PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

VELTA 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

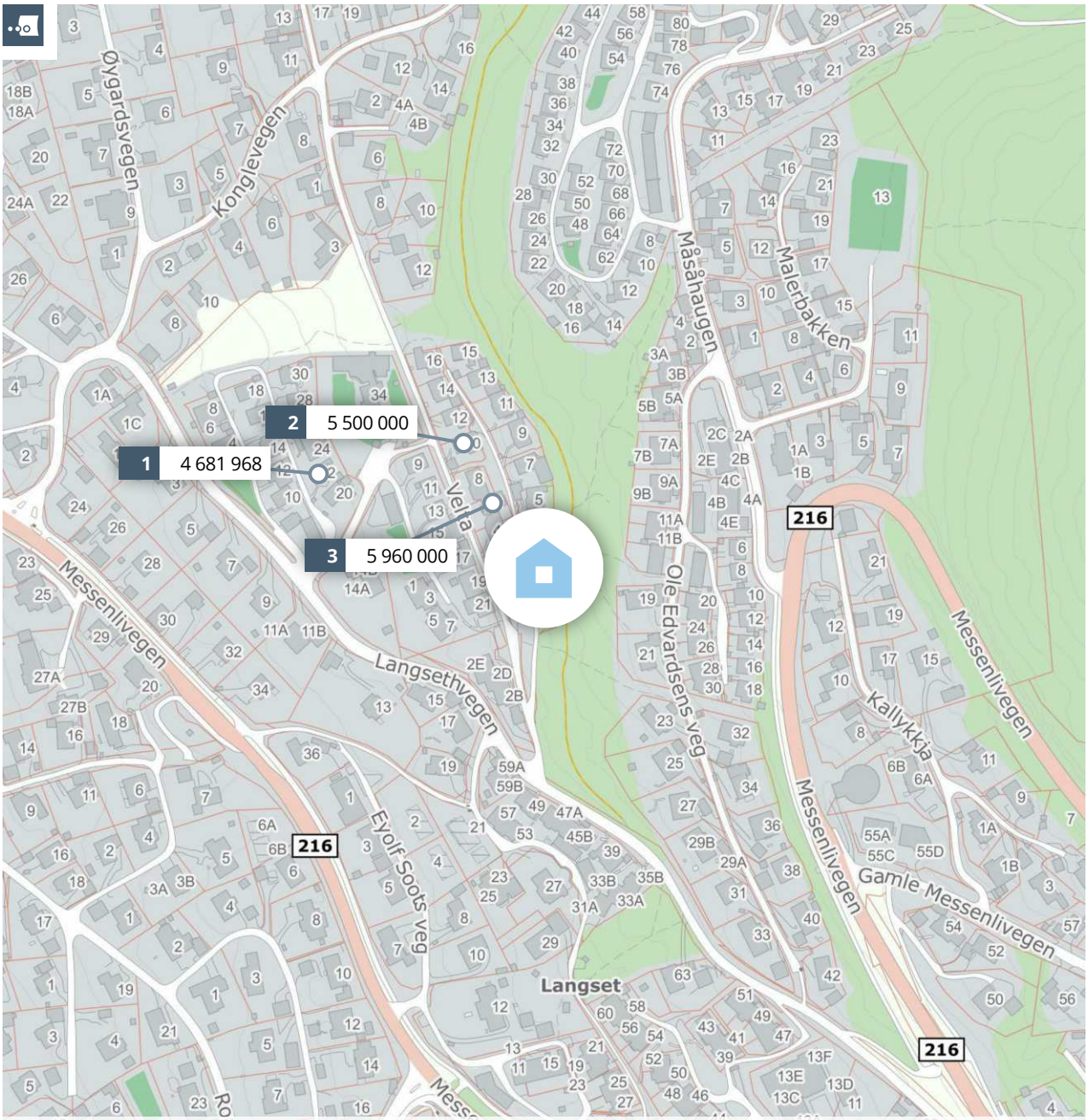
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VELTA 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 11.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Velta 1, 2614 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 65 BNR 138 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HOLTESKOGEN

Verdivurdert til

5 150 000

-	5 150 000	39 313
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						418 m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Margit Haslunds veg 22 118 m²	1978	6 749 m²	3 sov	07.05.2025	4 500 000	**4 500 000**	181 968	4 681 968	**39 678**
2	Velta 10 206 m²	1978	351 m²	4 sov	11.04.2024	5 750 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**26 699**
3	Velta 6 163 m²	1979	374 m²	5 sov	18.06.2021	5 600 000	**5 960 000**	0	5 960 000	**36 564**

Pen og velholdt enebolig med god beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

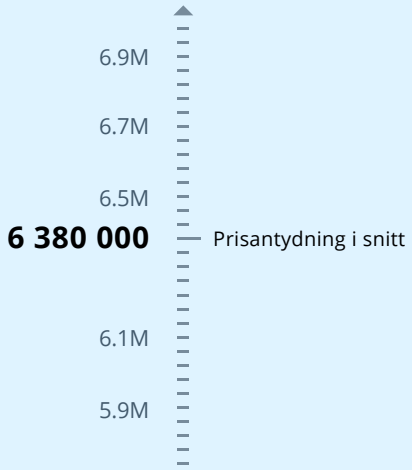
1 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.08.2021	31.08.2021	01.10.2021	4 900 000	4 950 000	0	4 950 000

Eneboliger til salgs i HOLTESKOGEN grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

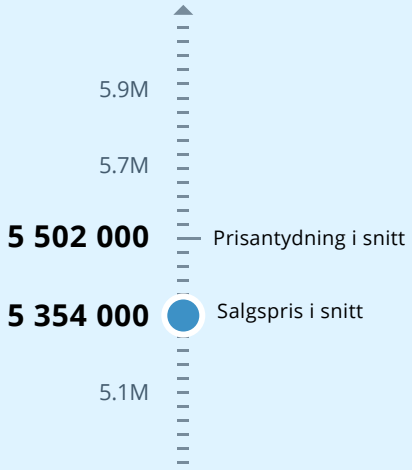


Annonsene har i snitt ligget ute i

85
dager

Eneboliger solgt i HOLTESKOGEN grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

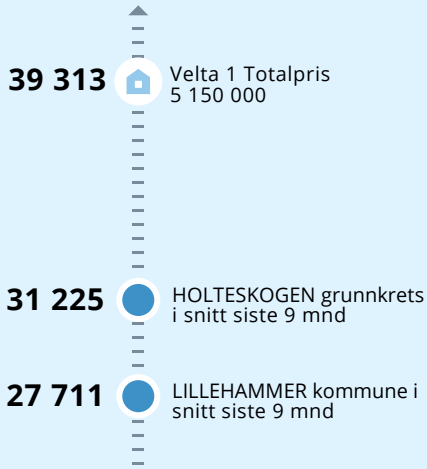


Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Velta 1 , 2614 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 65, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1107 **Referansenummer:** QB6667

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet fem avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avvikene som gir TG3 omhandler gulvavvik, søyle under balkong, tettesjikt på vaskerom, bad og elektrisk anlegg.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1978

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 liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er saltak oppbygget med takstol konstruksjon, det er tilkomst til loft fra veranda.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976, 1992, 2006 og 2018 og noen blyglass på stue.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024, malt boddør og malte balkongdører i tre.
Balkong bygget i treverk med tilkomst fra stue og hage, det er også bygget en liten platting på mark i hagen på fremsiden.
Det er trapper bygget i treverk opp til bolig fra parkering og trapp opp til veranda.
Det er en utvendig bod med egen inngang ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, peis med innsats fra 2021og sotluke/feieluke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0.
Gulvet er tilnærmet flatt med oppbrett av belegg rundt hele rommet, inkl dører.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og tørkeskap.
Eier informerer om at tørkeskapet er gammelt og har ikke har vært i bruk i hennes eie, denne er ikke funksjonstestet og bør ha service før bruk.
Det er naturlig ventilering.
Rommet har synlig membran (belegg og baderomstapet) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018.
Ingen unormale verdier er funnet ved enkle fuktsøk.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Det ble også gjort overflatesøk etter fukt på vegg i dusjsonen der det er sprekker/riss i fuger med målinger som viser forhøyede verdier av fukt nederst mot gulv. Dette kan indikere bakenforliggende skader. Dette er også nevnt i tidligere takst fra 2021.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling.
Det er gulvstående toalett og servant.
Panelovn til oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran befinner seg i luke på soverom mot nord.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.
Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukker og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.
Dreneringen er fra 1978.
Bygningen har betonggrunnmur og bod inntil boligen har mur av leca.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. 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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

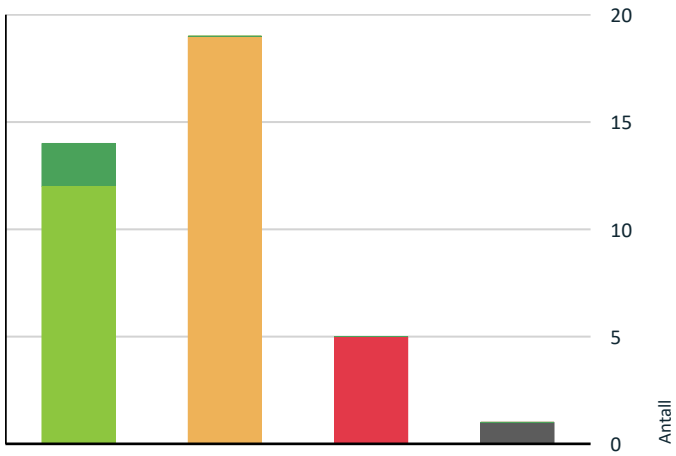
Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.

Det er fremvist ferdigattest for boligen datert 22.02.1980
Det er fremvist ferdigattest for karnapp og utvidet veranda datert 18.04.1994
Det er fremvist innvilget søknad om sportsbod datert 1978, ingen ferdigattest på denne.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

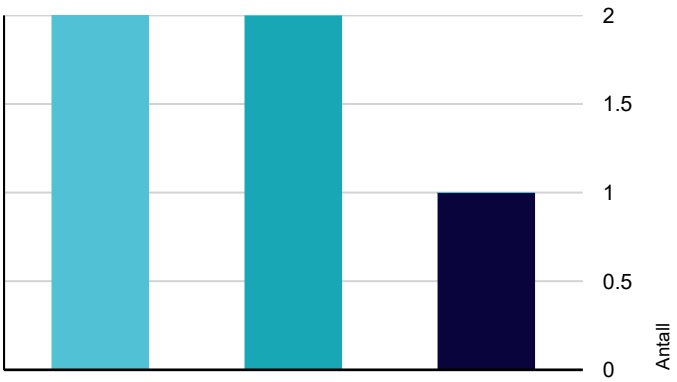
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 1978. 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.

Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Carport	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

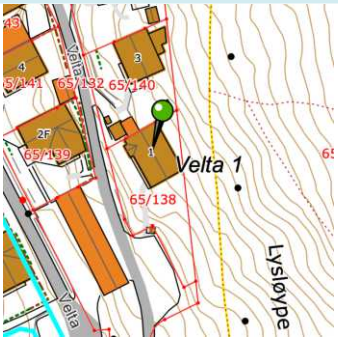
Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
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 > Luft til luft varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

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

2022	Modernisering	Ny vannledning inn til boligen.
2022	Modernisering	Ny liten platting i hagen på fremsiden.
2021	Modernisering	Montert ny innsats i peis.
1978	Tilbygg	Utvendig sportsbod.
1994	Tilbygg	Karnapp og utvidet veranda.

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.

-Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Det er observert enkelte knekte takstein.

Konsekvens/tiltak
- Knekte takstein må skiftes.

Betongstein blir påvirket av vær og vind, det er viktig å følge med på eventuelle skader og vedlikeholdsbehov. Det anbefales å sjekke taket etter vinteren og kraftig uvær.

Tilstandsrapport



knekte takstein.



knekte takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er noe rustdannelse på forkantblekk og pipehatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takrenner og blekk som er gamle kan få rustdannelse og bli utette over tid, det anbefales å bytte takrenner og blekk ved neste takbytte.



Takrenner og forkantblekk.



Rust på pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved stikkprøver kunne det ikke konstanteres musesperre bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etablereres musesperre bak kledning. Konsekvens kan være at mus finner vegen inn i boligen og gjøre skade.

Tilstandsrapport

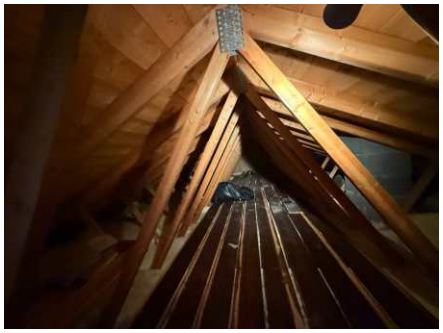


Ingen musesperre bak kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, det er tilkomst til loft fra veranda.
Eier opplyser om at det er mulig at et ekorn har funnet veien inn på loftet, det ble ikke funnet tegn til ekorn på befaringsdagen.



Loft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976, 1992, 2006 og 2018 og noen blyglass på stue.

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

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024, malt boddør og malte balkongdører i tre.

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

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget i treverk med tilkomst fra stue og hage, det er også bygget en liten platting på mark i hagen på fremsiden.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

-Tidligere forskrifter hadde lavere krav til rekkverkshøyder enn dagens krav som er 1.0m
-Det er observert råte på dekkbord rundt søyle som holder veranda, årsaken er at søyle er nærme terreng.
-Veranda er noe værslitt og trenger vedlikehold i form av maling/beis.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

-Vedlikehold på veranda må utføres ved behov for å unngå følgeskader.
-Søyle under veranda må undersøkes nærmere for å se om det er råte i selve søylen og ikke bare i dekkbordene (Søyle på hjørnet.)
Kostnadsestimat er for nærmere undersøkelser av nevnte søyle.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i søyle under veranda.

TG 1 Utvendige trapper

Det er trapper bygget i treverk opp til bolig fra parkering og trapp opp til veranda.
Trapp er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.



Trapp opp til veranda.

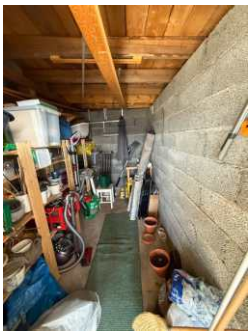


Trapp opp til bolig fra parkering.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er en utvendig bod med egen inngang ved inngangsparti.

Tilstandsrapport



Utvendig bod.

TG IU Carport

Boligen er tilknyttet Sameiet Velta Garasjeanlegg med felleskostnader som inkluderer brøyting/strøing, forsikring/strøm garasjer. Det er ny elbil lader og elektrisk garasjeport. Det er felles forsikring for parkeringsbygget og bygget er ikke tilstandsvurdert.



