PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

RØDSILDREVEGEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

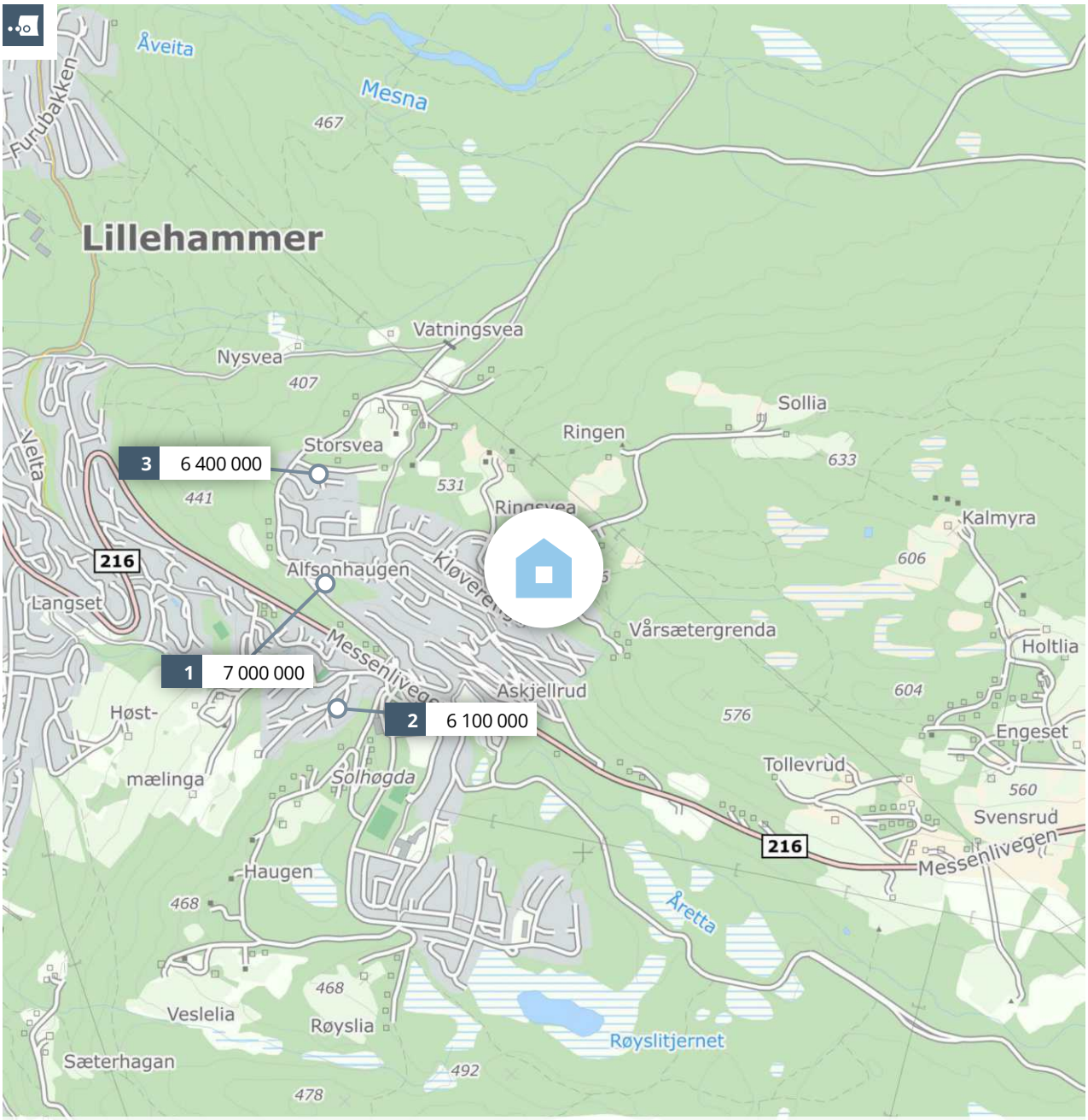
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØDSILDREVEGEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 04.06.2025

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

Rødsildrevegen 6, 2611 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 67 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS VÅRSETERGRENDA

Verdivurdert til

6 100 000

-	6 100 000	24 898
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	245 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						457 m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vårsetervegen 19				01.02.2024	7 150 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**35 714**
	196 m²	1966	1 535 m²	4 sov						
2	Ågårdvegen 12				30.05.2025	6 200 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**31 771**
	192 m²	1983	726 m²	3 sov						
3	Vårfaret 5				07.04.2025	6 280 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**28 829**
	222 m²	1980	1 451 m²	3 sov						

Pen og familievennlig enebolig med rolig beliggenhet i Vårsetergrenda.

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



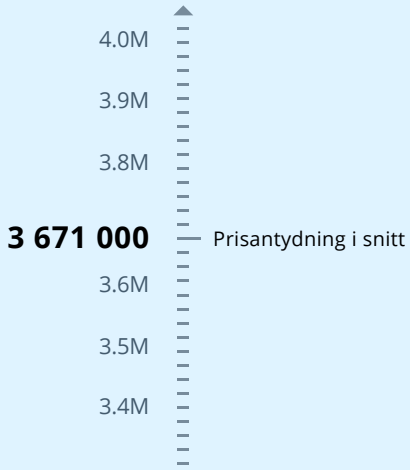
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i VÅRSETERGRENDA grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Eneboliger solgt i VÅRSETERGRENDA grunnkrets siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

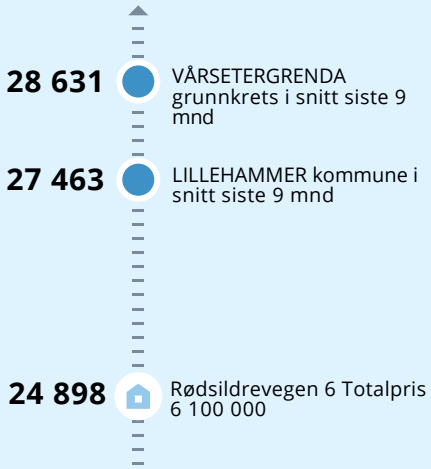


Solgt i snitt i løpet av

72
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Rødsildrevegen 6, 2611 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 67,65, bnr. 35,315, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1809 **Referansenummer:** LQ1407

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 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.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 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 er oppført i 1984, med et tilbygg fra 1994. Den fremstår med normal standard ut fra alder og bruk.

Det er registrert enkelte avvik knyttet til normal elde, slitasje og manglende vedlikehold. Flere bygningsdeler har overskredet forventet brukstid, og enkelte forhold har fått tilstandsgrad 3 (TG3) grunnet vesentlige avvik som krever tiltak.

Under følger en oppsummert beskrivelse av boligens tilstand og registrerte avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen 'Tilstandsrapport'."

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1984 og kobber fra 1994.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Lakkert/plastbelagt stål fra 1984 og kobber fra 1994 dog med utkast i metall.
Selger opplyste:
Takrenner er etter befaringen renset og fungerer.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltak bygget opp som sperretak med skråhimling.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelt vindu ifm uteboden.
Fra 1981 og 1994.
Bygningen har malt hovedytterdør i tre.
Bygningen har malte balkongdører/ytterdører i tre.
Takterrassen er oppført i treverk. Lite takoverbygg med sperrer og plasttak.
Oppmålt til ca 36 kvm.
Selger opplyste:
Terrasse over garasje fikk nytt gulv, rekkverk og pergola 2013 utført av Arek Constructions AS.
Ikke lagt noe tekking på betongtaket til garasjen.
Etter befaringen er terrassen vedlikehold.
Markerrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca 11 kvm.
Selger opplyste:
Terrasse ved kjøkken ble lagt av eier ca 1995.
Etter befaringen er terrassen vedlikehold.
Tretrapp i hagen.
Murt trapp i hagen.
Selger opplyste:
Ny trapp er murt opp bak søppelkassene.
Manuelle leddporter.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, teppegulv, tregulv, betong og fliser.
Veggene har tapet, fliser, trepanel og mur/betong.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Selger opplyste:
Branntilsyn utført 25.05.2025. Ingen registrerte avvik.
Gulvet er av betong, fliser og har laminat. Veggene har betong/mur og panel.
Hulltaking er foretatt nederst på utforet vegg i boden og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,3.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Rekkverk ifm loftsstuen. Her er det åpent ned og stor åpning ifm rekkverket og risiko for barn å falle ned.
Registrert noe muselort på kneloftet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/dusjrom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fra 1994.
Det er to rom, men med samme gulv, er derfor vurdert som et rom.
Veggene har fliser ifm dusjrommet og malt tapet ifm vaskerommet.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Et synlig sluk ifm dusjnisjen. Ikke synlig sluk ifm vaskeromsdelen. Ikke kjent om det er sluk under vaskemaskinen eller innredningen.
Rommet har innredning med servant, dusjvegger/hjørne, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Innredningen er kjøkkeninnredning fra 1984.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Målt tørre verdier.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Selger opplyste:
Fra 1984.
Badet har aldri vært brukt ifm dusjing.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt i gulv. Ukjent ifm veggene.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.
Det er naturlig ventilering.
Kontroll er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad kjeller/underetasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fra 1984.
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt i gulvet.
Rommet har innredning med servant , toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner av mur.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Rommet er innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Periodisk av trekk fra toalettrom, et par bad og kjøkkenet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Tilsyn utført 07.01.2020.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.
Koblet opp til Verisure.
Selger opplyste:
Branntilsyn er utført etter befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1984.
Bygningen har grunnmur i betong og Leca/lettklinkerblokker.
Det er et punktfundatment ifm takoverbygg på oversiden.
Selger opplyste:
Malt muren utvendig over terreng.
Forstøtningsmurer er av naturstein og lettklinkerblokker.
Selger opplyste:
Malt muren.
Forstøtningsmurer ifm blomsterbed er av betongstein.
Opparbeidet skrånende/bratt tomt.
Avløpsrør av plast. Vannledning av plast. (PEL) Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Fra byggeår.
Det ble registrert betongkum, dog utenfor tomtegrensen. Ukjent om denne har noe tilknytning til denne eiendommen.
Ingen kjent septikktank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

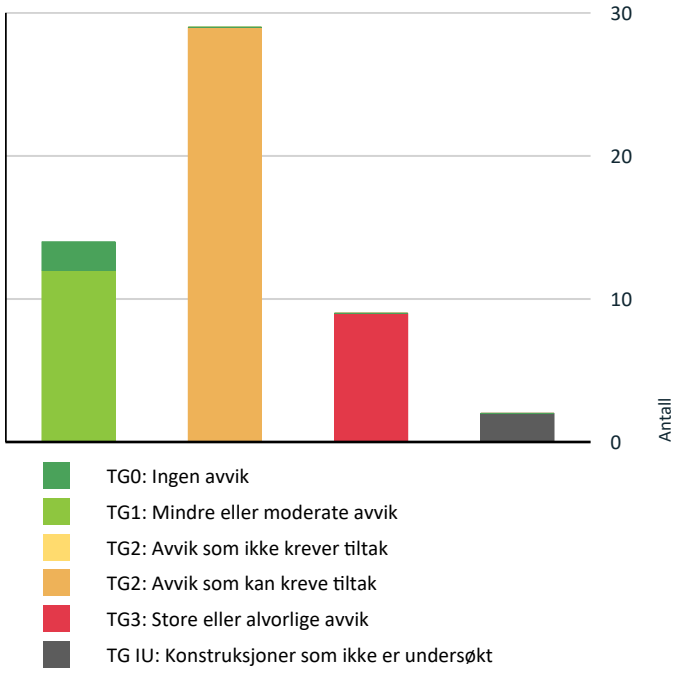
Enebolig

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

Loftet har inkludert et kott i arealet. Soverommet står som garderobe(klær).
En karnapp er ikke bygget.
For mer info se tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

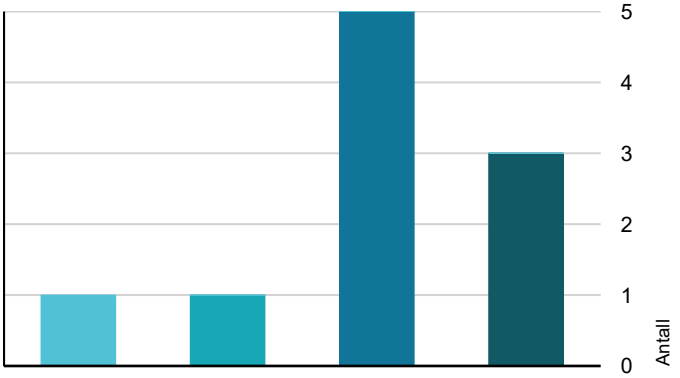
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/dusjrom 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad kjeller/underetasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad kjeller/underetasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad kjeller/underetasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/dusjrom 1. etasje > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/dusjrom 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad kjeller/underetasje > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad kjeller/underetasje > Ventilasjon — Gå til side

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg kjøkken , gang, vaskerom med dusjrom, soverom.
1986	Tilbygg	Garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1984 og kobber fra 1994.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Taktekkingen har synlig mosevekst og generell slitasje. Dette gir økt risiko for vannoppsamling og redusert levetid. Det anbefales å utføre rens og kontrollere underliggende tekking for skade.

TG 3 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål fra 1984 og kobber fra 1994 dog med utkast i metall.
Selger opplyste:
Takrenner er etter befaringen renset og fungerer.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Avflassing og slitasje på pipebeslag og takrenner.
Noe irring ifm skjøter og endelokk på kobbertakrennene.
Noe frostprengning ifm noen nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Plattform for feier må monteres.

Noe tiltak er å forvente. Det må monteres snøfangere iht krav.
Uten snøfangere er det en risiko for skader på personer og eiendom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Ingen snøgangere i området noen kan oppholde seg


Ingen snøgangere i området noen kan oppholde seg


Ingen snøgangere i området noen kan oppholde seg


Ingen platform for feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avflassing av maling og bobledannelse i overflatebehandling på enkelte veggflater. Deler av kledningen har for liten avstand til terreng, noe som kan øke fuktbelastningen. Noe oppsprekking i panelbird som ligger tett ned mot beslag på oversiden av bygget. En del algerester.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold er å forvente. Fasaden bør rengjøres.
Solblæring (små blærer i siste strøk) skyldes at skinntørr maling utsettes for sterk sol. Linolje- eller tranblærer (store blærer) skyldes grunning med linolje eller tranmaling.
Trykk inn eller fjern solblærer og mal over. Ved linolje- eller tranblærer må man fjerne all gammel maling før man påfører ny.
Ved svake angrep kan man vaske overflaten for hånd eller høytrykksspyle den. Årlig vasking anbefales. Ved kraftig vekst bør man bruke soppdrepende midler som f.eks. kloroppløsning. Ved mistanke om spredning gjennom overflatebehandlingen, kontakt fagekspertise. Da kan det være nødvendig å fjerne all overflatebehandling.
Avstand fra terrenget til kledningen bør økes. Anbefalt avstand er 15-30 cm.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak bygget opp som sperretak med skråhimling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Utetthet ifm fuksperren ifm gjennomføring i takkonstruksjonen. Synlige fuktmerker oppunder himlingen indikerer at det har vært en viss fukt som har rent nedover.
Ingen synlig luftespalte ifm takutstikket på bygget fra 1984. Her går kledningen tett oppunder undertaket som er tekket med asfaltbelegg.
Synlig luftehull ifm bygget fra 1994.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.

Anbefaler nærmere kontroll av takkonstruksjonen ifm fukmerkene i tak og vegg og tetting ifm fuktsperren.
Lufting må etableres/forbedres. Usikker hvordan dette ble ordnet ifm oppføringen og om det er luftespalte bak kledningen. Dette må avklares ifm nærmere kontroll. Etter en kontroll vil man kunne avgjøre om et kostnadsestimat vil bli høyere eller lavere avhengig av arbeidet som må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Fuktmerker ifm gjennomføring


Ingen luftespalte

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelt vindu ifm uteboden.
Fra 1981 og 1994.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Noen stuevinduer har ikke barnesikring.
Noe elde og slitasje. Rust ifm beslag. Trege ifm åpning.
Noen vinduer satt litt hardt. Vindu på loftet tar i beslag og må løftes litt for å kunne lukkes.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør etableres barnesikring ifm vinduer som er lave.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malte balkongdører/ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

En dør ifm gangen i 1. etasje tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Dører må justeres.

Noe vedlikehold er å forvente.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrassen er oppført i treverk. Lite takoverbygg med sperrer og plasttak.
Oppmålt til ca 36 kvm.
Selger opplyste:
Terrasse over garasje fikk nytt gulv, rekkverk og pergola 2013 utført av Arek Constructions AS.
Ikke lagt noe tekking på betongtaket til garasjen.
Etter befaringen er terrassen vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Hele levetiden er over om den er fra 1986 ifm ny garasje.
Noe hull i plasttaket på pergolan.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Pga alder må taktekkingen byttes i kommende tid/år.
Plasttaket må utbedres, evt må plasttaket skiftes om man ikke får utført lokal utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markerrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca 11 kvm.
Selger opplyste:
Terrasse ved kjøkken ble lagt av eier ca 1995.
Etter befaringen er terrassen vedlikehold.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp i hagen.
Murt trapp i hagen.
Selger opplyste:
Ny trapp er murt opp bak søppelkassene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe manglende vedlikehold.
Det anbefales rekkverk/håndløper ifm trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe vedlikehold er å forvente.
Rekkverk/håndløper bør monteres.

TG 2 Andre utvendige forhold

Manuelle leddporter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe manglende vedlikehold. Synlig avflassing.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppegulv, tregulv, betong og fliser.
Veggene har tapet, fliser, trepanel og mur/betong.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitasje ifm gulvet.
Noe sprekker ifm flisgulv i underetasjen.
Større sprekk og skjevhet i gulvet ifm inngangspartiet mot ytterdøren og veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgradering er å forvente.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.

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.

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.

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.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten radonmåling vet man ikke om det er behov for å iverksette tiltak. Hvis det viser seg nødvendig, bør en fagperson kontaktes for å gi et kostnadsestimat for utbedring i forbindelse med nærmere kontroll



Aktsomhetskart radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.

Tilstandsrapport

Selger opplyste:
Branntilsyn utført 25.05.2025. Ingen registrerte avvik.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, fliser og har laminat. Veggene har betong/mur og panel.
Hulltaking er foretatt nederst på utforet vegg i boden og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,3.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlig saltutslag nederst på grunnmuren og litt oppover veggen i hjørnet ifm uteboden.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er gjennomført hulltaking og fuktsøk i ett valgt punkt. Det ble registrert unormale fuktverdier, men ingen visuelle tegn til skade i området som ble kontrollert. Undersøkelsen gjelder det aktuelle området og er basert på visuell kontroll og måling i dette punktet. Anbefaler derfor en nærmere kontroll. Se også punkt drenering.
Fuktnivåer mellom 16% og 19,5% går som fuktig. På dette nivået er det fare for muggdannelse.


Fuktsøk i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Registrert noe muselort på kneloftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dette er ikke uvanlig å oppdage muselort i boliger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler en kontroll av Anticimex e.l.

