PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

ANDERS JOHANSENS VEG 3A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

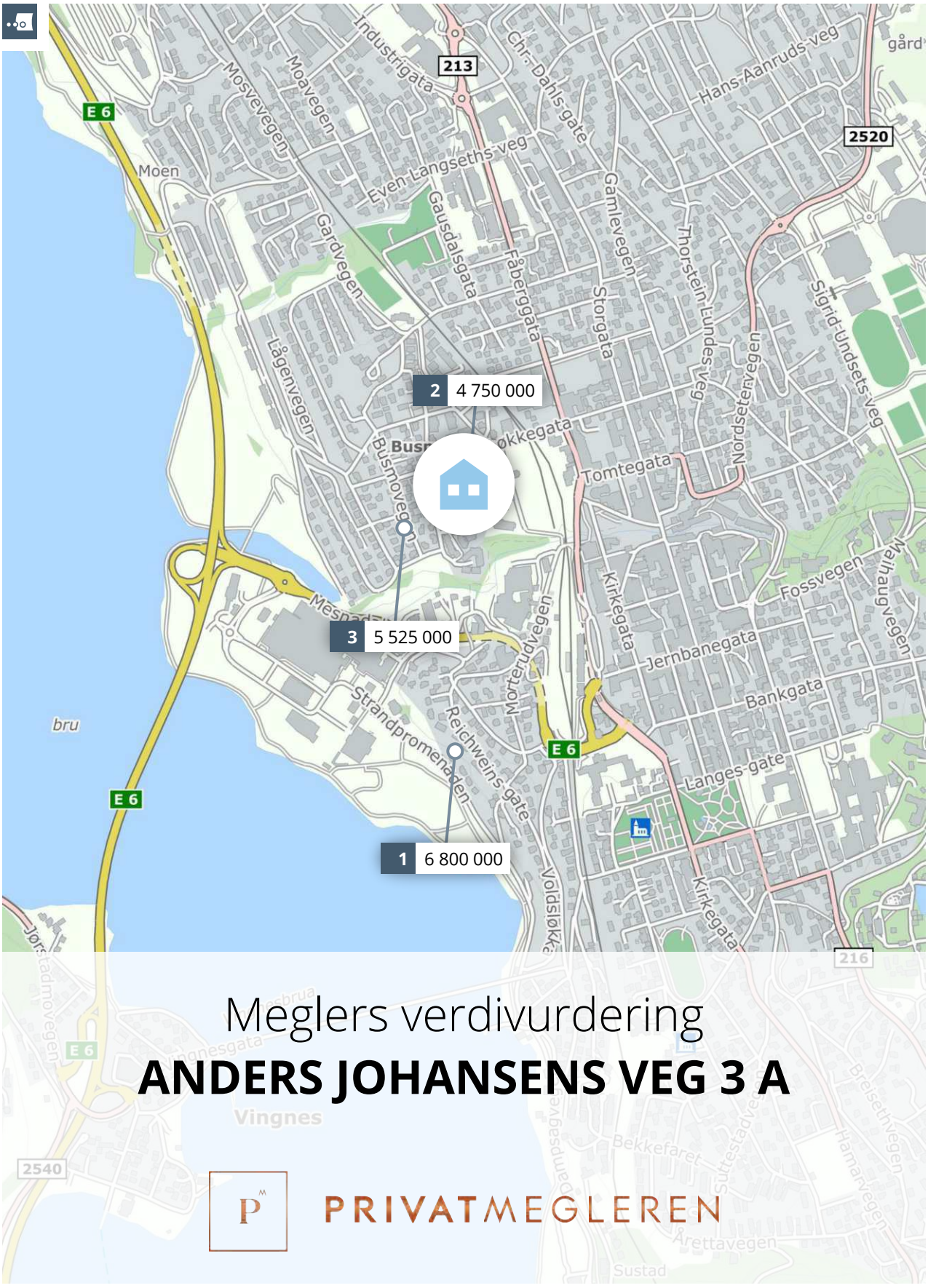
Tegninger

Ferdigattest

Tinglyst seksjoneringsbegjæring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ANDERS JOHANSENS VEG 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 30.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anders Johansens veg 3 A, 2615 LILLEHAMMER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 200 BNR 496 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BUSMOEN

Verdivurdert til

5 990 000

-	5 990 000	44 701
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Strandpromenaden 47 A 159 m² 2011 1 121 m² 3 sov	15.05.2024	7 000 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**42 767**
2 Anders Johansens veg 3 D 131 m² 2014 1 048 m² 4 sov	24.04.2019	4 900 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**36 260**
3 Busmovegen 6 199 m² 1938 665 m² 3 sov	21.02.2025	5 700 000	**5 525 000**	0	5 525 000	**27 764**

Flott bolig for de som vil bo lettvint og sentrumsnært! Moderne og tidsriktig halvpart tomannsbolig beliggende i etablert, stille og rolig boligområde øverst på Busmoen. Boligen har også romslig garasjeplass i underetasjen av bygget. Her er det plass for 2 biler. Innenforliggende romslig utebod.

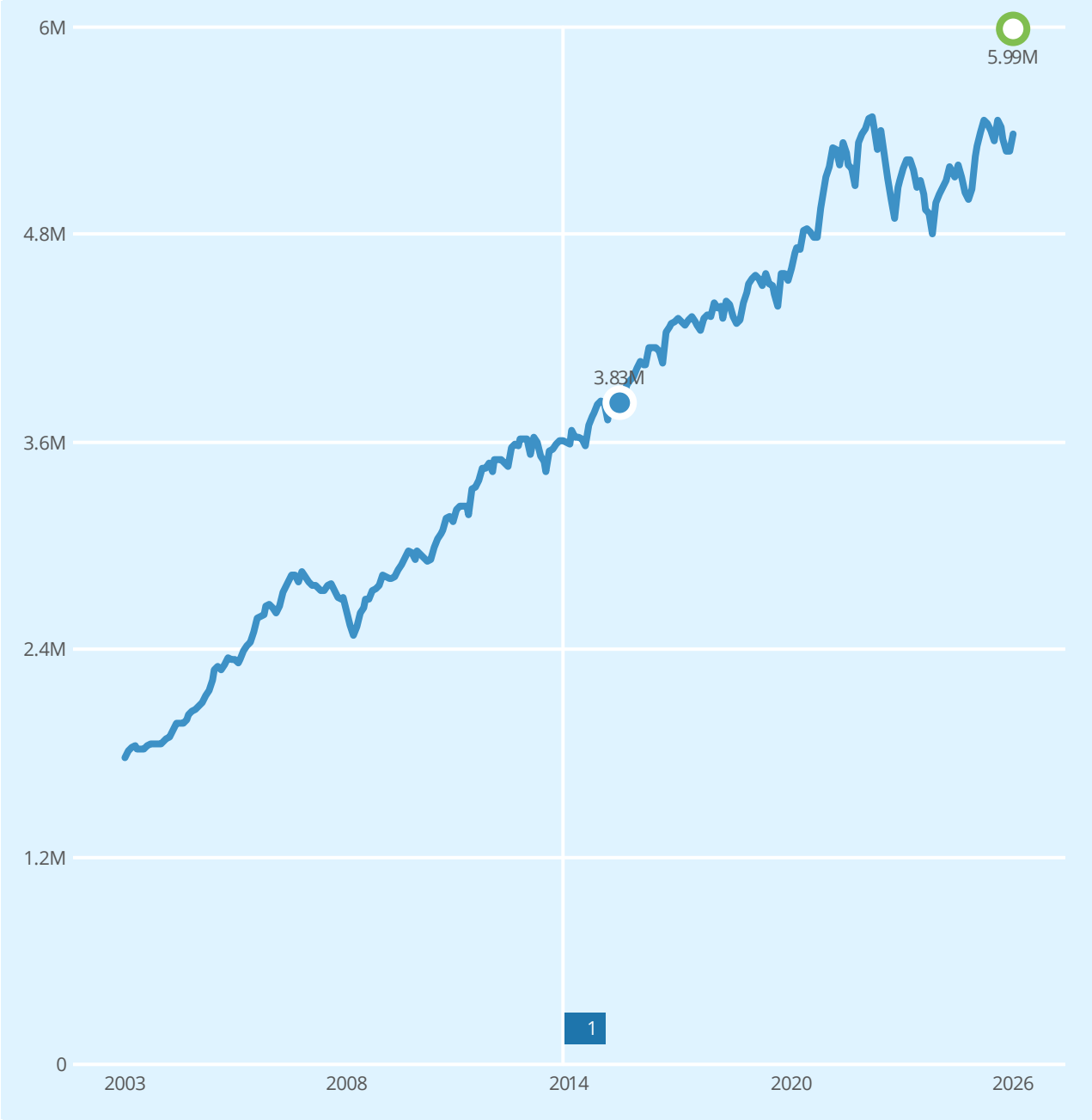
Boligen er over to etasjeplan og har en gjennomgående pen og stilfull standard og uttrykk. Alle overflater er i lyse og pene fargekombinasjoner. To flotte, flislagte bad/wc, ett i hver etasje og begge med dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Adkomst via trapp fra gårdsplassen og inn til leilighetens 1. etasje. Her er det et stort og godt kjøkken med alle hvitevarer integrert. Utgang videre fra stue til terrasse platting og hageareal.
Meget god solgang og utsyn til omkringliggende områder.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.11.2015		20.11.2015	-	3 832 000	-	3 832 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksregulert pris anses for lavt på dette objektet.

Tomannsboliger til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

13
tomannsboliger til salgs

4.8M
4.6M
4 458 000 Prisantydning i snitt
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
134
dager

Tomannsboliger solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

14
tomannsboliger solgt

4.7M
4 584 000 Prisantydning i snitt
4 523 000 Salgspris i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 701 Anders Johansens veg 3 A
Totalpris 5 990 000

36 660 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 3 mnd

31 864 Innlandet fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Anders Johansens veg 3A , 2615
LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 496, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 31.07.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1860 **Referansenummer:** AX6122

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.