Garasjeplass i garasjebygg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

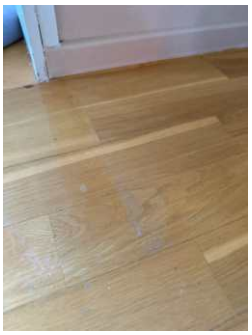
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

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

-Det er fjernet et skap i 1 etasje rett frem for trapp, gulvet under hyllen har litt annen overflate enn resten av gulvet.
-Det er noe svelling i skjøter på gulv ved kjøkken etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Overflater på gulv kan vurderes slipt og lakket, men overflatene har ingen konsekvens utover det kosmetiske.



Overflate på gulv der tidligere skap har stått



Svelling i skjøt på kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt gulvavvik på 25mm på under 2 meter i karnapp ved kjøkken.
Det er målt gulvavvik på 17mm på 2 meter på kjøkken mot vaskerom.
Det er målt gulvavvik på 13mm på under 2 meter ved vegg på soverom mot nord i underetasje.
Det er målt gulvavvik på 18mm på tvers av soverom i midten i underetasje.
Det er målt gulvavvik på 30mm på tvers av soverom mot sør i underetasje.

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.

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.

For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises. En eventuell oppretting av gulv vil kunne føre til følge-problemer med blant annet trapper, dører, bærekonstruksjon, høydeforskjeller på rom og lignende. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gulvavvik på karnapp ved kjøkken.
Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er Nullpunkt på laser er 6cm. avvik er 25mm på under 2m.



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er 17mm på 2m ved kjøkken.



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er 13mm på 2m på soverom mot nord i underetasje.



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er 18mm tvers av soverom mot sør.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales. (Krav ved utleie).
Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.


Aktosmhetskart for radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats fra 2021 og sotluke/feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er brukt dampsperre i vegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ved hulltaking observert at det er brukt plast bak kledning, dette er en løsning som ikke er anbefalt i dag. Dette kan føre til at fukt blir sperret inne i konstruksjonen uten mulighet for å lufte seg ut, noe som igjen gir en større risiko for fuktskader i kledde vegger mot terreng.


Fuktmåling i vegg mot terreng.


Inni vegg mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

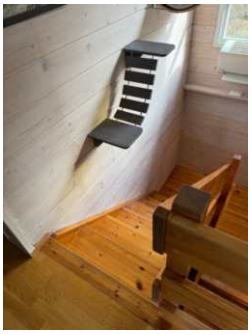
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Det mangler håndløper på øverste del av trappeløpet, samt repo.
-Åpninger mellom trinn er målt til 15cm og åpninger i rekkverk på 19cm, dagens krav er 10cm.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

-Konsekvens av manglende håndløper er mindre trygghetsfølelse og mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.
-Dagens krav til åpninger i rekkverk og mellom trinn er maks 10cm, dette er for å hindre at et barns hode kan komme igjennom åpningen.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Dør til entre og soverom subber i karm/ terskel.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

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



Dør til entre subber i terskel.



Dør til soverom subber i terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

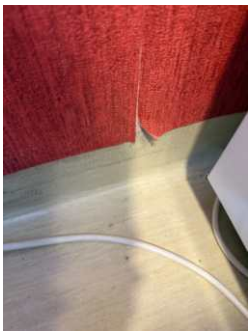
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Baderoms-tapeten har løse fliker i bunn og gliper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Se punktet sluk, membran og tettesjikt.



Løs tapet i bunn.



Gliper i tapet på vegger.



Løs tapet i bunn.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0.
Gulvet er tilnærmet flatt med oppbrett av belegg rundt hele rommet, inkl dører.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Baderomstapeten har utettheter, da den har løsnet i bunn og i skjøter (TG3).
-Sluk og baderomsbelegg har brukt opp mer enn halvparten av forventet brukstid (TG2).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

-Baderomstapeten må utbedres, da det er utettheter.
-Vinylbelegg på gulv nærmer seg utskifting. Men, belegget er synlig og uten synlige skader.
Belegget på vaskerommet fungerer mest som lekkasjesikring for vanninnstallasjonene da dette rommet ikke har dusj. Ved renovering av tettesjikt på vegg, bør vinylbelegg på gulv og sluk også vurderes byttet grunnet levetid.

Kostnadsestimat er for utbedringer av tettesjikt på vegg med ny badromstapet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk.



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og tørkeskap.
Eier informerer om at tørkeskapet er gammelt og har ikke har vært i bruk i hennes eie, denne er ikke funksjonstestet og bør ha service før bruk.



Tørkeskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

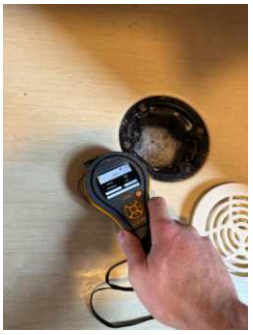
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har synlig membran (belegg og baderomstspet) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018.
Ingen unormale verdier er funnet ved enkle fuktsøk.

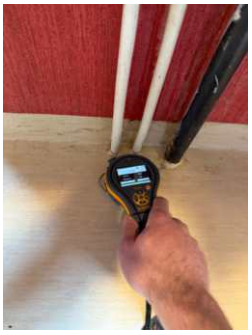
Tilstandsrapport



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Badet er rehabilitert i 1998 i henhold til tidligere salgsoppgaver. Badet bærer preg av ufagmessighet og det er ikke fremvist noe dokumentasjon.

Avvik på badet:

-Det er kun et sluk på badet og denne er avgrenset i dusjsonen med kant på 12 cm, ved lekkasje utenfor dusjsonen vil vann renne ut av rommet og ikke til sluk.
-Det er sprekker/ riss i flisfuger på vegger i dusjsonen.
-Ved overflatesøk med fuktsøker ble det funnet forhøyede verdier av fukt bak stedene med riss ned mot gulv, dette kan indikere bakenforliggende skader. Dette er også nevnt i tidligere takst fra 2021.
-Sluk er fra byggeår med slukforhøyer med rustangrep. Det kan ikke konstanteres bruk av membran og det er ikke synlig klemring ned på sluk.
-Det er mange hull i vegger etter tidligere oppheng på vegg uten tetting, dette gir fare for fukt/damp inn i konstruksjonen som kan kondensere på kaldere flater.
-Det er lite fall på gulv, med motfall mot dør.

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

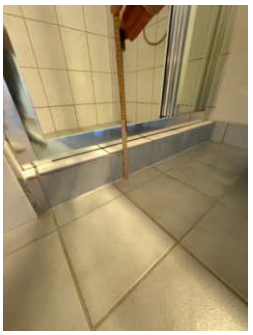
Kostnadsestimat er for oppbygging av nytt bad.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Tett kant mot sluk i dusjsonen.



Hull i vegg i våtsonen etter tidligere oppheng.



Riss i fuger på vegg i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble også gjort overflatesøk etter fukt på vegg i dusjsonen der det er sprekker/riss i fuger med målinger som viser forhøyede verdier av fukt nederst mot gulv. Dette kan indikere bakenforliggende skader. Dette er også nevnt i tidligere takst fra 2021.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det har blitt anbefalt total oppgradering av badet grunnet flere forhold og da vil dette området bli undersøkt.

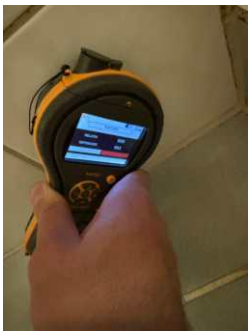
Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.



Fuktsøk på vegg i dusjsonen ved riss/sprekker i fuger.



Fuktsøk på vegg i dusjsonen ved riss/sprekker i fuger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Eier opplyser om at oppvaskmaskinen har en feil med lokk til såpeholder, slik at man må legge såpe rett i kammeret.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling.
Det er gulvstående toalett og servant.
Panelovn til oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens er dårlig utskifting av forurenset luft.

Tilstandsrapport



Toalettrom.



Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran befinner seg i luke på soverom mot nord.

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
• 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.



Kobberrør.



Stoppekran i luke på soverom.

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.

Konsekvens av eldre avløpsrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



Avløp av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Luft til luft varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

konsekvens er service/utskifting av innstallasjon.



Varmepumpe innedel.



Varmepumpe utedel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmtvannsberederen er 48 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 er vannlekkasje som ikke oppdages/ oppdages sent.

Tilstandsrapport



Bereder.

TG 3 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.

Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har byttet en lysbryter selv.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæringer på:

   -Velta 1-ny hoved jording og vk vannrør (Eltera 2023).
   -Skifte vifte på bad 1etg (elektriker´n Lillehammer a/s 2020).

   Det er ikke fremvist dokumentasjon på rehabilitering av sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

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?
    Ja Det er manglende isolering på ledning utenfor koblingsboks på soverom mot sør i underetasjen.
    Det er flere ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i boligen.
    Det er gjort arbeid på lysbryter utført av ufaglært og uten dokumentasjon.

Generell kommentar

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

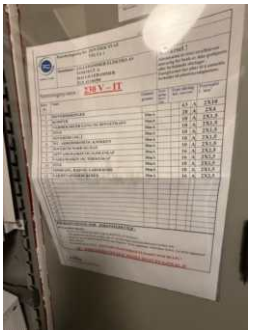
Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro. Konsekvens av manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen.

Kostnadsestimat er for gjennomgang av av det elektriske anlegget av autorisert elektro installatør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Manglende isolering på ledning.



Løs ledning.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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 1978.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Fuktiskringen på baksiden av boligen ligger stedvis under terreng.

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.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

-Fuktsikringen bør føres over terreng og klemmes korrekt mot mur.
konsekvens er økt vann/ fuktbelstning på mur, særlig i sammenheng med nedløp til terreng.

-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.



Fuktsikring under terreng på baksiden av boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og bod inntil boligen har mur av leca.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er skrånende terreng bak boligen og tilnærmet flatt inntil boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.



Aksomhetskart for farer. NVE.NO



Terreng intill boligen bak huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. 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.

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

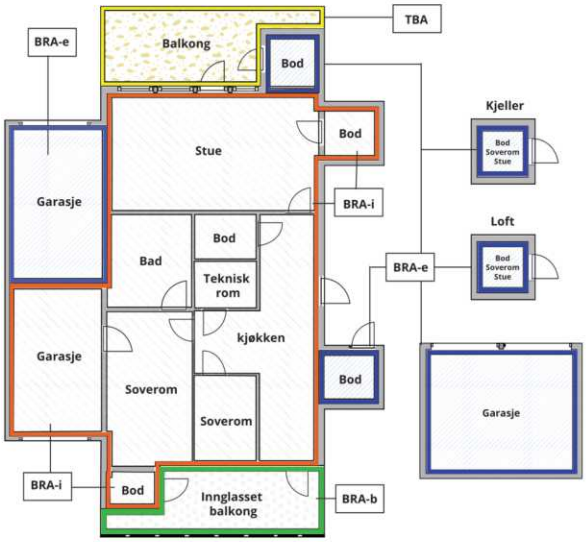
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67			67	29
Underetasje	64	7		71	7
SUM	**131**	**7**			**36**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom, Gang, Toalettrom		
Underetasje	Entré, Bod, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-E er utvendig bod.

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 datert 22.02.1980
Det er fremvist ferdigattest for karnapp og utvidet veranda datert 18.04.1994
Det er fremvist innvilget søknad om sportsbod datert 1978, ingen ferdigattest på denne.

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:

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	130	8

Kommentar

Enebolig	S-ROM er utvendig bod og teknisk bod på bad.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Therese Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	65	138		0	417.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Velta 1

Hjemmelshaver
Andreassen Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har adresse Velta 1 som litt i høyden sør for Lillehammer sentrum, ca 1.5km fra 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.

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
4 950 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Dnb	25706428			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.04.2025	innhentet og levert til megler.	Innhentet		Nei
Del med takstmann	05.04.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2025	Mottatt og lest	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QB6667

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.
55251145

Selger 1 navn
Therese Andreassen

Gateadresse
Velta 1

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: dnb

Polise/avtalenr.: 25706428

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251145

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i fugene i dusj, målt fukt i dusjen. Dette sto i tilstandsrapport da jeg kjøpte boligen. Fjerne skap ved speil på veggen, det er hull i flisene etter skruer der.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet blandebatteri vasken på badet 2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye fellesvannledninger inn til Velta, samt privat stikkledning til Velta 1 fra fellesledningen.

Arbeid utført av: Ramsøy

Filer

Yahoo Mail - Faktura vannledning privat.pdf

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

Beskrivelse: gulv ut mot karnappvindu ved kjøkkenet virker som det heller litt nedover.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tror et ekkorn har funnet en vei inn under taket.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Varmekabel langs nye vannrør inn til huset. Ny jordningskabel. Utført av Eltera Det ble også byttet en lysbryter av ufaglært i gangen, ikke sjekket av Eltera.

Arbeid utført av: Eltera

Filer

Velta1_isoterm.pdf

1Sluttkontroll_Eltera_(Jording_og_varmekabel_vannrør).pdf

Document reference: 55251145

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks Easee, som er tilkoblet fellesanlegg Plugpay i garasjen. Separat faktura, belastes ikke strømnettet til boligen. Boligen er del av garasjesameie.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Liten platting på bakken inntil hus. Lagt på ekstra isolasjon oppå eksisterende isolasjon på loftet. Isolert vannrør som går opp fra bakken og inn på veggen av huset, med innboksing.

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251145

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: 55251145

E-Signing validated

secured by nets

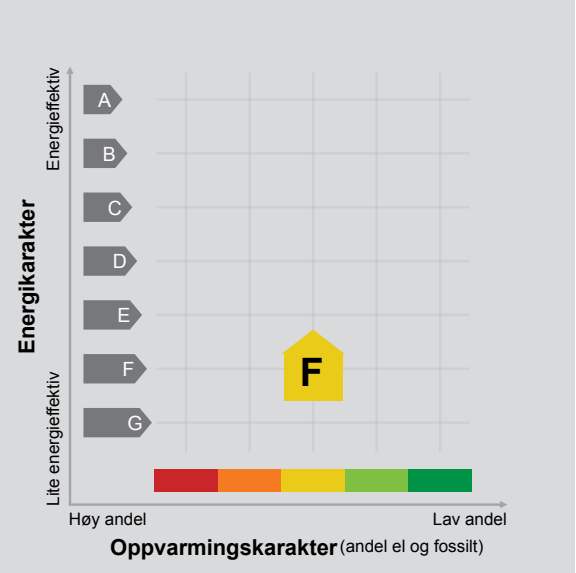
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Andreassen	6af0bad093ec8f3398a7127f838792290dcac5e1	23.04.2025 12:14:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251145

- 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	Velta 1
Postnummer	2614
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12284209
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110006
Dato	24.04.2025



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen

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	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.04.2025 15:22

Eiendom 3405-65/138 Velta 1

Bruksnavn	Velta 1				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	13.12.1977	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	417,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	65	Beregnet areal	417,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	138	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Velta 1	2614 Lillehammer	Holteskogen	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.12.1977	Kart- og delingsforretning	3405-65/138	Mottaker	417,9
		3405-65/132	Avgiver	-417,9
01.01.2020	Omnummerering	3405-65/138	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	12284209			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	130/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1980	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	130/0	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	130	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	65/0	0/0	65/0
U01	Underetasje	0	65/0	0/0	65/0

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
~~XXXXXXXXXXXX~~ BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Lillehammer, den 22.2.80

Sak nr.

