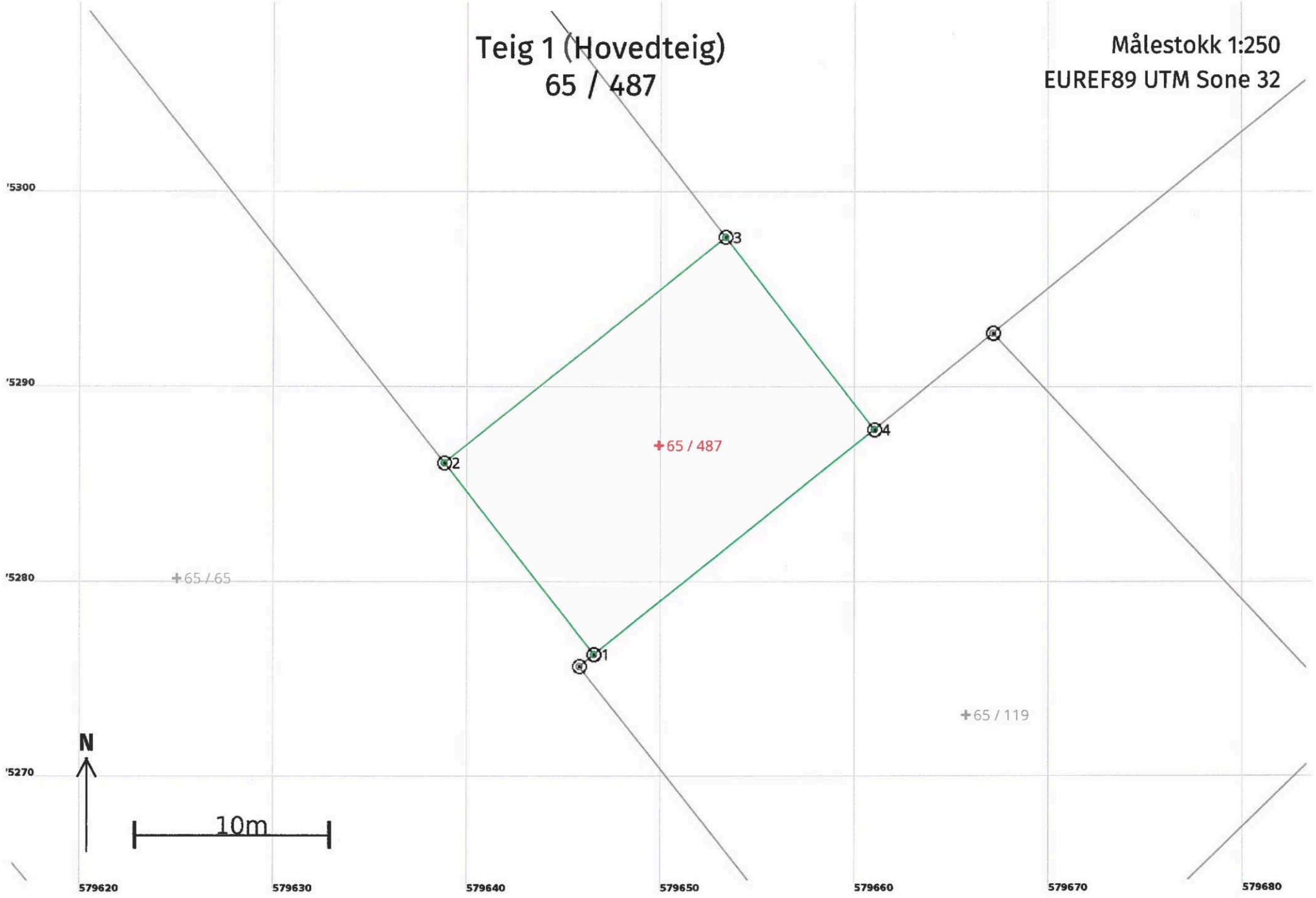
real og koordinater

eal: 231,3 Arealmerknad:

epresentasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6775287 **Øst:** 579650

ensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

øpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6775276,49	579646,54	Jord 12,48	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6775286,29	579638,81	Jord 18,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6775297,88	579653,31	Jord 12,51	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6775288,01	579660,99	18,48	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	


Teig 1 (Hovedteig)
65 / 487
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
'5300
'5290
'5280
'5270
1
2
3
4
+65 / 487
+65 / 65
+65 / 119
N
10m
579620
579630
579640
579650
579660
579670
579680

Lillehammer kommune

Tjenesteområde plan

STINE BLANKHOLM NYMO
Lundekroken 23
1396 BILLINGSTAD

Vår ref.:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2025/3097-8	Jan Gunnar Nyfløt		06.06.2025

Melding om opprettelse av ny matrikkelenhet 65/487

De underrettes herved om at:

- Søknaden vi mottok om opprettelse av tilleggsareal for matrikkelenhet 65/5, er ferdigstilt og tinglyst.