TG 2 Andre innvendige forhold

Rekkverk ifm loftsstuen. Her er det åpent ned og stor åpning ifm rekkverket og risiko for barn å falle ned.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mangler tett rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må montere tett rekkverk mtp sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/DUSJROM 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fra 1994.
Det er to rom, men med samme gulv, er derfor vurdert som et rom.

1. ETASJE > VASKEROM/DUSJROM 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser ifm dusjrommet og malt tapet ifm vaskerommet. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM/DUSJROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

En del oppsprekking i gulvet på vaskerommet og noen sprekte fliser i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Fliser må skiftes.

1. ETASJE > VASKEROM/DUSJROM 1. ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Et synlig sluk ifm dusjnisjen. Ikke synlig sluk ifm vaskeromsdelen. Ikke kjent om det er sluk under vaskemaskinen eller innredningen.

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Ikke synlig membran ført ned under klemringen i sluk.
Pga alder og registrerte forhold må vaskerom/bad renoveres.
Sintef Byggforsk anbefaler å pusse opp våtrommet etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Eldre våtrom er ikke rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk ifm dusjen.

1. ETASJE > VASKEROM/DUSJROM 1. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, dusjvegger/hjørne, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Innredningen er kjøkkeninnredning fra 1984.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Noe elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

1. ETASJE > VASKEROM/DUSJROM 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

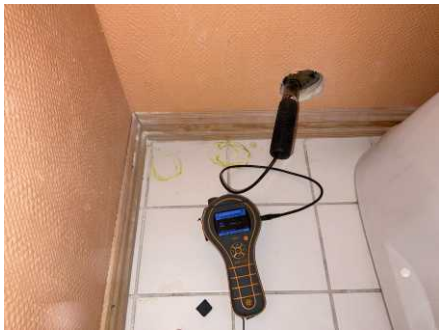


Funksjonstest

1. ETASJE > VASKEROM/DUSJROM 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Målt tørre verdier.



Fuktsøk i vegg.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Selger opplyste:
Fra 1984.
Badet har aldri vært brukt ifm dusjing.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Fliser med bom må ikke byttes, men de kan løsne over tid og har lettere for å sprekke hvis man mister noe på dem. Det er vanskelig å vurdere bom.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt i gulv. Ukjent ifm veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ikke synlig membran ifm sluket.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Pga registrerte forhold og alder, må badet renoveres.
Sintef Byggforsk anbefaler å pusse opp våtrommet etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Eldre våtrom er ikke rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Synlige fuktmerker i himlingen rundt ventilen, dog ikke fuktutslag ved fuktsøk.

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

Bør kontrolleres jevnlig, ofte kan kondensering gi fukt på himlingen ifm ventien.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

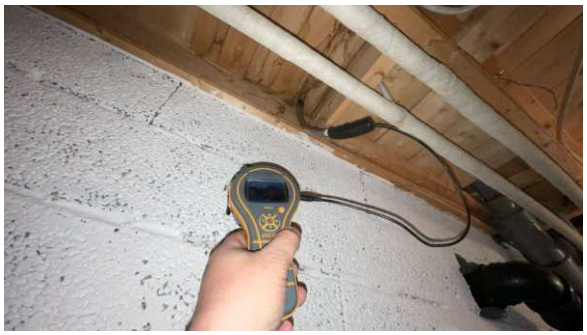
Kontroll er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noen fuktmerker, dog ikke fuktutslag ved fuktsøk. Badet har aldri vært brukt til dusjing.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga registrerte forhold bør ikke badet brukes til dusjing.



Fuktsøk i gulv.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD KJELLER/UNDERETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fra 1984.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD KJELLER/UNDERETASJE

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Mye oppsprekking ifm fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Tilstandsrapport

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

Se punkt sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER/UNDERETASJE > BAD KJELLER/UNDERETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Se punkt sluk, membran og tettesjikt.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD KJELLER/UNDERETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet står foran full oppgradering.

Pga alder og registrerte forhold må badet renoveres.
Sintef Byggforsk anbefaler å pusse opp våtrommet etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Eldre våtrom er ikke rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER/UNDERETASJE > BAD KJELLER/UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant , toalett og badekar.

Tilstandsrapport

KJELLER/UNDERETASJE > BAD KJELLER/UNDERETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER/UNDERETASJE > BAD KJELLER/UNDERETASJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Rommet er innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Eldre anlegg bør generelt vurderes av en faglært rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Eldre anlegg bør generelt vurderes av en faglært rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Periodisk av trekk fra toalettrom, et par bad og kjøkkenet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Tilstandsrapport

TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Tilsyn utført 07.01.2020.

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.
   Fra 1984 og 1994 iht byggeårene. Nye sikringer i underetasjen på slutten av 1980 tallet etter en brann i sikringsskapet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nye spotter i hver etasje i 2006. Har ikke sett samsvarserklæringem, men tilbudet fra Lillehammer elektro.

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 Siste tilsyn var 7.1. 2020.

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?
   Ja Noe varmeutvikling ifm en spottskinne etter det ble byttet til ledpærer. Ble utbedret.

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Selger opplyste:
    Løs kontakt er festet av selger uten elektriker.
    Kursoversikt ifm to skap, men det ene mangler riktig kursoversikt.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Bør kontrolleres av elektriker.
Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskap ifm tilbygget i 1. etasje.



Løs kontakt på vaskerommet.



Sikringsskap plassert i vndfanget i underetasjen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.
Koblet opp til Verisure.
Selger opplyste:
Branntilsyn er utført etter befaringen.

1. Er det mangler på røykvarsler 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 Apparatet er over 10 år.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1984.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Pga bratt tetteng med motfall og en fuktsikring som er avsluttet jevnt med terrenget, så anbefales tiltak. Synlige glipper mellom topplist og mur. En del avflassing på grunnmuren over drensplasten indikerer noe fuktoppsug.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Avflassingen er utbedret med ny maling etter befaringen.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og Leca/lettklinkerblokker.
Det er et punktfundatment ifm takoverbygg på oversiden.
Selger opplyste:
Malt muren utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Merkbar sprekk i gulvet ut mot ytterveggen ifm inngangspartiet, dette indikerer noe setninger ifm denne veggen og fundamenteringen.
Skjevhet ifm med fundamentet på oversiden av bygget. Her mangler tresøylen søylesko og har tegn til fuktbelastning i treverket og begroing/mose.
Mangler tettelist i overkanten ifm garasjen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll. Mulig dette har satt seg.
Punktfundamentet bør rettes opp og tresøylen må kappes slik at skadet treverk fjenes og i tillegg vil det gi plass til en søylesko.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer ifm blomsterbed er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og lettklinkerblokker.
Selger opplyste:
Malt muren.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Opparbeidet skrånende/bratt tomt.

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er påvist andre avvik:

Ujevnheter i belegningsstein og sprekker ifm lysgrav.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Noe tiltak bør gjøres ifm belegningsstein og lysgraven.
Anbefaler nærmere kontroll og utbedring ifm terrengforhold og motfall. Motfall gir økt fuktbelastning mot boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast. (PEL) Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Eldre anlegg bør generelt vurderes av en faglært rørlegger.



Stoppekran plasert i boden.

TG IU Septiktank

Det ble registrert betongkum, dog utenfor tomtegrensen. Ukjent om denne har noe tilknytning til denne eiendommen.
Ingen kjent septikktank.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering og veggkonstruksjon:
Betongvegger.

Takkonstruksjon:
Flatt tak oppført i betong.

Innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

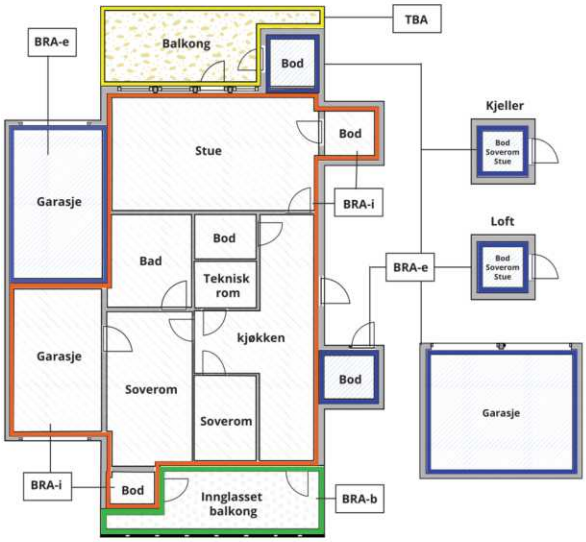
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	36			36		10	46
1. etasje	136	12		148	47		148
Kjeller/underetasje	73			73			73
SUM	**245**	**12**			**47**	**10**	**267**
SUM BRA	**257**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Stue		
1. etasje	Gang, Soverom, Toalettrom, Vaskerom/dusjrom 1. etasje, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom 2, Bad 1. etasje	Utebod	
Kjeller/underetasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad kjeller/underetasje, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Soverommene i underetasjen er oppmålt til ca 10.1 kvm og 7.3 kvm.
Soverommene i 1. etasje er oppmålt til ca 13.8 kvm og 10.6 kvm.
Soverommet i 2. etasje er har gulvareal oppmålt til ca 16.3. kvm. Dette inkluderer areal med lav takhøyde.

Takhøyden i garasjen er på 2,03 m.

Det er også en liten bod på loftet, denne er ikke måleverdig pga skråhimling og lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Loftet har inkludert et kott i arealet. Soverommet står som garderobe(klær).
En karnapp er ikke bygget.
For mer info se tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		35		35	

SUM		**35**
SUM BRA	**35**	

Romfordeling

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

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	221	36
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Rikke Dørum Schönborn	Rekvirent
	Kjersti Dørum	Rekvirent
14.4.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Rolf Petter Dørum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	67	35		0	456.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rødsildrevegen 6

Hjemmelshaver
Dørum Turid

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	65	315		0	236 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Turid Dørum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Lillehammer, med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området har nærhet til både turterreng og rekreasjonsområder. Kort kjøretur til Lillehammer sentrum med et bredt servicetilbud, og gode bussforbindelser i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt. Deler av tomten er etablert utenfor grensene, dette gjelder utvendig trapp, kanten på markterrassen og litt av skråningen og gjerde.

Tinglyste/andre forhold

Ingen grunnboksutskrift rekvirert. For eventuelle heftelser eller servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges ved salg. Det er ikke opplyst om evt heftelser eller servitutter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	
2	04.06.2025	
3	04.06.2025	
4	04.06.2025	
5	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 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/LQ1407

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.
55251156

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rikke Dørum Schöborn	Kjersti Dørum

Selger 3 navn
Rolf Petter Dørum

Gateadresse
Rødsildrevegen 6

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2611

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Turid Dørum

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 37

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 5075647

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251156

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sopp på lister rundt badekar på bad i u etg.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rester av muselort i utebod.

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, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp lys skinner og diverse opp gjennom årene. Usikker når dette ble gjort siste gang, men mer en 10 år siden.

Arbeid utført av: Roy Olsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av sikrignskap og generall gjennomgang i 2022 tror jeg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fliser på toalett, vaskerom og bad i tilbygg utført av eier ca 1994.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251156

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse ved kjøkken ble lagt av eier ca 1995. Terrasse over garasje fikk nytt gulv, rekkverk og pergola 2013 utført av Arek Constructions AS. Har dessverre ikke funnet dokumenter/faktura da det har vært ryddet i papirer.

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

Beskrivelse: Vannlekkasje i bodrom nord/øst, men utbedret av faglært.

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: 55251156

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: 55251156

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Schönborn	c08f263ffda0fb09de24590edc4af7f7ab1d81d7	30.05.2025 14:56:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Dørum	ffefa3ca72d34968a2e2ed87cdf5c03fc8d146dc	30.05.2025 16:06:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Petter Dørum	c0c5619973b56db659a8256bf1d47435af0e8e90	30.05.2025 16:50:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251156

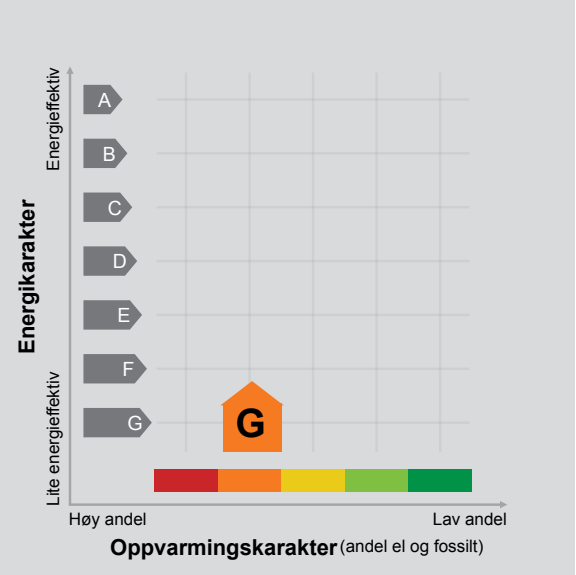
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Rødsildrevegen 6
Postnummer	2611
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12289146
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112736
Dato	29.04.2025



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)

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-ovn
- Vask med fulle maskiner
- Tilbakeslagsventil og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Fyr riktig med ved

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	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	245
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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 varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: 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.

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den 2. mai 1984

MB/ES

Sak nr. 1536/84

J.nr. B 67/35

FERDIGATTEST

Byggherre: Jan Tore Gran
Rødeildrevegen 6

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

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

g.nr. 67 *b.nr.* 35

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 — Netto / Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer ..... gr.fl. 116 m²
   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 2 bad/dusj 2 w.c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
5. Vannavgift beregnes fra 1.5.82
   Kloakkavgift -----"-----

J. Gravrok
J. Gravrok

bem.

Gjenpart sendt:

Rådmannen
Byingeniøren.
Tegningskontoret.
Folkereg. skr.

M. Brandsheug
M. Brandsheug

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Wenche og Jan Tore Gran

Eli Fjørtoft og Kai Kunz
Rødsildrevegen 6

2600 LILLEHAMMER

KE/UG 2037/82 4. mai 1982
B67/35

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE JFR BYGNINGSLOVENS § 99

Eli Fjørtoft gis med dette tillatelse til å ta i bruk sin bolig gnr. 67 bnr. 35 i Rødsildrevegen 6, Vårsetergrenda.

Ved befaringen den 26.4.82 framkon følgende mangler: Ventilasjon fra vaskerom må føres over tak, eventuelt utføres mekanisk. Oppfylling utvendig foran balkong. Endel uferdig i enkelte rom i kjelleren.
Disse mangler må være utført innen 1.8.82.

Byggestart desember 1980.

Før ferdigattest kan gis må det foreligge ferdigbesiktigelse fra rørlegger.

Kjell Engen
bem.

Gjenpart til:
Rådmannen
Byingeniøren
Ligningskontoret

Thor Gustumhaugen, 2638 Fåberg

Ferdig

arkivet

TILLATELSE FOR IGANGSETTING AV BYGGEARBEID

Eli Fjørtoft, Hagehaugvegen 10
.....

gis herved tillatelse til å utføre byggearbeid på eiendommen

Enebolig i Rødsildrevn. 6, Vårsetergrenda
.....

Tillatelsen skal oppbevares på arbeidsstedet og forevises på forlangende.

Tillatelsen er ikke gyldig før de nedenfor nevnte institusjoner har påtegnet dokumentet.

Lillehammer den 12.8.81

Byplankontoret i Lillehammer
Bygningsavdelingen

Påtegninger

Institusjonens navn	Dato, underskrift og stempel
Byingeniøren	BYINGENIØREN I LILLEHAMMER 11/8 81
Bygningskontrollen	Byplankontoret i Lillehammer Bygningsavdelingen 12/8-81
E. verket	SØR-GUDBRANDSDAL ELVERK 12/8-81

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Eli Fjørtoft
Hagehaugvegen 10

2600 LILLEHAMMER

SH/GTF 5660/80 19.desember 1980
B 67/35

BYGGETILLATELSE FOR ENEBOLIG I RØDSILDREVEGEN 6, VÅRSETERGRENDA

Det vises til søknad mottatt 4.12.80 vedrørende byggetillatelse for oppføring av enebolig.

Boligen har en grunnflate på 90,9 m^2 og skal oppføres i en etasje pluss sokkel.

Bebyggelsesplan for området ble behandlet og godkjent i møte i bygningsrådet den 20.november 1980.

Avstand til grense mot friarealet er 3 meter. Det er ved brev datert 31.oktober 1980 gitt tillatelse til å ha vindu i fasaden mot friarealet.

Byggetillatelse blir etter dette gitt under forutsetninger som ble satt med tomtetildelingen og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke igangsatt før følgende betingelser er brakt i orden og attestasjon er undertegnet bygningskontrolløren og byingeniøren:
   a. vann- og kloakkanlegget anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger.
   b. engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloakknettet betales.
   c. vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett returneres i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

2. Dersom det blir aktuelt å oppføre peis i boligen, skal peistegninger innleveres til bygningskontrollen for godkjenning, før murarbeidene påbegynnes.

   Murt peis skal ha fundament av branntrygt materiale, og tillates ikke plassert på trebjelkelag. (Unntak kan bare gjøres for innsats-peiser med mindre innmuring).

   Eventuelle olje- og parafinfyrte ildsteder skal anmeldes til brannsjefen av autorisert installatør.

3. Elementpipe må monteres slik at minst to dider er utildekket.

4. Garasjen må anmeldes på vanlig måte når det blir aktuelt å bygge den.

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

6. Bygningskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontrollskjema.

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

Etter fullmakt

H. T. Mysen

S.Hoelsbrekken

Vedlegg:
Skjema for bygningskontroll
Skjema for tillatelse for igangsetting av byggearbeid
Skjema for ansvarshavende (gjelder også grunnmur)

1 sett tegninger i retur

Henvendelser om saken rettes til;
S. Hoelsbrekken

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Lillehammer, den 23. febr. 1988

Sak nr. 503.1

J.nr. 818/88
MB/ÅBH

FERDIGATTEST

Byggherre: Hans Petter Dørum
Rødsildrevegen 6
Adresse: 2600 Lillehammer

KORRIGERT.

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

g.nr. 67 *b.nr.* 35

Bygningens art: Garasje, 42 m².

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 vann- og kloakkavgift.

1. Bruksareal ..... etasjer.....
2. Vannavgift beregnes fra.....
3. Kloakkavgift beregnes fra.....

Med hilsen
J. Gravrok
Joralf Gravrok

M. Brandshaug
M.Brandshaug

Kopi sendt:
Bygg-og Eiendomsseksjonen
Likningskontoret
Drifts/vedlikeholdsavdelingen

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dublett.

TILLATELSE TIL IGANGSETTING AV GRAVE- OG BYGGEARBEIDER PÅ
EIENDOMMEN...Rødsildrevegen 6, gnr. 67 bnr. 35.....
EIER...Wenke og Jan Tore Gran, Rødsildrevegen 6, her.....

(garasjetilbygg)

For graving i gategrunn og anlegg av avkjørsel fra offentlig veg skal tillatelse m/situasjonsplan fra byingeniøren/vegvesenet foreligge.

Tillatelsen skal oppbevares på arbeidsstedet og forevises på forlangende.