FERDIGATTEST

J. nr. 886/80
MB/UG

Byggherre : Jan Erik Svae
Velta 1

Adresse : 2600 LILLEHAMMER

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

g. nr. 65 *b. nr.* 138

Bygningens art : Våningshus

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer 64,8 gr. fl. .....
   b) i andre bygninger underetg.« 31,2 « 106 m²
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 1 bad/dusj 2 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk :
   Kloakkavgift beregnes fra 1.1.78
5. Vannavgift beregnes fra 1.1.78

H. T. Mysen
~~Bygningssjef~~
Etter fullmakt

Gjenpart sendt :

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret.

M. Brandshaug

LILLEHAMMER KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

Brannsjefen
Bygartneren
Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN

Byingeniøren
Reguleringssjefen
Teknisk Sekretariat

Storgaten 49 - Postboks 48 - Telefon * 53540
2601 Lillehammer

Jan Eirik Svae
Lågenvegen 23 E

2600 LILLEHAMMER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Dato:
	BF/KJ	**3949/76** **B 65/tomt nr. 1**	**22. oktober 1976**

BOLIG PÅ TOMT NR. **1** , FELT 17 I HOLTESKOGEN.

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 15.10.76 for bolighus i felt 17 i Holteskogen. Det anmeldte bygget får 2 etasjer medregnet underetasje, og et samlet leieareal på **106** m^2 etter tegningene.

Bygningsrådet godkjente 8.4.76 som sak 131/76 utbyggingsplanen og prinsipptegningene for bebyggelsen i felt 17. Videre har fylkesmannen 18.10.76 meddelt dispensasjon fra bestemmelsene om avstand mellom bygninger, og mellom bygninger og nabogrense, slik at feltet kan tillates utbygt i samsvar med planen.

Bygningssjefen gir etter dette byggetillatelse i samsvar med søknaden, og på følgende vilkår:

1. Husplasseringen må utstikkes av oppmålingsvesenet. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir foretatt ved kontrollen av salingene.

2. Før graving igangsettes skal:

   a) vann- og kloakkanlegget anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger.

   b) avgiften for tilknytning til offentlig ledningsnett (engangsavgift utregnet etter byggets leieareal) innbetales til kemneren.
   Regning fra byingeniøren følger vedlagt.

./.

3. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser. Vegger i nabogrense må utføres i brannklasse B 30. Reguleringsbestemmelsene for området må følges.

4. Peistegninger må innleveres til bygningssjefen for godkjenning før murarbeidene påbegynnes.

5. Byggetillatelsen og de godkjente tegningene må oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for bygningskontrollørene.
./. Bygningskontrollen må varsles i følge vedlagte skjema for kontroll.

H. T. Mysen
kst.

B. Fredriksen

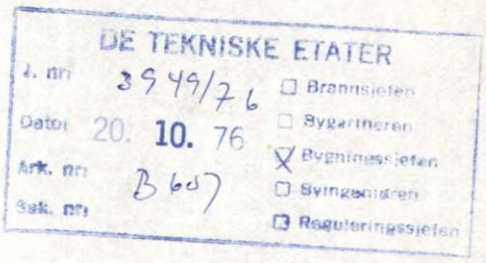
Vedlegg: Skjema for byggekontroll
Regning for tilknytningsavgift
1 eksemplar av byggesøknad m/tegninger

Henvendelser om saken rettes til:

B. Fredriksen

Bj.

REGULERINGSSJEFEN



Jan Eirik Svae
Lågenvegen 23 E

2600 LILLEHAMMER

AB/KJ 3913/76 19. oktober 1976
504.4-48

KVARTAL 17, HOLTESKOGEN. DISPENSASJON FRA BYGGELINJEN.

Bygningsrådet fattet i møte den 14.10.76 enstemmig følgende vedtak:

"Bygningsrådet sier seg enig i at bolighuset på tomt nr. 1 i kvartal 17 i Holteskogen nedre del kan legges inntil 1 m fra eiendomsgrensen mot øst.
Dette vedtas som mindre vesentlig reguleringsendring."

Utskrift av bygningsrådets møtebok, sak 325/76 vedlegges.

Arne Bøe

Gjenpart: Bygningssjefen

DE TEKNISKE ETATER
A. nr. 3949/76
Dato 20. 10. 76
Ark. nr. B 607
Sak. nr.

Utskrift

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅDS MØTEBOK

møte den 14. oktober 1976
Av 9 medlemmer var 9 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 325/76
Arkiv 504.4-48

Søknad om dispensasjon fra byggelinjen i kvartal 17 i Holteskogen nedre del.

Planleggingsgruppen for kvartal 17 i Holteskogen nedre del, søker på vegne av tomtekjøper til tomt nr. 1, Jan Eirik Svae, Lågenvegen 23 E, om tillatelse til å trekke bolighuset 1 m mere mot øst enn byggelinjen i reguleringsplanen forutsetter. Byggelinjen er i reguleringsplanen for Holteskogen nedre del, stadfestet 10. mars 1976, satt = 2 m mot øst og nord.

Tomt nr. 1 ligger i kvartalets sør-østre hjørne, like bak det felles garasjeanlegg i 2 etasjer. Feltet er her meget smalt, og hver meter får stor betydning når tomtene blir så små. Svae mener hans hus vil ligge svært nær garasjeanlegget, og er engstelig for at de 8 garasjeportene med bredsiden rett mot hans hovedfasade vil virke uheldig.
Dette er det lite å gjøre noe vesentlig med, og tomtekjøperen er innstilt på å skjærme seg med bod og beplantning. Bak tomten er offentlig friareal. Saken er tatt opp med bygartneren, som ikke har noe å bemerke til at huset blir liggende 1 m fra bakre tomtegrense.
Bebyggelsesplanen vil bli forevist rådet på møtet.

Reguleringssjefen legger saken fram for bygningsrådet med slik

innstilling:

Bygningsrådet sier seg enig i at bolighuset på tomt nr. 1 i kvartal 17 i Holteskogen nedre del kan legges inntil 1 m fra eiendomsgrensen mot øst.

REGULERINGSSJEFEN I LILLEHAMMER, den 12. oktober 1976

Arne Bøe

Vedtak:

Reguleringssjefens innstilling med følgende tilføyelse ble enstemmig vedtatt:

"Dette vedtas som mindre vesentlig reguleringsendring."

REGULERINGSSJEFEN I LILLEHAMMER, den 18. oktober 1976

Arne Bøe

Vedtak i bygningsrådet kan påklages, og klagefristen er 3 uker fra mottatt melding, eller fra den tid klageren burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Slik klage skal stiles til fylkesmannen, men sendes om bygningsrådet til utlelse. Fylkesmannen kan prøve alle sider av vedtaket og eventuelt endre det til skade for klageren.

Det vises til bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kapitel VI.

BYGNINGSSJEFEN

Jan Erik Svae
Lågenvegen 23 E

2600 LILLEHAMMER

HCF/KJ 5075/77 19. desember 1977
B 65/

OPPFØRING AV PEIS I VELTA I I HOLTESKOGEN. JAN ERIK SVAE.

Vi viser til Deres søknad om tillatelse til oppføring av Dovre innsatspeis, liten type, datert 1.12.77 og brev med tegninger datert 15.12.77.

Den oppførte peisen godkjennes.

H. T. Mysen
kst.

Hans Chr. Fæste

Henvendelser om saken rettes til:

Hans Chr. Fæste

Arkiv

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Lillehammer, den 18.04.94

FERDIGATTEST

Ark. nr. 503.1
J.nr. 94/1596 jgr

EIER: Jan Erik Svae
ADRESSE: Velta 1

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Velta 1 GNR.65 BNR.138

BYGNINGENS ART: Tilbygg til bolig/takark. Utvidet veranda.

Byggearbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal 2 m^2

2. Vannavgift beregnes fra: 01.04.94

3. Kloakkavgift beregnes fra: 01.04.94

Med hilsen
Joralf Gravrok

Kopi til:
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.

ARKIV

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
12.07.91	1330/91 503.1 KKJ
Deres dato	Deres referanse

Jan Erik Svae
Velta 1,

2600 Lillehaammer.

VEDLEGG: Et sett byggemelding i retur.
Skjema for ansvarsrett.

BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG (KARNAPP) OG UTVIDELSE AV VERANDA TIL BOLIG I VELTA 1, GNR.65 BNR.138.

Vi viser til søknad, mottatt 25.06.91, vedrørende oppføring av tilbygg (karnapp) og utvidelse av veranda til bolig på ovennevnte eiendom.

Karnapp og veranda skal føres opp ut fra boligens hovedplan og langsmed boligens fasade mot vest i en bredde på 1 m; og forøvrig som vist på mottatte tegninger. Boligens bruksareal økes med 2 m^2.

Naboer har ingen merknader.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke igangsatt, før:

   a. Engangsavgiftene for tilknytning til vann-og kloakknettet for det utvidede avgiftsareal er betalt.

   b. Vedlagte skjema for ansvarsrett er returnert i utfylt og underskrevet stand.

2. Bjelkelag og gulv for balkong skal være av trykkimpregnerte materialer.

3. Byggherren og ansvarshavende er ansvarlige for at alle arbeider blir utført i samsvar med gjeldene bestemmelser.

4. Teknisk etat må varsles for ferdigattest.

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

1 sett tegninger beholdes for vårt arkiv.

Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen, innen 3 uker. Klagen skal sendes om teknisk styre/bygningsråd. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over, og hvilken endring som ønskes.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Kjell Kr. Jacobsen

Henvendelser om saken rettes til:
Avd. arkitekt Kjell Kr. Jacobsen.

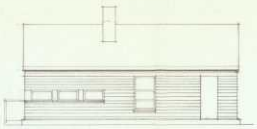
Adr: Storgt. 51,postboks 98, 2601 Lillehammer - Tlf.: 062/66500



VEST



SOR



ÖST



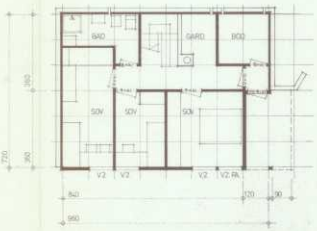
NORD



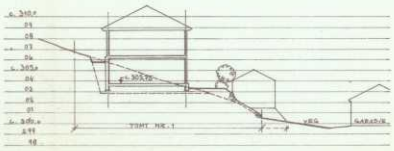
PLAN 2

7,2 × 9,6
- 1,2 × 3,6
64,8

166,6
64,8
31,2

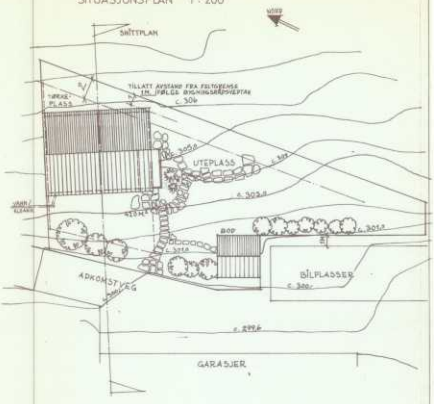


PLAN 1



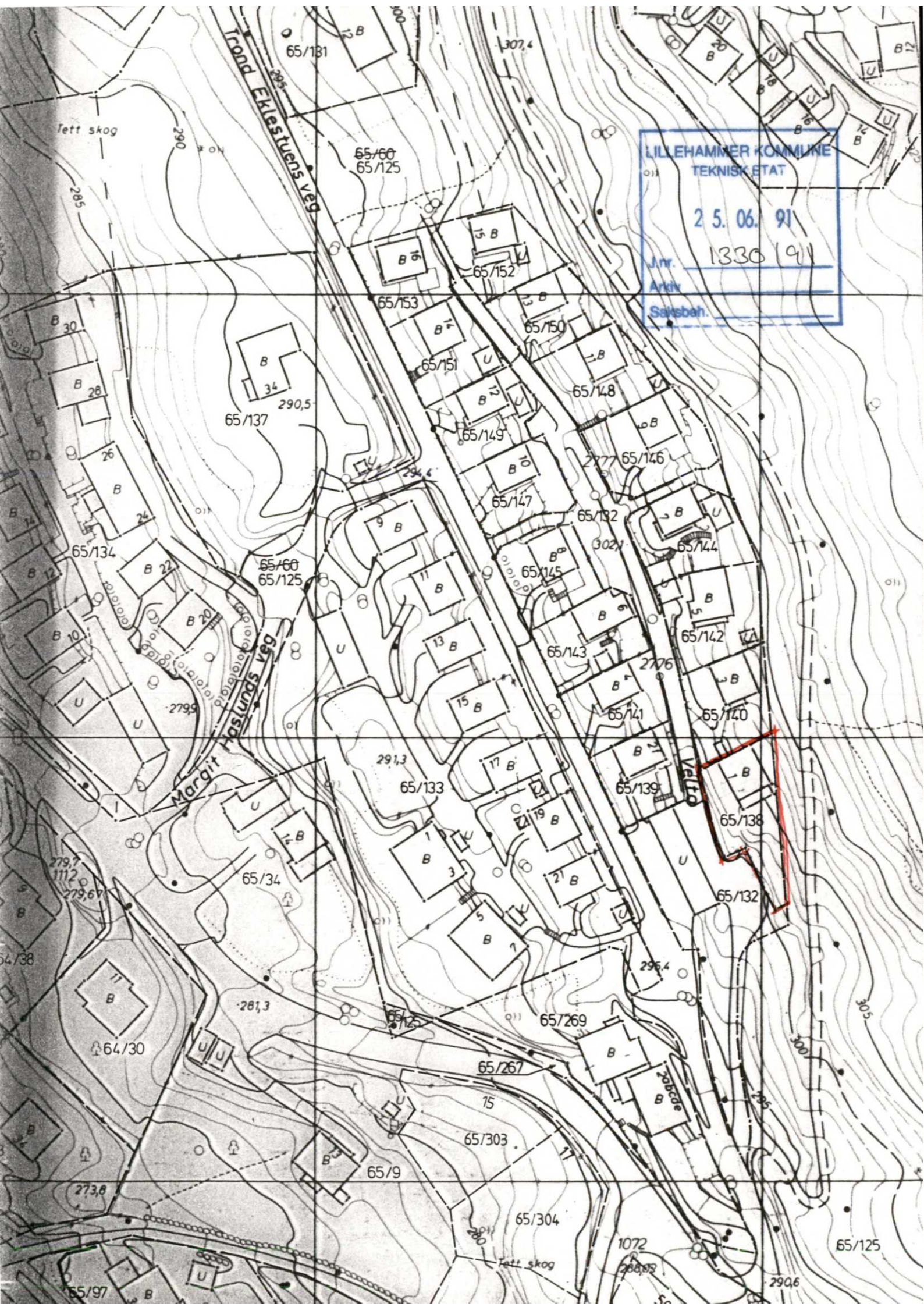
SNITT GJ. TOMTEN 1 : 200 TAKSTOLER / FLAT HIMLING

SITUASJONSPLAN 1 : 200



DE TEKNISKE ETATEN
A. nr. 372/76
Dato 10. 10. 76
Kfr. nr. 5547

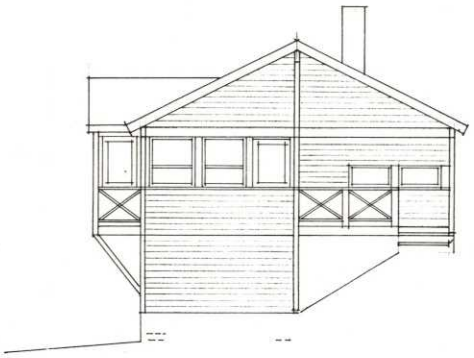
	KV. 17 HOLTESKOGEN - TOMT NR. 1 SVAE	TYPE
	PLANER - FASADER 1 : 100	
	SIT. PLAN - SNITT 1 : 200	A
	EGGE - KOKSVIK ARKITEKTER MNAL LILLEHAMMER 28 09 76	


Trond Eklestuens veg
Margit Haslunds veg
Tett skog
65/131
65/60
65/125
65/152
65/153
65/150
65/151
65/148
65/137
65/149
65/146
65/147
65/132
65/144
65/145
65/134
65/142
65/143
65/141
65/140
65/139
65/138
65/133
65/34
65/132
65/269
65/267
65/303
65/9
65/304
65/125
65/97
64/30
64/38
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
25. 06. 91
J.nr. 1330 (91)
Arkiv
Saksbeh.