Sandvoll Takst AS

Taksering

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 i normal stand mtp alder og fremstår med pent bruk. Videre anbefales det å lese hele rapporten. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport". Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av asfaltbelegg. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Selger opplyste:
Jeg og naboen inspiserte taktekkingen sommeren 2025.
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Pulttak bygget opp som sperretak med skråhimling.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Motorstyrte persienner er installert i forbindelse med stuevinduene i hver etasje.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Manuell persienner på balkongdøren.
Terrassen er oppført i treverk. Takoverbygg i treverk med plasttak.
Oppmålt til ca. 25,7 kvm. Takoverbygg på ca. 9 kvm i forbindelse med deler av terrassen.
Terrassen er oppført i treverk. Rekkverk i aluminium og glass.
Oppmålt til ca. 6,4 kvm.
Felles trapp.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Selger opplyste:
Har ingen vedlikeholdsplan, men det planlegges kommende vedlikehold hvert år i forbindelse med årsmøte.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn. Det er registrert mindre avvik i stuen og gangen, men ikke noe som gir TG2 eller TG3.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Gå til side

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Etter 2013 skal det være utført uavhengig kontroll av våtrommet på nyoppførte boliger og søknadspliktige våtrom i eksisterende boliger. Dette er en kontroll av dokumentasjon og utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Skal være dokumentert mtp at det foreligger ferdigattest.
Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Bad/vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Etter 2013 skal det være utført uavhengig kontroll av våtrommet på nyoppførte boliger og søknadspliktige våtrom i eksisterende boliger. Dette er en kontroll av dokumentasjon og utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Skal være dokumentert mtp at det foreligger ferdigattest.
Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en kum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Selger opplyste,
Trønderklima AS utførte storservice på hele anlegget i mars.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A
Elektrisk oppvarming. Selger opplyste: Det er gulvvarme i hele 1. etasje, med unntak av soverommet og badet i 2. etasje.
Tilsyn ifm sameiet i 2022 og i boligen i 2024.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Med tanke på byggeåret er det komprimerte og drenerende masser i grunnen.
Dreneringen er fra 2015. Ikke kjeller under denne boligen, men

Beskrivelse av eiendommen

felles parkeringskjeller under naboen.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Forstøtningsmurer er av betong.
Opparbeidet tomt.
Det er asfalt og belegningsstein i forbindelse med adkomsten. Ellers gressplen.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra 2015.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

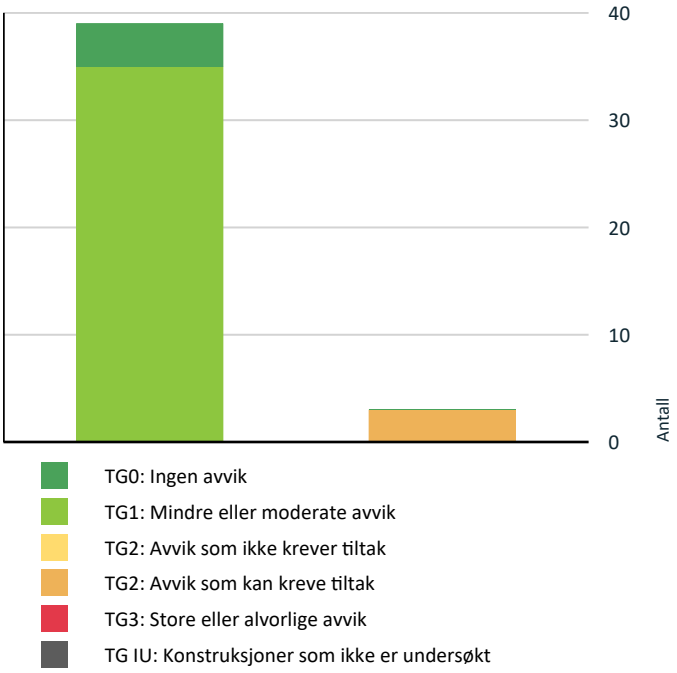
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Teknisk rom i 2. etasje er ikke tegnet inn. Dette kan kreve bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.
Garderoben som ligger i dels åpen løsning med gangen i 1. etasje er ikke tegnet inn.
Terrassen med levegger på ca 2 m høyde og takoverbygg er ikke tegnet inn.
Leveggene kan være søknadspliktige.

Selger opplyste:
Teknisk rom i 2. etasje, garderobeløsning i 1. etasje og terrasse med levegger) ikke er utført av nåværende eiere, men var slik boligen fremsto ved kjøp som ny i 2015.
Takoverbygget på terrassen er satt opp av selger sommeren 2016.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 2. etasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltbelegg. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Selger opplyste:
Jeg og naboen inspiserte taktekkingen sommeren 2025.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak bygget opp som sperretak med skråhimling.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Motorstyrte persienner er installert i forbindelse med stuevinduene i hver etasje.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Manuell persienner på balkongdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført i treverk. Takoverbygg i treverk med plasttak. Oppmålt til ca. 25,7 kvm. Takoverbygg på ca. 9 kvm i forbindelse med deler av terrassen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrassen er oppført i treverk. Rekkverk i aluminium og glass. Oppmålt til ca. 6,4 kvm.

TG 1 Utvendige trapper

Felles trapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Selger opplyste:
Har ingen vedlikeholdsplan, men det planlegges kommende vedlikehold hvert år i forbindelse med årsmøte.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn. Det er registrert mindre avvik i stuen og gangen, men ikke noe som gir TG2 eller TG3.

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Etter 2013 skal det være utført uavhengig kontroll av våtrommet på nyoppførte boliger og søknadspliktige våtrom i eksisterende boliger. Dette er en kontroll av dokumentasjon og utførelse.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Skal være dokumentert mtp at det foreligger ferdigattest.



Plastsluk.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Tilstandsrapport

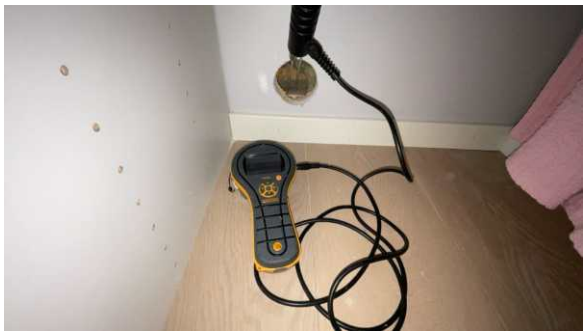
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Etter 2013 skal det være utført uavhengig kontroll av våtrommet på nyoppførte boliger og søknadspliktige våtrom i eksisterende boliger. Dette er en kontroll av dokumentasjon og utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Skal være dokumentert mtp at det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en kum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Vannfordelingsskap plasert ifm badet i 1. etasje

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Selger opplyste,
Trønderklima AS utførte storservice på hele anlegget i mars.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.
Selger opplyste:
Storservice på varmepumpen ble gjennomført av Gjerdalen Kjøleservice i mars 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A
Elektrisk oppvarming.
Selger opplyste:
Det er gulvvarme i følgende rom i 1. etasje: gang, kjøkken/stue og bad. I 2. etasje er det gulvvarme på badet.
Tilsyn ifm sameiet i 2022 og i boligen i 2024.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskap er plassert ved hovedytterdøren.

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.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Med tanke på byggeåret er det komprimerte og drenerende masser i grunnen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2015. Ikke kjeller under denne boligen, men felles parkeringskjeller under naboen.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 1 Forstøtningsmurer - 2

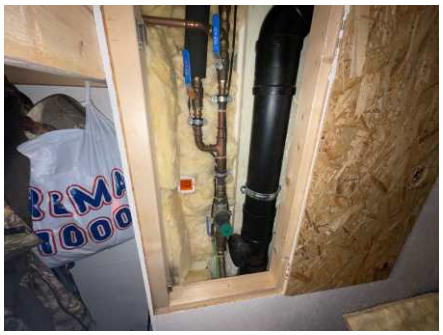
Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.
Det er asfalt og belegningsstein i forbindelse med adkomsten. Ellers gressplen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra 2015.



Stoppekran for hele sameiet plassert i boden i denne garasjen.

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

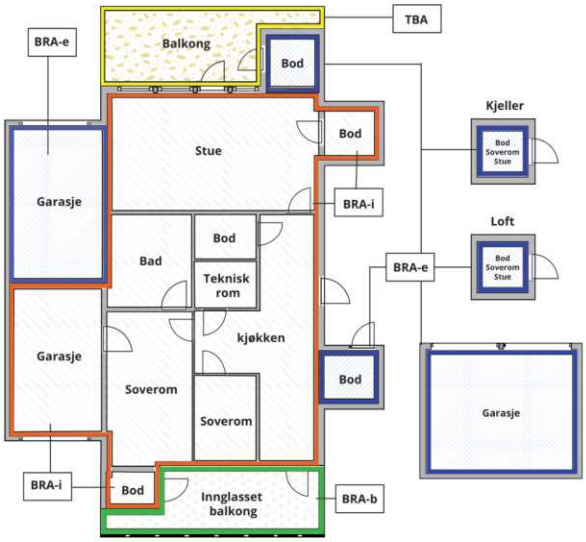
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	65			65	6
1. etasje	69			69	26
Kjeller		49		49	
SUM	**134**	**49**			**32**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, Bad 2. etasje, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom		
1. etasje	Gang, Soverom, Bad/vaskerom 1. etasje, Stue/kjøkken, Bod		
Kjeller		Bod, Garasje	

Kommentar

Soverommet i 1. etasje er på ca 9,7 kvm.
Soverommene i 2. etssje er på ca 7,9 kvm og 11,7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Teknisk rom i 2. etasje er ikke tegnet inn. Dette kan kreve bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.
Garderoben som ligger i dels åpen løsning med gangen i 1. etasje er ikke tegnet inn.
Terrassen med levegger på ca 2 m høyde og takoverbygg er ikke tegnet inn.
Leveggene kan være søknadspliktige.

Selger opplyste:
Teknisk rom i 2. etasje, garderobeløsning i 1. etasje og terrasse med levegger) ikke er utført av nåværende eiere, men var slik boligen fremsto ved kjøp som ny i 2015. Takoverbygget på terrassen er satt opp av selger sommeren 2016.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se info i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av tomannsbolig	130	53

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Marijo Gujic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	496		1	1047 m²	Eiendomsverdi.no Felles tomt	Eiet

Adresse
Anders Johansens veg 3A

Hjemmelshaver
Frisli Malin, Gujic Marijo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomten er flatt opparbeidet med asfalt og plenarealer med diverse busker. Eiendommen er beliggende i nærområdet Busmoen med gangavstand til holdeplass for bybuss og sentrum. Videre gangavstand til butikk ca 200 m og ca 0,8 km til Lillehammer togstasjon og Lillehammer sentrum med de fleste servicetilbud. Relativt kort avstand til skole og barnehage innen ca 1 km gange. Hammartun skole ca 1 km. Eiendommen ligger i et relativt barnevennlig og rolig område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

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
Energirapport	25.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.07.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	13.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/AX6122

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

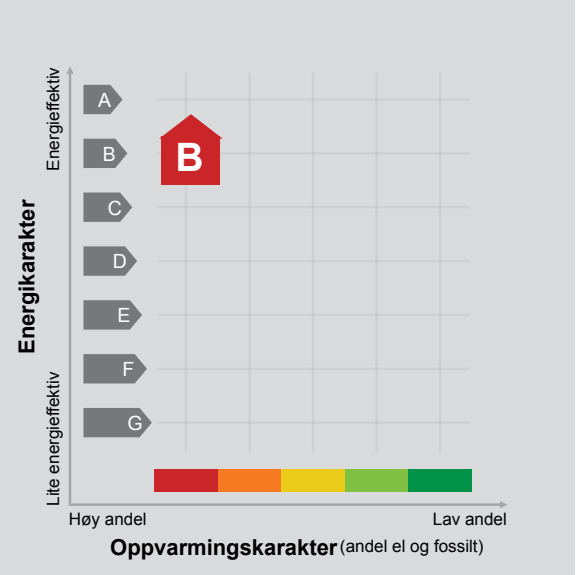
Andre bilder



Garasje

ENERGIATTEST

Adresse	Anders Johansens veg 3A
Postnummer	2615
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	496
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300486217
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153248
Dato	11.08.2025



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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

SIGNICAT

Egenerklaering_Signed_flat.pdf
Egenerklaering_Signed_flat.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Gujic, Marijo	BANKID	2026-01-29 16:20
Frisli, Malin	BANKID	2026-01-29 16:51

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251282

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marijo Gujic	Malin Frisli

Gateadresse
Anders Johansens veg 3A

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93941336

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251282

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gujic, Marijo
Frisli, Malin

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulv i begge bad ble utbedre grunnet manglende fall. Dette ble utbedret av utbygger etter at boligen ble kjøpt ny høste 2015.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Cato Menkerud
Arbeid utført av	Gudbrandsdal Boligutvikling AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedringer av eksisterende el-anlegg.
Arbeid utført av	Østbye & Sletmoen AS

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	Tilsyn og revisjon av el-anlegg gjennomført i 2022.

