PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GAMLE RØISLIVEGEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra Lillehammer kommune

Tegninger

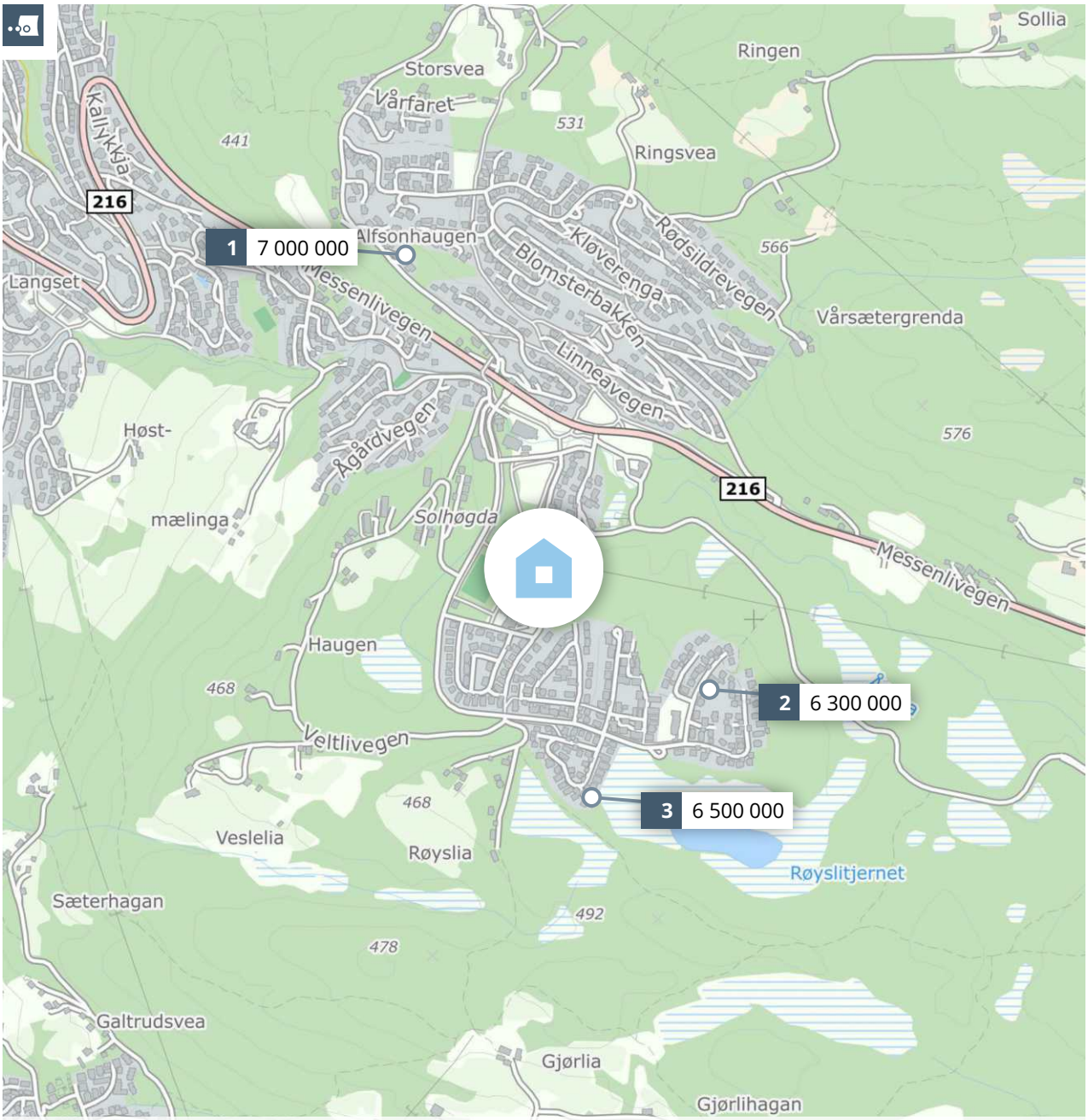
Ferdigattester

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyste servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE RØISLIVEGEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 19.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Røislivegen 17, 2611 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 85 BNR 70 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ROTERUD

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	42 614
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 527 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vårsetervegen 19				01.02.2024	7 150 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**35 714**
	196 m²	1966	1 535 m²	4 sov						
2	Granittlia 15				06.09.2024	6 100 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**38 415**
	164 m²	2000	701 m²	4 sov						
3	Sparagmitten 16				04.07.2025	6 200 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**37 143**
	175 m²	1991	904 m²	3 sov						