Tillatelsen er ikke gyldig før de nedenfornevnte institusjoner har påtegnet dokumentet.

Graving skjer på eget ansvar.

Påtegninger

Institusjonens navn	Dato, underskrift og stempel
Televerket	...everket har intet å bemerke. Kabel i grønne grøfter. Vær Obs! på evt. inntaks- og / eller interne kabler. 7.04.86 R.Brattli
Elverket	SØR-GUDBRANDSDAL ELVERK 7/4-86 A-Tanvoll
Byingeniøren	Morten B. Brandshaug
Bygningskontrollen	16/4-86 J. Lunde Byplankontoret i Lillehammer Byggingsavdelingen

Lillehammer, den 16/4-86

Byplankontoret i Lillehammer
Byggingsavdelingen

LILLEHAMMER KOMMUNE

Akt.

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
04.09.95	93/4636 t-503.1 jgr

Turid og Hans Petter Dørum
Rødsildrevegen 6

2600 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST

FOR EIENDOMMEN: Rødsildrevegen 6 GNR. 65 BNR. 67
GNR. 315 BNR. 35

BYGNINGENS ART: Tilbygg til bolig.

Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider. Denne ferdigattesten fritar ikke byggherren/ansvarshavende for ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal : 54 m²
2. Vannavgift beregnes fra : 01.08.95
3. Kloakkavgift beregnes fra : 01.08.95

Med hilsen
Joralf Gravrok

Kopi til: Ligningskontoret
Driftsavdelingen

Fors Arkiv 1 Ok Øp

LILLEHAMMER KOMMUNE GRAVETILLATELSE Arkiv dato
TEKNISK ETAT

Vedlagt situasjonskart som angir gravestedet.
Sted: (Oppgi gatenavn og husnummer evt. gnr. og bnr. og steds/grende-navn) Rødsildrevegen 6, her 65/315 - 67/35

Gravingen gjelder:
Tilbygg
.....

Arbeidets varighet: Fra dato..13.10.93 Til dato..ca..20.10.93

Dersom trafikkareal blir berørt skal det utarbeides varslingsplan (skiltplan). Varslingsplaner for kommunale veger skal godkjennes av driftsavdelingen.

Undertegnede UTFØRENDE ENTREPRENØR forplikter seg til å utføre arbeidet etter vilkår for gravearbeid i Lillehammer kommune. Anmerkninger som blir gitt av berørte etater skal følges nøye. Eventuelle skader på ledninger, gatesluk etc. vil bli erstattet av undertegnede entreprenør/byggherre.
Jeg/vi ber med dette Lillehammer kommune om å sette istand vegdekket etter gravearbeidet for min/vår regning. Dette gjelder også midlertidig reparasjoner som må utføres av trafikkmessige hensyn.
Faktura adresse: Navn : Turid og Hans Petter Dørum
Adresse: Rødsildrevegn 6, her.

Dato: 12/10 Ansvarlig entreprenør underskrift

Dato: 10/10 93 Hans P. Dørum Byggherre underskrift

Anmerkning fra Televerket
Televerket har intet å bemerke
Vær Obs. på evt. inntaks- og / eller interne kabler.
Kontakt lokalt Kabel-TV firma!

Televerket
Dato: 8/10-93 underskrift

Anmerkning fra TBK, Kabel TV

TBK, Kabel TV
Dato: 8/10 93 underskrift
TBK Kabel-TV STORGT. LILLEHAMMER 062-63400

Anmerkning fra Elverket

Lhmr. og Gausdal Energiverk
Dato: 8/10 93 A. G. Bye underskrift
LILLEHAMMER OG GAUSDAL ENERGIVERK

Anmerkning fra Driftsavdelingen
Driftsavdelingen Teknisk etat Lillehammer kommune

Lhmr. kommune, driftsavd.
Dato: 12/10-93 Kari Myrhol Ikke sett underskrift

Anmerkning fra Bygningsavdelingen
Bt. 12/10-93

Gjelder byggemeldinger
Lhmr. kommune, bygningsavd.
Dato: 12/10-93 underskrift
Lillehammer kommune Teknisk etat Bygningsavdelingen

Gravingen kan ikke igangsettes før alle berørte instanser har godkjent gravetillatelsen.

VILKÅR FOR GRAVEARBEID I OG LANGS KOMMUNALE VEGER I FORBINDELSE MED BYGGEARBEID, VANN- KLOAKK OG KABELANLEGG.

1. GRAVETILLATELSE.
   Tillatelse til graving må søkes på eget skjema GRAVETILLATELSE.
   Søknad om gravetillatelse må leveres i god tid før graving for nødvendig påvisning av ledninger, kabler m.m.
   Normal behandlingstid er 3 til 5 dager.
2. VARSLING AV ARBEID PÅ ELLER I NÆRHETEN AV OFFENTLIG VEG.
   Før det igangsettes arbeid på offentlig veg skal det i samsvar med vegtrafikkloven utarbeides varslingsplan med nødvendig skiltvedtak.
   Utførende entreprenør er ansvarlig for at det på gravestedet foreligger godkjent varslingsplan med nødvendige skiltvedtak.
   Offentlig vegområde inkl. grøfter får ikke nyttes som arbeids- eller lagerplass uten at dette er godkjent på forhånd.
   Kjøring med beltegående maskiner på asfaltert veg er ikke tillatt.
   Uten særskilt tillatelse er det ikke tillatt å anlegge midlertidig avkjørsel til offentlig veg.
3. GRAVING I KOMMUNALE VEGER OG GATER.
   Ved graving i asfalterte gater og veger skal asfalten sages min. 30 cm. fra topp grøftekant. Saging av asfalt må utføres før graving for å unngå at asfaltflak dras opp og løsner fra underlaget.
   På steder hvor det blir stående igjen asfaltstriper smalere enn 1 m skal asfalten fjernes helt.
   Ved graving i fortau skal hele asfaltbredden fjernes.
4. TILBAKEFYLLING.
   For tilbakefylling og pakking rundt vann- og avløpsledninger vises til egne forskrifter vedr. vann- og kloakkarbeider.
   Ved gjenfylling er det ikke tillatt å benytte asfaltflak, torv, matjord eller andre masser som er lite stabile. Stein over Dmax. 300 mm skal kjøres bort. Frosne masser med teleklumper tillates ikke brukt ved tilbakefylling. Hvis vegdekket, kantstein etc. er undergravd skal de overliggende masser slås ned, slik at grøftetverrsnittet blir skikkelig gjenfylt og komprimert. Grøfter i gater og veger skal tilbakefylles lagvis. Tykkelse og komprimering på hvert lag skal utføres i h.h.t. NS 3420 tabell H5:C (normalkomprimering). De øverste 40 cm i vegens bærelag skal gjenfylles med godt graderte grusmasser med Dmax 40-50 mm. Toppdekket skal avrettes med veggrus 0-16 mm. Asfaltarbeider utføres av kommunen etter faste enhetspriser. Til arbeider hvor det kreves asfaltutlegger engasjeres asfaltentreprenør.
5. KONTROLL OG ANSVAR.
   Før grøften tilbakefylles skal kommunens driftsavdeling foreta kontroll av gjenfyllingsmasser og komprimeringsutstyr.
   Driftsavdelingen skal også kunne foreta målinger med komprimeter under arbeidet med tilbakefylling.
   Dersom gravearbeid og tilbakefylling ikke er utført som angitt ovenfor, kan kommunen foreta masseutskifting og nødvendig komprimering på byggherrens regning. Dersom pålegg om utbedring av skade på veg eller supplering av arbeidsskilting ikke følges opp umiddelbart, har kommunen rett til å utføre nødvendig arbeid som redningsarbeid. Ansvarlig byggherre/entreprenør forplikter seg til å dekke slike utgifter til kommunen.
   Byggherre/entreprenør skal melde fra når gravearbeidet er ferdig og det er tid for ferdigbefaring. Byggherre/entreprenør har ansvaret for gravingen inntil ferdigbefaring er foretatt.

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT

ark

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
04.10.93.	93/4636-t-503.1 HHA.
Deres dato	Deres referanse

Turid og Hans Petter Dørum
Rødsildrevegen 6,

2600 LILLEHAMMER

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

BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIG PÅ GNR.65/67 BNR.315/35

Vi viser til søknad, mottatt 28.09.93,vedrørende oppføring av tilbygg til bolig.
Tilbygget skal føres opp ved boligens fasade mot nordøst. Boligens bruksareal økes med 68 m^2. Det er gitt nabosamtykke til å bygge nærmere grense enn 4,0 m.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke igangsatt, før:

a. Vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting, vedlagt situasjonsplan, er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

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

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

3. Bygningskontrollen skal varsles når tilbygget er ferdig.

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

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 — Helge Halvorsen

28. 09. 93
93/4636-001

ERKLÆRING

Undertegnede Marthe Mythen erklærer på vegne av Sameiet Holteskogen at de ikke har innvendinger mot at Hans-P. Dørum i forbindelse med påbygging av sin eiendom Rødsildrev.6, 2600 Lillehammer, gnr 67, bnr 35 og gnr 65, bnr 315, bygger nærmere tomtegrensen enn 4 meter.

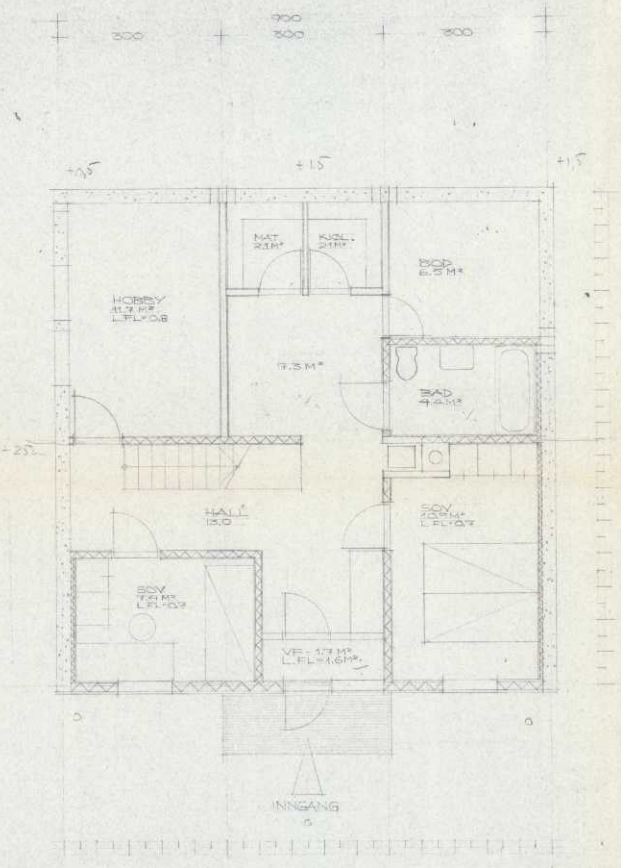
Sameiet Holteskogen eier grunnen som grenser opp til Rødsildrev 6 mot øst og nord. Den planlagte utbygging vil komme nærmere den østlige grensen enn 4 meter.

Lillehammer den 20 september 1993

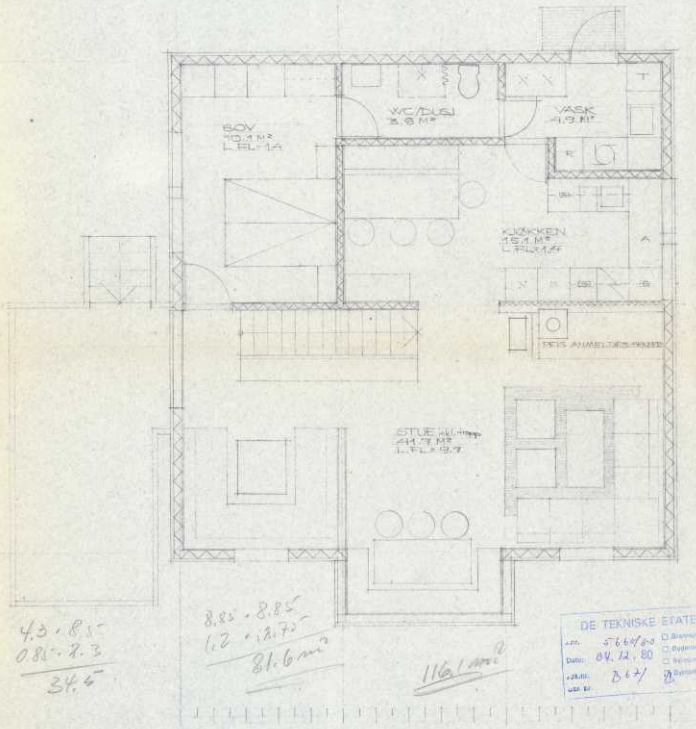
Marthe B. Mythen

Marthe Mythen
Nordgardshagan,
2600 Lillehammer

UNDERETASJE • MÅL 1:50



PLAN • 1. ETASJE



4.3 · 8.5 =
0.8 · 7.3 =
34.6

8.85 · 8.85 =
1.2 · 12.75 =
81.6 m²

116 m²

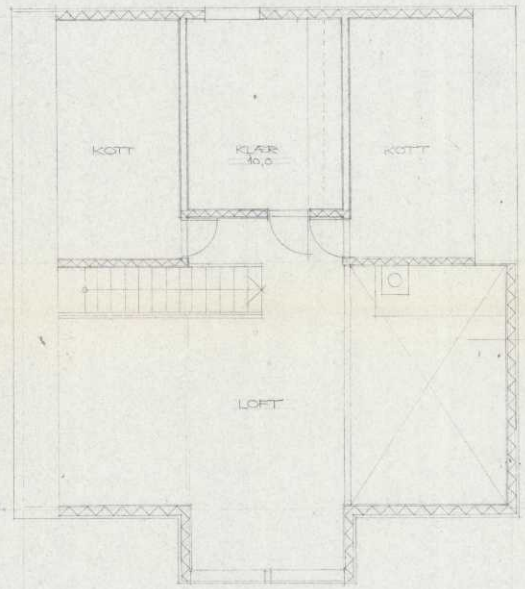
DE TEKNISKE ETATER
Saksnr. 5660/80
Dato: 04.12.80
Kartnr. B47

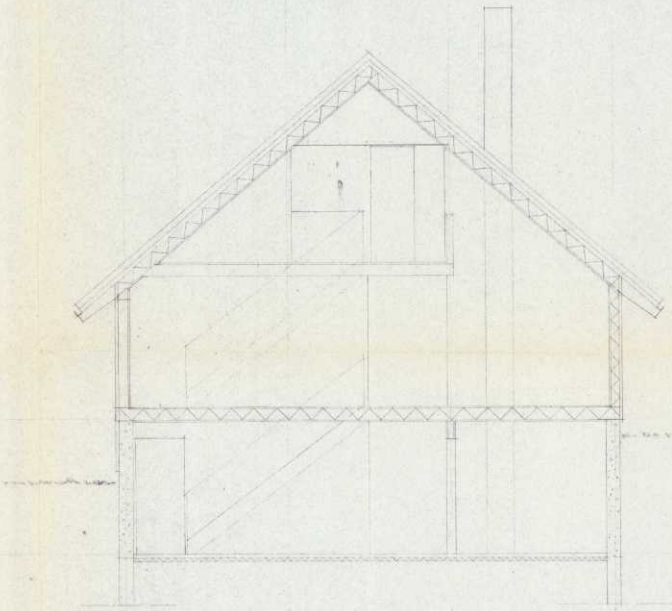
○ MÅL 1:50

TEGNING NR.		
1	HUS ELI FJØRTOFT • RØDSILDREVEGEN 6	PLAN U-ETASJE & 1.ETASJE

ARKITEKT MNAL WILLY SVEEN
STORGATA 69, 2600 LILLEHAMMER
TLF. 55855
LILLEHAMMER 5-9-80

PLAN - HEMS





SNITT AA

DE TEKNISKE ETATER
Dato 04.12.80
B67

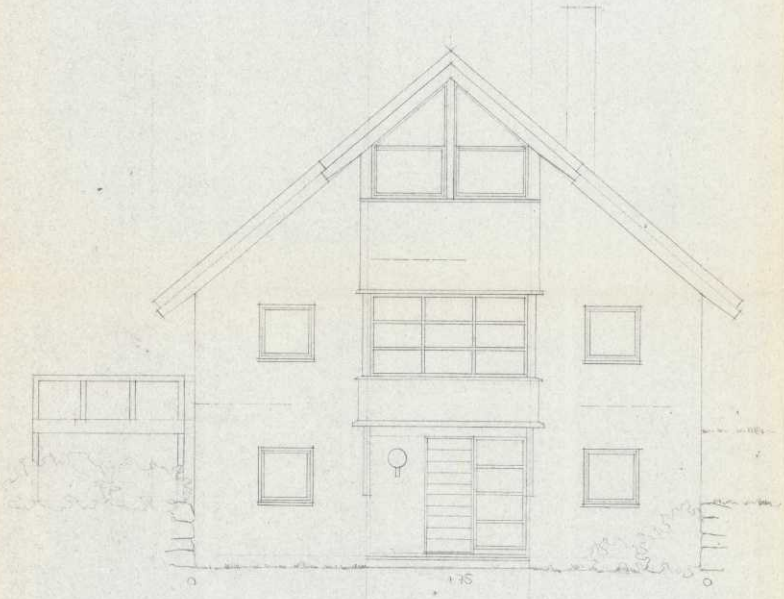
TEGNING NR. 2

HUS ELI FJØRTOFT - RØDSILDREVEGEN 6

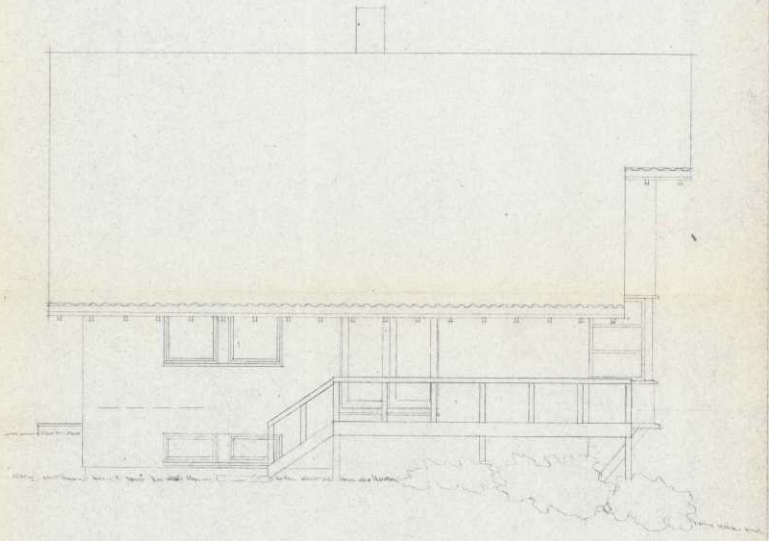
PLAN - HEMS
SNITT - M: 1:50

ARKITEKT MNAL WILLY SVEEN
STORGATA 69, 2600 LILLEHAMMER
TLF. 55855
LILLEHAMMER 5-9-80

FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST

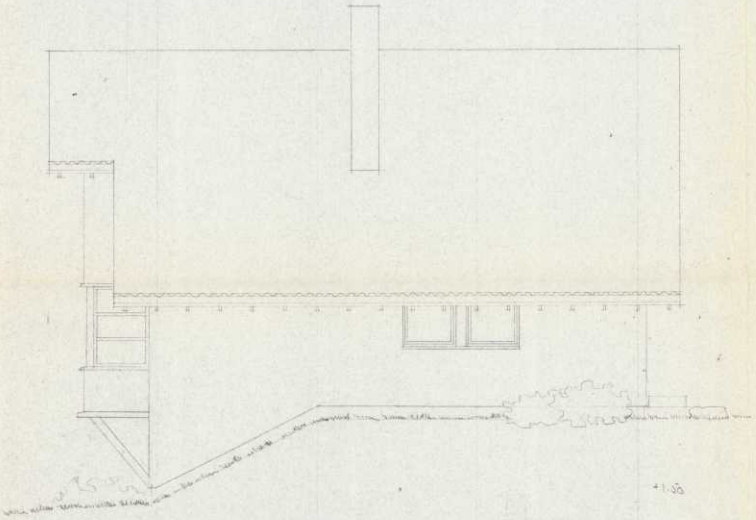


DE TEKNISKE ETATER
Ark. 5665/80 ☐ Brannvesen
Dato: 03. 12. 80 ☐ Bygningsråd
☐ Renholdsverket
Arb.nr. B 671 ☐ Bymiljøkontoret
Ant. kl.