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

Document reference: 55251282

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gujic, Marijo
Frisli, Malin

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251282

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gujic, Marijo
Frisli, Malin

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: 55251282

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gujic, Marijo
Frisli, Malin

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marijo Gujic	71bd00a624eec06667a4 2b7d17d6f5071583e930	25.06.2025 14:06:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Frisli	a6fdc4dbc2afa3cd91e00f 01a8411a88ad5ea03c	27.06.2025 19:56:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251282

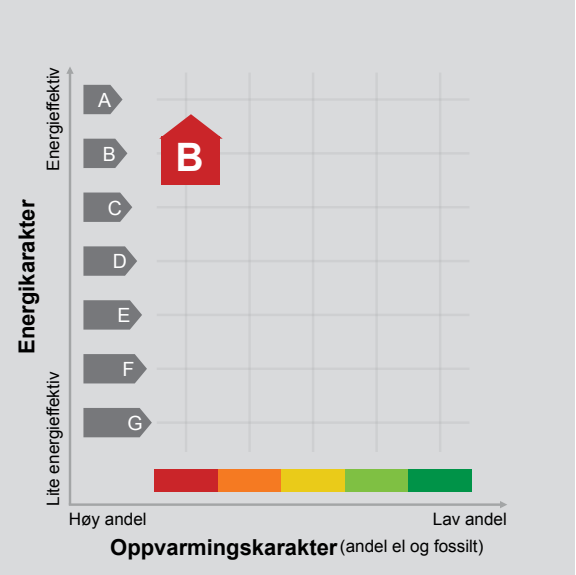
- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gujic, Marijo
Frisli, Malin

ENERGIATTEST

Adresse	Anders Johansens veg 3A
Postnummer	2615
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	496
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300486217
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153248
Dato	11.08.2025



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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.06.2025 08:10

Eiendom 3405-200/496 A.johansens vei 3

Bruksnavn	A.johansens vei 3				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	11.11.1911	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	1048 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	200	Beregnet areal	1047	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	496	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Anders Johansens veg 3A	2615 Lillehammer	Busmoen	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.11.1911	Kart- og delingsforretning	3405-200/496	Mottaker	0
		0501-200/362	Avgiver	0
		0501-200/366	Avgiver	0
13.05.2015	Seksjonering	3405-200/496	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-200/496	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	300415015			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	09.12.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	400/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	400/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	286/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	200/0	0/0	200/0
H02	Hovedetasje	0	200/0	0/0	200/0

Bygg 2 av 3: Enebolig

Bygningsnr	12859295			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	135/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.05.1912	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	135/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	57/0	0/0	57/0
H02	Hovedetasje	0	30/0	0/0	30/0
K01	Kjelleretasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	12859309			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.05.1912	Areal, annet (bruk/brutto)	22/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	22/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	22/0	22/0

Oversiktskart

Adresse: **Anders Johansens veg 3D, 2615 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/496/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1047 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.06.2025



Matrikkelkart

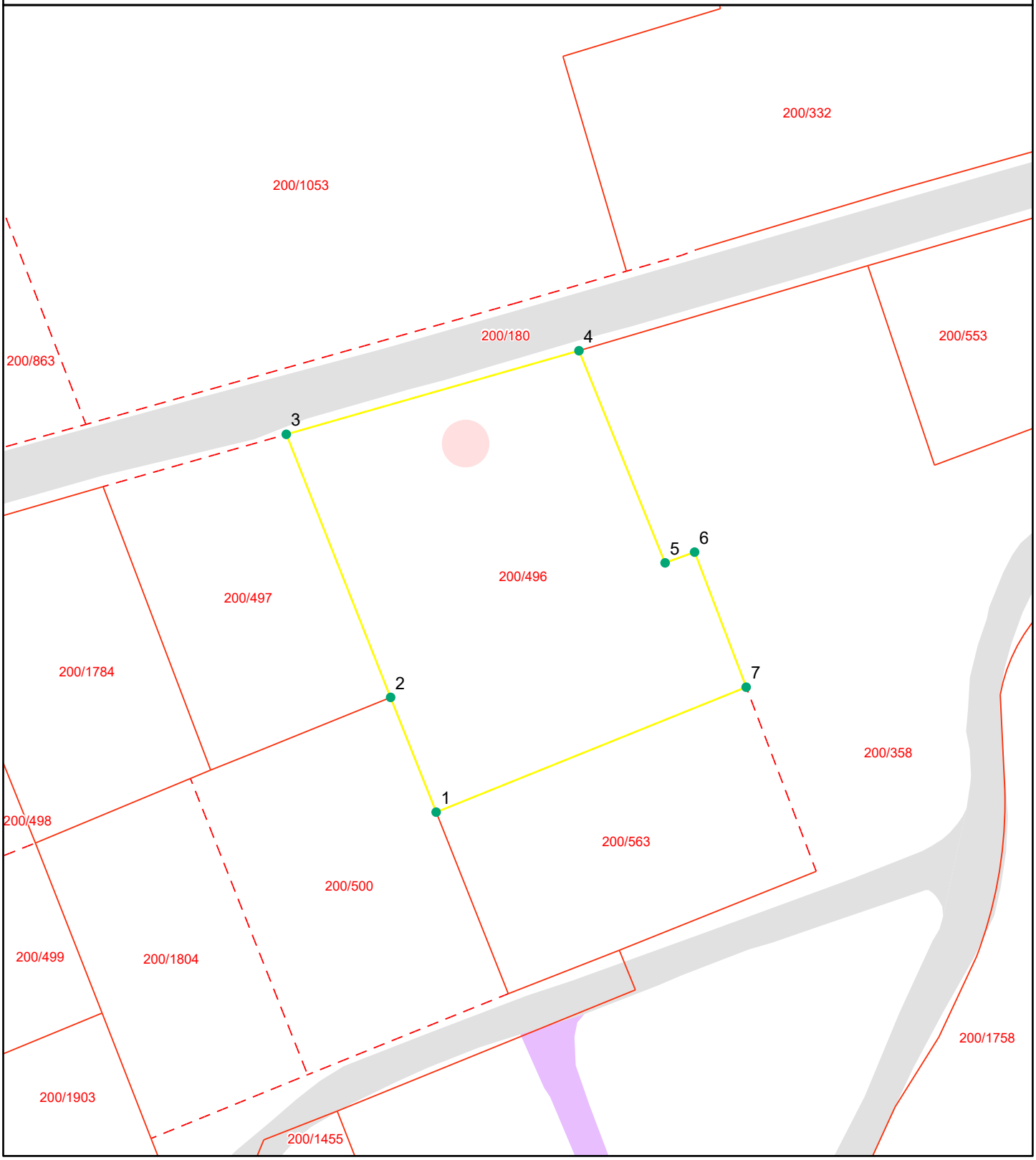
Adresse: **Anders Johansens veg 3D, 2615 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/200/496/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1047 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.06.2025

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: 1047 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6776784.13	578458.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.38	0
2	6776794.7	578454.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.09	0
3	6776818.93	578445.1	Riksgrense	Riksgrenserøys	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	28.1	0
4	6776826.63	578472.11	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	21.11	0
5	6776807.09	578480.06	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	2.9	0
6	6776808.08	578482.78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.33	0
7	6776795.64	578487.54	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	30.86	0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.06.2025 08:10

Eiendom 3405-200/496

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Anders Johansens veg 3A	2615 Lillehammer

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

Ordre: **78376**

Eiendom: **3405-200/496/0/1 Andel 0**
Anders Johansens veg 3A
2615 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 30.06.2025 13:28:

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.

Ordre: **78376**

Eiendom: **3405-200/496/0/1 Andel 0**
Anders Johansens veg 3A
2615 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HELENE.SIVERTSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 25.06.2025 09:48:

Under behandling

Adkomsten til eiendommer er offentlig

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 30.06.2025 13:37:

Levert til kunde

Adkomsten til eiendommer er offentlig

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KVARTAL 38 PÅ BUSMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret : 16.12.82

§ 1

Utnyttingsgraden som er påført planen beregnes som forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og netto tomteareal.

§ 2

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 3

For område A gjelder:

a. Bebyggelsen skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer og blokkbebyggelse med varierende etasjetall, inntil 6 etasjer.

b. Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse.

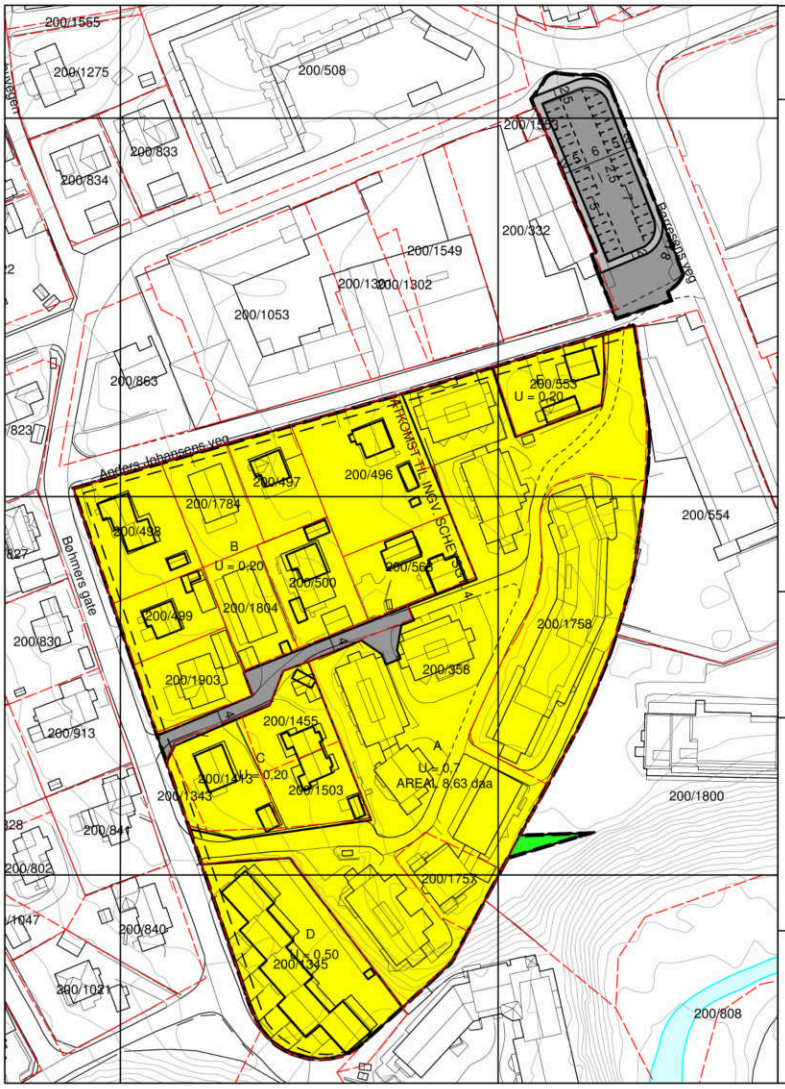
c. Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på illustrasjonsplan datert 01.04.82.

§ 4

For område B, C og E gjelder:

a. Ny bebyggelse skal utformes som tilbygg eller frittliggende bygninger i inntil 2 etasjer.

b. Ny bebyggelse skal gis en form og farge som harmonerer med den eksisterende eldre eneboligbebyggelse i strøket.



REGULERINGPLAN FOR DEL AV KVARTAL 38 PÅ BUSMOEN

085

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

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

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

- Boliger

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

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

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

- Offentlig friområde

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Omriss av eksisterende bebyggelse

Utarbeidet av: Lillehammer kommune

Til planen hører:

- Reguleringsbestemmelser vedtatt 16.12.1982

0 50

Målestokk = 1:1000

Plan ID: Plan-085

N

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Forslag		05.05.1982	J.S.
Vedtatt av bygningsrådet - Utlagt til offentlig ettersyn		13.05.1982	K.T.
Revidert forslag		18.08.1982	K.T.
Vedtatt av bygningsrådet - Utlagt til offentlig ettersyn		26.08.1982	K.T.
Vedtatt av bygningsrådet		21.10.1982	K.T.
Egengodkjent av kommunestyret		16.12.1982	K.T.