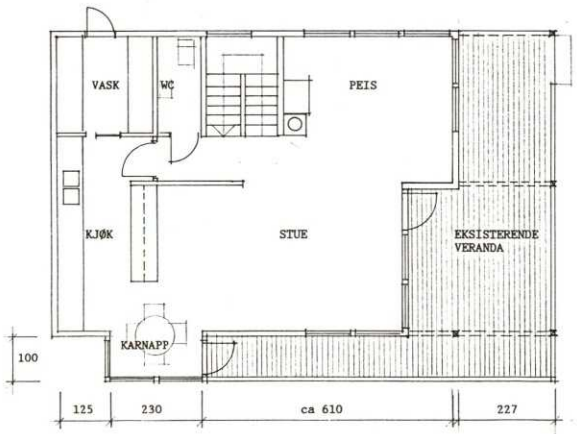
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
25. 06. 91
J.nr. 1330/91
Arkiv
Saksbeh.



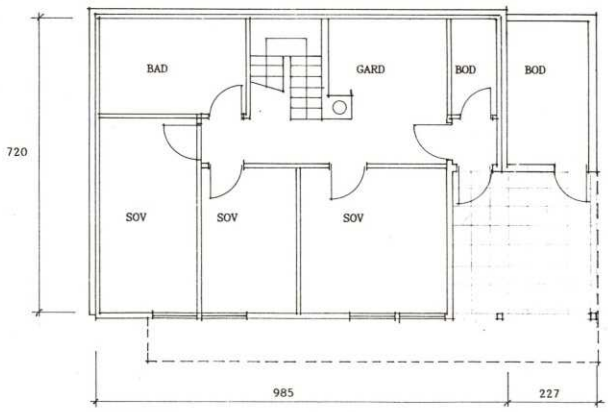
FASADE VEST



FASADE SØR



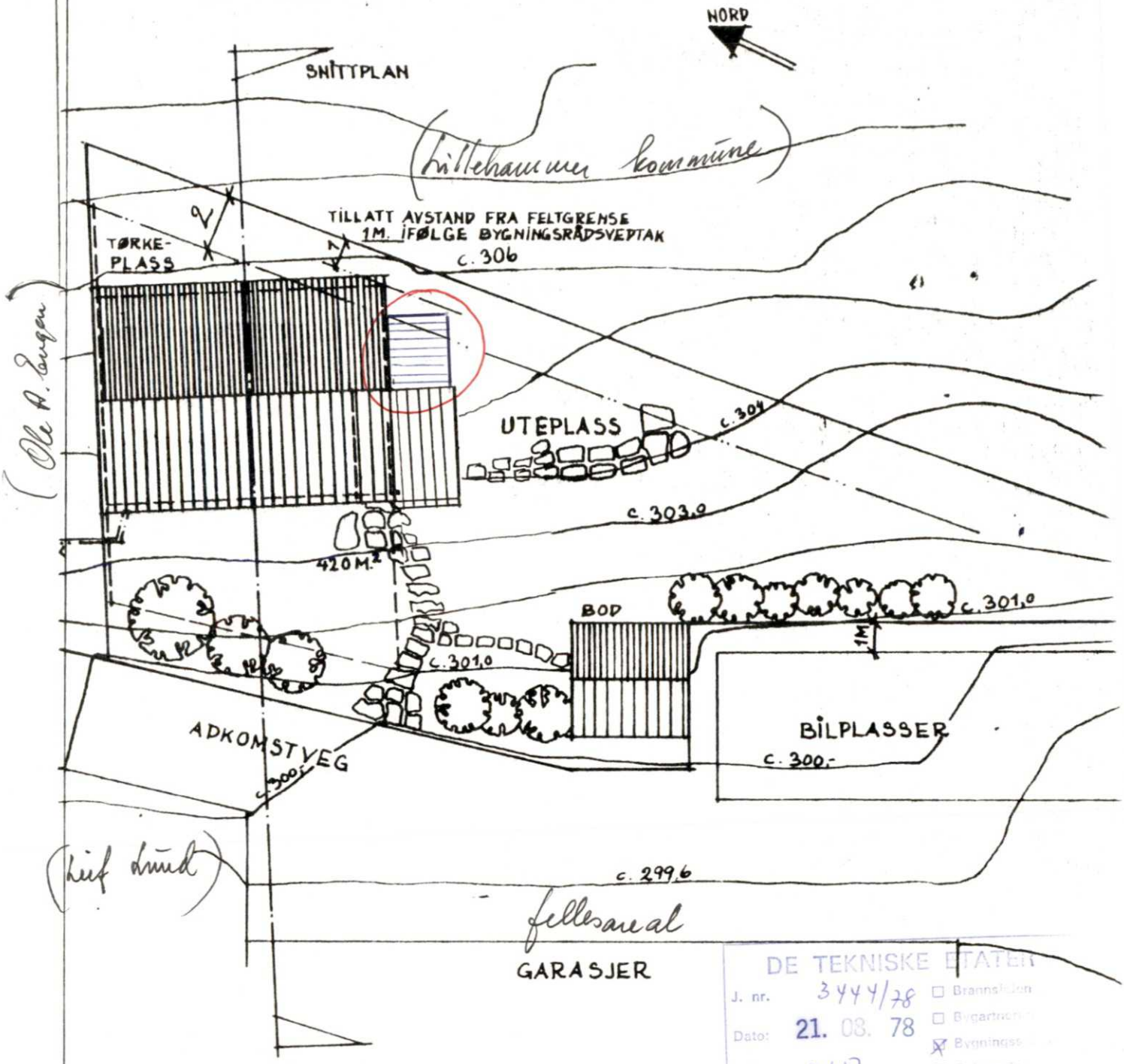
HOVEDPLAN



EKSIST: PLAN UNDERETASJE

OMBYGG. BOLIG Jan Erik Svae, Velta 1, 2600 LILLEHAMMER
FASADE vest/sør. PLANER mål 1:100. Jan Egge ark MNAL Velta 7
2600 LILLEHAMMER

SITUASJONSPLAN 1 : 200



DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 3444/78
Dato: 21. 08. 78
Ark. nr: B 65/138
Sak. nr:
☐ Brannsjefen
☐ Bygningsinspektøren
☒ Byggesaksavdelingen
☐ Byingeniøren
☐ Regnskapskontoret

DELES

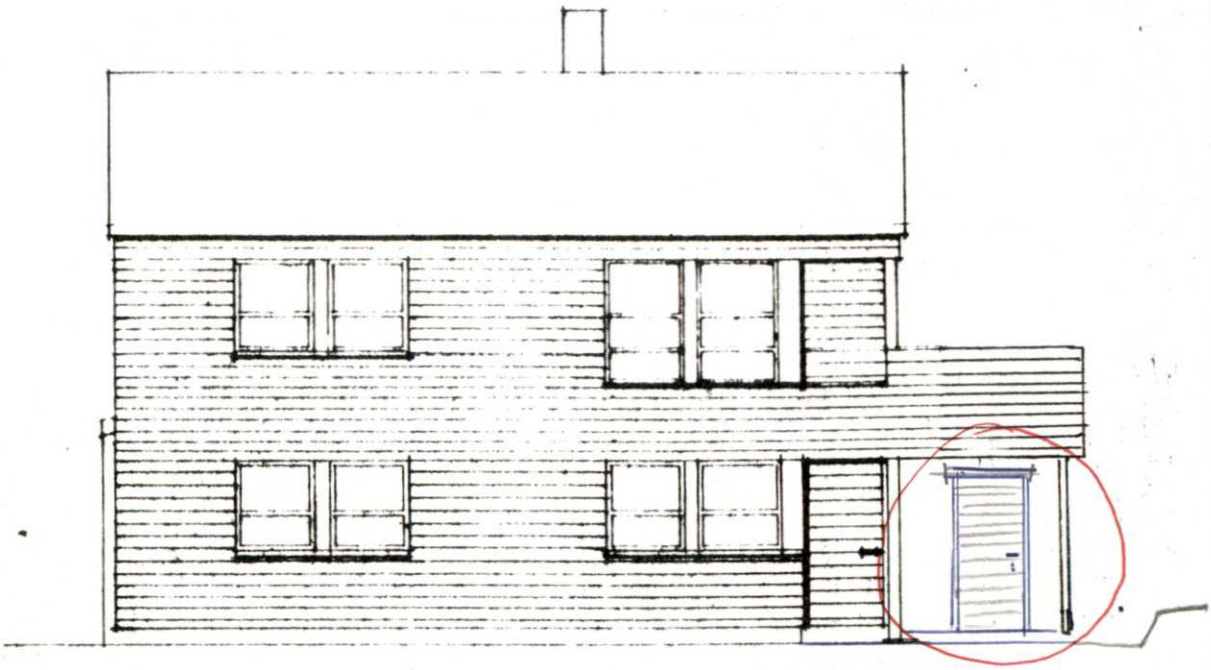
V1 2
V2 FA 1
V2 1
V4 2

11 11 76	INNTEGNE VVS UTSTYR
	RETTET 19 10 76

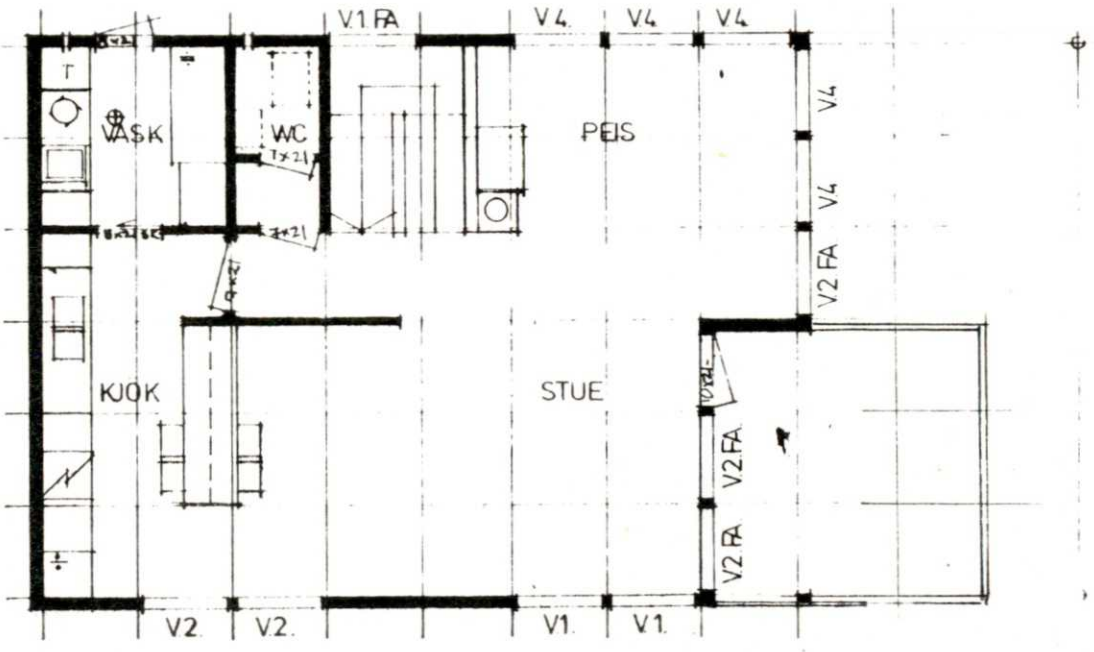
"VELTA 1"

SAK	KV. 17 HOLTESKOGEN - (TOMT NR. 1) SVAE
TEGNING	PLANER - FASADER 1 : 100
MÅL	SIT. PLAN - SNITT 1 : 200
TEGN. AV	EGGE - KOKSVIK ARKITEKTER MNAL LILLEHAMMER 28 09 76

TYPE HUSB. A



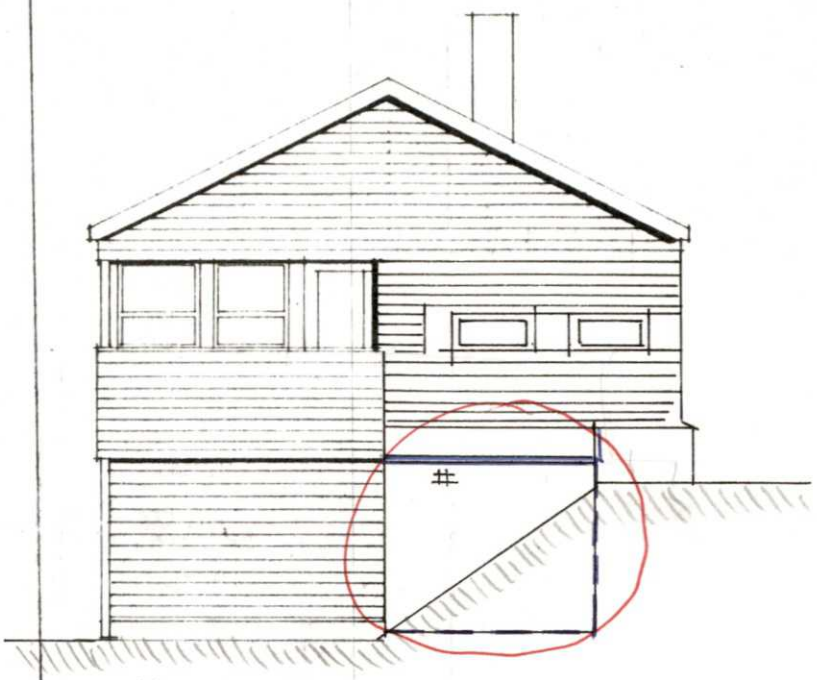
VEST 1



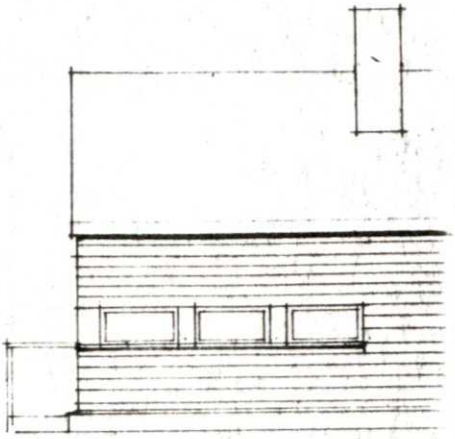
PLAN 2

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 3444/78
Dato: 21. 08. 78
Ark. nr: B 67/138
Sak. nr:

"VELTA 1"

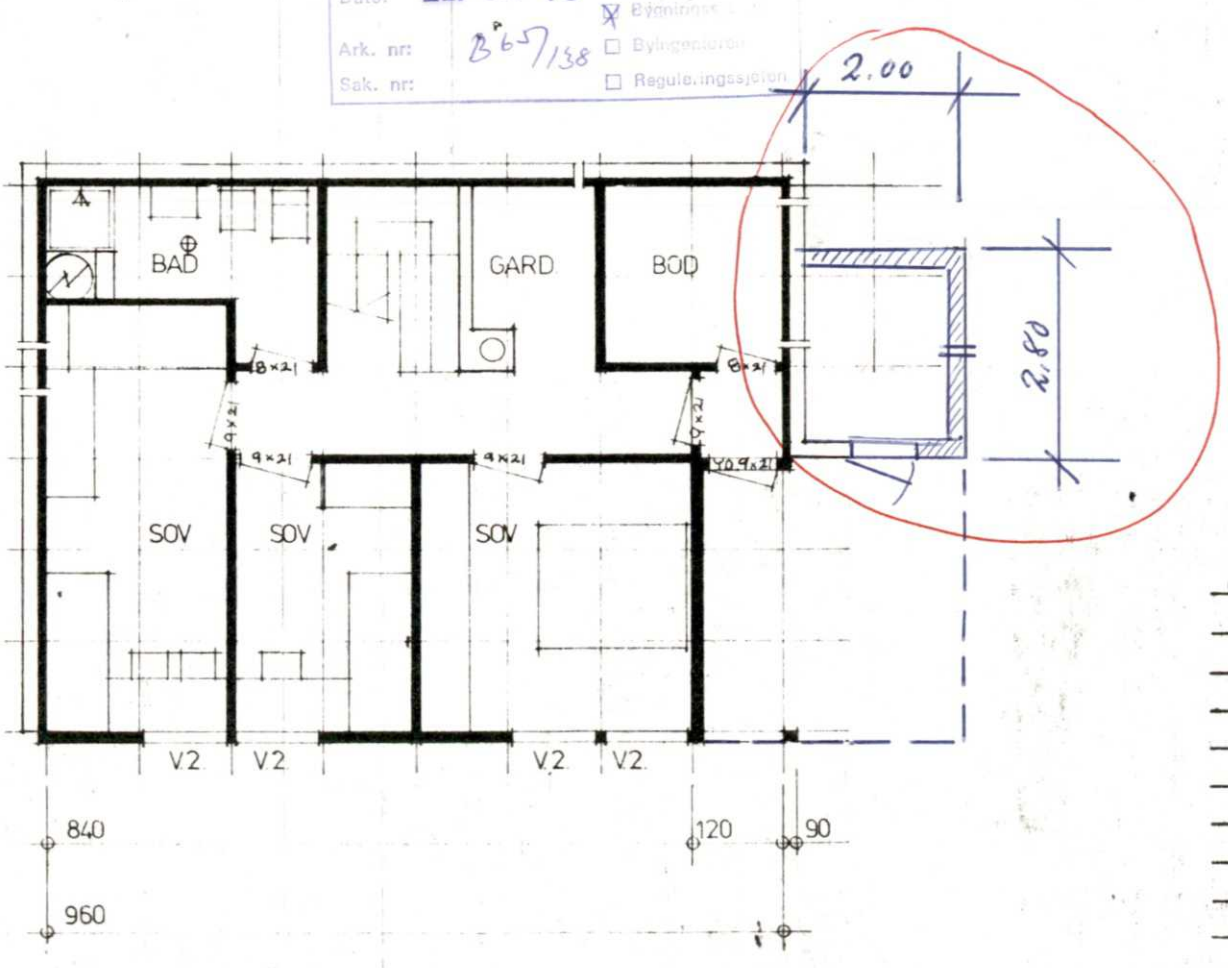


SÖR



ÖST

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 3444/78
Dato: 21. 08. 78
Ark. nr: B657/138
Sak. nr:
☐ Brannsjefen
☐ Bydelstekniker
X Bydelsing...
☐ Bylingeniøren
☐ Reguleringssjefen



PLAN 1

"VELTA 1"

SNITT GJ

Ovre peisen

120

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 5075727
Dato: 16. 12. 77
Ark. nr: B65
Sak. nr:

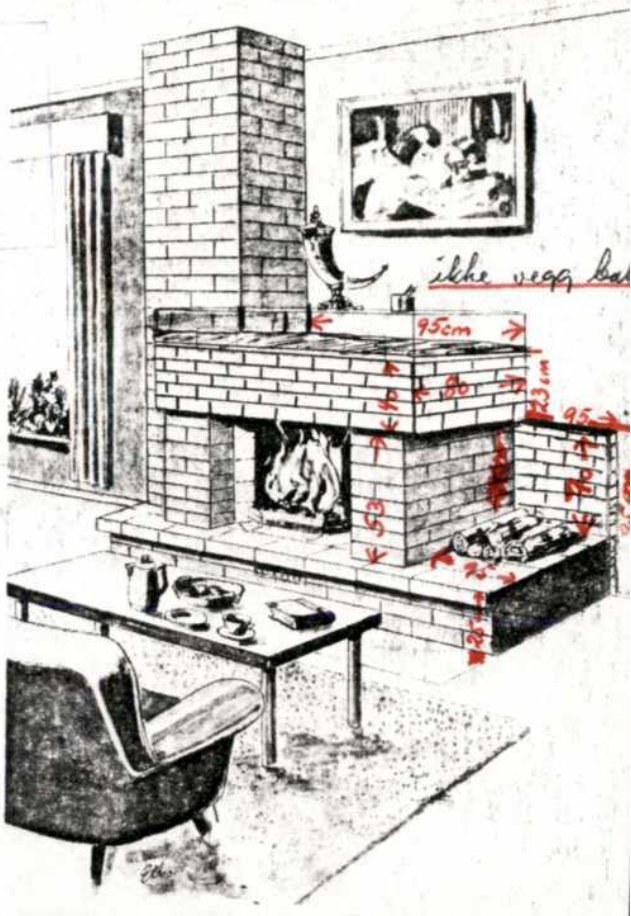
HVITPUSSET KAPPE SOM STÅR GODT TIL RØD ELLER GUL FASADETEGL. MURSKIFER KAN OGSÅ ANVENDES. ØNSKES NOE MYKERE LINJER KAN KAPPEN SKRÅS SOM ANTYDET PÅ TEGNINGEN. SOKKELEN KAN SELVSAGT OGSÅ FORLENGES ETTER BEHAG.
DENNE MODELL KAN SPEILVENDES. LITEN TYPE AVBILDET.

fritstående peis

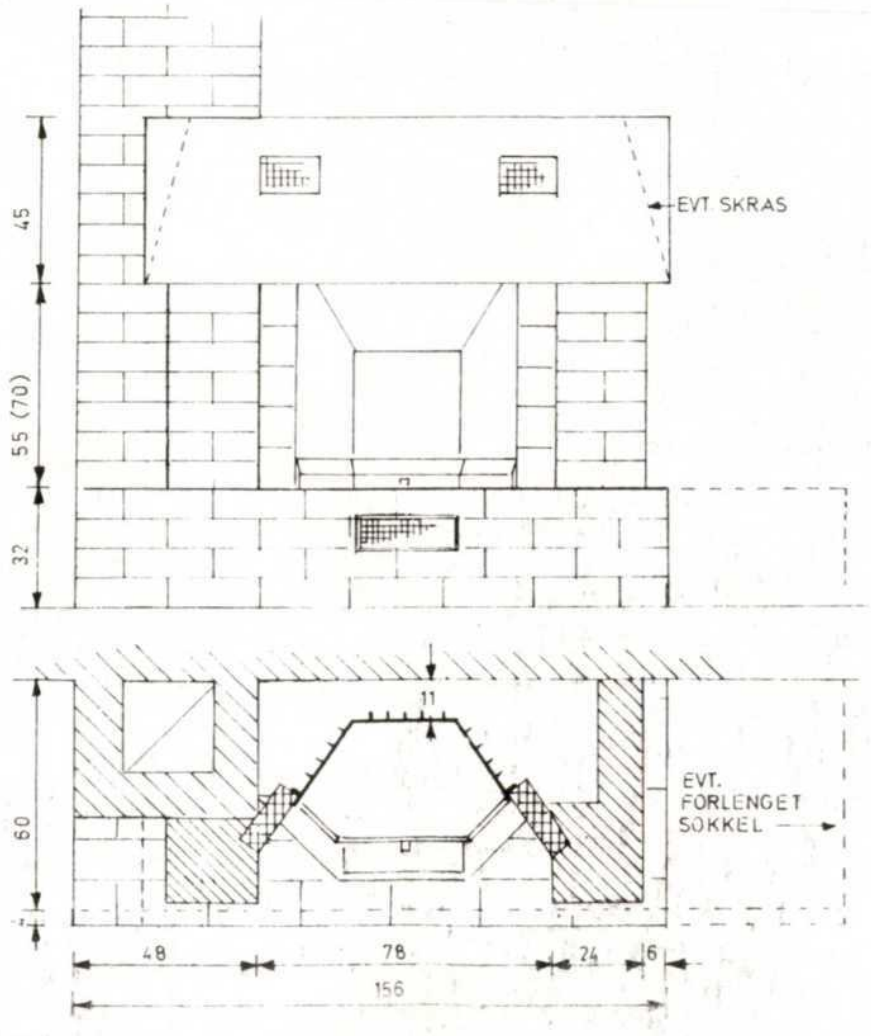
LITEN TYPE INNTEGNET.
MÅLENE FOR STOR TYPE I PARENTES ( ).



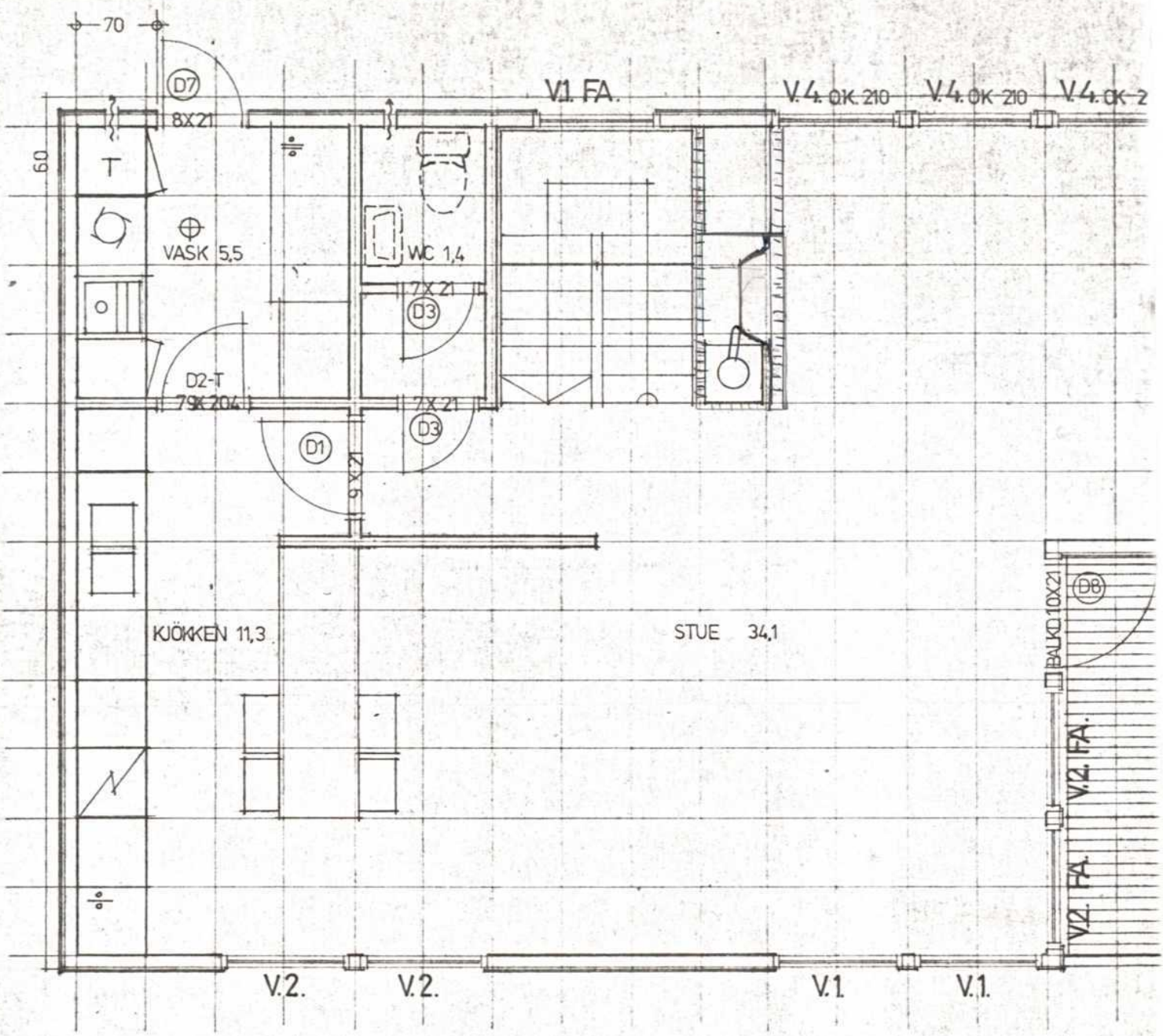
Medgått til peisen inkl. vognen m.m.
av helstein/petringen: 295 stein
÷ forblending pipe (henger i pipa) ÷ 45 ...
Medgått av petringen/helstein 250 stein
antatt vekt 800 kg
+ peisinnsats 100 = 900 kg + peishellen