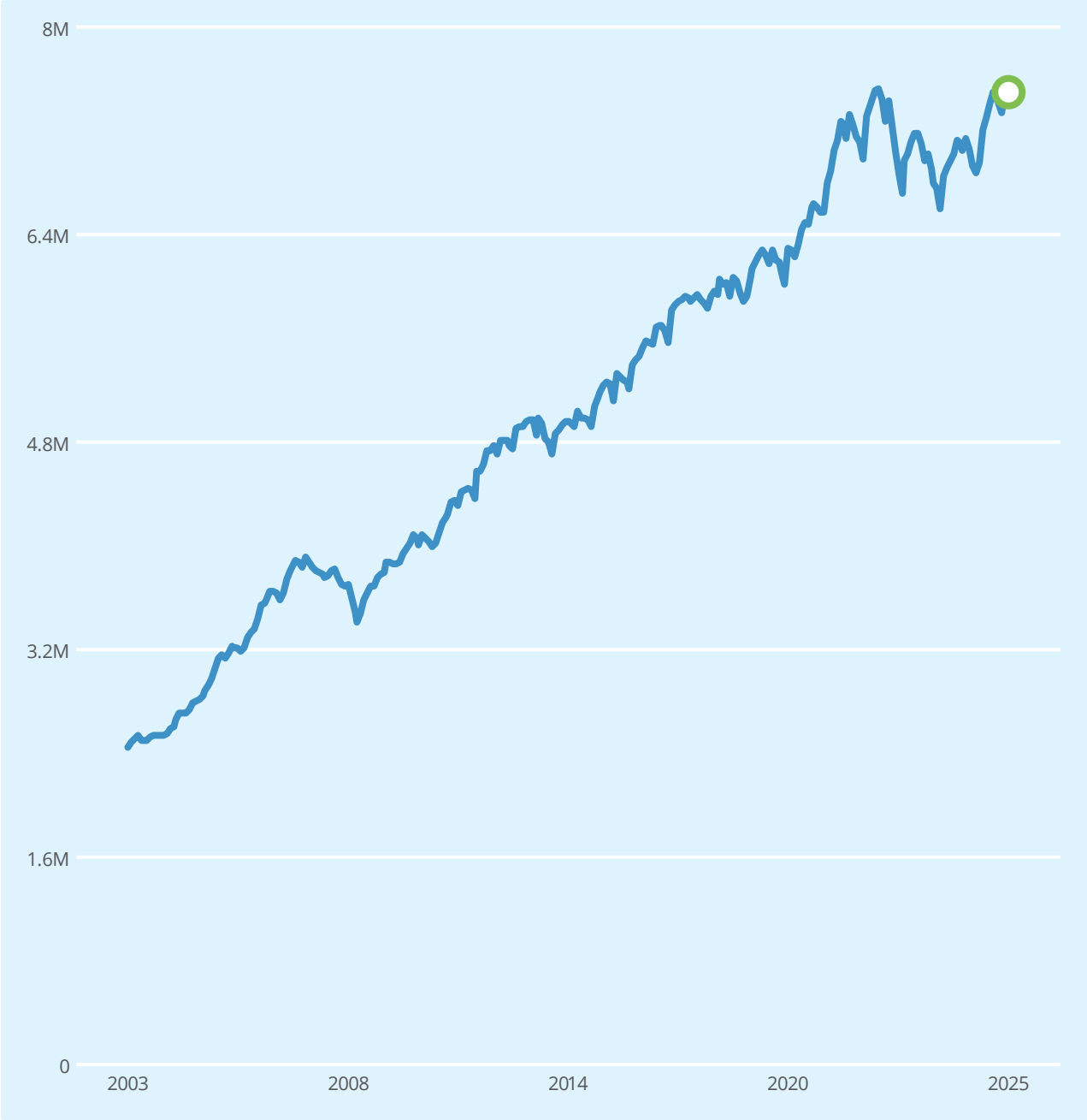
Velkommen til eiendommen Gamle Røyslivegen 17!
Drømmer du om en bolig med sjel, romslige uteområder, familievennlig beliggenhet og nærhet til både natur og fasiliteter? Da er denne eiendommen verdt et besøk. Her får du en velholdt enebolig med opprinnelige detaljer, stor tomt – inkludert en tilleggstomt – samt flotte kvaliteter som gjør hverdagen komfortabel og trivelig. Boligen fremstår med et klassisk og tidstypisk uttrykk som gir en følelse av både soliditet og hjemlighet. Spilehimling, varme materialer og store vindusflater preger oppholdsrommene, og gir en lun atmosfære der både hverdagslivet og de små og store anledningene får den rette rammen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