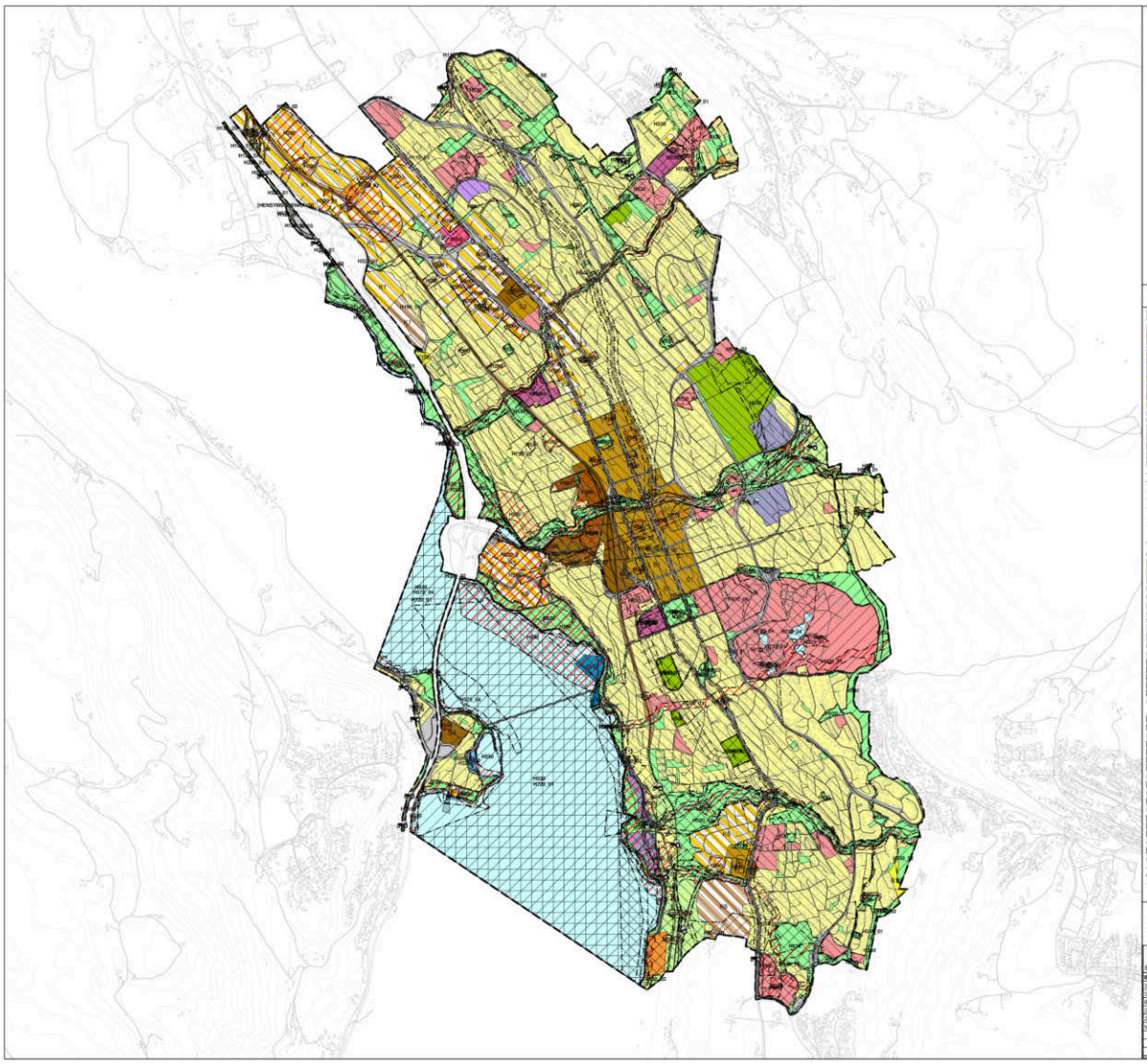
BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 16.12.82

Lillehammer, 23.08.10

Synnøve Brenden Klemetrud
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

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

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreterrenatse/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

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

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

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

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**496**	Festenr:		Snr.	**1**
Adresse:	**Anders Johansens veg 3, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 30 785,20

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 9 897,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 25. juni 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:	**200**	Bruksnr:	**496**	Festenr:		Seksjonsnr:	1
Adresse:	Anders Johansens veg 3, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 25. juni 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1301	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Anders Johansens veg 3			
Hj.haver/Fester:				

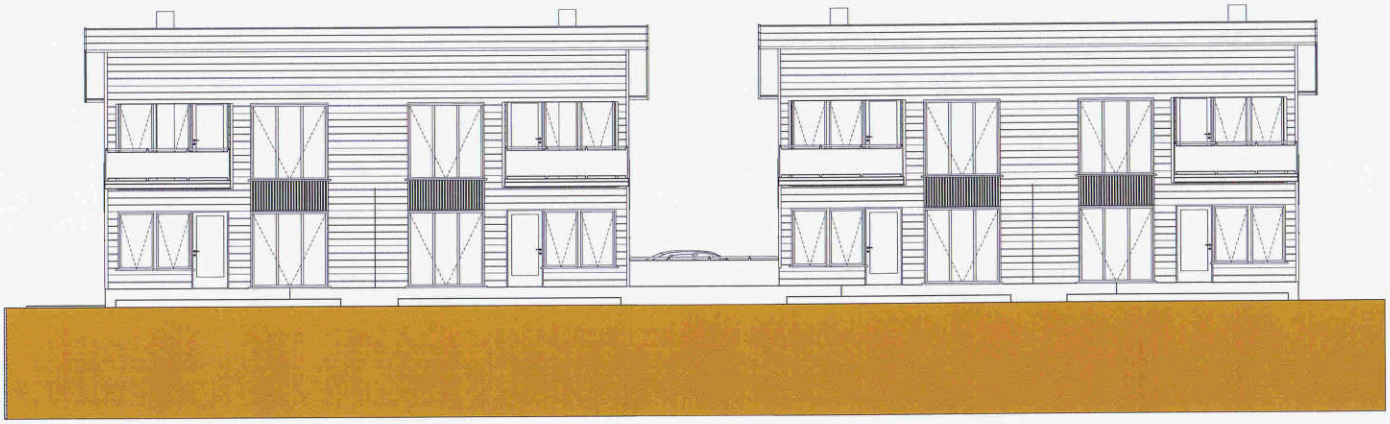
LILLEHAMMER KOMMUNE

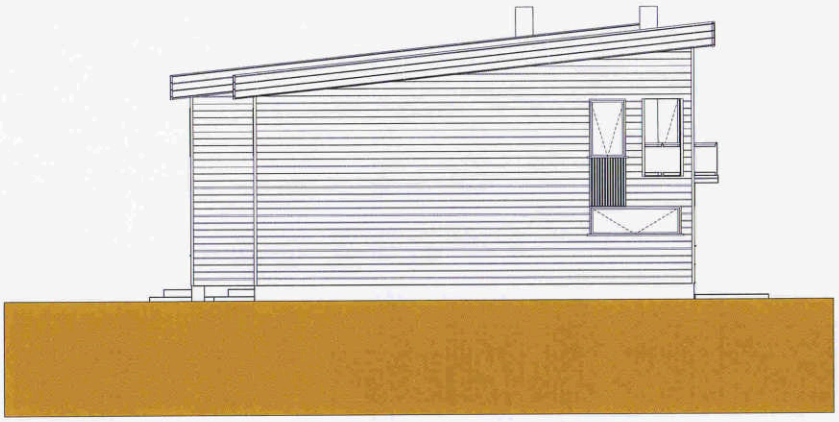
Dato: 4/11-2012 Sign: Ing. Pål Heiland
Rev. 01.03.2013

Målestokk 1:500



D7





rev 4.3.2013 garasje under byggene

Prosjekt:
2 x 2-manns bolig
Anders Johansens veg 3
2615 Lillehammer

E1

Tiltakshaver:
Gudbrandsdal Boligutvikling AS
Erik Bueraas 14
2615 Lillehammer

Prosjekterende:
Ing. Pål Heiland
Wesselsgate 9
3725 Skien
Mob: 98231888 e-post: pskieibo@hotmail.com

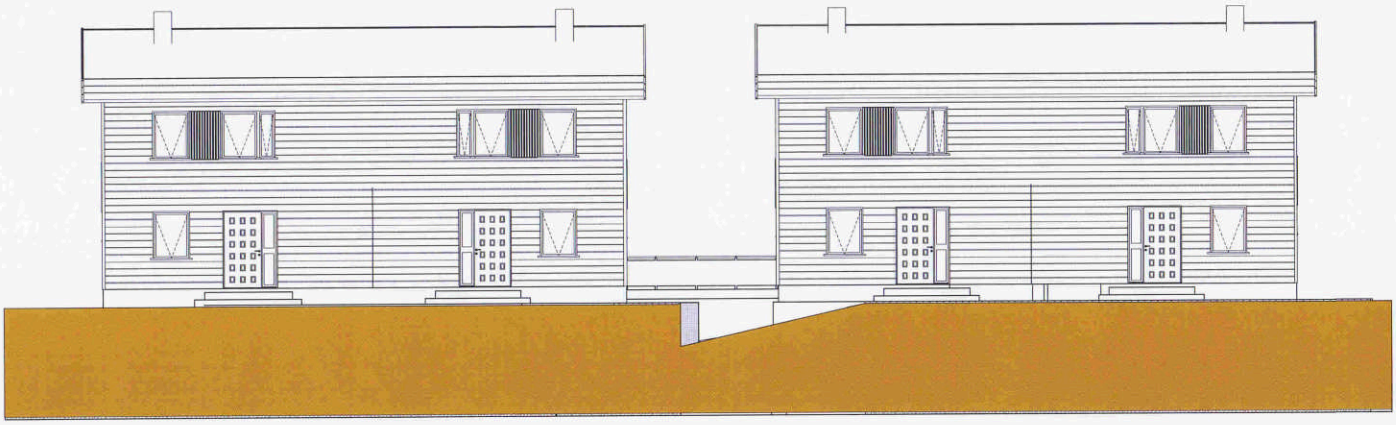
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

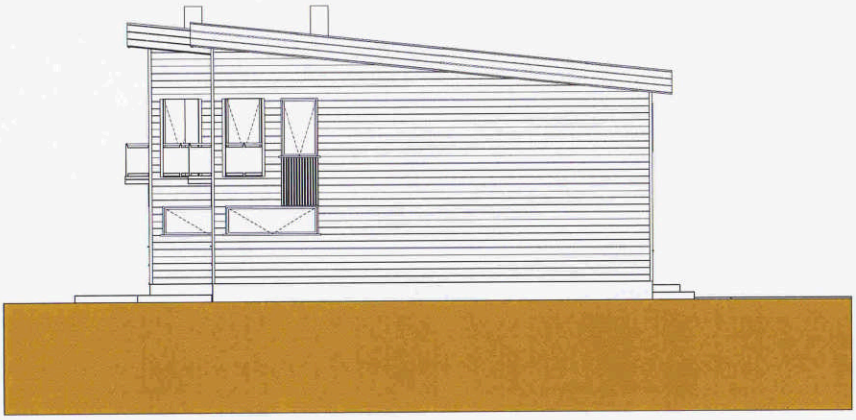
Dato: 25.02.2013

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: #LayID

Fasader 1 av 2





rev 4.3.2013 garasje under byggene

Prosjekt:
2 x 2-manns bolig
Anders Johansens veg 3
2615 Lillehammer

Tiltakshaver:
Gudbrandsdal Boligutvikling AS
Erik Buenravei 14
2615 Lillehammer

E2

Prosjekterende:
Ing. Pål Heiland
Wesselsgate 9
3725 Skien
Mob: 98231588 e-post: pkleibo@hotmail.com