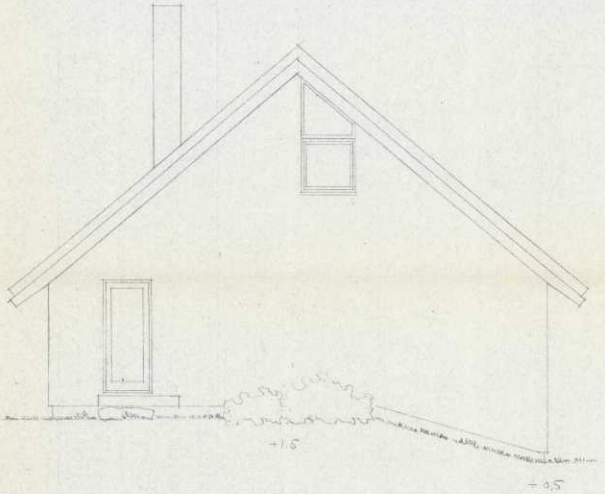
TEGNINGS NR.		
SD SD	HUS ELI FJØRTOFT · RØDSILDREVEGEN 6	FASADER MÅL 1:50

ARKITEKT MNAL WILLY SVEEN
STORGATA 69, 2600 LILLEHAMMER
TLF. 66865
LILLEHAMMER 1 - 10 - 80

FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDØST



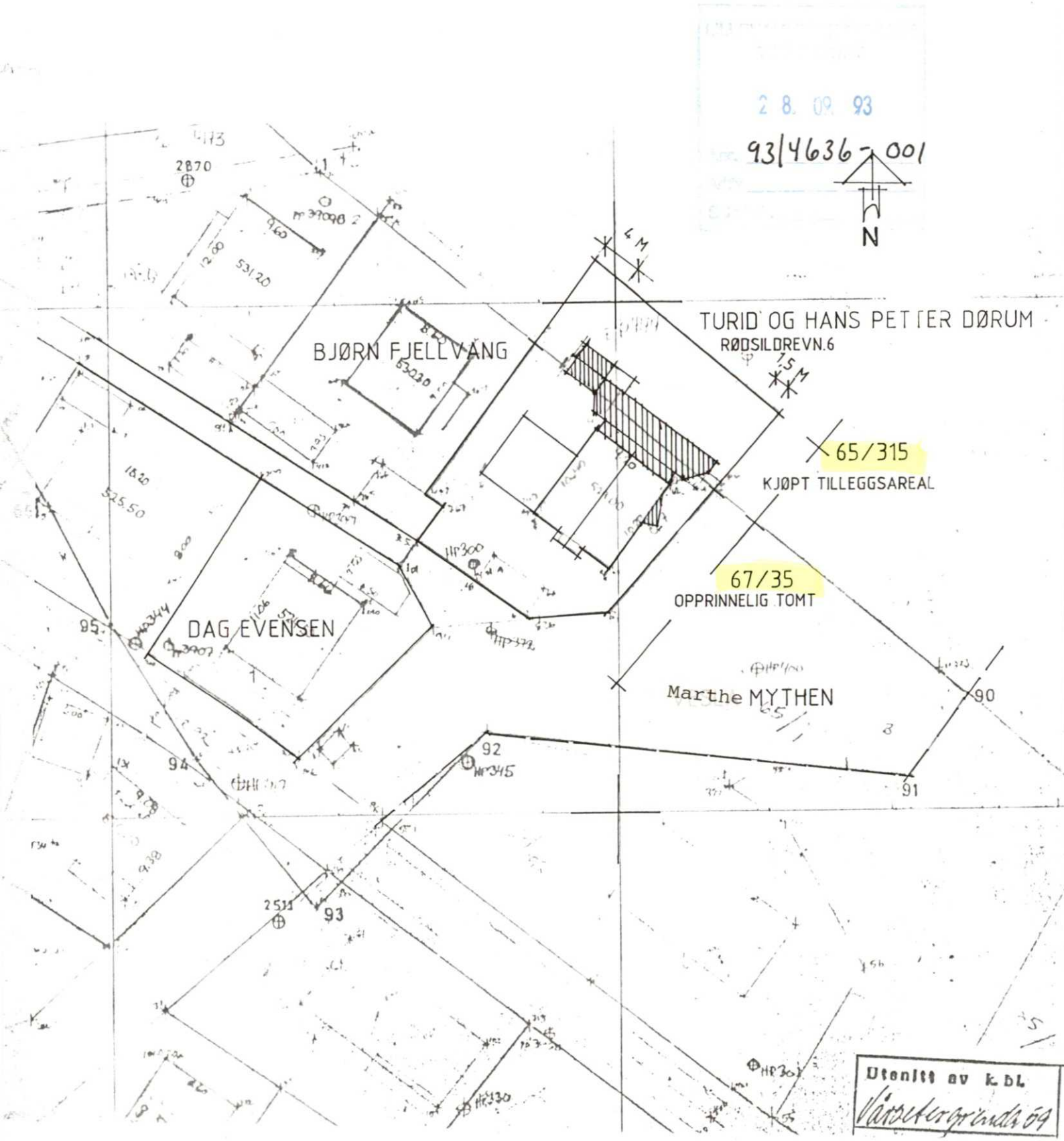
DE TEKNISKE ETATER
Lnr. 5669/84
Dato 84.12.20
Jnr. B 67/1

TEGNING NR. 4

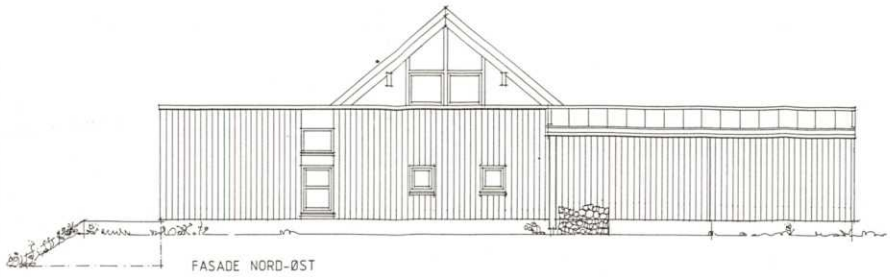
HUS ELI MJØRTOFT · RØDSILDREVEGEN 6

FASADER
MÅL 1:50

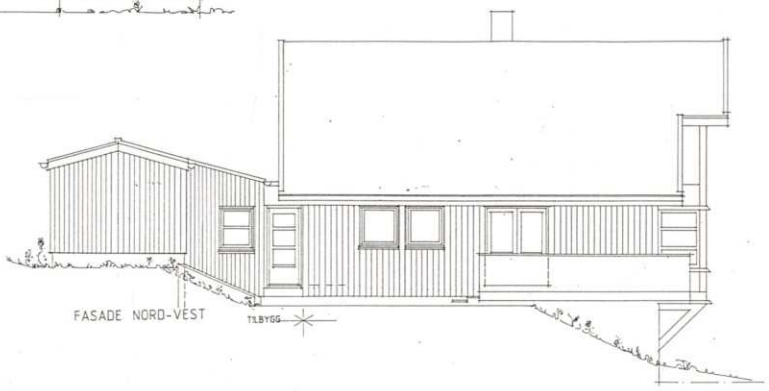
ARKITEKT MNAL WILLY SVEEN
STORGATA 69, 2600 LILLEHAMMER
TLF 56855
LILLEHAMMER 1-10-80



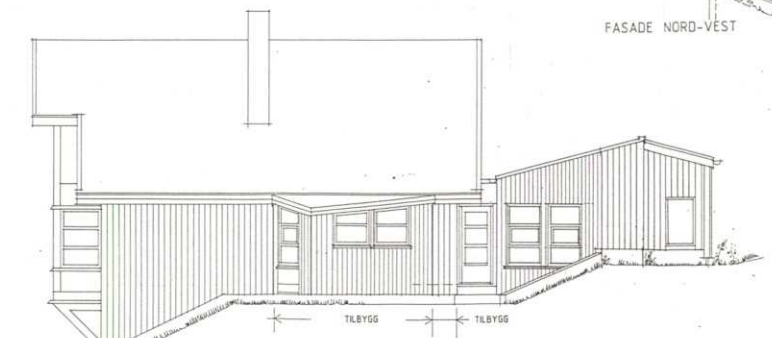
01	TURID OG HANS PETTER DØRUM RØDSILDREVN. 6, 2600 LILLEHAMMER.	Dato: 20.09.93.
	ENEBOLIG-TILBYGG, BYGGEMELDING. SITUASJONSPLAN MÅL. : 1 : 500	Sivilarkitekt MNAL JON OLAV SVEEN 2616 Lismarka.



FASADE NORD-ØST



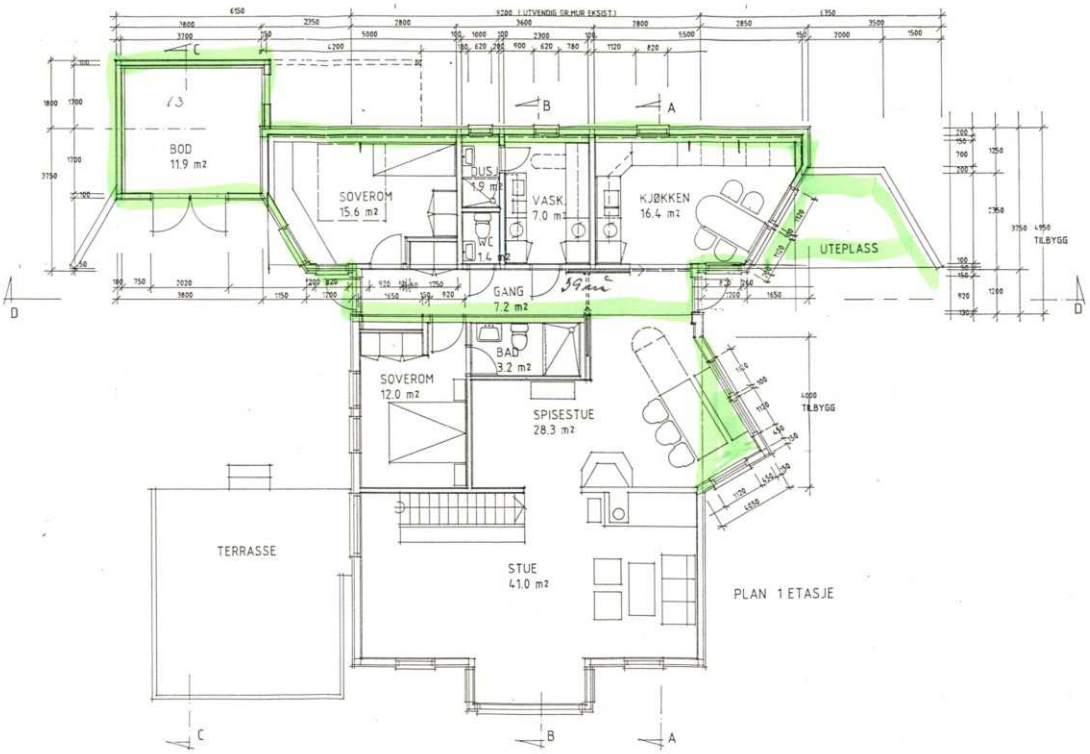
FASADE NORD-VEST



FASADE SYD-ØST

28. 09. 93
93/4636-001

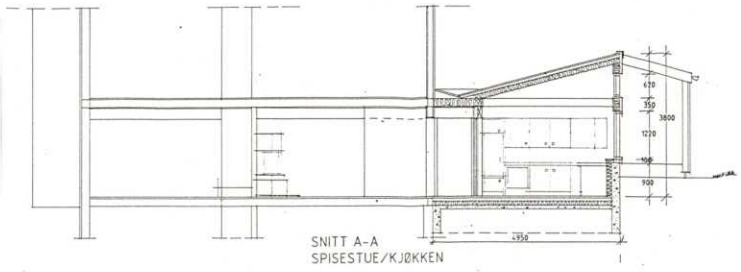
04	TURID OG HANS PETTER DØRUM RØDSILDREVN. 6, 2600 LILLEHAMMER.	Dato: 20.09.93.
	ENEBOLIG-TILBYGG, BYGGEMELDING. FASADER MÅL. : 1 : 100	Sivilarkitekt MNAL JON OLAV SVEEN 2616 Lismarka.



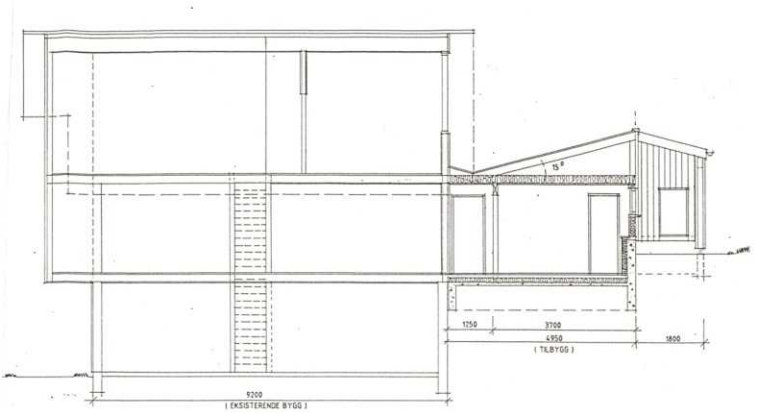
PLAN 1 ETASJE

28. 09. 93
93/4636-001

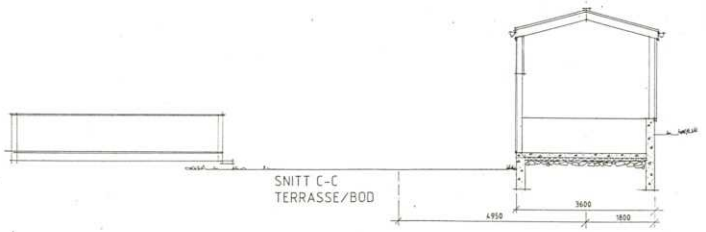
	TURID OG HANS PETTER DØRUM RØDSILDREVN. 6, 2600 LILLEHAMMER.	Dato: 20.09.93.
02	ENEBOLIG-TILBYGG, BYGGEMELDING. PLAN 1. ETASJE MÅL. : 1 : 100	Sivilarkitekt MNAL JON OLAV SVEEN 2616 Lismarka.



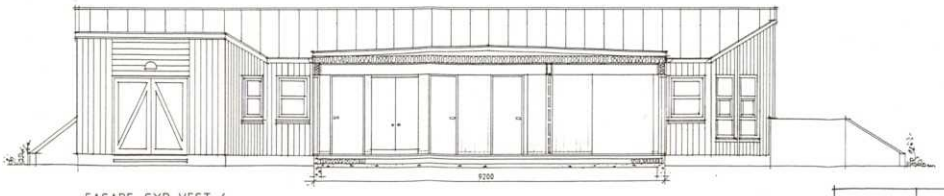
SNITT A-A
SPISESTUE/KJØKKEN



SNITT B-B



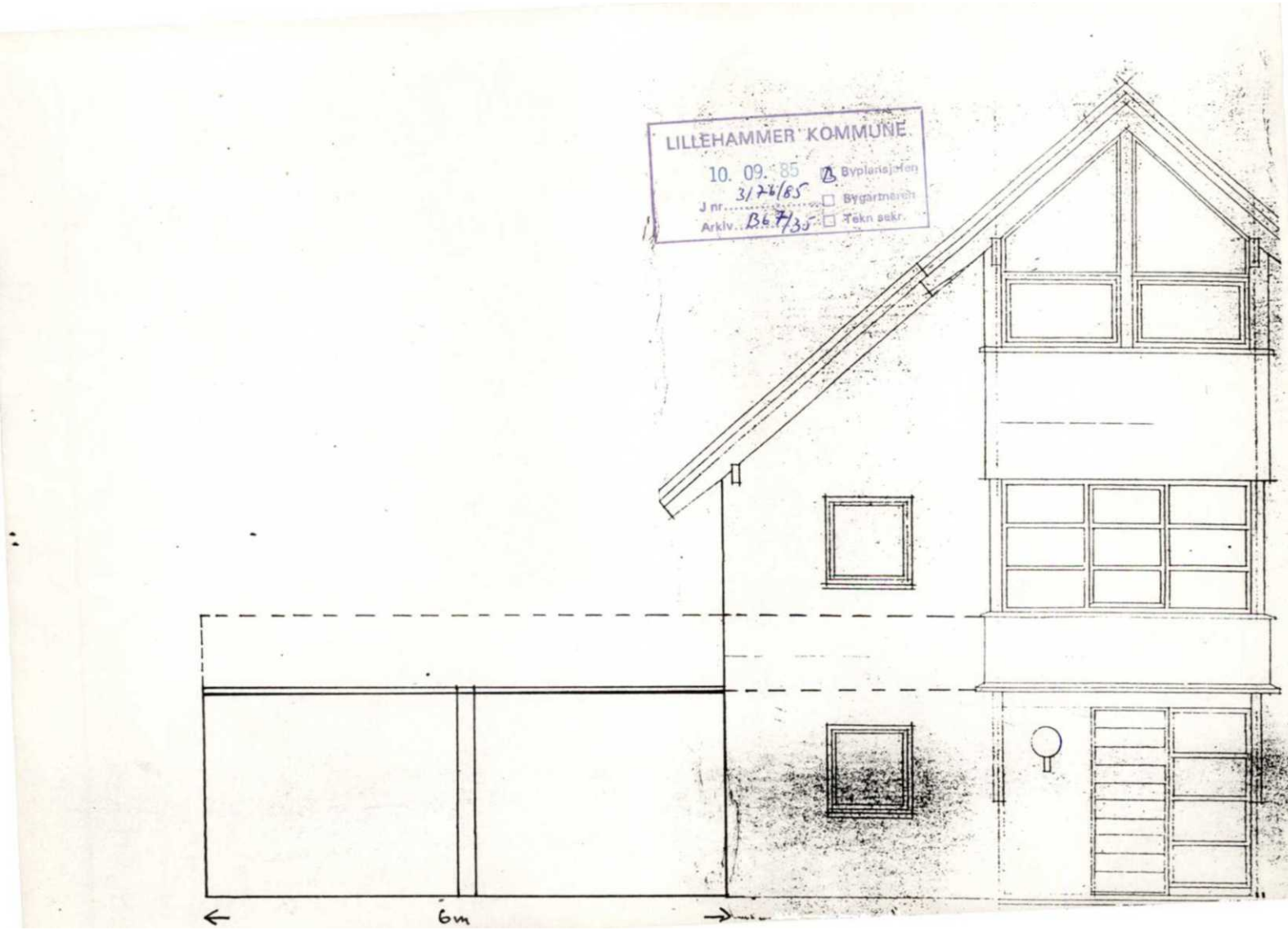
SNITT C-C
TERRASSE/BOD

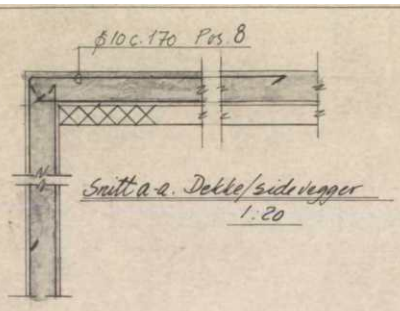


FASADE SYD-VEST /
SNITT DD (MELLOMBYGG)

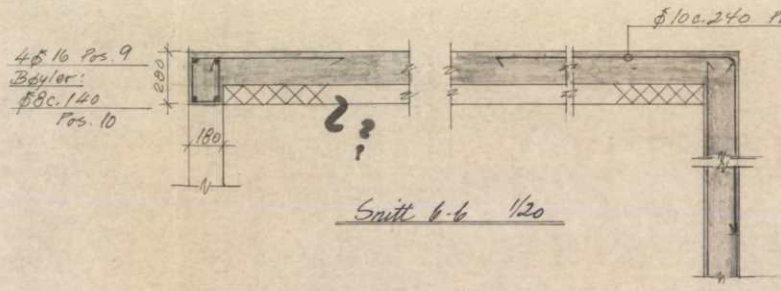
28. 09. 93
93/4636-001

03	TURID OG HANS PETTER DØRUM RØDSILDREVN. 6, 2600 LILLEHAMMER. ENEBOLIG-TILBYGG, BYGGEMELDING. SNITT MÅL. : 1 : 100	Dato: 20.09.93. Sivilarkitekt MNAL JON OLAV SVEEN 2616 Lismarka.