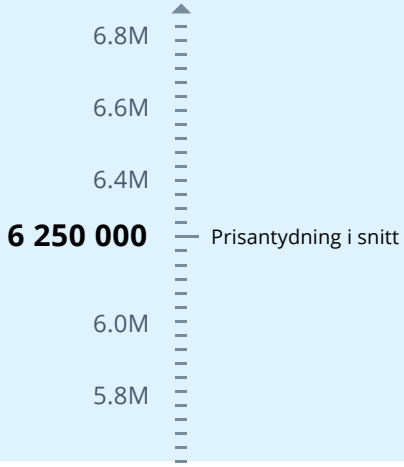
1 Enebolig

2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i ROTERUD grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

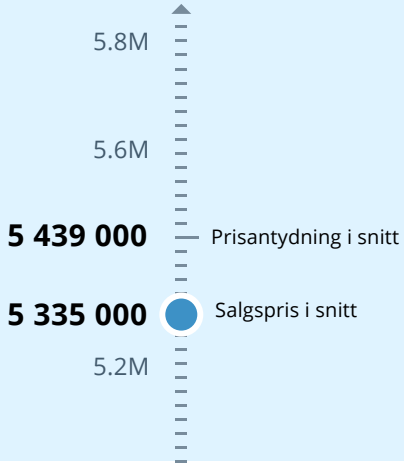


Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Eneboliger solgt i ROTERUD grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

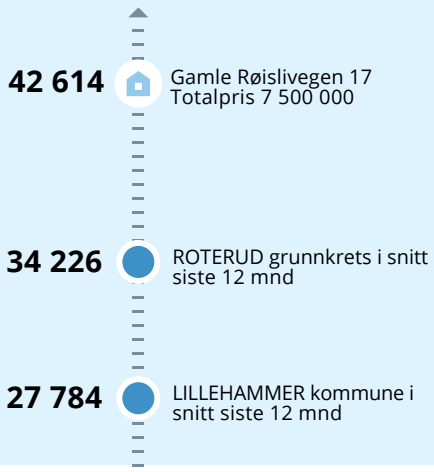


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Røislivegen 17 , 2611 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 85, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 24.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1857 **Referansenummer:** KW1428

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS

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.

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 det som ble registrert skyldes hovedsaklig normal elde- og bruksslitasje i tillegg bemerkes noe manglende vedlikehold og avvik som kommer frem i rapporten. 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".

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltak bygget opp som takstolskonstruksjon med kaldtloft. Vurdert fra der det er gulv i forbindelse med midten.
1. etasje:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje.
Ved tilfeldig sjekk ble det registrert datostempling fra 1977 og 2011.
Kjeller:
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har hovedytterdør i tre.
Bygningen har malte terrassedører i tre.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Terrassen i forbindelse med inngangspartiet er oppført i treverk. Oppmålt til ca. 12,5 kvm.
Terrassen ut fra stuen er oppført i treverk. Oppmålt til ca. 27 kvm.
Tretrapp ifm kjelleren.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på utforet vegg mot grunnmuren. Målt tørre verdier i treverket.
Det ble registrert noen fuktutslag og avflassing nederst på grunnmuren.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i kjelleren.
Boligen har plassbygd tretrapp.
Innvendig har boligen ubehandlede tredører i kjelleren.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning, hyller og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Det ble målt tørre verdier.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det ble opplyst at det var brukt plastikk under påstøpen og fliser på vannfast spon i forbindelse med veggene.
Rommet har innredning med servant, overskap, høyskap, speil, belysning, håndkletørker og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Det er målt tørre verdier, dog er det brukt dusjkabinett det meste av tiden. Selger opplyste at det bare ble dusjet på veggen en kortere periode etter byggeår. Synlig misfarging/svertesopp på platen i veggen.

Bad/dusjrom kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har panel og baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ingen form for tettesjikt.
Rommet har servant, dusjkabinett og håndkletørker.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur. Ikke boret ifm badstuen som har trevegg.
Det er benyttet dusjkbimett og det er støpt plate mot grunn.