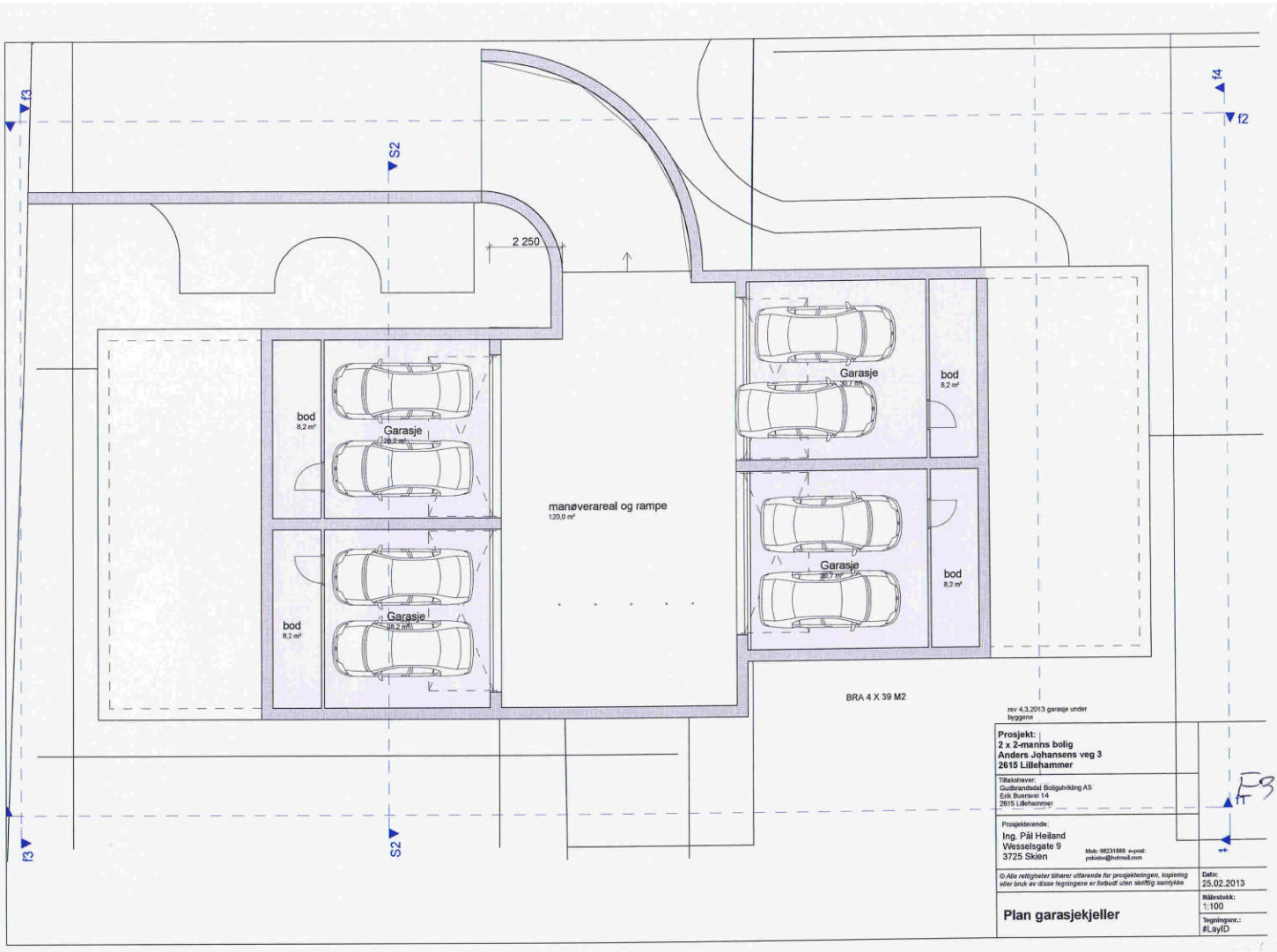
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

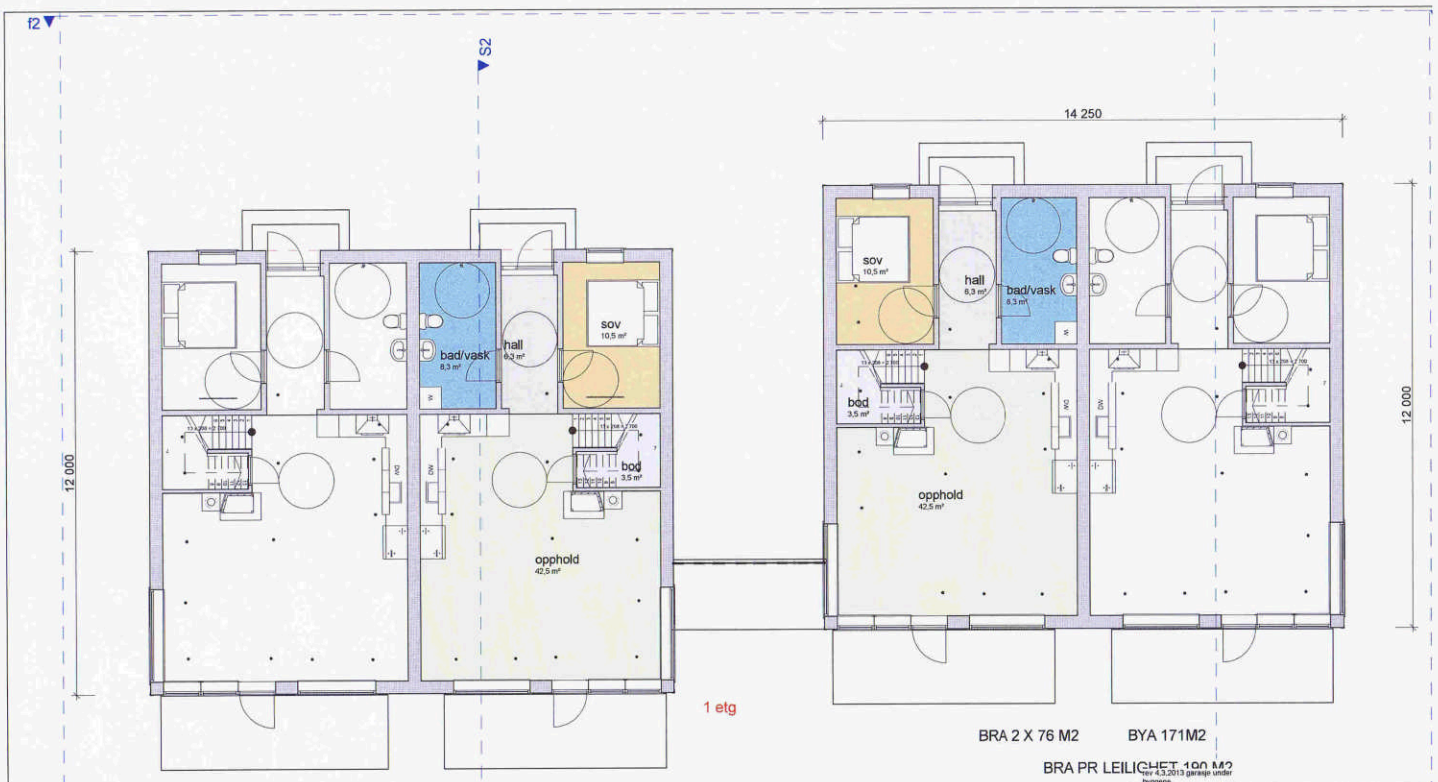
Dato: 25.02.2013

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: #LayID

Fasader 2 av 2


f3
f4
f2
S2
2 250
bod
8,2 m²
Garasje
28,2 m²
manøverareal og rampe
120,0 m²
Garasje
30,7 m²
bod
8,2 m²
BRA 4 X 39 M2
rev 4.3.2013 garasje under byggene
Prosjekt:
2 x 2-manns bolig
Anders Johansens veg 3
2615 Lillehammer
Tiltakshaver:
Gudbrandsdal Boligutvikling AS
Erik Buerøvei 14
2615 Lillehammer
Prosjekterende:
Ing. Pål Helland
Wesselsgate 9
3725 Skien
Mob: 98231888 e-post: pkolbo@hotmail.com
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato:
25.02.2013
Målestokk:
1:100
Tegningsnr.:
#LayID
Plan garasjekjeller



Rev 4.3.2013 garasje under bygning

Prosjekt:
2 x 2-manns bolig
Anders Johansens veg 3
2615 Lillehammer

Tiltakshaver:
Gudbrandsdal Boligutvikling AS
Erik Buerevei 14
2615 Lillehammer

Prosjekterende:
Ing. Pål Heiland
Wesselsgate 9
3725 Skien
Mob: 98231888 e-post: pkleibo@hotmail.com

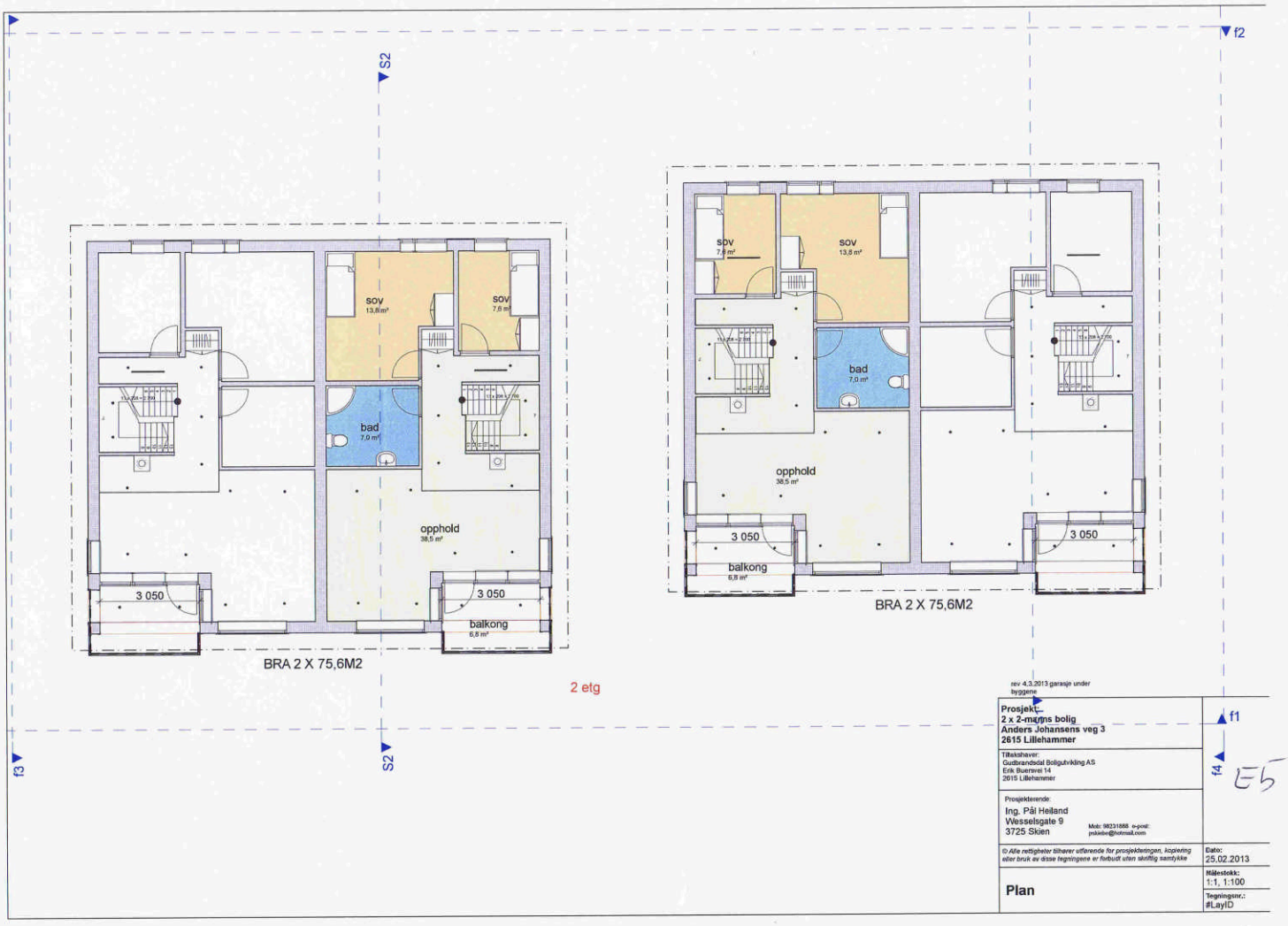
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 25.02.2013