Vedlagt er følgende dokumentasjon:

- Protokoll fra oppmålingsforretning
- Matrikkelbrev for 65/487

Det er stilt som vilkår i delingstillatelsen at den nye matrikkelenheten slås sammen med eksisterende matrikkelenhet 65/5. Vi ber derfor om at 65/487 skjøtes over til eiere av 65/5 slik at vilkåret kan oppfylles.
Nye eiere finner skjemaet «Krav om sammenslåing av matrikkelenheter på kommunens hjemmeside. Dette må signeres og sendes Lillehammer kommune.

Klageadgang:
Saker som krever oppmålingsforretning etter § 6 i matrikkelloven, under dette feil ved varsling eller utføring av forretningen, kan påklages etter regler i forvaltningsloven Kap. IV til VI, jf. Matrikkelloven § 46.
Klagefristen på 3 uker løper ifra det tidspunktet partene har mottatt matrikkelbrev eller underretning om føring i matrikkelen, jf. Matrikkelforskriften § 21.
Det kan imidlertid ikke framsettes klage på forhold som formelt hører inn under klagebehandling etter annet lovverk, for eksempel plan- og bygningsloven

Med hilsen

Jan Gunnar Nyfløt
Tjenesteområde plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Besøksadresse:	Postadresse:	E-post:
Storgata 51, 2609 Lillehammer	Postboks 986, 2626 Lillehammer	postmottak@lillehammer.kommune.no
Nettside:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
lillehammer.kommune.no	61 10 77 00	945578564

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cato R. Olsen 55251131
Vår referanse: 3712045/26050073
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 136

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4317	17	28.5.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	63	215	0	0

[X] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/4317/17
Uthentet 2025-03-27 12:10

DAGBOKFØRT
23 MAI 80 [illegible]
SORENSKRIVERENT
SØR-GUDBRANDSDAL

NABOERKLÆRING

i henhold til bygningslovens § 70 nr. 2 annet ledd.

I anledning av at Steinar Nymo ..... ifølge byggemelding datert 16.05.80 ..... skal oppføre .... garasje ..... på gnr. 65 ..... bnr. 218 .. nærmere nabogrensen enn hva bygningslovens § 70 nr. 2 tilsier, erklærer herved undertegnede eier/~~xxxx~~ Njål Oftedal ..... av gnr. 63, bnr. 215 ..... for seg og etterkommende eiere å være forpliktet til ikke å føre opp bygning på min/~~vår~~ eiendom nærmere omhandlede bygg enn hva loven bestemmer om innbyrdes avstand mellom bygninger.

Denne erklæring skal tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra Lillehammer bygningsråd.

Lillehammer, den 27.05.80

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cato R. Olsen 55251131
Vår referanse: 3712046/26050078
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 135

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6535	17	31.7.1979	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	65	5	0	0

[X] 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

DAGBOKFØRT
31 JUL 79 06535
SØRENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

NABOERKLÆRING

i henhold til bygningslovens § 70 nr. 2 annet ledd.

I anledning av at Steinar Nymo ifølge byggemelding datert 25.07.79 skal oppføre enebolig på gnr. 65 bnr. 218 nærmere nabogrensen enn hva bygningslovens § 70 nr. 2 tilsier, erklærer herved undertegnede eier/~~eiere~~ Steinar Nymo av gnr. 65, bnr. 5 for seg og etterkommende eiere å være forpliktet til ikke å føre opp bygning på min/~~vår~~ eiendom nærmere omhandlede bygg enn hva loven bestemmer om innbyrdes avstand mellom bygninger.

Denne erklæring skal tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra Lillehammer bygningsråd.

Lillehammer, den 31.07.79

Steinar Nymo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cato R. Olsen 55251131
Vår referanse: 3712041/26050053
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 134

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7846	17	19.9.1980	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	65	5	0	0

[X] 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

DAGBOKFØRT
19 SEP 80 07846
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

S K J Ø T E.

Undertegnede Steinar Nymo, fnr. 081026 [redacted] skjøter og overdrar herved til Elin og Helge Eggen , f.nr. 110324 [redacted] og 270119 [redacted] sin eiendom Roavegen 7 gnr. 65 bnr. 5 i Lillehammer med påstående bygninger og med mur og nagelfaste innretninger.