KJØKKEN

Gå til side

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

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom.
Innredet med toalett og servant.
Panelovn på veggen.
Toalettrom.
Innredet med toalett og servant.
Badstu.
Innredet med benker og badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på 250 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av utsprengt fjell og sand i følge selger.
Dreneringen er fra 1977.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Opparbeidet tomt og noe naturtomt.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (ihvertfall synlig plast inne i boligen). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra ca 1990.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

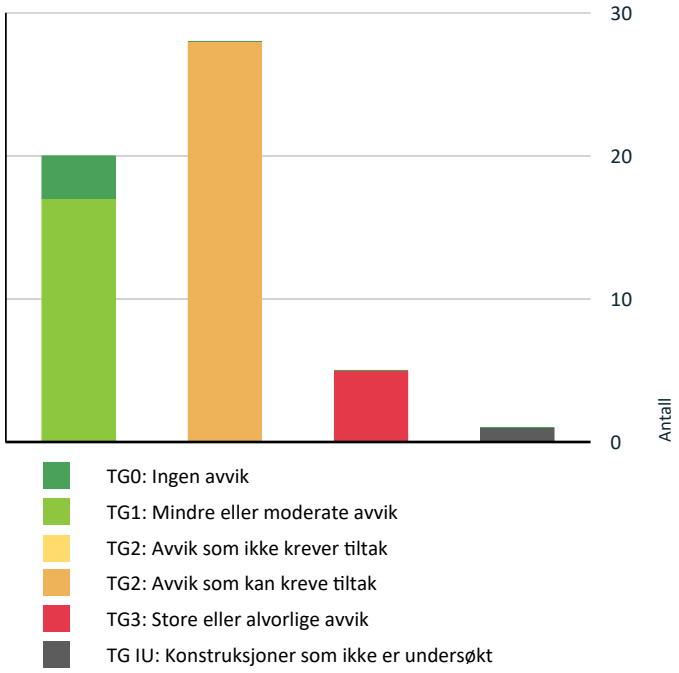
Enebolig

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

Rom i kjelleren er anderledes og noen er innredet. En kjellerdør i ytterveggen er tegnett inn som vindu. Kontak kommunen for 8nfo mtp byggemelding e.l.

Sammendrag av boligens tilstand

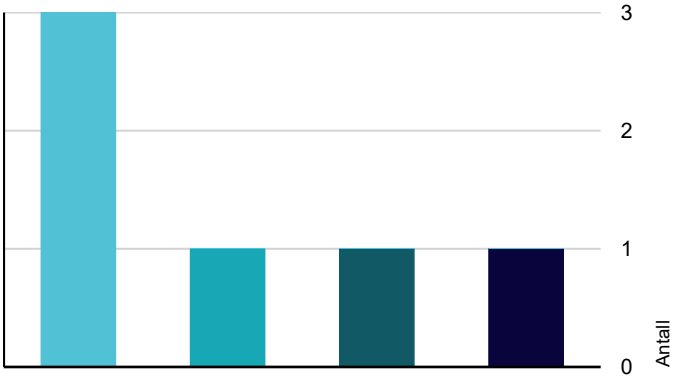
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom kjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/dusjrom kjeller > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/dusjrom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom 1. etasje > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom 1. etasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom 1. etasje > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/dusjrom kjeller > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/dusjrom kjeller > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

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 pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpet på et hjørnet bør også legges i drensrør som føres bort fra bygget.

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

Alle nedløp bør føres i drensrør som er ført vekk fra boligen for å unngå unødig belastning på drenssystemet og redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved tilfeldig kontroll ble det registrert musesperrer satt noe ujevnt og ga litt for store åpninger. Kontrollert fra fra bakkeplan.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Musetettingen bør kontrolleres og utbedres for å hindre at mus får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak bygget opp som takstolskonstruksjon med kaldtloft. Vurdert fra der det er gulv i forbindelse med midten.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen og årsaken til fuktskjoldene må undersøkes og utbedres, for å unngå videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

1. etasje:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje.
Ved tilfeldig sjekk ble det registrert datostempling fra 1977 og 2011.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenvindu er punktert.

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

Selger opplyste: punktert vindu i kjøkken er bestilt hos glassmester Sagbakken for utskifting

TG 2 Vinduer - 2

Kjeller:
Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et kjellervindu er delvis dekket av fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne fuktsikringen som dekker vinduet, samt utbedre slitte karmer og sprekker i treverket. Dette bør gjøres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, forhindre ytterligere fuktskader og sikre at vinduene kan åpnes og lukkes som normalt.



TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tetningslister bør kontrolleres og eventuelt byttes ut for å hindre trekk mellom dørblad og karm, slik at varmetap og redusert bokomfort unngås.