M=1:20

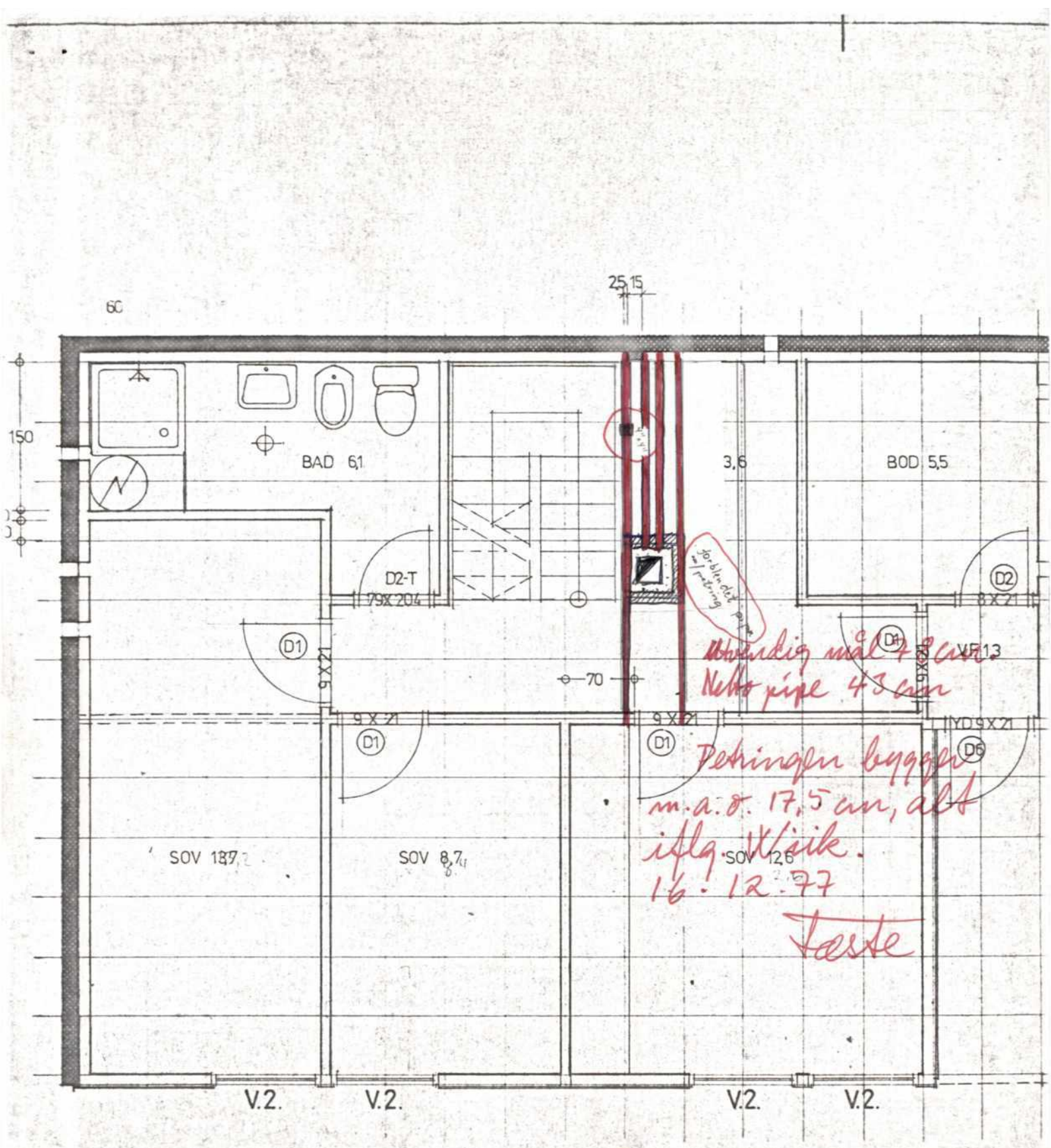


VENL



DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 5075/77
Dato: 16. 12. 77
Ark. nr. B607 X

PLAN 2



PLAN 1

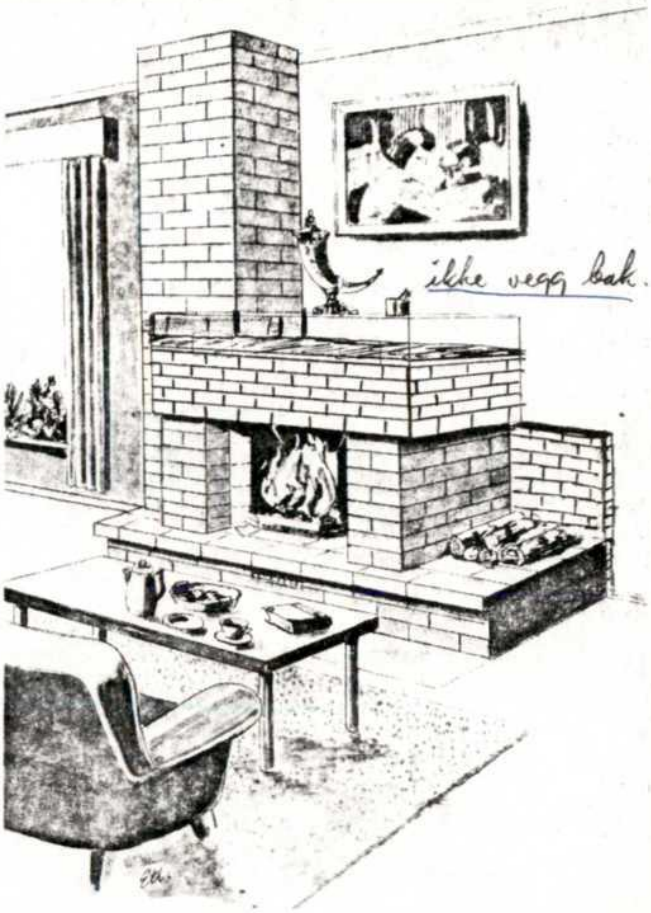
DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 5075772
Dato 16. 12. 77
Ark. nr. B 657

Ovre peisen 120

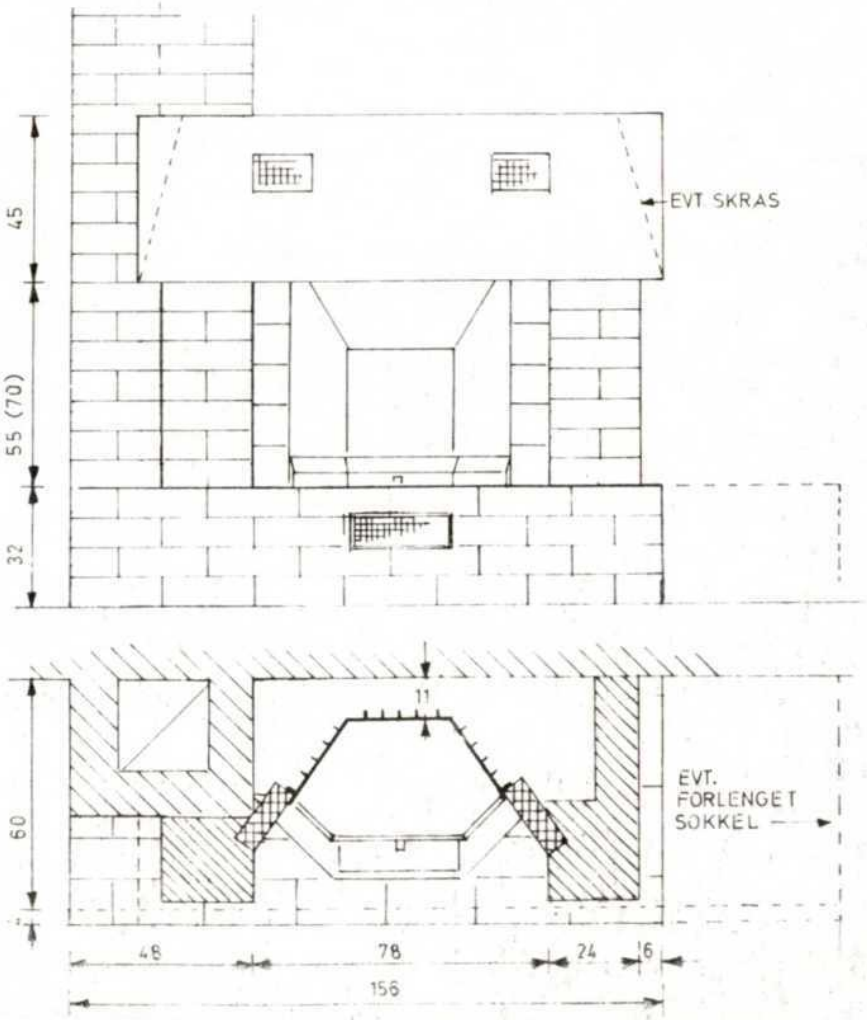
HVITPUSSET KAPPE SOM STÅR GODT TIL RØD ELLER GUL FASADETEGL. MURSKIFER KAN OGSÅ ANVENDES. ØNSKES NOE MYKERE LINJER KAN KAPPEN SKRÅS SOM ANTYDET PÅ TEGNINGEN. SOKKELEN KAN SELVSAGT OGSÅ FORLENGES ETTER BEHAG. DENNE MODELL KAN SPEILVENDES. LITEN TYPE AVBILDET.

LITEN TYPE INNTEGNET. MÅLENE FOR STOR TYPE I PARENTES ( ).





M=1:20



DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 76/3722
Dato: 05. 12. 77
Ark. nr: 367
Sak. nr:

VEND

BYGNINGSSJEFEN

Jan Erik Svae
Velta 1

2600 LILLEHAMMER

MBj/UG 3444/78 24æ august 1978
B65/138

GNR 65/138 VELTA 1 - TILBYGG FOR SPORTS- OG REDSKAPSBOD

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 21.8.78 for oppføring av bod som tilbygg til underetasjen i bolighuset på gnr. 65/138.

Bygningssjefen har ingen merknader til planen, og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

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

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

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

Martin Bjørnevoll
bem.

Vedlegg:
1 sett søknad og tegninger

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**65**	Bnr.	**138**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Velta 1, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 24 444,68

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 5 954,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 8. april 2025

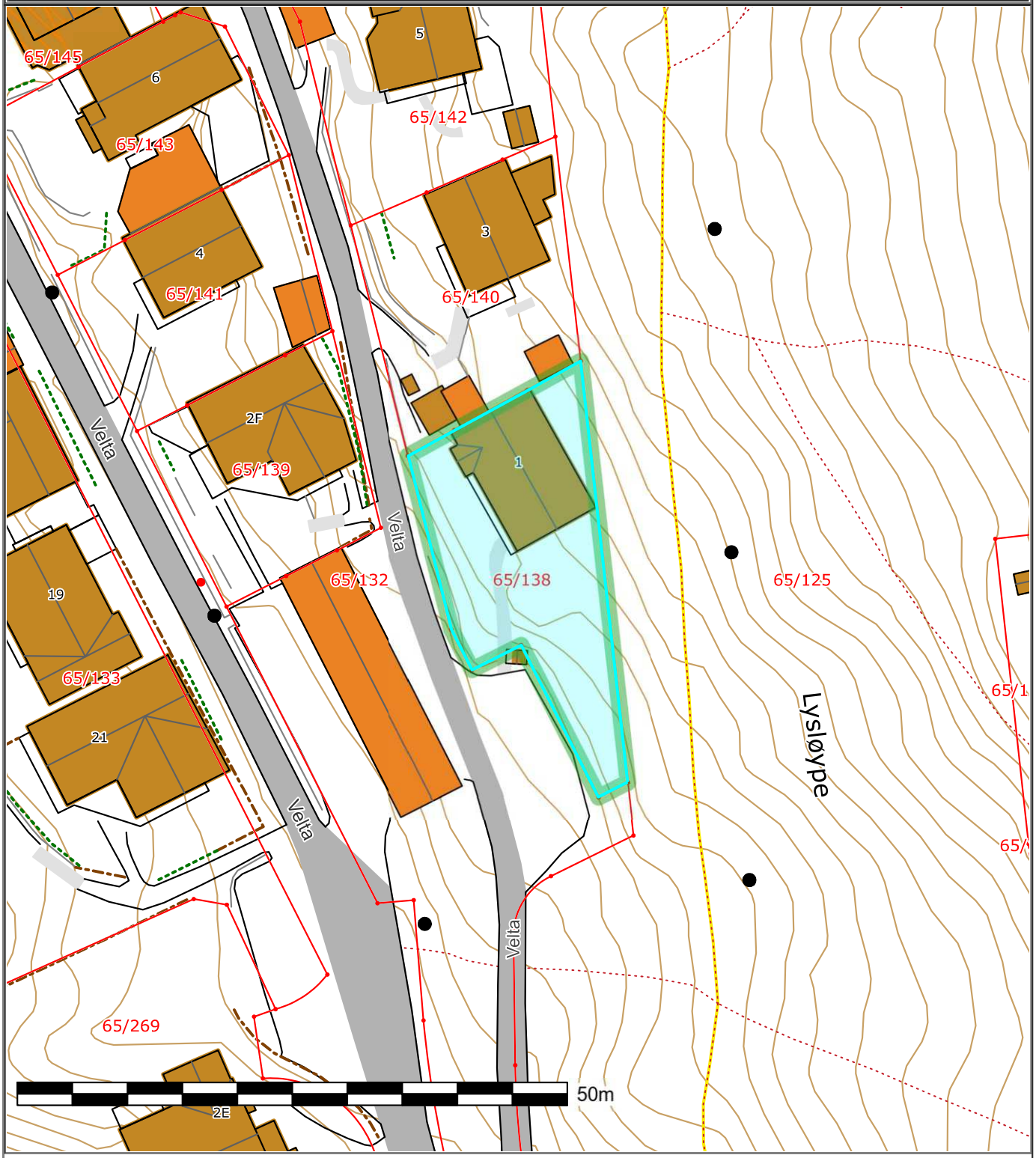
Med hilsen

Gerd Aasen

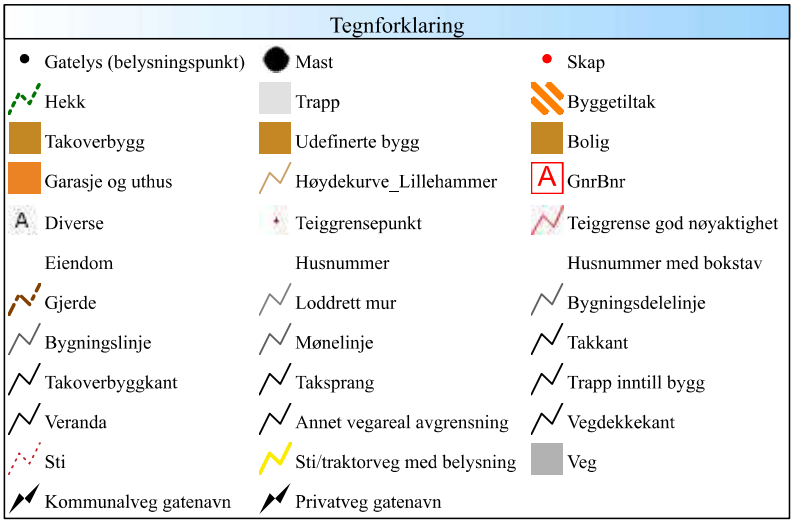
Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