LILLEHAMMER KOMMUNE
10. 09. 85
Byplansjefen
J nr. 3/726/85
Bygartnersjefen
Arkiv. B6 7/35
Tekn. sekr.
6m

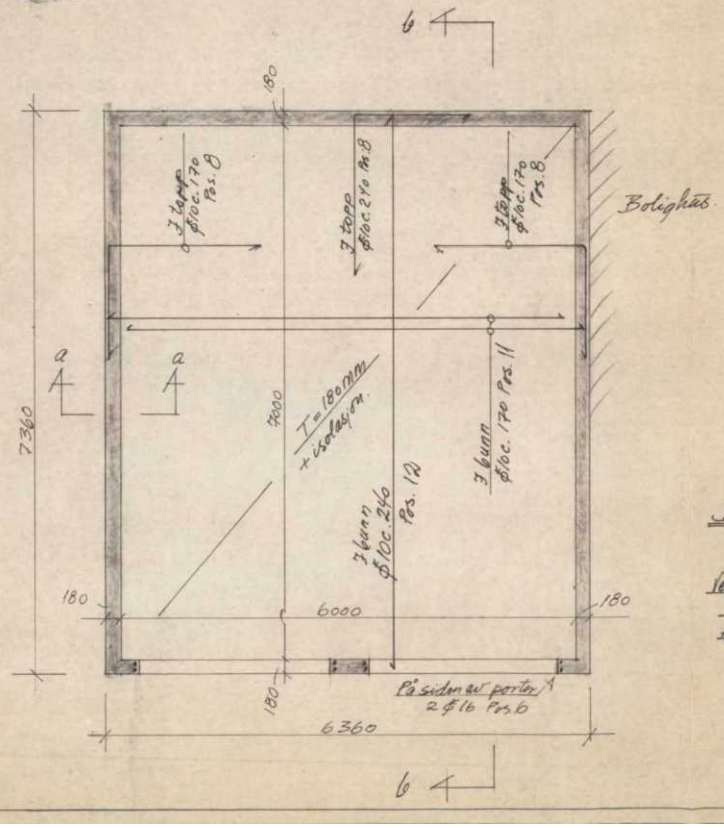


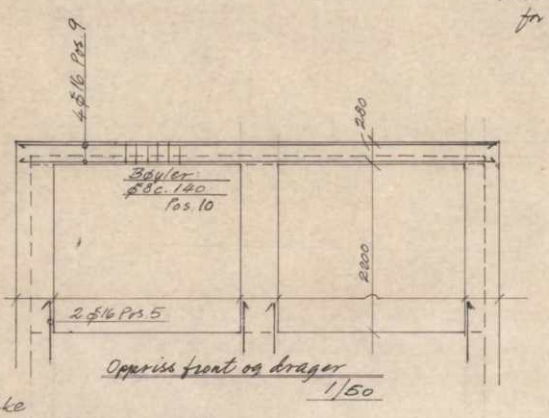
Snitt a-a. Dekke/sidevegger
1:20



Snitt b-b 1:20

Anbefalte måle:
B x H = 250 x 250 mm.
Armert. skjæren for vegg.





Oppriss front og drager
1:50

I dekke
Betong C35. Armering K500

Vegger dobbeltarmeres:
Vertikalt Ø8 c 250 pr. side Pos. 7
Horis. Ø8 c. 200 pr. side Pos. 7
ført rundt hjørner.

REVIDERT

Jan Tore Gran
Garasje

Målestokk: 1:50 / 1:20

Tegnet 25.02.96 OH
Kontr.

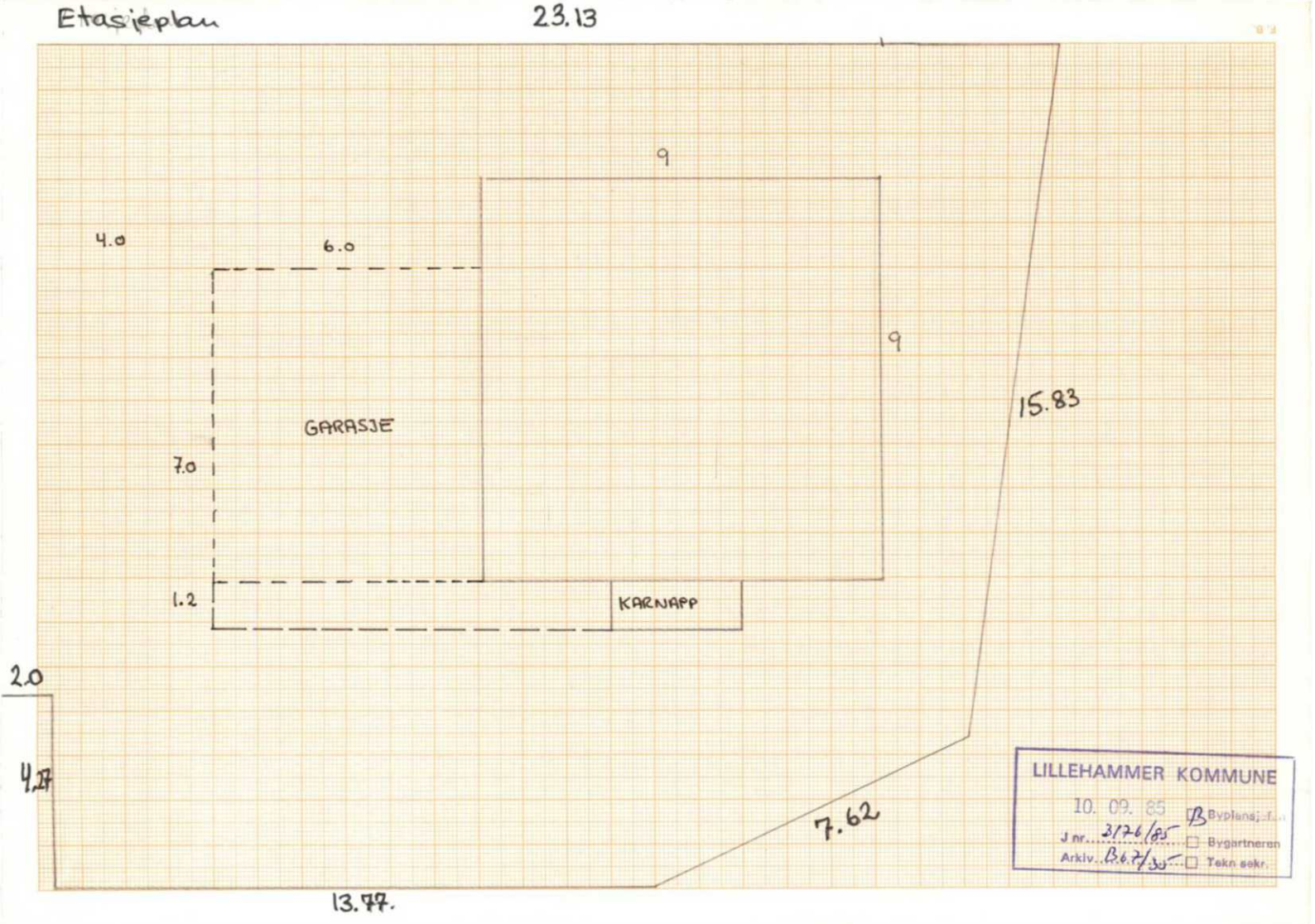
TONNING & LIENG A/S
Sivilingeniører MNIF-MRIF
Storgaten 112 - Tlf. 53172
2600 LILLEHAMMER

Tegn. nr. 401-
1470

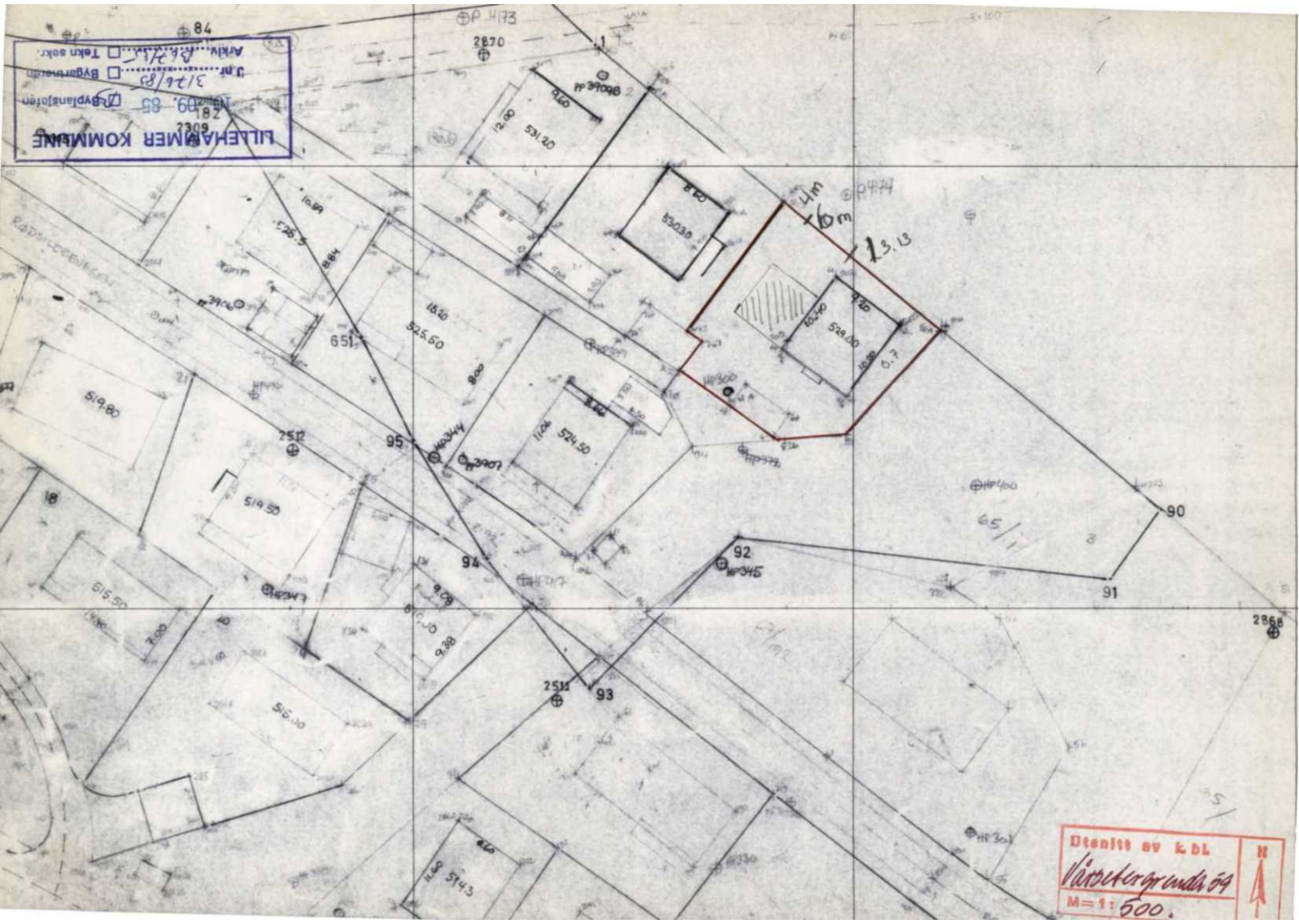
A/S Tørrkopi. SW, 6-78

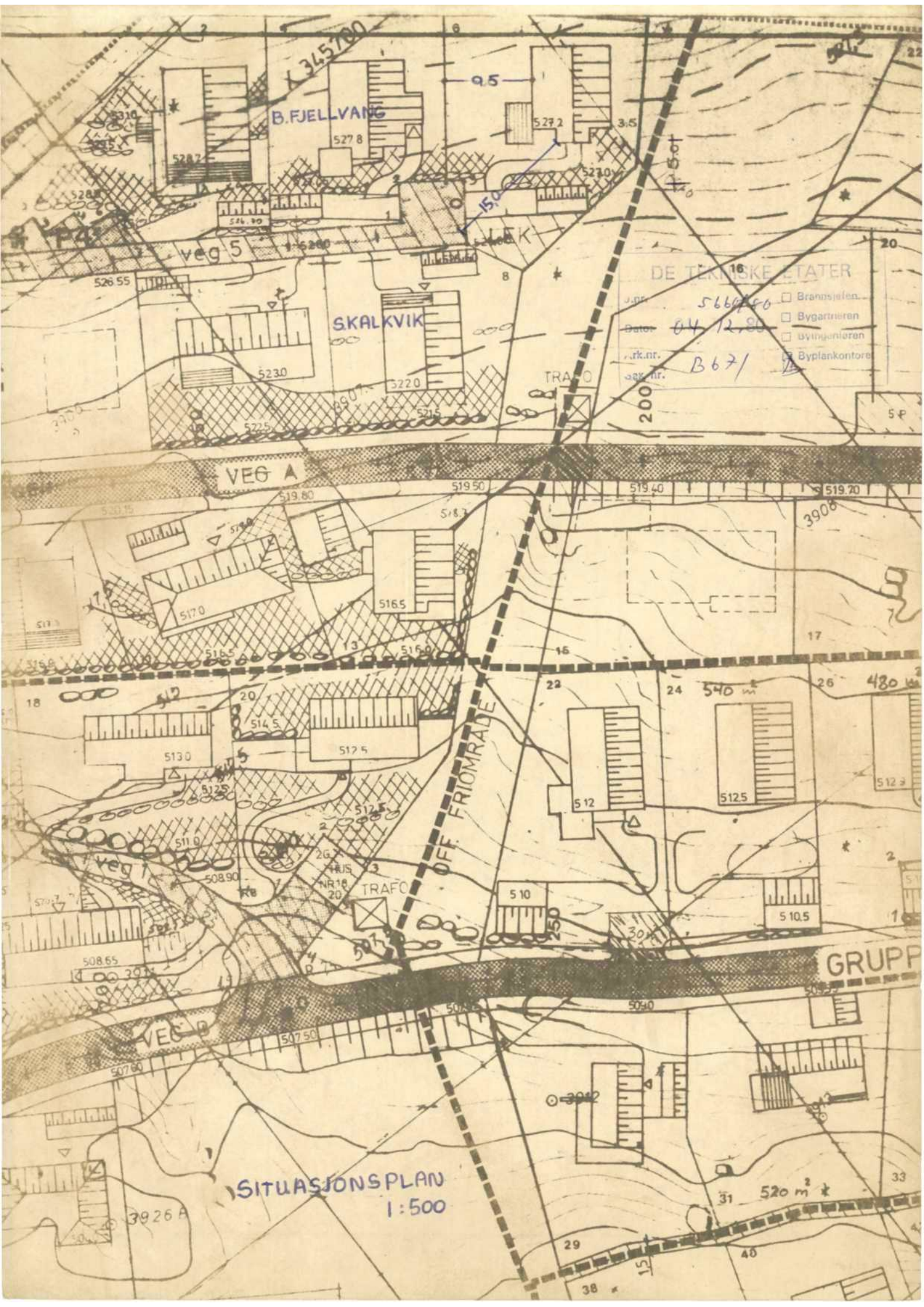
Etasjeplan

23.13



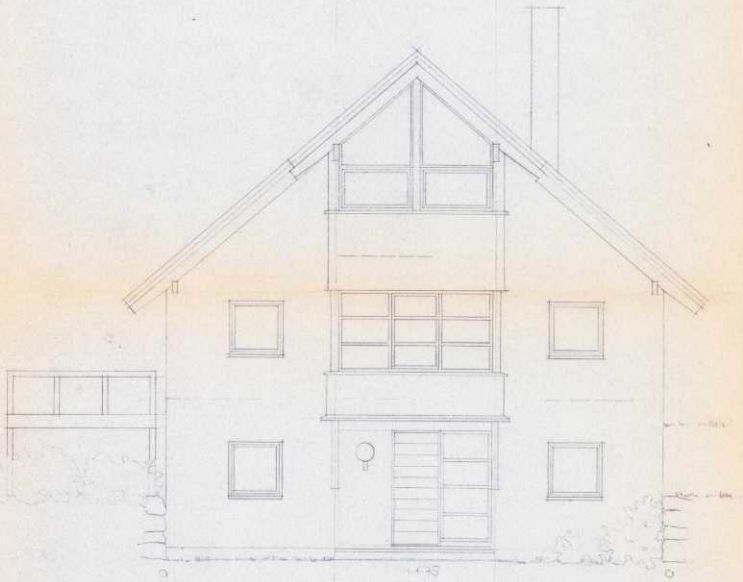
LILLEHAMMER KOMMUNE
10. 09. 85
J nr. 3126/85
Arkiv. B6.7/33
B Byplans.; f...
Bygartneren
Tekn. sekr.


LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplansjefen
Byggmeldn.
Tekn. sekr.
Arkiv
J.nr. 3/26/85
Dato 09. 85
Utsnitt av K.DL
Vårbetesgrenda 69
M=1:500
N
P 4173
P 4174
2870
2309
2368
2511
2507
2510
2512
2513
2514
2515
2516
2517
2518
91
92
93
94
95
90
65/1
651
1840
524.50
529.00
531.20
519.80
519.50
515.50
514.3
525.50
16m
13.13
4m

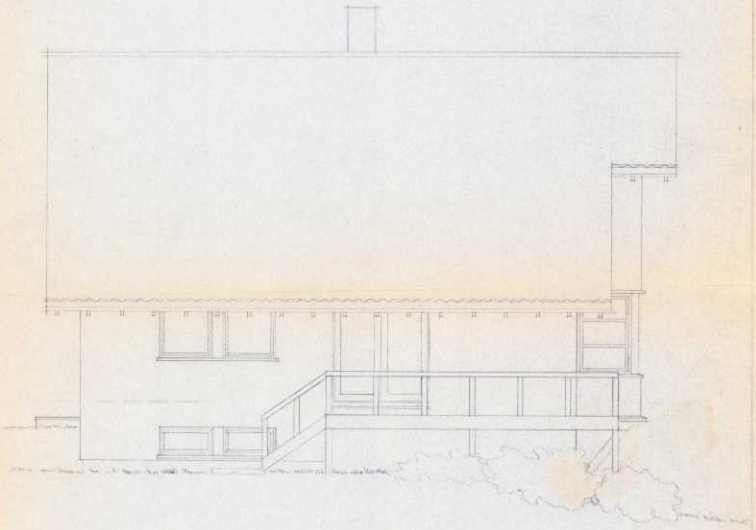

B.FJELLVANG
S.KALKVIK
veg 5
VEG A
VEG B
veg 1
TRAFO
TRAFO
OFF FRIOMRÅDE
GRUPP
DE TEKNISKE ETATER
Brannsjefen
Bygartneren
Byingeniøren
Byplankontoret
B671
SITUASJONSPLAN
1:500

AJOURFØRING : 29 - 9 - 81

FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



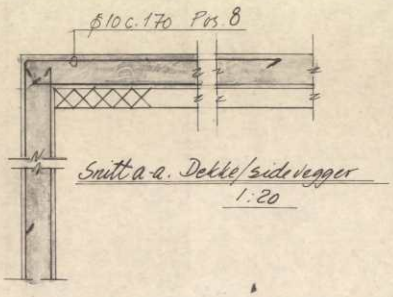
LILLEHAMMER KOMMUNE
10. 09. 85 Byplansjefen
Dnr. 3/2465 Bygningsrevisjonen
Arkiv. 24.7/35 Tekn. sekr.

TEGNING NR. 3D 4D

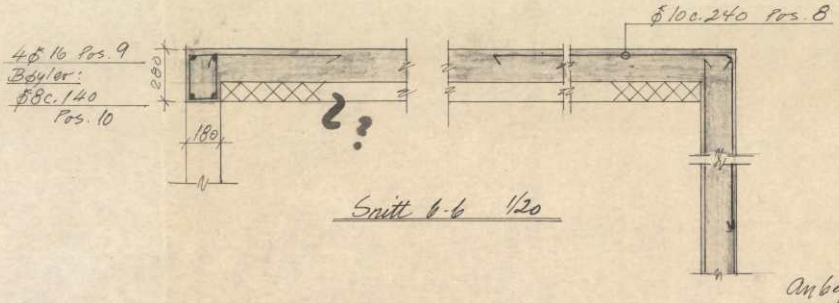
HUS ELI EDØRTOFT · RØDSILDREVEGEN 6

FASADER
MÅL 1:50

ARKITEKT MNAL WILLY SVEEN
STORGATA 69 2600 LILLEHAMMER
TLF. 55865
LILLEHAMMER 1 - 10 - 80

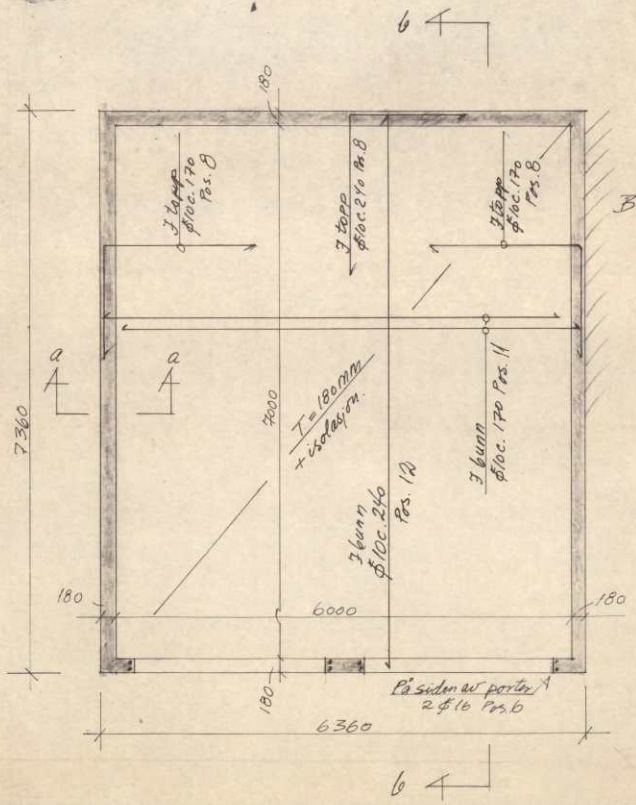


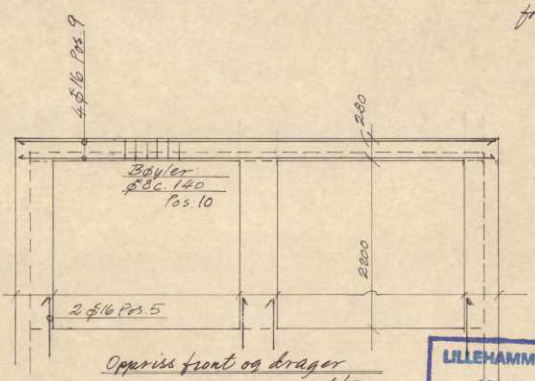
Snitt a-a. Dekke/sidevegger
1:20



Snitt b-b 1/20

Anbefalte såle:
B x H = 250 x 250 mm.
Armert. Skjørfen for vegg





Oppriss front og drager
1:50

LILLEHAMMER KOMMUNE
18 03. 86
Byplansjefen
Byggetneren
Tekn. sekr.

7 dekke
Betong C35. Armering K500

Vegger dobbeltarmeres:
Vertikalt Ø8 c 250 pr. side Pos.7
Horis. Ø8 c 200 pr. side Pos.7
ført rundt hjørner

REVIDERT	

Jan Tore Gran
Garasje

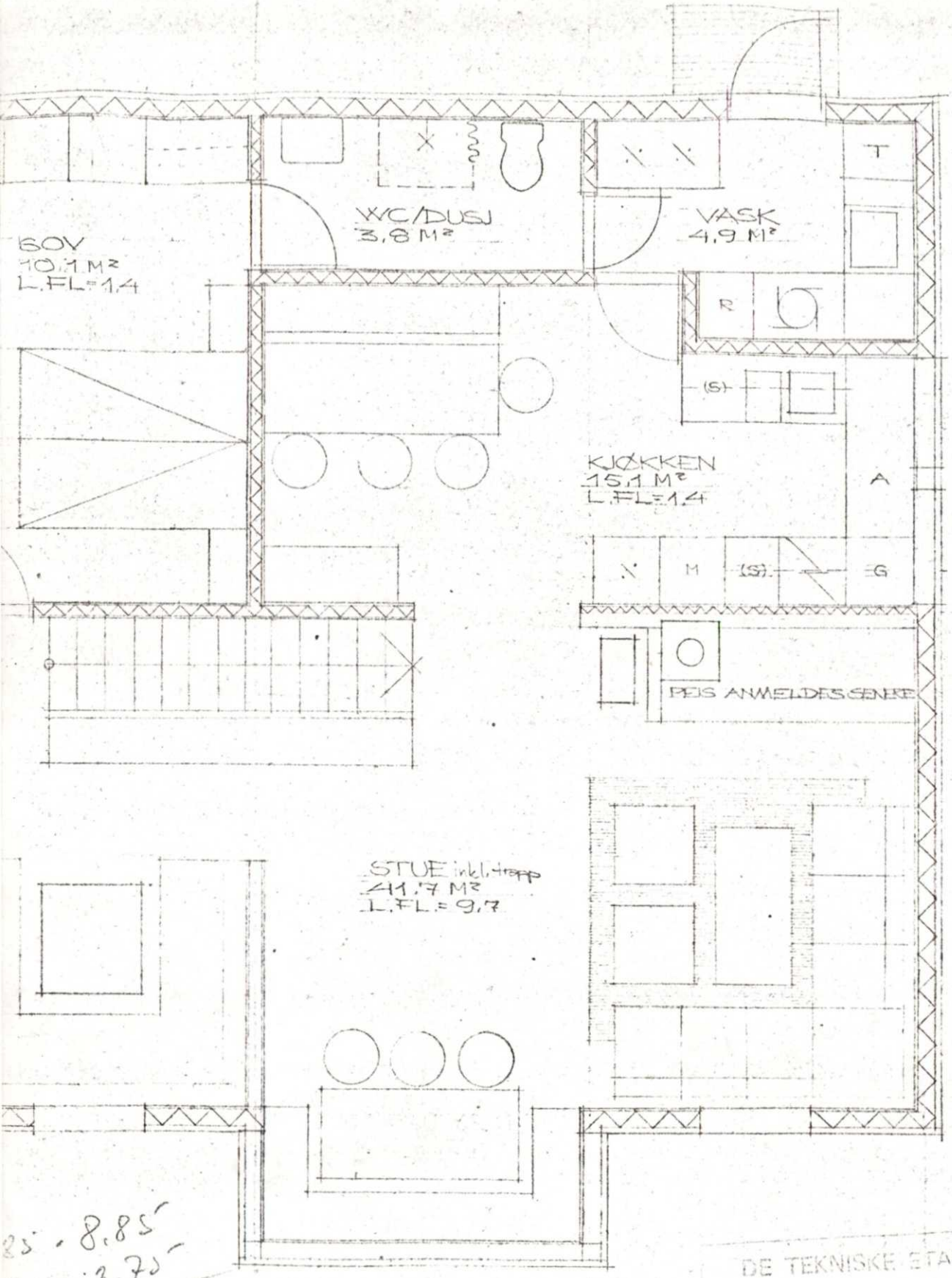
Målestokk: 1:50 / 1:20

Tegnet 25.02.86 BM
Kontr.

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

Tegn. nr. 401-1470

A/S Tørrkopi. SW, 6-78



8,85 · 8,85
2 · 12,75
81,6 m²

116,1 m²

DE TEKNISKE ETATER

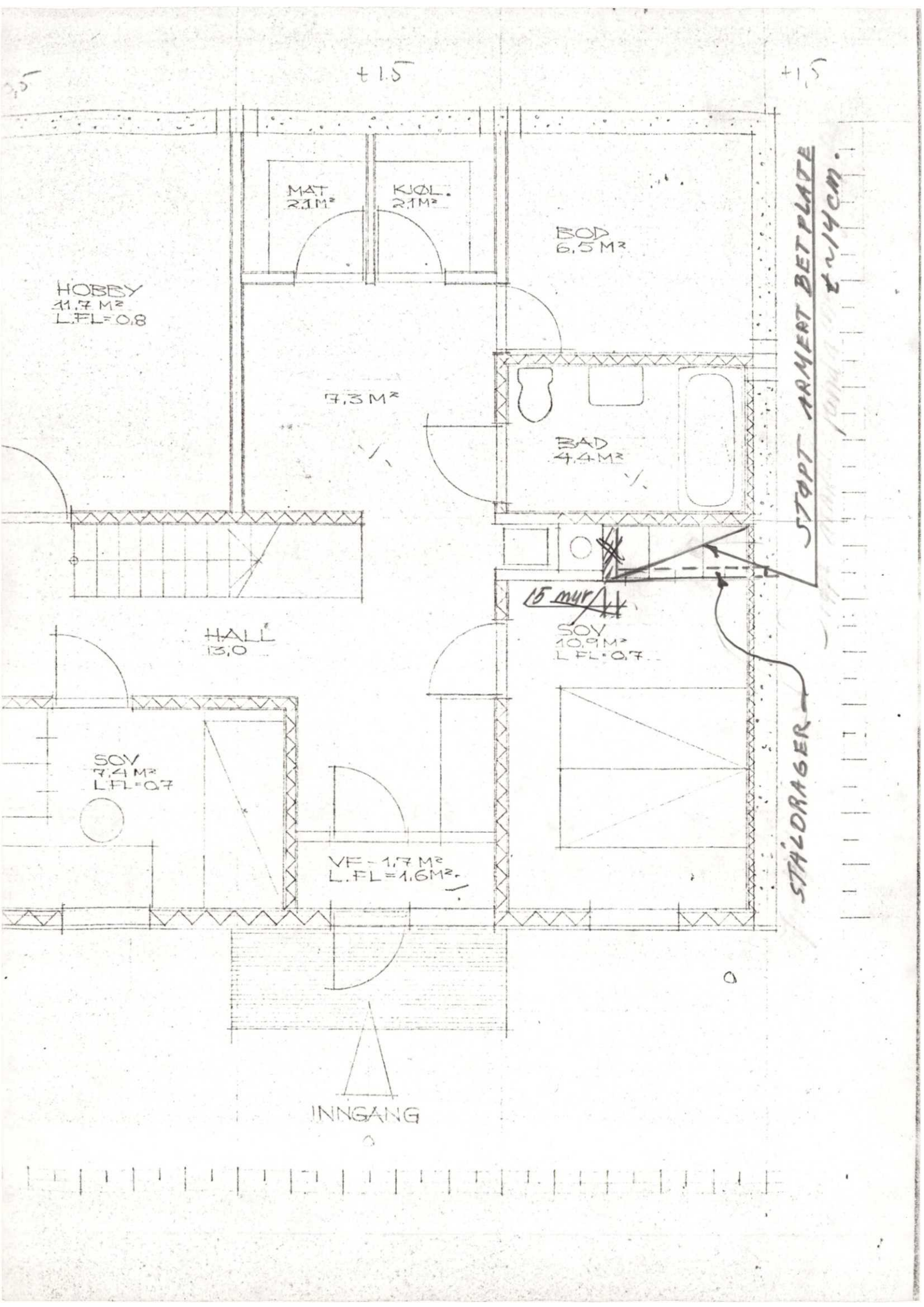
J.nr. 5660/80 ☐ Brannsjefen

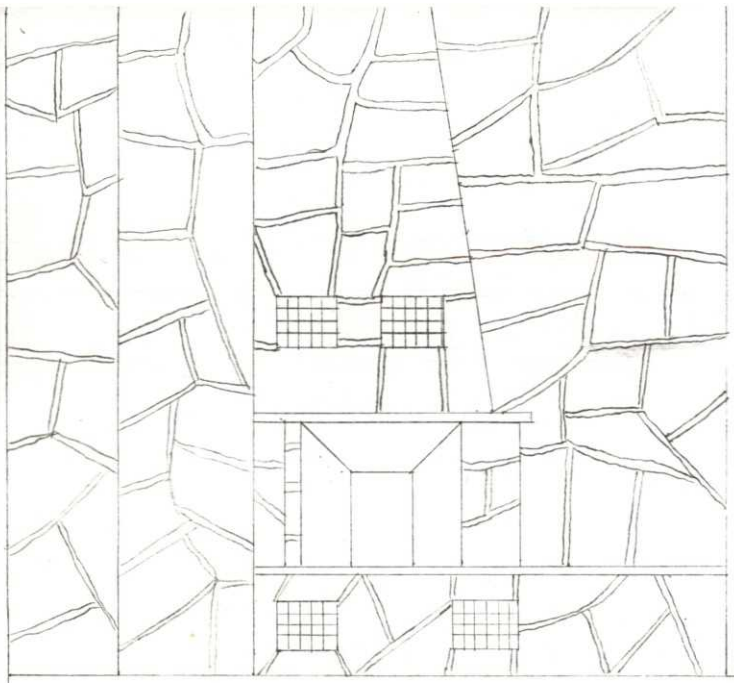
Dato: 04.12.80 ☐ Bygningsrådet

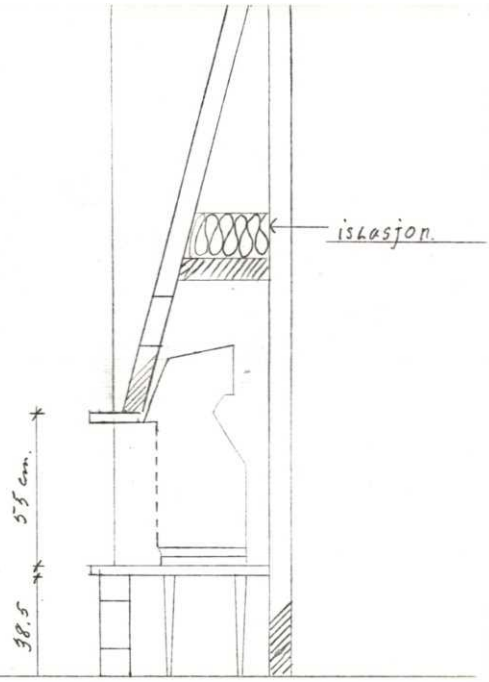
Ark.nr. B171 ☐ Byplankontoret

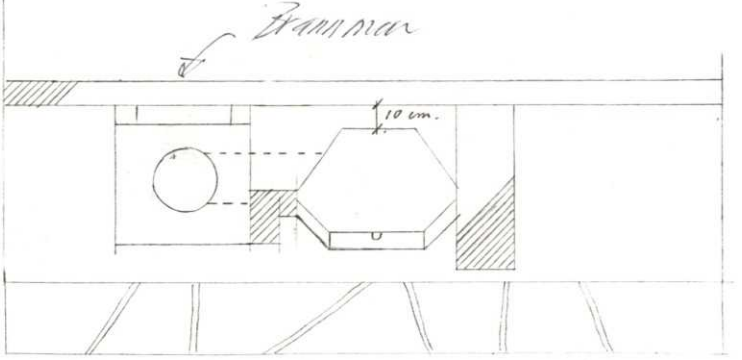
Sign.

MÅL 1:50


+1.5
+1.5
MAT.
2,1M²
KJØL.
2,1M²
BOD
6,5 M²
HOBBY
11,7 M²
L.FL=0,8
7,3 M²
BAD
4,4M²
STØPT ARMERT BETPLATE
t=14cm.
15 mur
SOV
10,9M²
L.FL=0,7
HALL
13,0
STÅLDRAGER
SOV
7,4 M²
L.FL=0,7
VF - 1,7 M²
L.FL=1,6M².
INNGANG







40 cm. 50 cm. 98 cm. 75 cm.