TG 1 Dører - 2

Bygningen har malte terrassedører i tre.

TG 2 Dører - 3

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe fuktmerker på døren, noe som kan indikere utetthet og kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av dør og tetningslister for å hindre varmetap, trekk og videre fuktskader som kan oppstå ved utetthet og kondensering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen i forbindelse med inngangspartiet er oppført i treverk. Oppmålt til ca. 12,5 kvm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist andre avvik: noe slitasje i forbindelse med gulvet, samt noen sår etter bruk av piggsko.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:

Rekkverket bør heves til dagens krav for høyde, og åpninger i rekkverket bør reduseres i henhold til gjeldende forskrifter, for å unngå fallulykker og økt risiko for personskade.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrassen ut fra stuen er oppført i treverk. Oppmålt til ca. 27 kvm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Det er observert noe manglende vedlikehold i forbindelse med trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille gjeldende krav, og skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet. Manglende vedlikehold på trappen bør utbedres for å redusere risiko for fall og personskader.







TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp ifm kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Oppretting bør utføres for å utbedre skjevheter og slitasje, samt montere håndløper for å redusere risiko for fall og øke sikkerheten.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.

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

Også registrert mindre avvik som ikke defineres som avvik iht NS3600.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 bør høydeforskjellene rettes opp, for å unngå risiko for skjevheter som kan føre til oppsprekking i gulvbelegg og redusert komfort. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

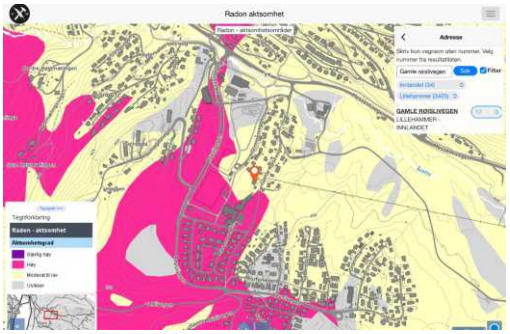
TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten radonmåling vet man ikke om det er behov for å iverksette tiltak. Hvis det viser seg nødvendig, bør en fagperson kontaktes for å gi et kostnadsestimat for utbedring i forbindelse med nærmere kontroll. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle helserisikoer knyttet til forhøyede radonnivåer.



Aktsomhetskart radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.

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

Selger har opplyst at ildfast stein med sprekk er anskaffet og vil bli skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ovnen og redusere risikoen for brann.

Det anbefales å vurdere tilstanden på pipen og eventuelt gjennomføre rehabilitering, da overskredet forventet brukstid kan medføre lekkasjer og økt risiko for brann eller røykgassutslipp.

Bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på utforet vegg mot grunnmuren. Målt tørre verdier i treverket. Det ble registrert noen fuktutslag og avflassing nederst på grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Tiltak bør iverksettes for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

TG 2 Krypkjeller

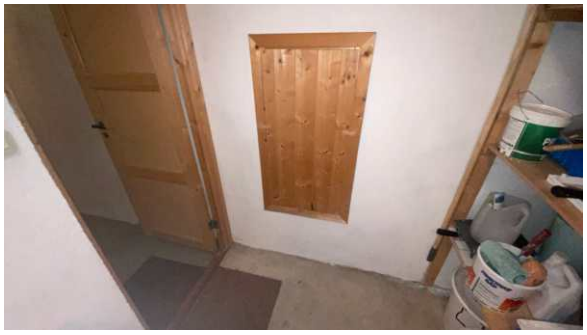
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i kjelleren.

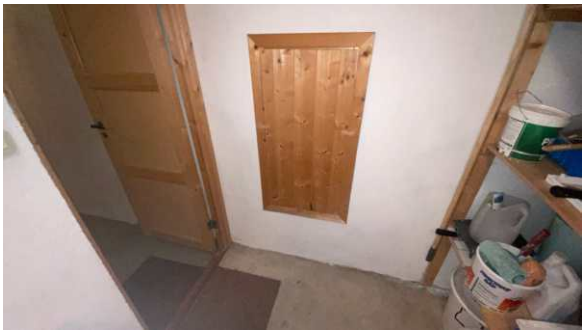
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler fuktsperre på en liten del av bakken.

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

Selger opplyste: skal rette opp plasten.


Luke til krypkjeller i et kjellerrom.