SITUASJONSKART

LILLEHAMMER KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 138	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Velta 1, 2614 LILLEHAMMER			
	Hj.haver/Fester:	ANDREASSEN THERESE, Velta 1, 2614 LILLEHAMMER			
	Dato: 9/4-2025 Sign:				Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



Ordre: **74574**

Eiendom: **3405-65/138/0 Andel 0**
Velta 1
2614 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.04.2025 13:49:

Mottatt fra leverandør

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

Ordre: **74574**

Eiendom: **3405-65/138/0 Andel 0**
Velta 1
2614 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.04.2025 13:47:

Mottatt fra leverandør

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**65**	Bruksnr:	**138**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Velta 1, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 8. april 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: **74574**

Eiendom: **3405-65/138/0 Andel 0**
Velta 1
2614 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 07.04.2025 08:16:

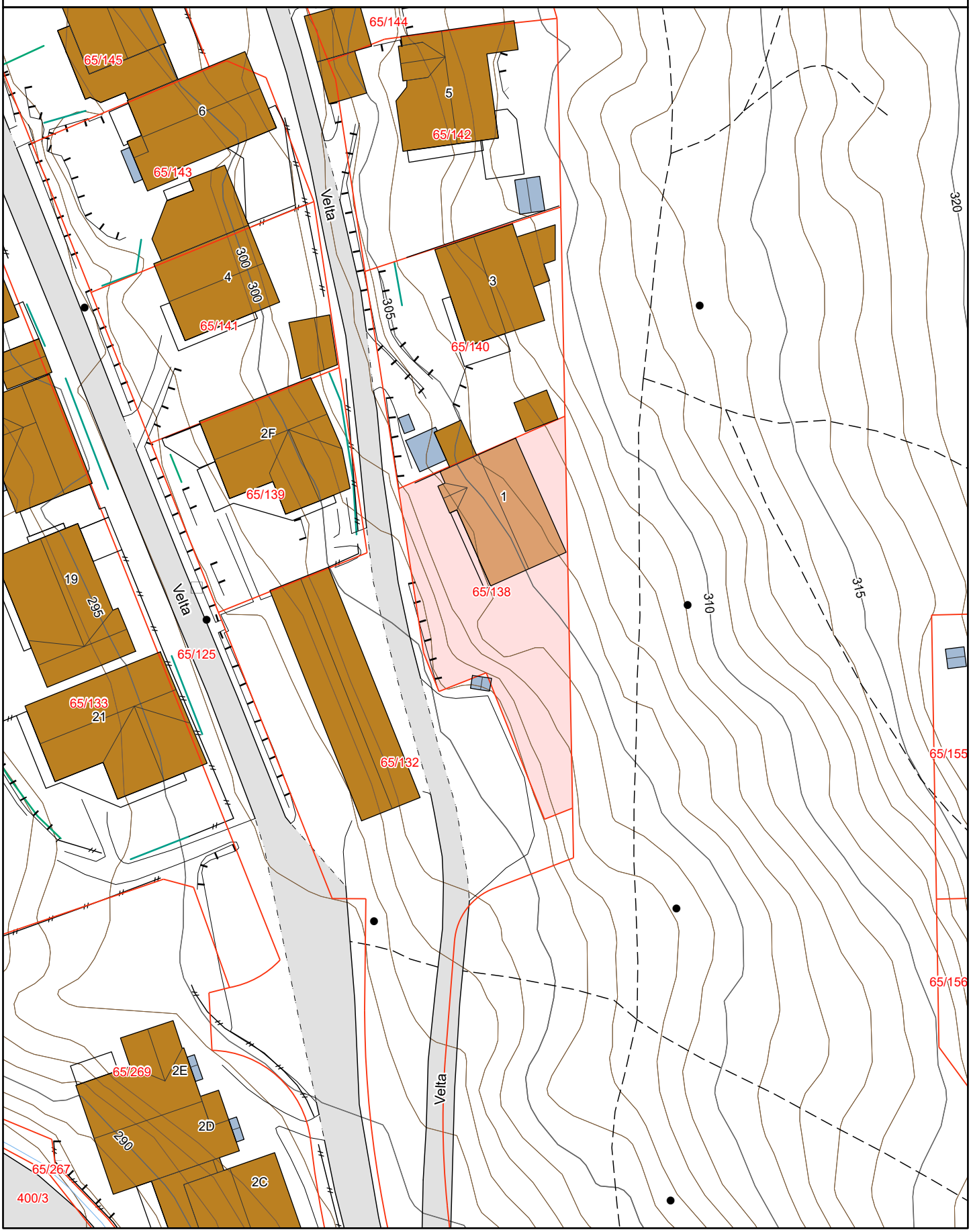
Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Oversiktskart

Adresse: **Velta 1, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/65/138/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 418 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.04.2025



Matrikkelkart

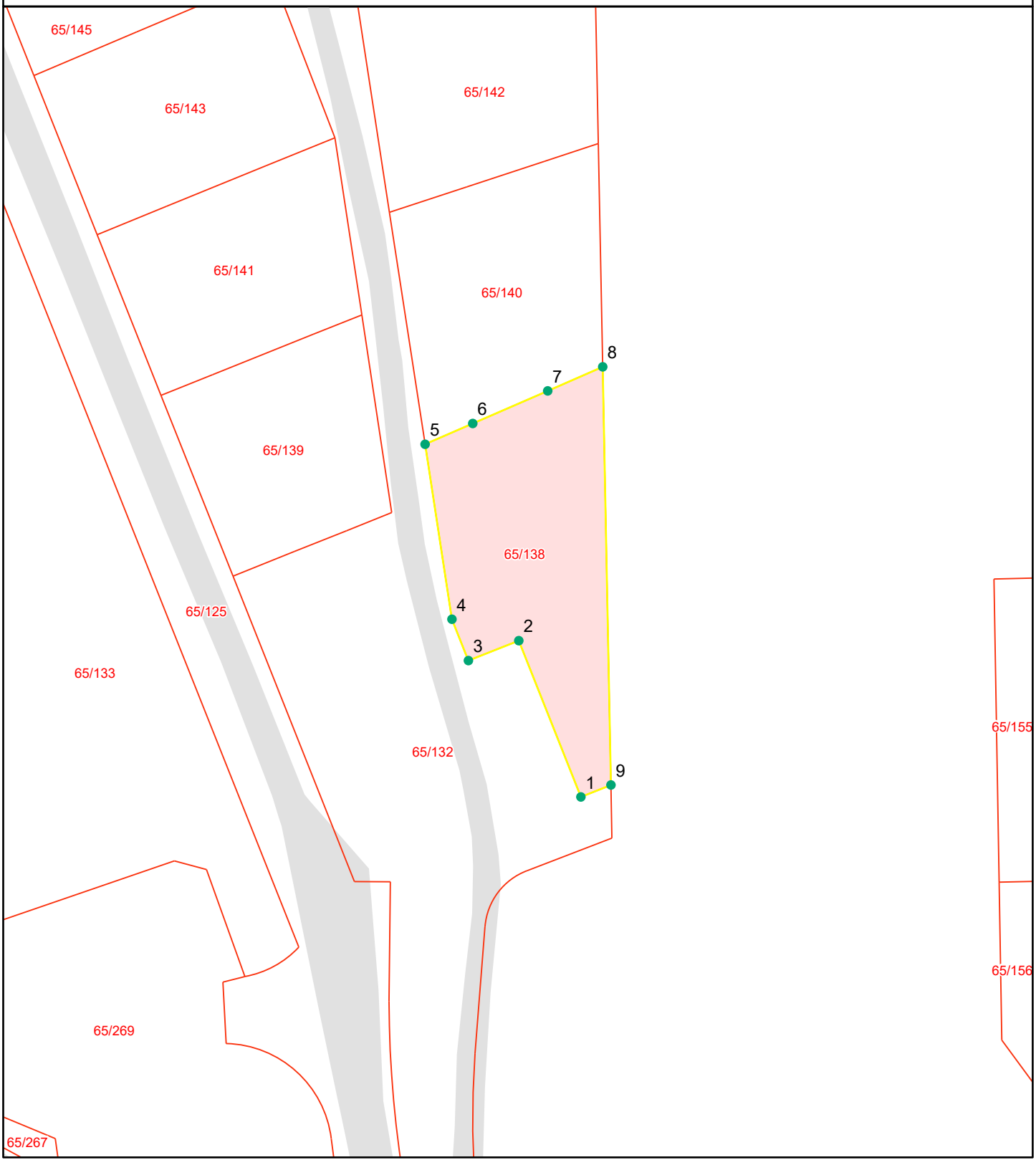
Adresse: **Velta 1, 2614 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/65/138/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 418 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.04.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6782912.96	256810.31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	15.49	0
2	6782927.35	256804.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5	0
3	6782925.52	256799.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.1	0
4	6782929.33	256798.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.3	0
5	6782945.44	256795.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.8	0
6	6782947.36	256800.33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.54	0
7	6782950.36	256807.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.54	0
8	6782952.58	256812.33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	38.52	0
9	6782914.06	256813.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.98	0

GJENPART FRA
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK RÅDMANN

Sendes uten følgeskriv til

1132/76
76 X
504.4-48

Reguleringssjefen i Lillehammer.

Arkiv 504 J. Nr. 1084 - 1976 SL/BD

Endring av reguleringsplanen for nedre del av planområdet Holteskogen

Jeg viser til brev herfra datert 5. januar 1976 med melding om kommunestyrets vedtak den 11. desember 1975 om nevnte reguleringsendring samt reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen.

Fylkesmannen i Oppland har i brev hit av 10. mars 1976 stadfestet kommunestyrets vedtak av 11. desember 1975 om nevnte reguleringsendring - og samtidig stadfestet, med noen mindre endringer, kommunestyrets vedtak av samme dag om reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen.

Fylkesmannen forutsetter i samråd med vegsjefen at avkjørsel fra felt 27 og 28 ikke legges til Messenlivegen, men til de innregulerte atkomstveger.

./. En kopi av fylkesmannens stadfestingsbrev følger vedlagt sammen med det stadfestede reguleringskart med påtegning om stadfestingen. Sakens øvrige dokumenter, herunder et eksemplar

./. av reguleringsbestemmelsene slik de skal lyde, følger vedlagt.

Jeg skal be om at reguleringssjefen kunngjør planen i samsvar med bygningslovens § 27, nr. 5.

Lillehammer, den 17. mars 1976.

./. Går til bygningssjefen i Lillehammer, idet jeg vedlegger en kopi av stadfestingsbrevet og av reguleringsbestemmelsene.

Tekniskrådmann i Lillehammer, den 17. mars 1976.

FYLKESMANNEN I OPPLAND

L.-NR. 486/76/PV/KS/is
ARKIV: 714.8

2600 LILLEHAMMER 10. mars 1976
KIRKEGT. 72
SENTRALBORD 53 560

LILLEHAMMER FORMANNSKAP
01084 11.3.76
ARKIV 504

Lillehammer kommune,
formannskapet,

2600 LILLEHAMMER

1132/76
504.4-48

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR NEDRE DEL AV PLANOMRÅDET HOLTE-SKOGEN, LILLEHAMMER KOMMUNE.

Reguleringssjefens oversendelse av 5. februar 1976.

I medhold av bygningslovens § 27 og etter fullmakt fra Miljøvern-departementet ved rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973, stadfester fylkesmannen vedtak av Lillehammer kommunestyre i møte den 11. desember 1975 om nevnte regulering. Samtidig stadfestes, med noen mindre endringer, kommunestyrets vedtak av samme dag om reguleringsbestemmelser i tilknytning til saken.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter § 6 i lov av 6. juni 1970 om vern mot vannforurensning. En forutsetter at kloakkutslipp foretas i samsvar med tillatelse av 1. februar 1972.

I samråd med vegsjefen forutsetter en at avkjørsel fra felt 27 og 28 ikke legges til Messenlivegen, men til de innregulerte adkomstveger.

./. Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen, sammen med en del av de innsendte saksdokumenter.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27 nr. 5. Det må opplyses om adgangen til å påklage vedtak om stadfesting, jfr. bygningslovens § 17. Klagefristen settes til tre uker fra stadfestingsdato.

Nils Handal

Jan Kristiansen

Gjenpart sendes:
Vegsjefen i Oppland, postboks 1010, 2601 Lillehammer
Miljøverndepartementet, postboks 8013, Oslo-Dep., Oslo 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REVIDERT REGULERINGS-PLAN FOR NEDRE DEL AV OMRÅDET HOLTESKOGEN I LILLEHAMMER.

Vedtatt i kommunestyret den 11.12.75.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsens art og utnyttingsgrad innen de enkelte delområder er fastsatt i planen.
Utnyttingsgraden for et delområde er forholdet mellom brutto golvareal og delområdets areal slik det framgår av reguleringsplanen. På eneboligtomtene skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 3.

Bygningsrådet skal forelegges for godkjenning samlet bebyggelseplan for et delområde før de enkelte byggemeldingene behandles. Unntak herfra kan gjøres for villatomtenes vedkommende.

Bebyggelsesplanene skal omfatte de nødvendige felles arealer for atkomst, lek, parkering m.v.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 4.

a. Tillatt antall etasjer er vist på reguleringsplanen. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 6 m, for 1-etasjes hus, 3,5 m.

b. Hvor terrenget ligger tilrette for det, kan bygningsrådet tillate innredet for beboelse i sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

c. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 5.

Bygninger innen samme delområde skal ha felles takform og takvinkel. Takformen bør være sadeltak.

§ 6.

Garasjer og/eller uthus skal godkjennes av bygningsrådet. En ser helst at garasjer utformes i felles anlegg i direkte kontakt med atkomstgaten.

LILLEHAMMER KOMMUNE
03393 15.10.75
ARKIV

§ 7.

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

b. På situasjonskartet skal angis atkomstveg samt plass for tørskestativ, søppelspann m.v.

§ 8.

a. Det skal innen hvert delområde for boligbebyggelse reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet og biloppstillingsplasser etter bygningsrådets bestemmelse. Også for de øvrige byggeområder skal garasjer og parkeringsplasser anordnes etter bygningsrådets bestemmelse.

b. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet.

c. Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen. På steder hvor dette av terrengmessige eller andre grunner er vanskelig, eller særlig kostbart å oppfylle, kan bygningsrådet gjør unntak.

§ 9.

a. De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. ~~Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel~~.
Bestående vegetasjon bør søkes bevart.

b. For hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes behandling og beplantning.

§ 10.

Bygningsrådet kan bestemme at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby gjerder høyere enn 80 cm. Mot veg kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning i stedet for gjerde.

§ 11.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene fåe en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farge og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

De gate-/veghøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gate- og vegopparbeidelse.