DE TEKNICKE ETATER
128/82
11. 01. 82
B 67/35
Brannvesenet
Gjenpartmeisr
Avløpsinspeksjonen
Byplankontoret

Ovnrepeis for Eli Fjørtoft
Fundament er støpt
fundament

M: 1:20.

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Eli Fjørtoft
Hagehaugvegen 10

2600 LILLEHAMMER

JG/UG 128/82 14. januar 1982
B67/35

PEIS I BOLIG RØDSILDREVEGEN 6 VÅRSETERGRENDA

Vi viser til tegninger mottatt 11.1.82 vedrørende oppføring av innsatspeis i Deres enebolig under oppføring i Vårsetergrenda.

Til peisinnsats skal benyttes type Dovre, med innmuring slik tegningene viser. Plasseringen blir i stue på hovedplanet.

Peisen skal oppføres på støpt armert fundament med utførelse som meddelt fra Dem over tlf. den 13.1.82. Fundamentet er utført.

Mot kjøkken må forskriftsmessig brannmur oppføres.

Fabrikantens montasjeanvisning må følges nøye ved oppsettingen.

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

Etter fullmakt

H. T. Mysen

J. Gravrok

Vedlegg:
2 tegninger

Henvendelser om saken rettes til:
J. Gravrok

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Tonning & Lieng A/S
Storgt.112

2600 LILLEHAMMER

JG/GTN 1116/86 1.april 1986
B67/35

STATISKE BEREGNINGER OG KONSTRUKSJONSTEGNINGER FOR DEKKE OVER GARASJE PÅ EIENDOMMEN GNR. 67 BNR.35, EIER JAN TORE GRAN

Vi viser til statiske beregninger og konstruksjonstegninger mottatt 18.3.86 for dekke over garasje m.v. på eiendommen gnr. 67/35.

Beregninger og tegninger godkjennes.

De forutsetninger som er lagt til grunn for utførelsen av beregningene må følges. Det kreves f.eks. betong C-35 for dekket. Skjøtjern fra fundamenter m.v.

Alt arbeide må utføres etter gjeldende bestemmelser.

Tilsendt tegninger og beregninger (1 sett) beholdes i vårt arkiv.

Etter fullmakt

S.Hoelsbrekken

J.Gravrok

Kopi til;
Jan Tore Gran, Rødsildrevn.6, her

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**67**	Bnr.	**35**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Rødsildrevegen 6, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 36 948,40

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. 10 840,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 11. 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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**67**	Bruksnr:	**35**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Rødsildrevegen 6, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 11. 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: **74867**

Eiendom: **3405-67/35/0 Andel 0**
Rødsildrevegen 6
2611 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 11.04.2025 07:51:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Ordre: **74867**

Eiendom: **3405-67/35/0 Andel 0**
Rødsildrevegen 6
2611 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 11.04.2025 13:31:

Mottatt fra leverandør

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

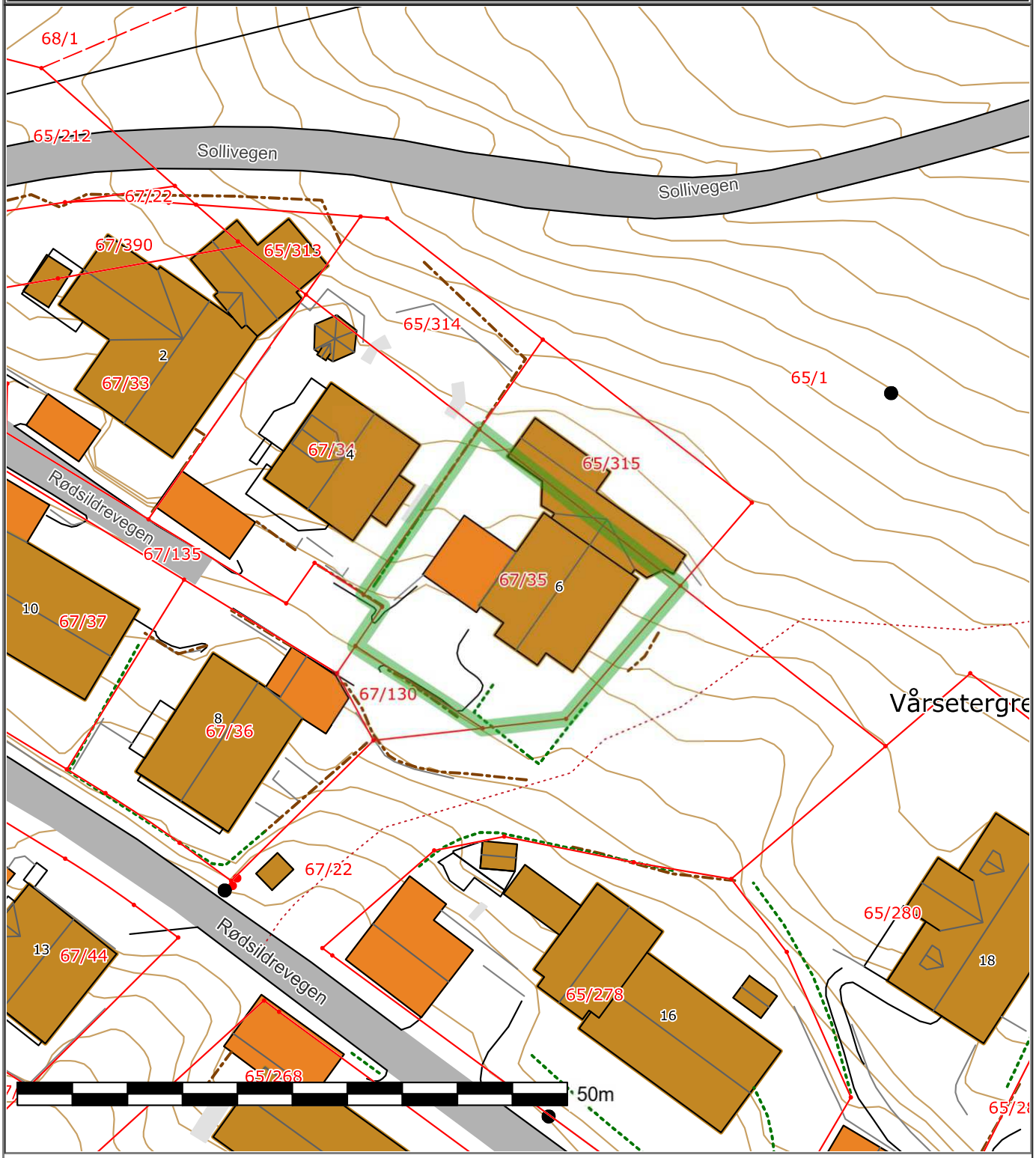
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Rødsildrevegen 6, 2611 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	DØRUM TURID, RØDSILDREVEGEN 6, 2611 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 10/4-2025 Sign:

Målestokk 1:500



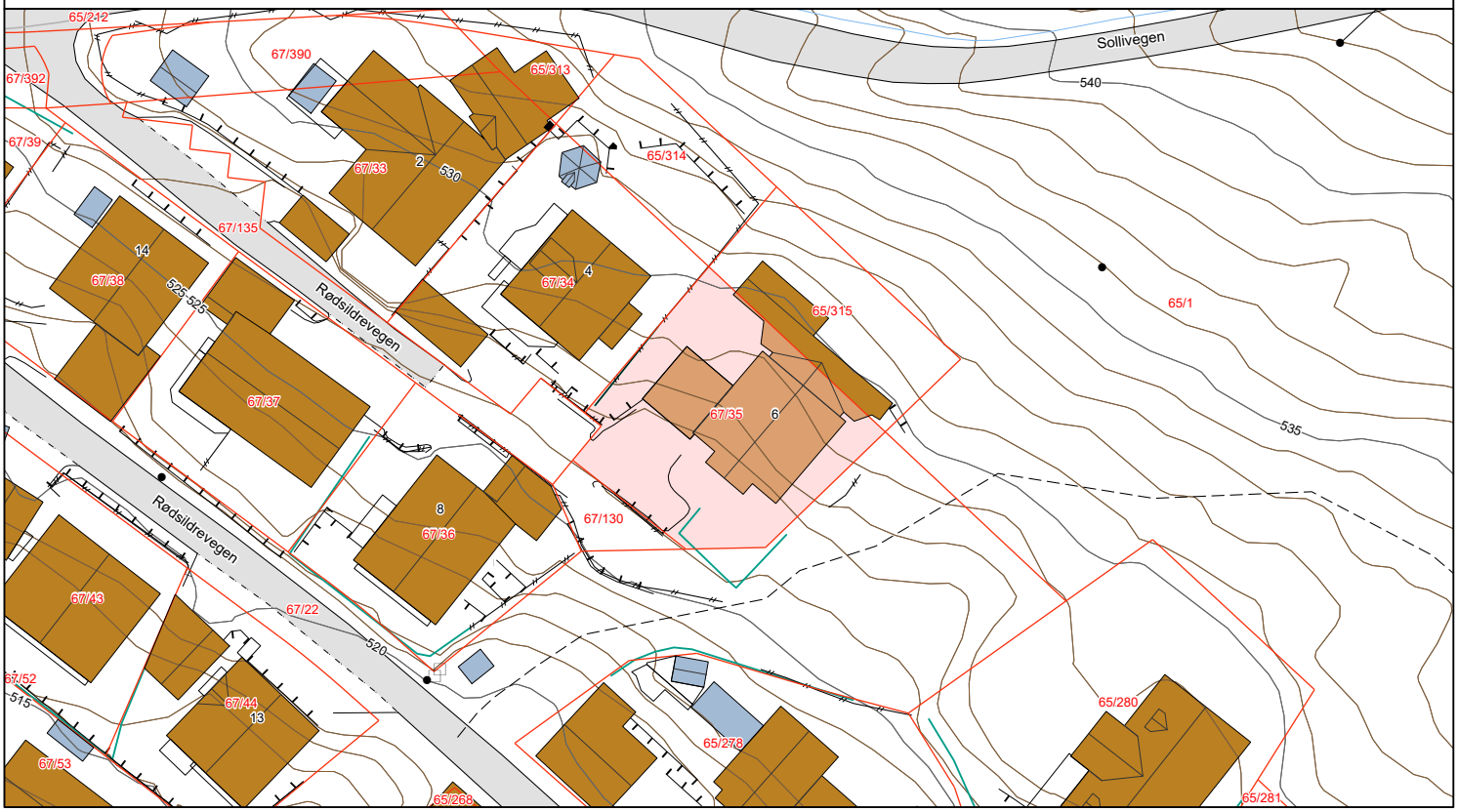
LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring	
Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase
Hekk	Trapp
Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus
Høydekurve_Lillehammer	GnrBnr
Bygg og anlegg	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Eiendom	Husnummer
Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Veg
Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn
Skogsbilveg gatenavn	

Oversiktskart

Adresse: **Rødsildrevegen 6, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/67/35/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 457 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.04.2025



Matrikkelkart

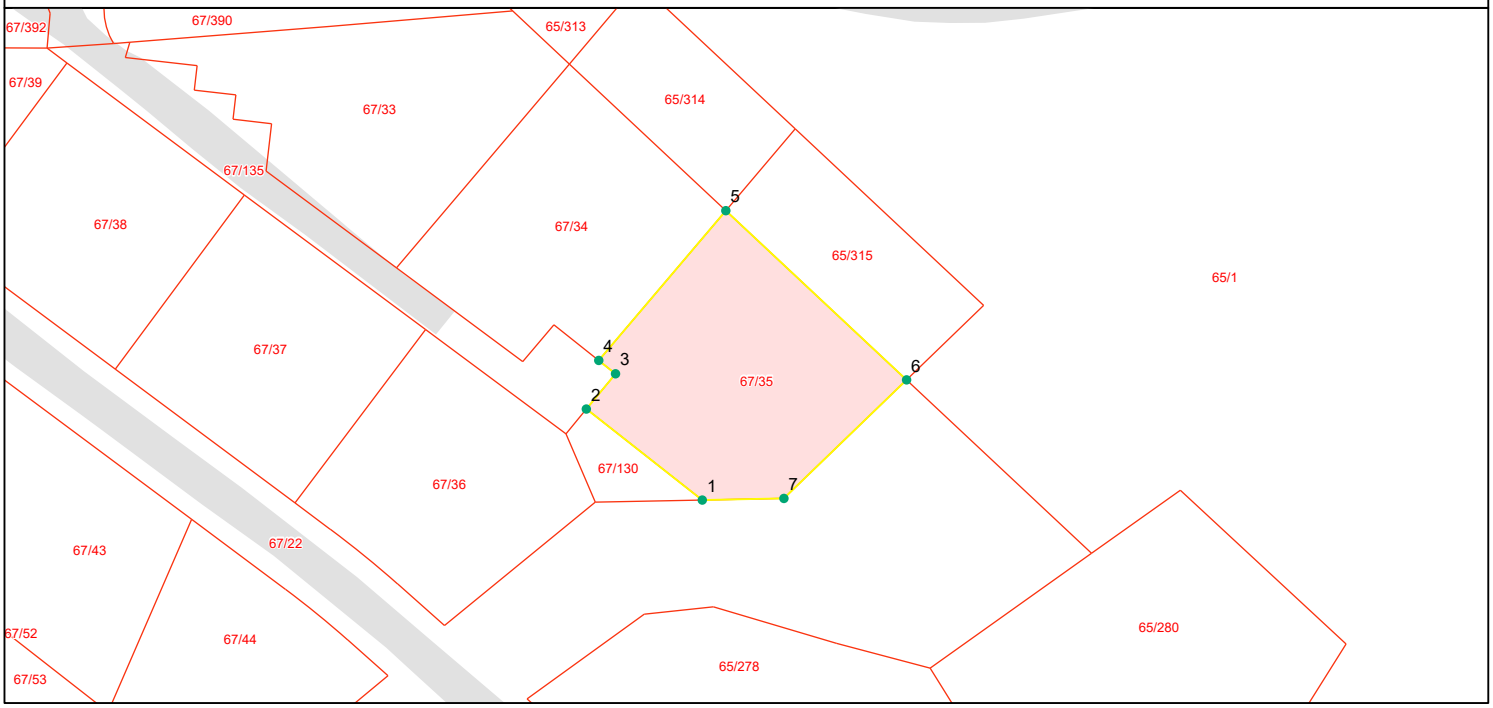
Adresse: **Rødsildrevegen 6, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/67/35/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 457 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.04.2025

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.

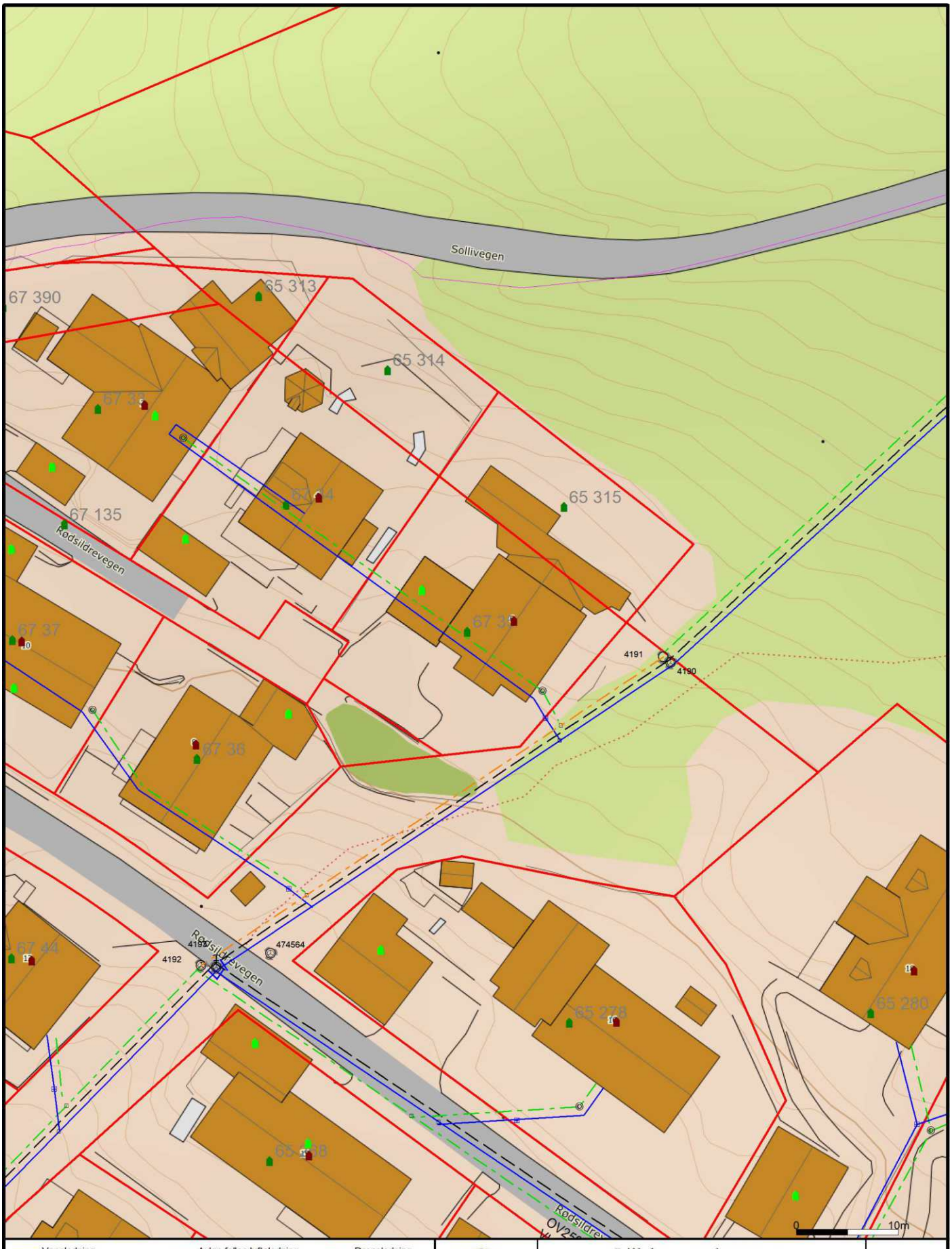
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 457 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6782617.05	258383.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.77	0
2	6782625.56	258372.83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.28	0
3	6782628.86	258375.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2	0
4	6782630.11	258373.99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.35	0
5	6782644.11	258385.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.13	0
6	6782628.29	258402.72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	15.94	0
7	6782617.2	258391.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.62	0



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

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.04.11

Sign: RHO

Målestokk

1:500

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

Ordre: **74867**

Eiendom: **3405-67/35/0 Andel 0**
Rødsildrevegen 6
2611 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.04.2025 14:36:

Mottatt fra leverandør

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VÅRSETERGRENDA

Godkjent av kommunestyret: 02.03.78
Stadfesta av fylkesmannen: 25.09.78

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området er regulert til

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

FELLESBESTEMMELSER

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

På situasjonskartet skal angis atkomstveg og garasje / biloppstillingsplass.