Målestokk: 1:1, 1:100

Tegningsnr.: #LayID

Plan



rev 4.3.2013 garasje under byggene

Prosjekt:
2 x 2-manns bolig
Anders Johansens veg 3
2615 Lillehammer

Tiltakshaver:
Gudbrandsdal Boligutvikling AS
Erik Buerøvei 14
2615 Lillehammer

Prosjekterende:
Ing. Pål Heiland
Wesselsgate 9
3725 Skien
Mob: 98231888 e-post: pkleibo@hotmail.com

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

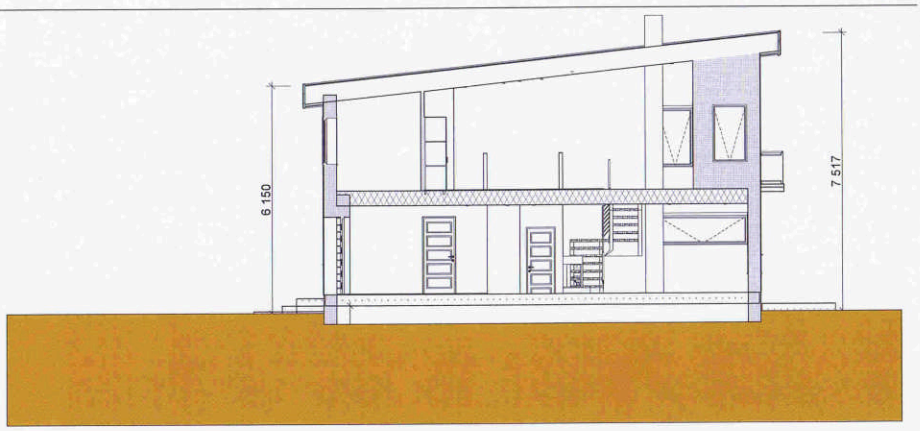
Dato: 25.02.2013

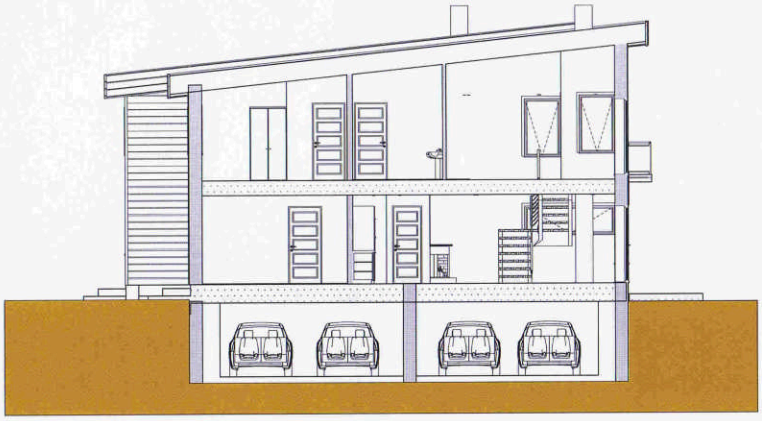
Målestokk: 1:1, 1:100

Tegningsnr.: #LayID

Plan

E5





rev 4.3.2013 garasje under byggene

Prosjekt:
2 x 2-manns bolig
Anders Johansens veg 3
2615 Lillehammer

E6

Tiltakshaver:
Gudbrandsdal Boligutvikling AS
Erik Bustrøvei 14
2615 Lillehammer

Prosjekterende:
Ing. Pål Heiland
Wesselsgate 9
3725 Skien
Mob: 98231888 e-post: pkleibo@hotmail.com

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Snitt

Dato: 25.02.2013

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: #LayID

Lillehammer kommune

Dato:03.06.2015
Vår ref.: ERIOTTVI 14/2291-7
Arkivkode: HEIGB 200/496
Løpenum: 15/11169
Deres ref:

Hushovd Utvikling AS
Magnus gate 21

3722 SKIEN

FERDIGATTEST

Vedrørende: FERDIGATTEST - 2 TOMANNSBOLIGER
Adresse: Anders Johansens veg 3a-b-c-d, Gnr./Bnr.: 200/496

Tiltakshaver: Gudbrandsdal Boligutvikling AS
Ansvarlig søker: Hushovd Utvikling AS

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

Arbeidets art:	Riving av eksisterende bebyggelse og nybygg	
Byggets art:	Tomannsboliger	
Bygningsnummer i matrikkelen:	Anders Johansens veg 3a, 300486217 Anders Johansens veg 3b, 300486211 Anders Johansens veg 3c, 300486219 Anders Johansens veg 3d, 300486222	
Saksnummer for tillatelse:		Dato:
Saksnummer midlertidig brukstillatelse:		Dato:

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker den 03.06.2015.

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

Matrikkel nybygg:
Areal tomt = 1215 m²
Nytt bebygd areal = 342 m^2
Det registreres 4 nye piper.

Det legges inn følgende bruksareal (BRA) for bygningen i matrikkelen:
A og B

Etasje	BRA i Matrikkelen
P-kjeller	78 m²
1. etg. H01	152 m^2
2. etg. H02	151 m^2

Boligspesifikasjon:

	Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
	Etasjekode	Løpenr					
A	H01	01	151 m²	5	X	2	2
B	H01	01	151 m²	5	X	2	2

Det legges inn følgende bruksareal (BRA) for bygningen i matrikkelen:
C og D

Etasje	BRA i Matrikkelen
P-kjeller	78 m²
1. etg. H01	152 m²
2. etg. H02	151 m²

	Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
	Etasjekode	Løpenr					
C	H01	01	151 m²	5	X	2	2
D	H01	01	151 m²	5	X	2	2

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Erik Ottvik
Saksbehandler

Kopi: Gudbrandsdal Boligutvikling AS,v/ Cato Menkerud, Erik Bues veg 14,2615 Lillehammer
Vann og avløp – Matrikkel/Eiendomsskatt – Brannsjefen - GLØR

VEDTEKTER FOR SAMEIET ANDERS JOHANSENS VEi 3

1. Formål

Sameiets navn er Sameiet Anders Johansens vei 3 og består av 4 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 200 bnr. 496 i Lillehammer kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er seksjonert som fellesareal. (kan fravikes jfr. § 19).

I forbindelse med disse vedtekter, datert 2. juli 2015, ligger også vedlagt kartskisse, datert 04.11.2012. Kartskissen viser hvilke areal den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til. Utearealet det her siktes til er merket med grønt. Det øvrige uteareal som er seksjonert som fellesareal er merket med grått.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 4 medlemmer, hvorav 1 ~~formann~~ styreleder og 3 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av samelebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

8. Diverse

Nærværende vedteker erstatter vedtekter datert 10.04.2015.

Lillehammer den. 2. juli 2015

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cato R. Olsen 55251282
Vår referanse: 3784066/26686531
Bestilling: C3 2025-06-26 (4) 103

Dato
26.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
630856	200	9.7.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	200	496	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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601864086
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
999030173	GUDBRANDSDAL BOLIGUTVIKLING AS		Erik Bues veg 14, 2615 LILLEHAMMER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0501	200	496

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelsbrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0501	200	496	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	200	496	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	200	496	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0501	200	496	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 633856 Tinglyst 09.07.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
15 JUN 2015
LILLEHAMMER KOMMUNE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/630856/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 10:30

Begjæring om ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Lillehammer kommune
Tjenesteområde byggesak
Postboks 986
2626 Lillehammer

Org nr. 00945578564

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0501	Lillehammer kommune	200	1301		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
999030173	Gudbrandsdal Boligutvikling AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere 4 = nevner 4

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
10.04.2015	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner *Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
Lillehammer 10.04.2015	CATO G. MELKERUD	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	Kommune
200	496		1-4	0501 LILLEHAMMER

Dato	Stempel og underskrift
8/7.2015	LILLEHAMMER KOMMUNE TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Dato	Utstederens underskrift
14/4-15	

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
501	Lillehammer kommune	200	1301		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

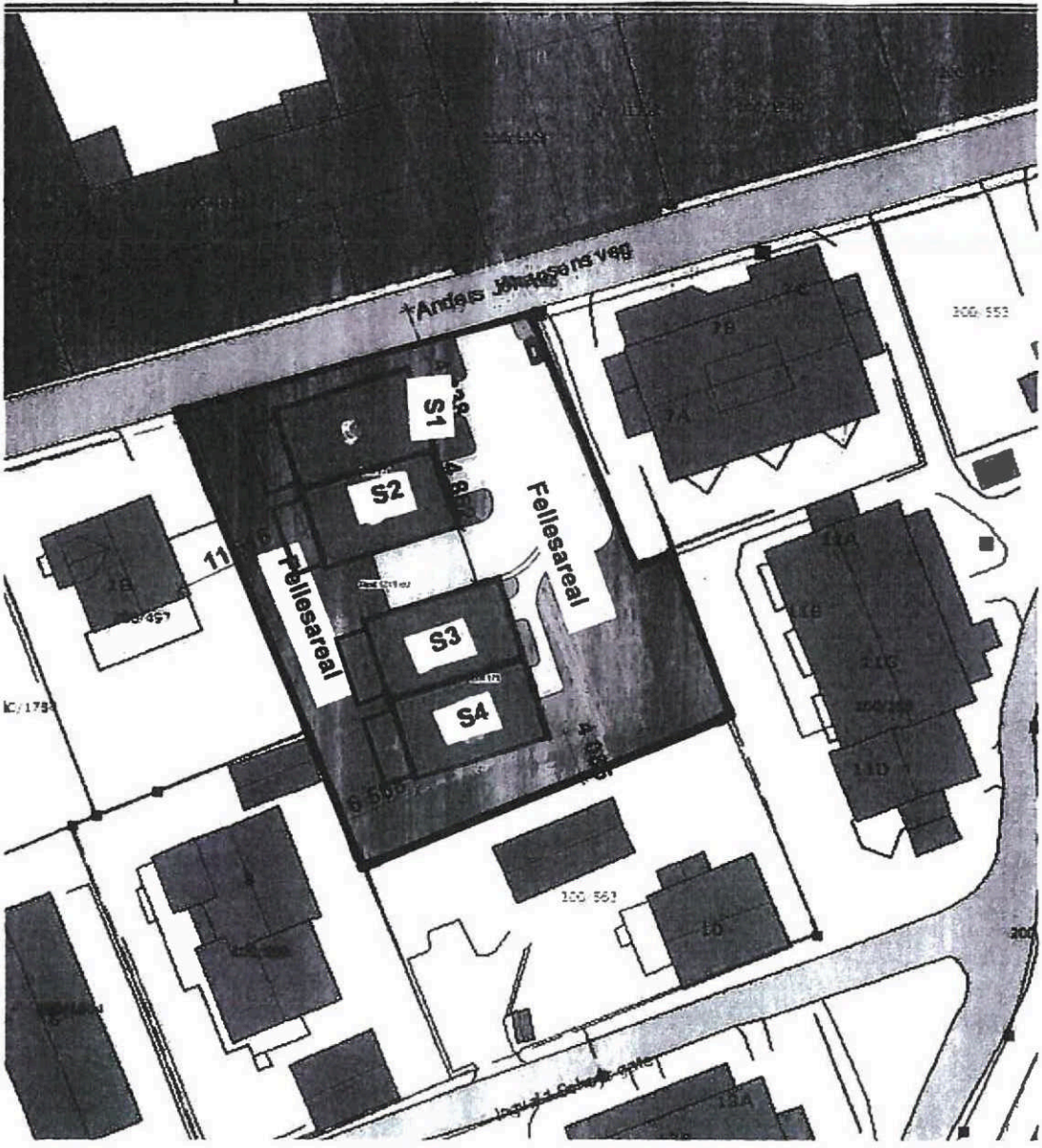
S-nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