Luke til krypkjeller i et kjellerrom.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har plassbygd tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er av enkel utførelse og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet og brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Rekkverk bør monteres og åpningene mellom trinn og i rekkverk bør reduseres for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall- og klemskader, spesielt for barn. Trappens bratthet gjør den lite egnet mellom boligrom, og tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen ubehandlede tredører i kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tiltak bør iverksettes på de aktuelle dørene for å unngå økt slitasje, funksjonssvikt eller skade på dør og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

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

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utbedring av fallforhold og høydeforskjell ved dørterskel bør vurderes for å hindre risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres for å unngå videre skade eller løs flis.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det ble opplyst at det var brukt plastikk under påstøpen og fliser på vannfast spon i forbindelse med

veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Sintef Byggforsk anbefaler å pusse opp våtrommet etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Eldre våtrom er ikke rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl. På grunn av alder og manglende membran må badet renoveres for å unngå risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000





Ikke synlig membran utenfor klemringen.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, overskap, høyskap, speil, belysning, håndkletørker og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Funksjonstest

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Det er målt tørre verdier, dog er det brukt dusjkabinett det meste av tiden. Selger opplyste at

det bare ble dusjet på veggen en kortere periode etter byggeår. Synlig misfarging/svertesopp på platen i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskaden, for å unngå videre utvikling av sopp, råte og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000







1. ETASJE > VASKEROM 1. ETASJE

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid pga alder.
Sintef Byggforsk anbefaler å pusse opp våtrommet etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader.



Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning, hyller og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, og avtrekkssystemet bør utbedres eller suppleres med elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.



Funksjonstest

1. ETASJE > VASKEROM 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

KJELLER > BAD/DUSJROM KJELLER

Generell

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

KJELLER > BAD/DUSJROM KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og baderomsplater. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er utført noe ufagmessig fuging.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Andre tiltak:

Det bør utføres fagmessig omfuging og eventuelt utskifting av uegnede materialer i våtsonen for å hindre fuktskader og redusere risiko for råte og soppdannelse.
Vindu i våtsonen fungerer med dusjkainett.

KJELLER > BAD/DUSJROM KJELLER

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD/DUSJROM KJELLER

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ingen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Badet bør kun benyttes med dusjkabinett inntil full renovering med etablering av membran og nytt tettesjikt er utført, for å unngå risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.
Det bemerkes at det ikke er membran med tanke på eventuell lekkasje. Bygningsdelen trenger oppgradering i løpet av nær fremtid på grunn av alder og manglende membran.
Manglende tettesjikt medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Sintef Byggforsk anbefaler å pusse opp våtrommet etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Eldre våtrom er ikke rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk

KJELLER > BAD/DUSJROM KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og håndkletørker.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/DUSJROM KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte under døren eller en ventil, for å sikre god luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.



Funksjonstest

KJELLER > BAD/DUSJROM KJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur. Ikke boret ifm badstuen som har trevegg. Det er benyttet dusjkbimett og det er støpt plate mot grunn.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med to kummer. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet, og tilfredsstillende tilluft bør sikres, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å unngå dårlig luftkvalitet og redusert ventilasjon.





Funksjonstest



KJELLER > TOALETTROM KJELLER

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Tilstandsrapport

Innredet med toalett og servant.
Panelovn på veggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 10 000







KJELLER > BADSTUE KJELLER

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu.
Innredet med benker og badstueovn.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Irr på rør bør fjernes og årsaken til irrdannelsen undersøkes, for å unngå lekkasjer og korrosjonsskader på vannledningene.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å unngå risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.
Bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid pga alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 250 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: 40A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977 Diverse utskifting/oppgraderinger. Elektrikker gikk over anlegget noen år tilbake.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon må fremvises.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.



Inntaket er i et kjellerrom.



Sikringsskap plassert på vaskerommet i 1. etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

Det er byggegrunn av utsprengt fjell og sand i følge selger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977.

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

Noe avflassing på grunnmuren og noe forhøyde verdier ved overflatesøk. Ikke montert topplist i forbindelse med synlig fuktsikring. Ukjent tetting i overkant i forbindelse med fuktsikring som ikke er avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av drenering og fuktsikring, samt montering av topplist for å hindre videre fuktinntrengning og skader på grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt og noe naturtomt.

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

Tilstandsrapport

Terrenget faller svakt inn mot bygningen. Hjørnet sør/øst ved kjellertrappen er det svakt motfall. Ellers noe flate partier mot sør/øst og vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen for å lede vann vekk fra grunnmuren, og dermed unngå vannansamlinger som kan føre til fuktskader og skader på konstruksjonen.