§ 8

Bestående vegetasjon bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

A. BYGGEOMRÅDE, BOLIGFORMÅL

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

B. BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIG FORMÅL.

§ 15

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

§ 16

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

C BYGGEOMRÅDE, FORRETNINGSFORMÅL

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

D. OFFENTLIG FRIOMRÅDE.

§ 20

Friområdene skal opparbeides etter plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21

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

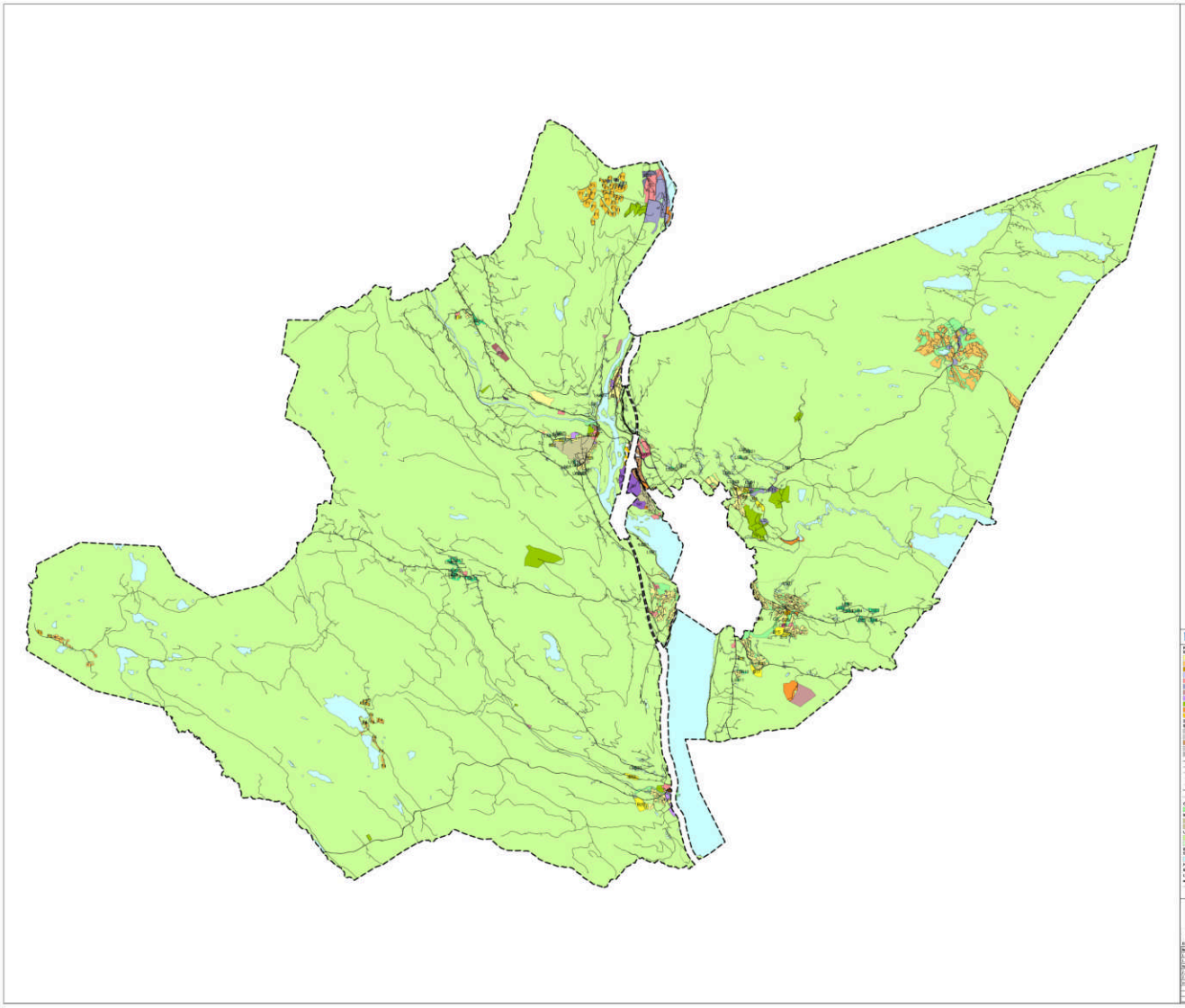
E. TRAFIKKOMRÅDE

§ 22

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

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

---------- ♠ ----------



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILJØFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Viktige typer naturens mangfold
- Kulturlandskap

LAVE UTSLIPPSSONER (PBL § 11-7, nr 5)

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

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLIFT

- Parkgarasje
- Grense for avvalla trail

Grønnstruktur

LAVUTS for spesiell bedriftsgruppe

N

Målestokk 1:50000 A3

Plan ID: 2016Kompilar

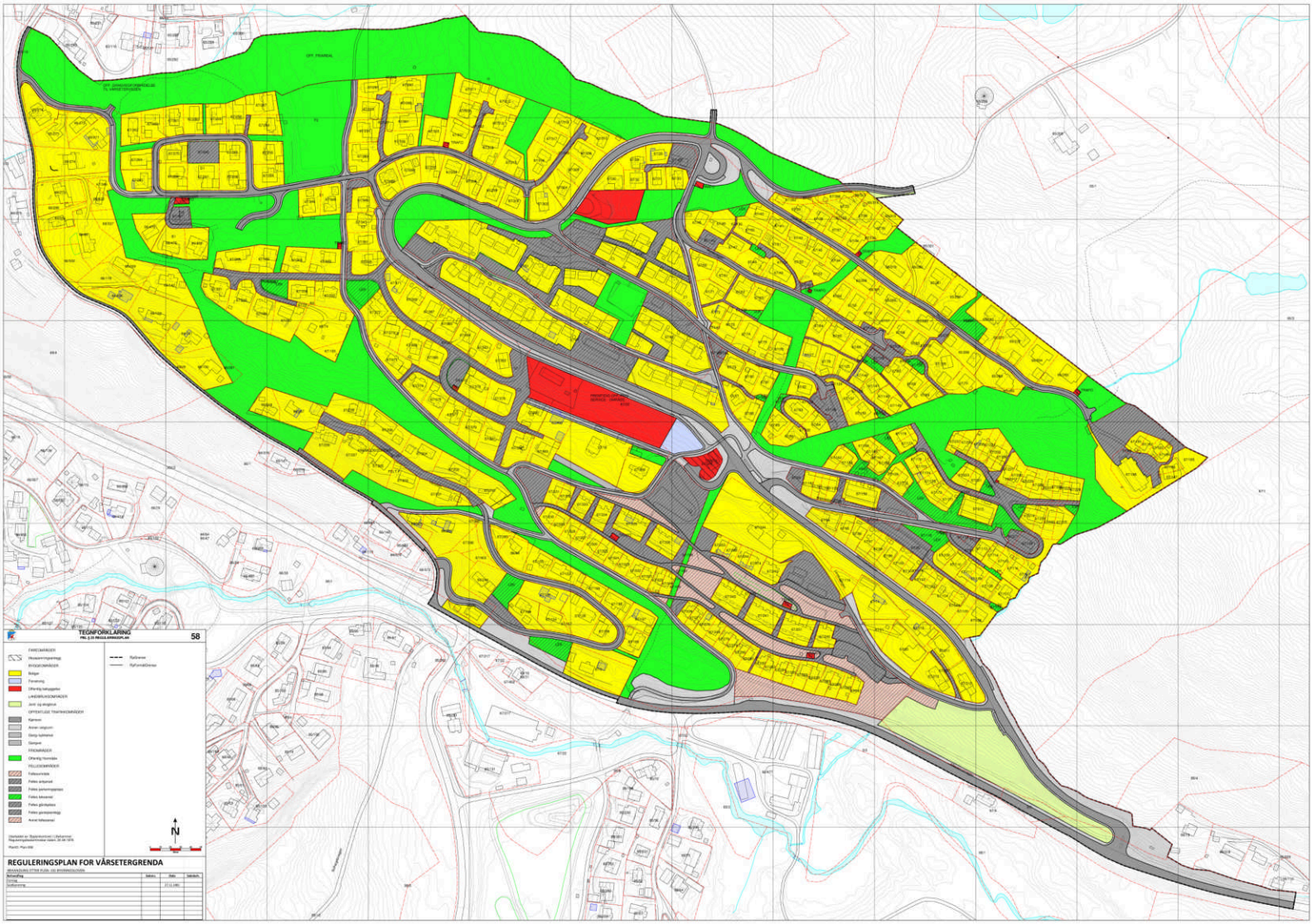
Dato for kartgrunnlag: 22.06.14
Dato for UAK/TE: 22.06.14

Kartprojeksjon: EUREF89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Godkjent.
1. gangs behandling - Formannskapet	052/18	26.04.2018	SAB
Kunngjøring - Høring/offentlig ettersyn		04.05.2018 - 31.10.2018	SAB
Sluttbehandling - Kommunestyret		25.06.2020	SAB
2. gangs behandling - kommunestyret		25.06.2020	SAB
2. gangs behandling -			
Endring - kommunestyret		26.05.2020	SAB


TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSPLAN
58
FARESARBEIDER
Hovedvannledning
BYGGEOMRÅDER
Boliger
Fritidsbolig
Offentlig tjenesteyter
LANDBRUKSOMRÅDER
Jord- og skogbruk
OPPTATTE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Annen vegtrafikk
Gang- og sykkelveg
Gangvei
FRILUFTSOMRÅDER
Offentlig friområde
FELLESOMRÅDER
Fellesområde
Felles anlegsmel
Felles parkeringsplass
Felles lekeplass
Felles grøntplass
Felles gjerdeplass
Annet fellesareal
Reguleringsplankart
Plan ID: Plan-58
REGULERINGSPLAN FOR VÅRSETERGRENDA
Arealdata
Beskrivelse
Antall
Areal
Merknader
TOTAL
Sum
213,3 (dekar)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Rødsildrevegen 6 (Anders Tyrom)
Vår referanse: 3615048/25191348
Bestilling: C3 2024-10-25 (4) 50

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7866	17	13.10.1982	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	67	35	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1982/7866/17
Uthentet 2024-10-25 10:28

DAGBOKFØRT
13 OKT 82 07866
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

S K J Ø T E

Lillehammer Tomte- og Saneringsselskap A/S skjøter og overdrar herved til

ELI FJØRTOFT
KAJ KUNZ Personnr. 12 12 53
17 12 58 [redacted]

tomten **Rødsildrevegen 6** gnr. 67, bnr. **35**
samt en ideell 1/72 av gnr. 67, bnr. 130,
en ideell **1/5** av gnr. 67, bnr. **135**
~~en ideell av gnr. 67, bnr. og~~
~~en ideell av gnr. 67, bnr.~~ i Lillehammer.

Stipulert kjøpesum kr. **34.334,39** er betalt.
Endelig kjøpesum fastsettes når regnskapet for prosjektet er oppgjort.
Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. TEKNISKE ANLEGG.

Private veger og fellesarealer som fungerer som adkomst til offentlige friarealer, kan nyttes av alle.
Retningslinjer for drift og vedlikehold av private ledningsanlegg fastsettes endelig av formannskapet. Retningslinjene kan tinglyses som heftelse på tomten. Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veger eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veggrunn.

2. OFFENTLIGE OG PRIVATE LEDNINGER.

Lillehammer Kommune har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomta. Likeledes har Telegraf og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste, til å legge og ha liggende kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon på tomta.
Den enkelte eier av nærliggende tomt har rett til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tomta fram til det øvrige ledningsnett etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter byingeniørens anvisning. Kjøperen deltar sammen med eierne av eiendommene gnr. 67, bnr. **33 og 34**

ved anlegg av felles private stikkledninger for vann og avløp i samsvar med planer godkjent av byingeniøren.

Eierne av ledningene er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold og hefter solidarisk for at gjeldende bestemmelser for sanitærinstallasjoner blir fulgt. Utgiftene til anlegg, drift og vedlikehold fordeles med en lik andel pr. boenhet på de som har felles ledninger som nevnt.
I den utstrekning kjøperen får kabler og/eller ledninger gjennom sin eiendom forplikter han seg herved til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gir han fri adgang til eiendommen for nødvendig inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Ved erstatningsbetingende skade på eiendommen i forbindelse med graving o.l., blir skaden å erstatte. Eventuell uenighet om denne bestemmelse avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av sorenskriveren og skjønnet skal være endelig.
Kontraktsbestemmelsen kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke av byingeniøren i Lillehammer.

3. GJERDE.

Selgeren og Lillehammer Kommune er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

4. REGULERINGSBESTEMMELSER M.V.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale reguleringsbestemmelser for feltet. Selgeren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser for området. Likeledes har selgeren ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at kjøperen kan fremme innsigelser i den forbindelse.
Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere i samme byggefelt.

5. BYGGEFRIST - TILBAKEFØRINGSPLIKT.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to år etter at skjøtet er utstedt.
Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale kjøpesummen med tillegg av rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlige sparevilkår.

6. SELGERENS FORKJØPSRETT.

Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har selgeren forkjøpsrett til den mot slik betaling som nevnt i pkt. 5.
Kjøperen skal gi selgeren skriftlig melding dersom han ønsker å overdra eller bortfeste tomten. Hvis selgeren vil benytte forkjøpsretten, skal skriftlig melding herom sendes kjøperen innen 1 - en - måned etter mottagelsen av kjøperens melding eller etter at selgeren er blitt kjent med at overdragelse eller bortfeste har funnet sted uten forhåndsmelding. Ellers faller forkjøpsretten bort.

7. KOMMUNENS FORKJØPSRETT.

Kommunen har forkjøpsrett ved salg av tomten og de bygninger som står på tomten. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når eiendommen går over til kjøperens ektefelle eller til noen som er i slekt med kjøperen eller ektefellen i rett oppstigende eller rett nedstigende linje (her også adoptivbarn) eller i sidelinje til og med barn av søsken.
Kjøperen skal ved salg gi kommunen skriftlig melding herom.
Hvis kommunen vil benytte forkjøpsretten, må den fremsette krav om å få overta eiendommen innen 1 - en - måned etter kjøperens melding eller etter at den er blitt kjent med salget uten slik melding.Når forkjøpsretten gjøres gjeldende, overtar kommunen kjøperens rettigheter og plikter etter avtalen mellom kjøper og selger. Kommunen kan gjøre forkjøpsretten gjeldende selv om det i avtalen mellom selger og kjøper skulle være bestemt at selger eller kjøper kan gå fra avtalen hvis forkjøpsretten gjøres gjeldende. Forkjøpsretten har prioritet etter pantobligasjon til Husbanken for lån og stønadslån.

Lillehammer, **13. oktober 1982.**

LILLEHAMMER TOMTE- OG SANERINGSSELSKAP A/S

Audun Tron

Vi bekrefter at **Audun Tron** har undertegnet i vårt nærvær og er over 18 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitne: Vitne:

Mesna Trykk A.s. Lillehammer

Rødsildrevegen 6

Nabolaget Vårsetergrenda - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Røyslimoen skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 29 elever, 3 klasser	7 min 5.5 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	9 min 5.6 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	10 min 7.6 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	15 min 9.6 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	8 min 5.9 km
Create - Lillehammer kreative vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rødsildrevegen Linje B4, B5, 535	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	10 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

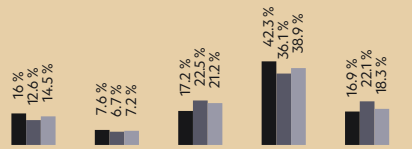
BARNEHAGER

Hestehoven barnehage (1-5 år) 19 barn	9 min 0.7 km
Steinrøysa barnehage (1-5 år) 72 barn	23 min 1.8 km
Røyslimoen barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Røyslimoen	16 min
Rema 1000 Røyslimoen	16 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Røyslimoen kunstgressbaner	20 min
Langsethagen balløkke	26 min
Espern Lillehammer	9 min
Fitnesspoint Lillehammer	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

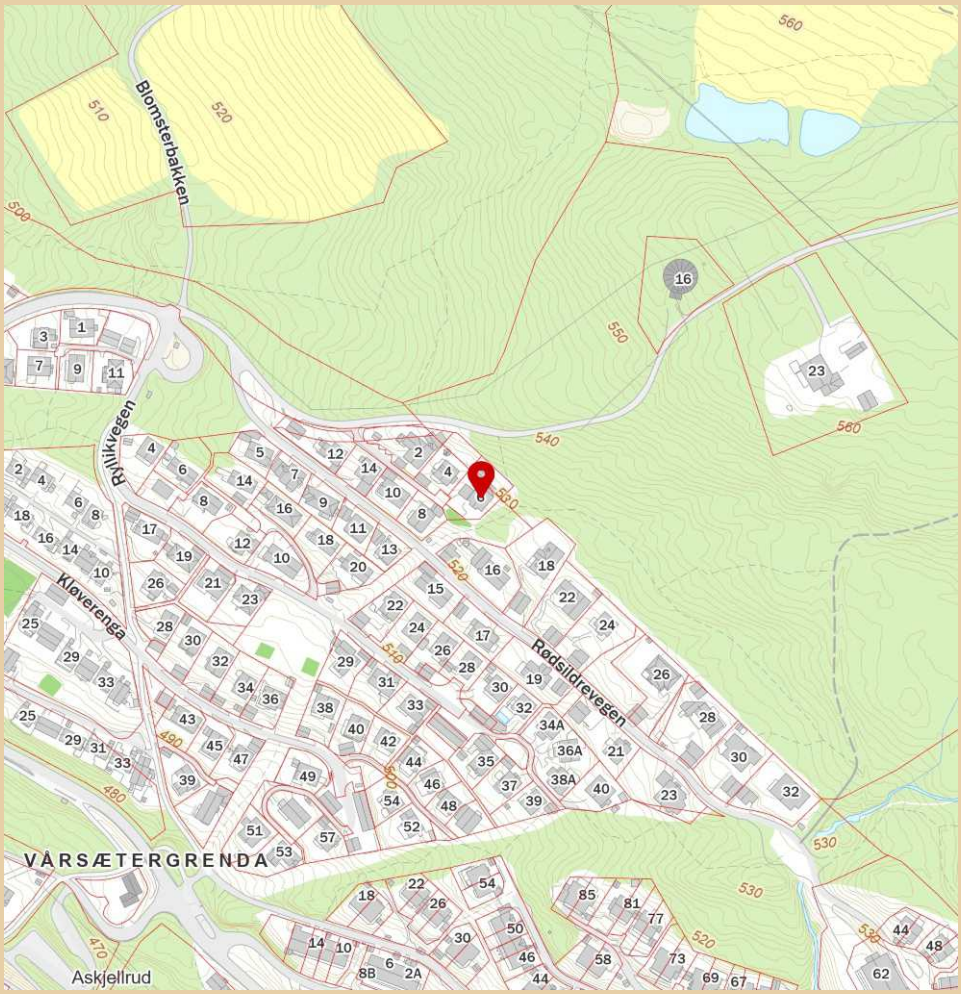
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Rødsildrevegen 6, 2611 Lillehammer
Gnr. 67, Bnr. 35 og Gnr. 65, Bnr. 315, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251156

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.