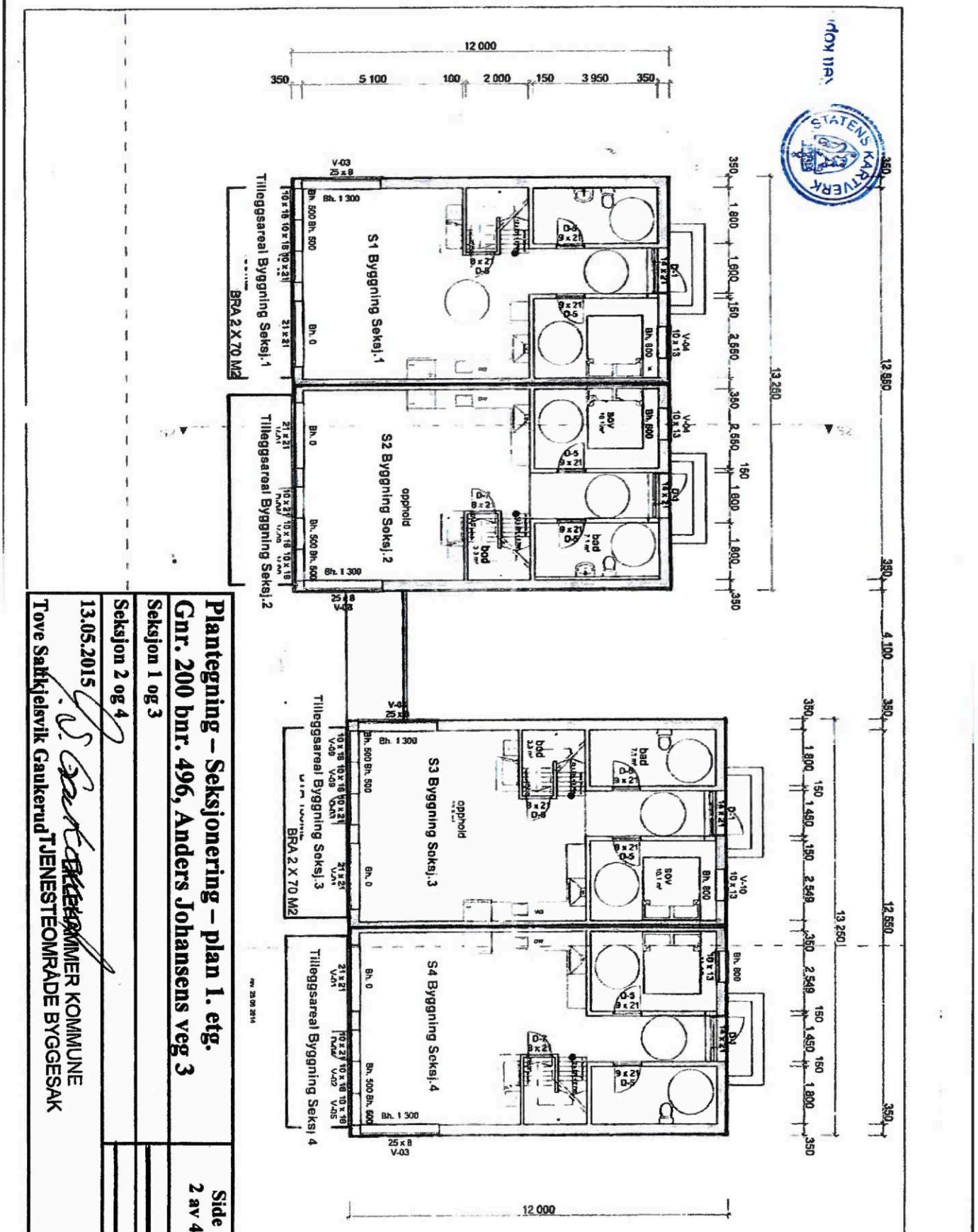
Sum tellere	0	= nevner	

Dato	Utsteders underskrift
14/4-15	

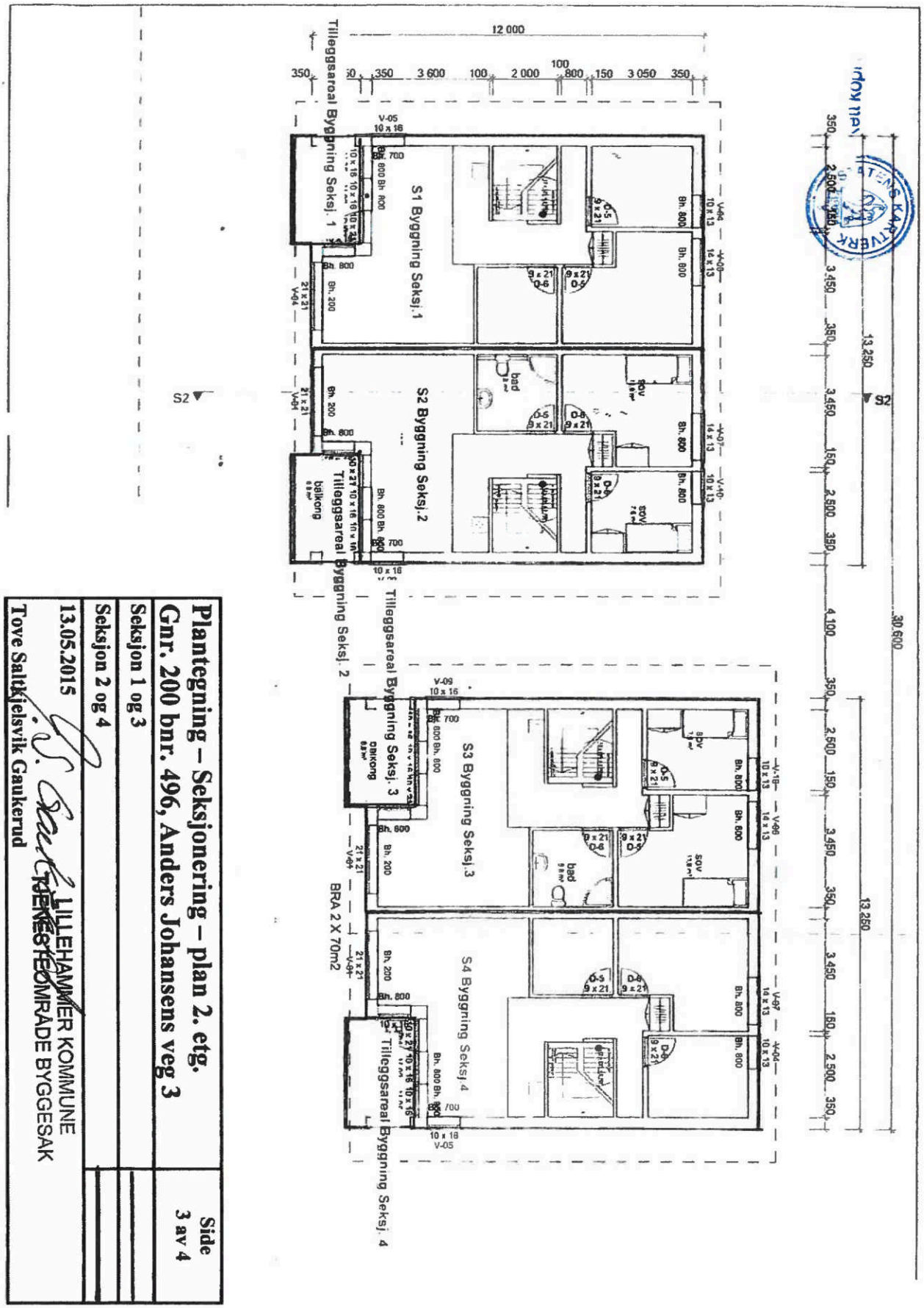
Rett kopi

LILLEHAMMER KOMMUNE	**Situasjonsplan - Seksjonering** **Gnr. 200 bnr. 496, Anders Johansens veg 3**	**Side 1 av 4**
	Eiendomsgrense	
	Fellesareal ute (alt areal ute er fellesareal)	
	13.05.2015 **Tove Saltkjelsvik Gaukerud**	LILLEHAMMER KOMMUNE TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK



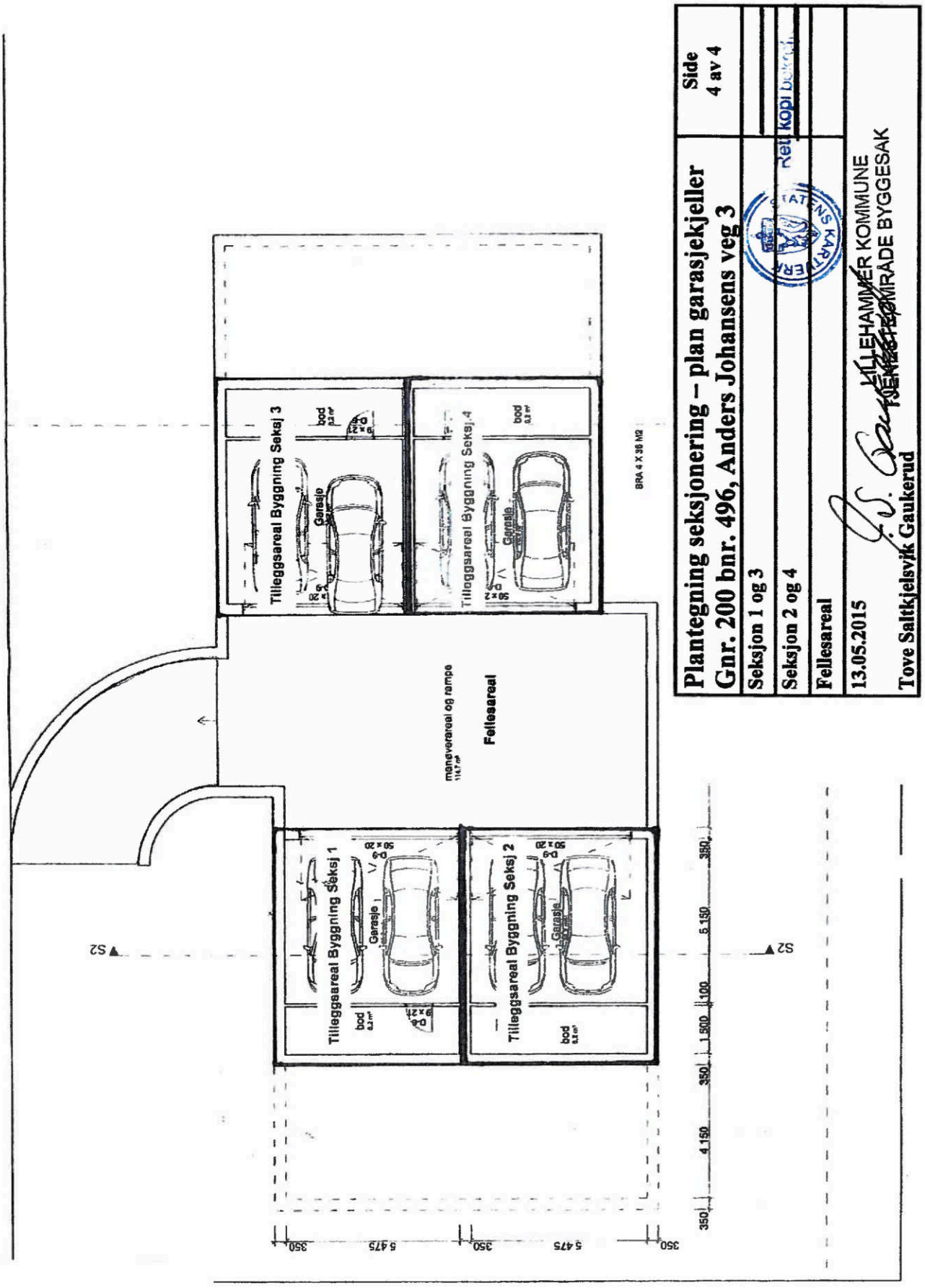


Plantegning – Seksjonering – plan 1. etg.
Gnr. 200 bnr. 496, Anders Johansens veg 3
Seksjon 1 og 3
Seksjon 2 og 4
13.05.2015
Tove Saltkjelsvik Gaukerud
TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK
HAMMER KOMMUNE
Side 2 av 4



Plantegning – Seksjonering – plan 2. etg.
Gnr. 200 bnr. 496, Anders Johansens veg 3

Seksjon 1 og 3		**Side 3 av 4**
Seksjon 2 og 4		
13.05.2015	LILLEHAMMER KOMMUNE TEKNISK OMRÅDE BYGGESAK	
Tove Saltkjelsvik Gaukerud		



Plantegning seksjonering – plan garasjekjeller
Gnr. 200 bnr. 496, Anders Johansens veg 3

Seksjon 1 og 3	
Seksjon 2 og 4	
Fellesareal	
13.05.2015	
Tove Saltkjelsvik Gaukerud	

Side 4 av 4

Ret kopi

LILLEHAMMER KOMMUNE
FOR OMRÅDE BYGGESAK

Lillehammer kommune

Dato: 13.05.2015
Vår ref.: TOVGAUKE 15/2053-4
Arkivkode: HEIGB 200/496
Deres ref: C.M.

Gudbrandsdal Boligutvikling AS
Erik Bues veg 14

2615 Lillehammer

Rett kopi bek...
STATENS KARTVERK

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV EIENDOMMEN GNR. 200 BNR. 496, ANDERS JOHANSENS VEG 3 I LILLEHAMMER KOMMUNE - TILLATELSE

Bakgrunn:
Begjæring om oppdeling av eiendommen gnr. 200 bnr. 496, i fire eierseksjoner fikk kommunens tjenesteområde byggesak til behandling 14.04.15, med tilleggsdokumenter mottatt 06.05.2015. Søker er hjemmelshaver Gudbrandsdal boligutvikling, org.nr. 999 030 173.

Innsendt materiale:
Begjæring om seksjonering er satt fram på fastsatt skjema med opplysninger om eiendommens betegnelse, seksjonenes formål, vedtekter, plantegninger og egenerklæring om at lovens krav er oppfylt.

Eiendommen:
Eiendommen er i forhold til eierseksjonsloven en boligeiendom. På eiendommen er det oppført to tomannsboliger med parkeringskjeller. Eiendommen søkes seksjonert i 4 seksjoner, med en sameiebrøk på ¼ hver.

Kommunens vurdering:
Eierseksjonslovens krav er at hver hoveddel skal ha egen inngang fra fellesareal. Videre skal hver boligseksjon ha kjøkken, bad, og wc innenfor hoveddelen. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Innsendt materiale oppfyller disse kravene.

Lovens krav for å gi seksjoneringstillatelse er etter kommunens vurdering oppfylt.

De enkelte seksjoner:
Gnr. 200 bnr. 496 seksjon 1 omfatter etter seksjoneringen leiligheten lengst mot nord. Atkomsten skjer fra fellesareal ute. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 1/4. På plantegningene er seksjon 1 vist med rød farge. Offisiell adresse er Anders Johansens veg 3A.

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Gnr. 200 bnr. 496 seksjon 2 omfatter etter seksjoneringen leiligheten nest lengst mot nord. Atkomsten skjer fra fellesareal ute. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 1/4. På plantegningene er seksjon 2 vist med blå farge. Offisiell adresse er Anders Johansens veg 3B.

Gnr. 200 bnr. 496 seksjon 3 omfatter etter seksjoneringen leiligheten nest lengst mot sør. Atkomsten skjer fra fellesareal ute. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 1/4. På plantegningene er seksjon 3 vist med rød farge. Offisiell adresse er Anders Johansens veg 3C.

Gnr. 200 bnr. 496 seksjon 4 omfatter etter seksjoneringen leiligheten lengst mot sør. Atkomsten skjer fra fellesareal ute. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 1/4. På plantegningene er seksjon 4 vist med blå farge. Offisiell adresse er Anders Johansens veg 3D.

Rett kopi bekreftet
STATENS KARTVERK

Fellesareal:
Alt areal ute er fellesareal.

Det er ikke foretatt befaring. I henhold til eierseksjonslovens § 7 er da behandlingsgebyret tre ganger rettsgebyret. For saker mottatt i 2015 blir gebyret kr. 860 x 3 = kr. 2.580,- pluss tinglysingsgebyret på kr. 525,-.
Når gebyret er betalt og klagefristen er ute, vil begjæringen bli oversendt Kartverket for tinglysing.

I samsvar med eierseksjoneringslovens § 9 gir Lillehammer kommune tillatelse til seksjonering av eiendommen gnr. 200 bnr. 496 i henhold til søknaden på følgende vilkår:

1. **Eiendommen gnr. 200 bnr. 496 tillates seksjonert til: gnr. 200 bnr. 496 seksjonene 1, 2, 3 og 4.**

2. **Avgrensningen av de enkelte seksjoner er slik de framgår av vedlagte situasjonsplan og plantegninger, stemplet av Lillehammer kommune, 13.05.2015**

3. **Seksjonene skal begge benyttes som boligseksjoner og har hver en sameiebrøk på ¼.**

Kommunens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Klagen sendes Lillehammer kommune tjenesteområde byggesak, som etter kommunal behandling, vil oversende klagen til fylkesmannen til endelig avgjørelse. Klagen må begrunnes, det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

Vedlegg: Situasjonskart og 3 plantegninger.

Anders Johansens veg 3A

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	13 min 1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	19 min 1.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	12 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	17 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Øya Parkering	6 min
Recharge OnePark Sentrum P-hus Lill...	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre park Totalt 16 ulike linjer	5 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	8 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

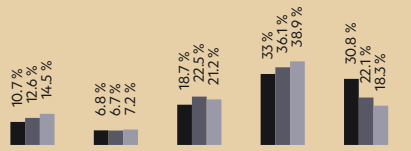
BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 0.7 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-... 45 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	6 min
CC Mat Lillehammer	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Busmoen/Skjellerud	1 148	686
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Norbanen	8 min
Busmoen treningsfelt	10 min
Fitnesspoint Lillehammer	7 min
Mudo Lillehammer	10 min

«Kort vei til Lillehammers sentrum, kulturtilbud, utesteder osv. Stille og rolig område, lite trafikk (unntak i rushtiden), blide og hyggelige naboer. Kort vei til flotte turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

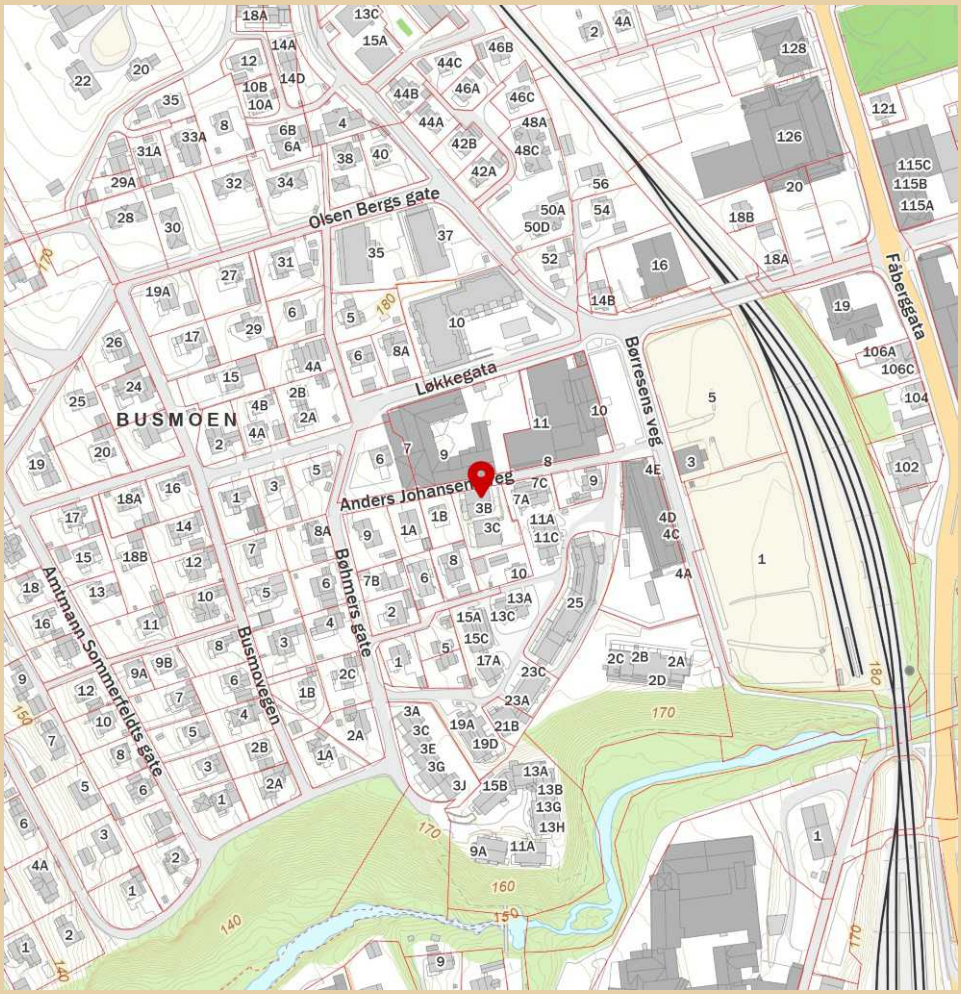
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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:
Anders Johansens veg 3A, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 496, Snr. 1, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251282

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

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

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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