Kjøpesummen kr. 570.000,- er avgjordt på omforenet måte.

Gnr. 65 bnr. 5 har felles adkomstveg med gnr. 65 bnr. 218 i Lillehammer over bnr. 218. Denne vegrett for nåværende og senere eiere av bnr. 5 er evigvarende mot å delta i vedlikehold og snøbrøyting av vegen.

På gnr. 65 bnr. 218 skal det ikke kunne oppføres hus høyere enn i 1 etasje + underetasje og garasje. Hus kan heller ikke oppføres på bnr. 218 lengre mot syd og øst enn det som nå er oppført.

Lillehammer, den 19.9.80.

Steinar Nymo
.....

Undertegnede ektefelle samtykker herved i overdragelsen.

Astrid Blankholm Nymo.
fnr. 030237. [redacted]

Undertegnede attesterer herved at Astrid og Steinar Nymo har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Bertrand U. Sandvig
.....
Bertrand U. Sandvig
advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cato R. Olsen 55251131
Vår referanse: 3712042/26050058
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 133

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4961	17	30.6.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	65	218	0	0

[X] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/4961/17
Uthentet 2025-03-27 12:09

DAGBOKFØRT
30 JUN 82 04961
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

Erklæring

Undertegnede eier av g.nr. 65 b.nr. 218 gir herved eier av g.nr. 65 b.nr. 119, g.nr. 65 b.nr. 5 og g.nr. 65 b.nr. 120, rett til og anlegge og vedlikeholde privat vann og kloakkledning over min eiendom, som vist på vedlagte plan.

Etter avsluttede anleggs og vedlikeholdsarbeider skal eier av g.nr. 65 b.nr. 119, g.nr. 65 b.nr. 5 og g.nr. 61 b.nr. 120. foreta utbedring og opprydning.

Hvis jeg eller senere eiere mener at arbeidene har medført tap, skal erstatningskrav avgjøres ved skjønn, hvis der ikke oppnås minnerlig overennskomst.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på g.nr. 65 b.nr. 218.