Selger opplyser at det ikke danner seg ikke oppsamling av vann e.l.
Estimatet gjelder noe oppfylling og såing for å etablere fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (ihvertfall synlig plast inne i boligen). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra ca 1990.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes at utvendige vann- og avløpsledninger kan få skader eller funksjonssvikt på grunn av alder, og det anbefales jevnlig kontroll for å unngå lekkasjer eller driftsstans. Bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder.

Tilstandsrapport





Inntak fra tidligere borehull. Selger opplyste at dette fortsatt kan brukes, men at det ikke er koblet opp inne i huset lengre etter påkobling til offentlig.



Inntak og stoppekran ifm offntlig vann



Selger opplyste: til/fra-kobling av tining til Elvestadledning som ligger gjennom blindkjeller og under plenen, der den videre er koblet inn på vannledningsnettet. Det har aldri vært behov for å bruke den.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1981

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Støpt plate og oppkant.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med plassbygde takstoler.
Taktekking av pappshingel.

Innlagt strøm.

Bygget er ikke vurdert, men det bemerkes at det ble ifm oppmålingen og beskrivelsen av bygget ble registrert forhold som vil kreve noe vedlikehold og nærmere kontroll.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

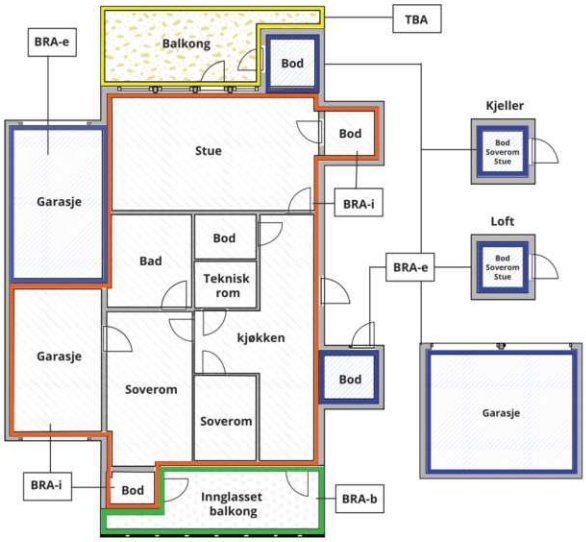
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	132			132	
Kjeller	83			83	
SUM	**215**				
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, toalettrom 1. etasje, bad 1. etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, vaskerom 1. etasje		
Kjeller	Trapperom, gang, bod, bod 2, teknisk rom/bod, bod 3, toalettrom kjeller, kjellerstue, bod 4, vindfang, bad/dusjrom kjeller, badstue kjeller, utvendig trapperom		

Kommentar

Soverommene er oppmålt til ca 10,4 kvm, 9,7 kvm og 6,1 kvm.

Takhøyden er på ca 2,13 m i kjelleren ved tilfeldig kontroll.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rom i kjelleren er anderledes og noen er innredet. En kjellerdør i ytterveggen er tegnett inn som vindu. Kontak kommunen for 8nfo mtp byggemelding e.l.

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: Innredet stue har ikke vindu.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	49
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Lars Alhaug Høstmælingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	85	70		0	1526.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Røislivegen 17

Hjemmelshaver
Høstmælingen Lars Alhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Røyslimoen. Dette er et barnevennlig område med kort veg til barnehage og barneskole. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til fritidsaktiviteter sommer og vinter med fotballbane og friluftsområder i nærområdet. Eiendommen ligger med gangavstand til dagligvarebutikk og med kort avstand til bussholdeplasser med gode forbindelser til Lillehammer sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.
Selger opplyste:
Gamle Røisliveien 1–18 driftes av et privat vegselskap som finansieres av oppsitterne. Selskapet har ansvar for brøyting, vedlikehold av dekket samt eventuell nytt dekke. De årlige utgiftene til brøyting har de siste årene beløpt seg til ca. kr 1 500. Nytt dekke ble lagt for om lag 10–12 år siden, og har siden blitt løpende vedlikeholdt. Veidekket vurderes å være i relativt god stand

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	19.09.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.09.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	24.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KW1428

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251278

Selger 1 navn
Lars Alhaug Høstmælingen

Gateadresse
Gamle Røislivegen 17

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2611

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: 1978

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 47

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 53698085

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251278

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedlegging av asfalt på gårdsplassen, ble asfalt lagt over høyden på utvendig plastdekke av muren i dette feltet, noe som førte til mindre gjennomslag. Asfalten og massen utenfor muren ble fjernet, forholdet korrigert.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har selv lagt fliser på gulvet i dusjrommet i kjeller - gulvet var opprinnelig betonggulv.