§ 13.

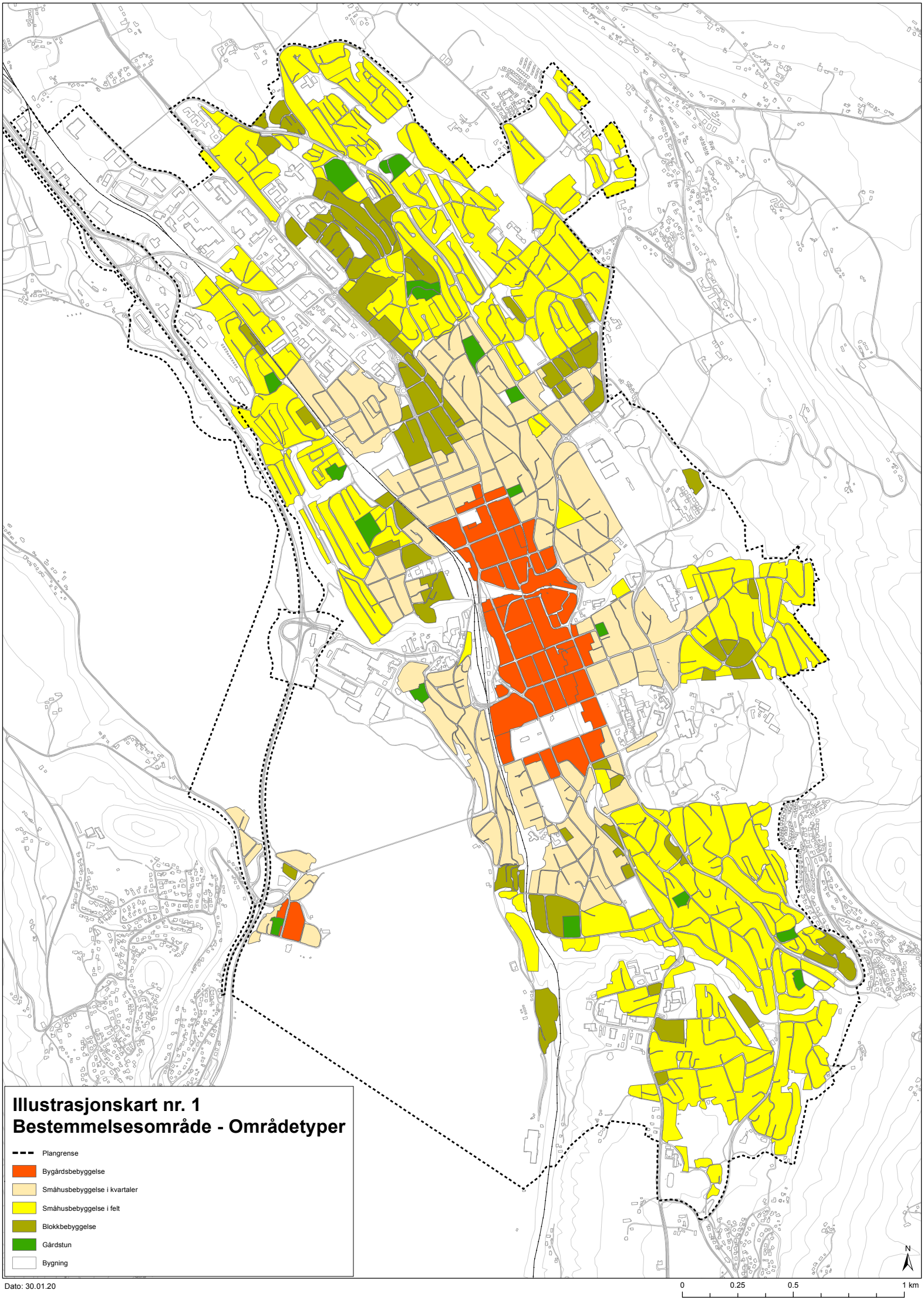
Området innenfor den angitte frisiktsone i vegkryss tillates ikke utformet eller nyttet slik at den fri sikt i krysset hindre Innen frisiktsonen skal terrenget ikke ha større høyde enn maksimum 0,5 m over de tilstøtende vegbaner, og all vegetasjon må holdes under dette nivå. ~~Gjerdelinje langs veg begrenset av frisiktsonen. Enhver form for opplag eller parkering er ikke tillatt innenfor frisiktsonen.~~

~~§ 14.~~

~~Byggningsrådet kan bestemme mindre minsteavstander mellom bygninger, og mellom bygninger og nabogrense, enn det som er fastsatt i bygningslovens § 70, og eventuelt gi tillatelse til at bygninger blir plassert i eiendomsgrensen, - etter at brannstyret har uttalt seg.~~

Lillehammer, den 23. mai 1975

Fylkesmannen i Oppland
GODKJENT
DATO 10.3.76 JNR. 416/76/RV


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



REVIDERT

REGULERINGSPLAN

FOR OMRÅDET

HOLTESKOGEN NEDRE DEL

UTARBEIDET AV

REGULERINGSSJEFEN I LILLEHAMMER

5.4.71	FORSLAG	
22.4.71	GODKJENT I BYGNINGSRÅDET I ENST. VEDTATT	
26.5.71	LAGT UT TIL OFF. ETTERSYN	
28.9.71	REVIDERT FORSLAG	
19.11.71	REVIDERT FORSLAG	
9.12.71	BEHANDLET I BYGNINGSRÅDET, ENST. VEDTATT	
31.3.72	LAGT UT TIL OFF. ETTERSYN	
25.8.72	REVIDERT FORSLAG	
4.9.72	VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET	
11.9.72	VEDTATT AV KOMMUNESTYRET	
AREALSYMBOLER:	(KORRIGERT TI TELEFEX)	

- AREAL FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE
- AREAL FOR INDUSTRI OG HANDVERK
- AREAL FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
- AREAL FOR TRAFIKK-FORMÅL
- OFFENTLIG FRIAREAL (PARK, LEKEPLASS)
- PRIVAT FELLESAREAL (LEKEPLASS, ADKOMST)
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK

BYGNINGSSYMBOLER:

- BOLIGBYGG
- FORRETNINGSBYGG
- BYGG FOR INDUSTRI OG HANDVERK
- OFFENTLIG BYGG
- BYGG FOR TRAFIKK-FORMÅL
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

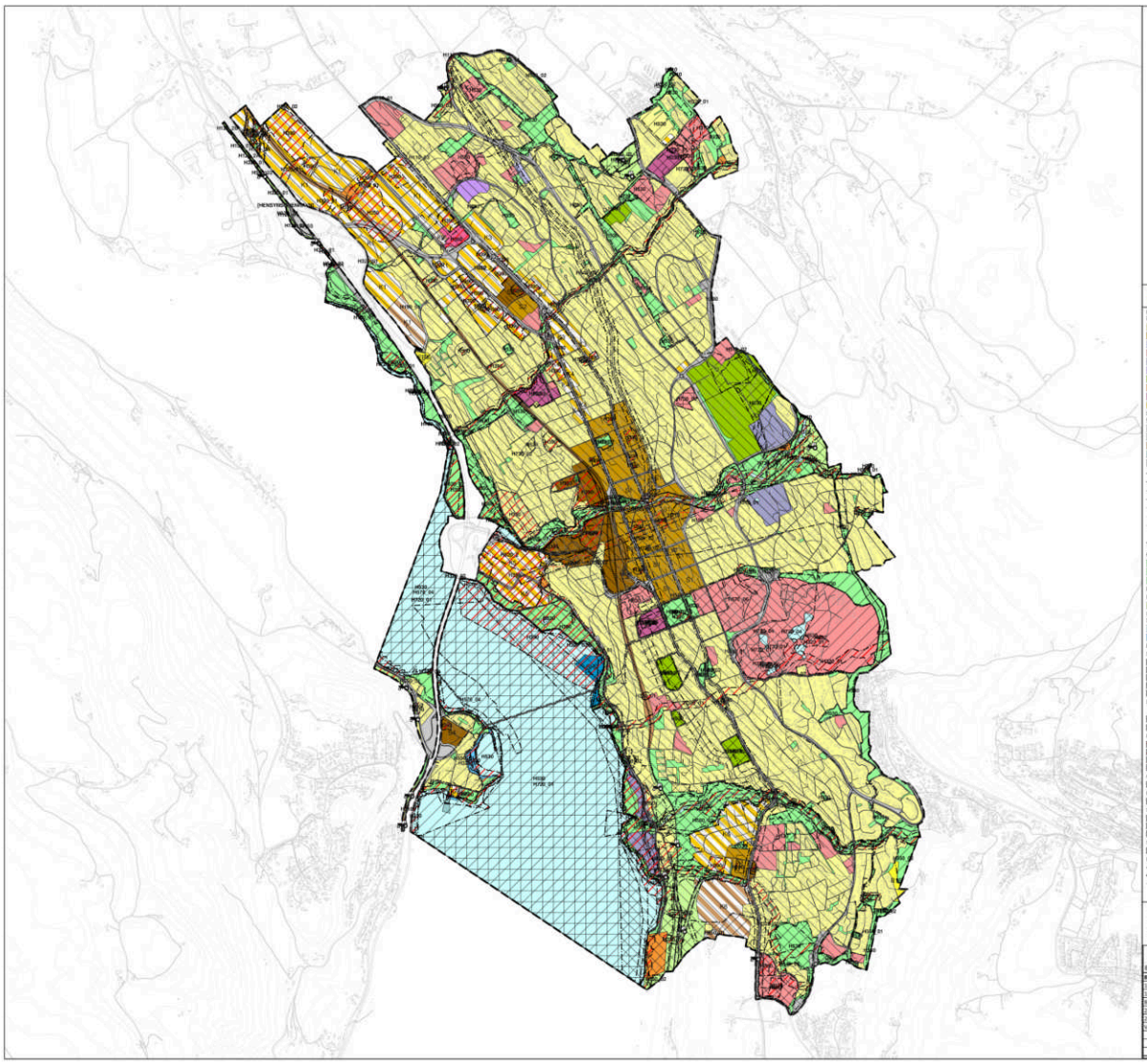
GRENSESYMBOLER:

- REGULERINGSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- PLANLAGT TOMTEGRENSE

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

MÅLESTOKK 1 : 1000

	MÅLESTOKK 1 : 1000	BEHANDLINGSÅR LILLEHAMMER
REGULERINGSSJEFEN I LILLEHAMMER	DATO 6.4.1972	



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			

Velta 1

Nabolaget Holteskogen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Engesvea barne- og ungdomsskole (1-...	16 min
29 elever, 3 klasser	1.4 km
Hammartun skole (1-10 kl.)	22 min
469 elever, 28 klasser	1.8 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	22 min
350 elever, 21 klasser	1.9 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
400 elever, 30 klasser	1.2 km
Lillehammer vgs. avd Sør	16 min
635 elever	1.4 km
Create - Lillehammer kreative vgs	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Maihaugen	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Måsåhaugen	4 min
Linje B4, B5, 501, 535	0.3 km
Lillehammer stasjon	5 min
Linje F6, RE10, RE11	2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

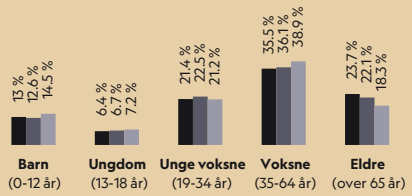
BARNEHAGER

Øversveen barnehage (0-5 år)	3 min
55 barn	0.2 km
Askeladden barnehage (0-5 år)	14 min
15 barn	1.2 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-...	16 min
45 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	16 min
Rema 1000 Søre Ål	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holteskogen	983	502
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Nedre Holteskogen balløkke	4 min
Søre Langseth, balløkke	7 min
Espern Lillehammer	5 min
Fitnesspoint Lillehammer	5 min

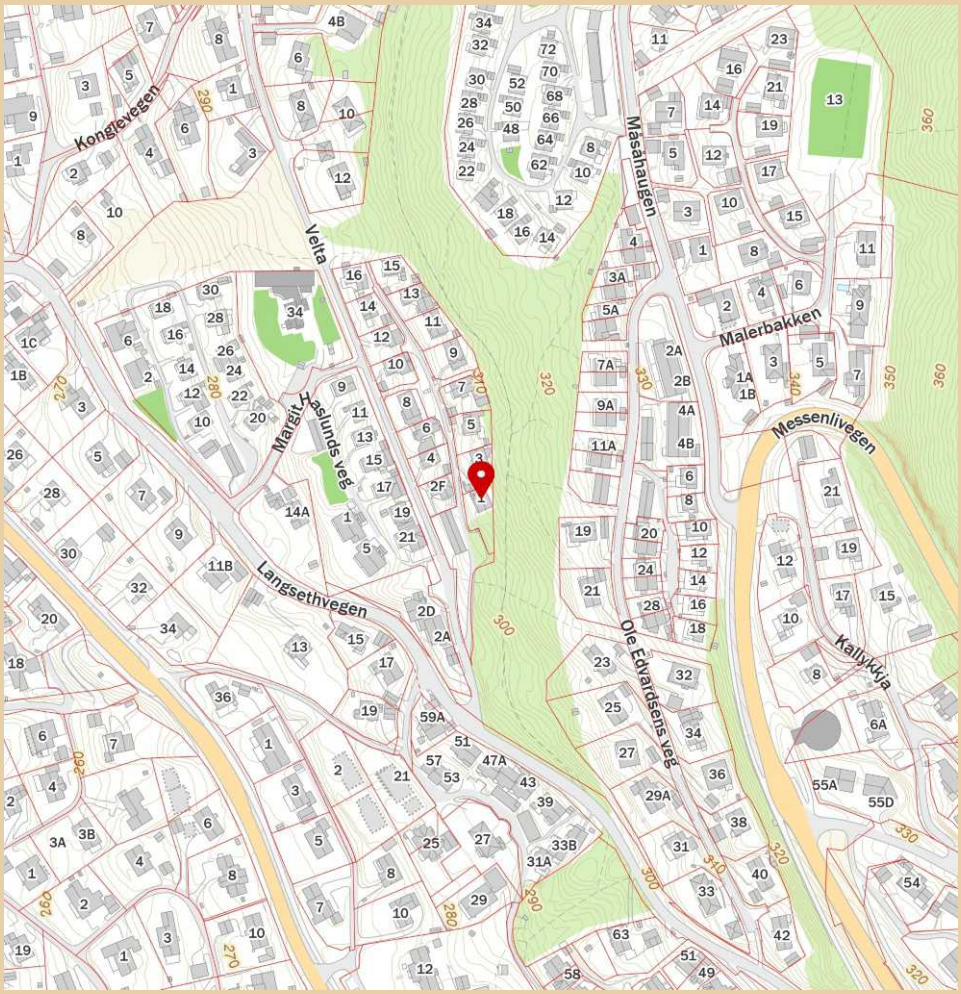
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Velta 1, 2614 Lillehammer
Gnr. 65, Bnr. 138, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251145

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

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

E-post: anders.tyrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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