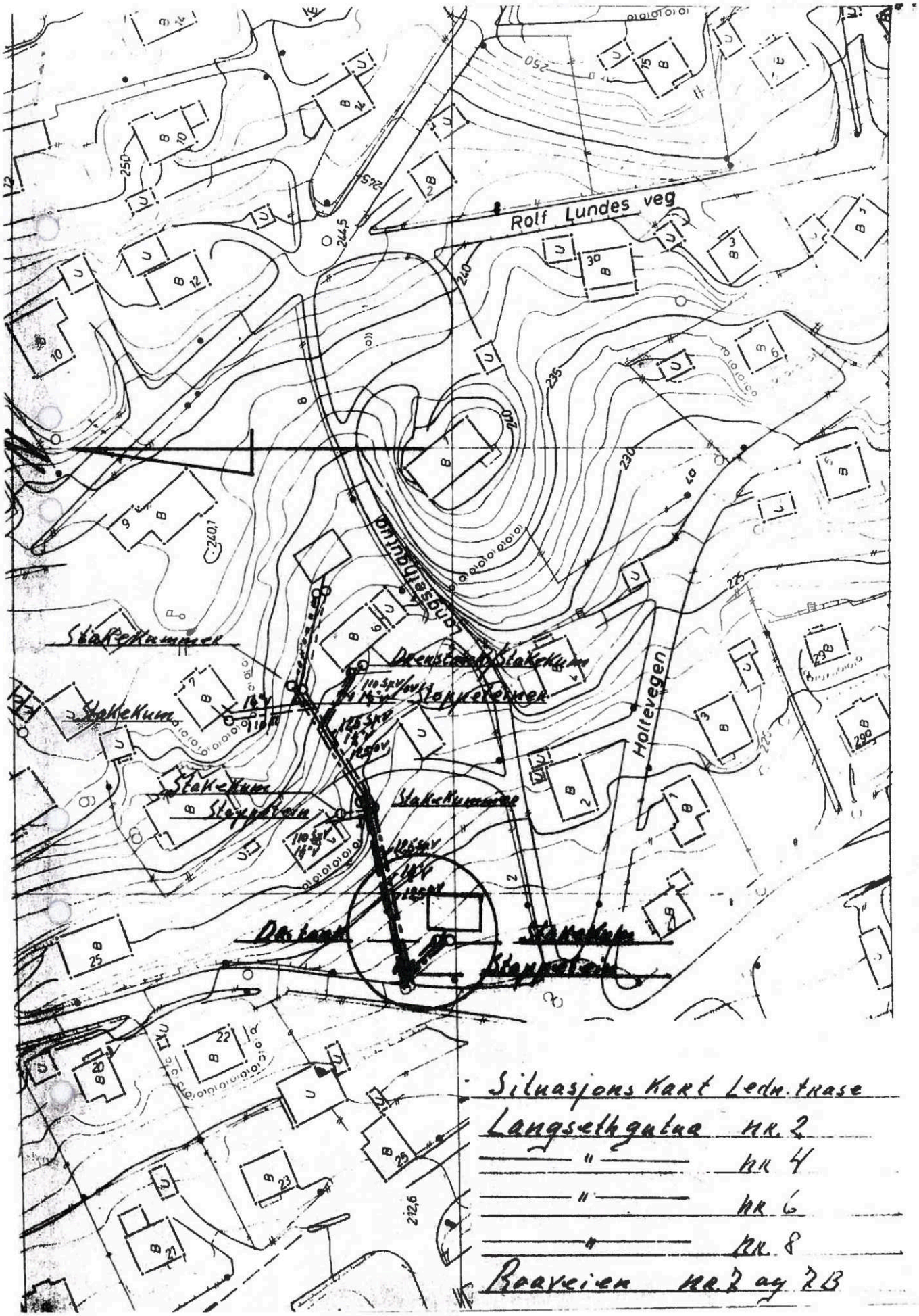
Lillehammer den. 22.06.82

.....
eier av g.nr. 65 b.nr. 218

Grete-Anne Wahl
eier av g.nr. 65 b.nr. 119

.....
eier av g.nr. 65 b.nr. 5

Odd Dommen
eier av g.nr. 65 b.nr. 120


Rolf Lundes veg
Holtevegen
Stakkekummen
Stakkekum
Stakkekummene
Stakkekummen
Stakkekummen
Stakkekummen

Roavegen 7B

Nabolaget Breiseth/Utsiktsbakken - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 29 elever, 3 klasser	18 min 1.4 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	15 min 1.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Maihaugen	15 min
Lillehammer Camping	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Åretta vegen Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

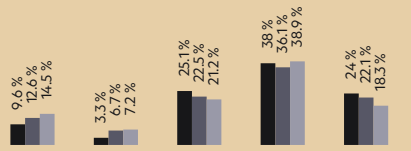
BARNEHAGER

Suttestad barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km
Øversveen barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	8 min
Rema 1000 Søre Ål	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Breiseth/Utsiktsbakken	781	487
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

- Gående
- Egen bil

SPORT

Suttestadjordet	5 min
"New Trafford" ballplass	6 min
Fitnesspoint Lillehammer	21 min
Espern Lillehammer	4 min

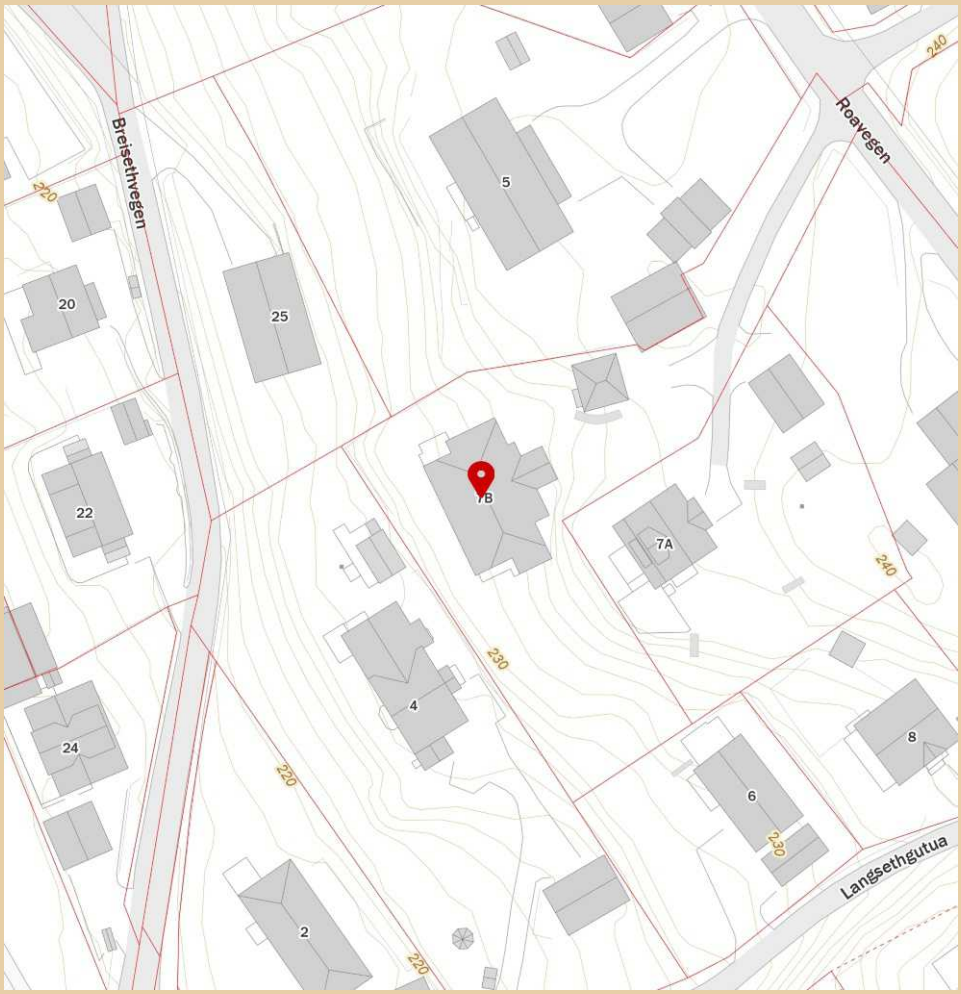
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 80/100



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

Roavegen 7B

Nabolaget Breiseth/Utsiktsbakken - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1... 29 elever, 3 klasser	18 min 1.4 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	15 min 1.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Årettavegen Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Suttestad barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km
Øversveen barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	8 min
Rema 1000 Søre Ål	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	22 min
Vitusapotek Søre Ål	8 min
Lillehammer Vinmonopol	19 min

SPORT

Suttestadjordet	5 min
"New Trafford" ballplass	6 min
Fitnesspoint Lillehammer	21 min
Espern Lillehammer	4 min

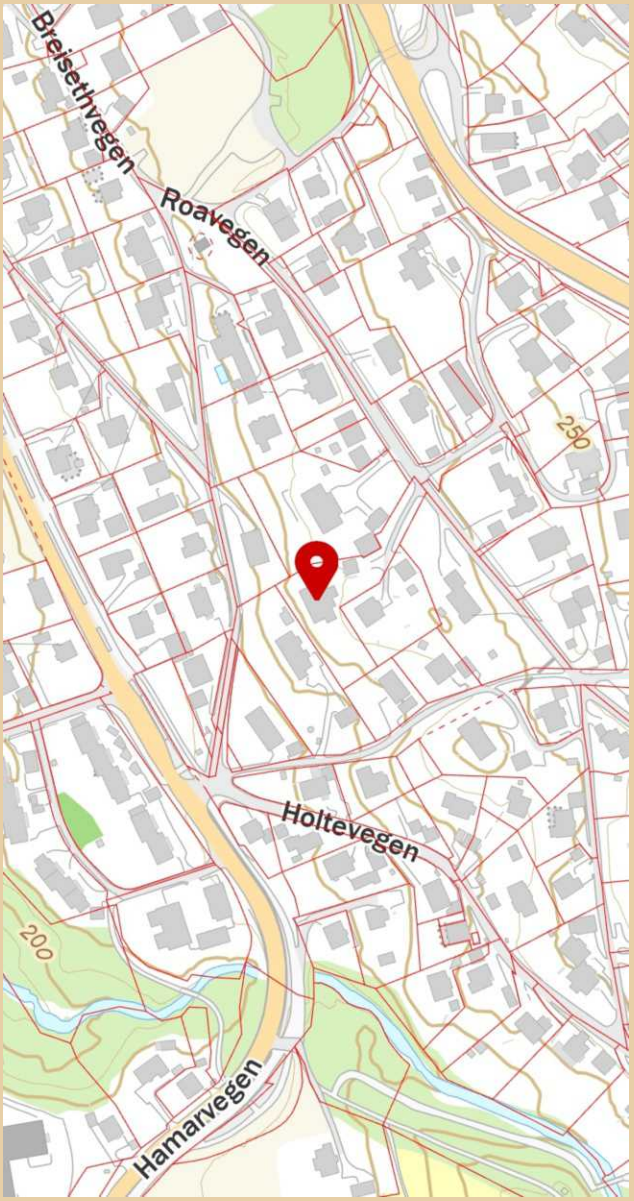
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Roavegen 7B, 2613 Lillehammer
Gnr. 65, Bnr. 218, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251131

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

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

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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