Arbeid utført av: Familie

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

Beskrivelse: Vedlegging av asfalt på gårdsplassen, ble asfalt lagt over høyden på utvendig plastdekke av muren i dette feltet, noe som førte til mindre gjennomslag. Asfalten og massen utenfor muren ble fjernet, forholdet korrigert.

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: Enkelte faste lampepunkter, inst. av varmepumpe, utskiftining av tavle for hovedsikringer, sikringstavle, utv. belysning, samt gen. sjekk av el anlegg.

Arbeid utført av: Roy Olsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført for en del år tilbake, har ikke årstall-

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251278

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Garasje, terasse uten overbygg og overbygg for utvendig kjellertrapp er oppført/utført av meg selv og familie.

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

Beskrivelse	Deler av innredede rom i kjeller er ikke byggmeldt til kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse	Innrede rom i kjeller er ikke byggemeldt til kommunen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innrede rom i kjeller er ikke byggemeldt til kommunen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport ved Sandvoll Takst AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gamle Røisliveien 1-18. driftes av privat vegselskap som finansieres av oppsitterne. Selskapet står for brøyting, vedlikehold av dekke, samt evt legging av nytt dekke. Årlige utgifter til brøyting har de siste par årene beløpt seg til 1.500,- kr. Nytt dekke ble lagt for 10-12 (?) år siden, det har løpende vært vedlikeholdt og er i rel. god stand.

Document reference: 55251278

Tilleggskommentar

Energiforbruk: Strømforbruk, 01.01.2020 – 01.07.2025, ikke oversikt over kWh i 2020 + 2021, kun utbetalt beløp: 01.01.2020-01.07.2020 kr. 6.179,- 01.07.2020-01.01.2021 kr. 6.431,- 2020 kr. 12.610,- 01.01.2021-01.07.2021 kr. 11.631,- 01.07.2021-01.01.2022 kr. 11.226,- 2021 kr. 22.860,- 01.01.2022 – 01.01.2023, 11.924 kWh, kr. 21.483 + vedfyring ca 8-10 kbm 01.01-01.07, 6.260 kWh, kr. 11.142,- 01.07-01.01, 5.664 kWh, kr. 10.342,- 01.01.2023 – 01.01.2024, 15.824 kWh, kr. 21.837 + vedfyring ca 6-8 kbm 01.01-01.07, 8.323 kWh, kr. 12.467,- 01.07-01.01, 7.501 kWh, kr. 9.370,- 01.01.2024 – 01.01.2025, 16.111 kWh, kr. 20.694 + vedfyring, ca 6-8 kbm . 01.01-01.07, 8.930 kWh, kr. 12.246,- 01.07-01.01, 7.181 kWh, kr. 8449,- 01.01.2025 - 01.07.2025, 8.689 kWh, kr 11.756 + vedfyring ca 1,5-2 kbm

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: 55251278

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

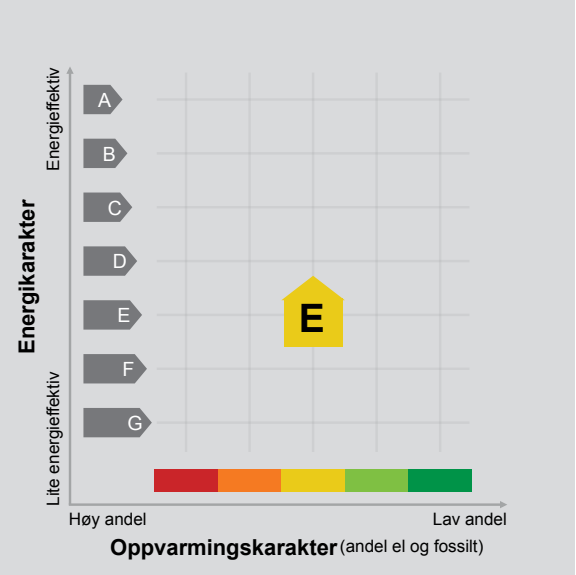
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Alhaug Høstmælingen	2f7c40a60890a63739e45f620429504303a8eb0d	05.05.2026 11:26:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251278

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Røislivegen 17
Postnummer	2611
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13369305
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170776
Dato	19.09.2025



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 24 778 kWh pr. år

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

14 620 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	7 667 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ pelletsovn
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusere innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

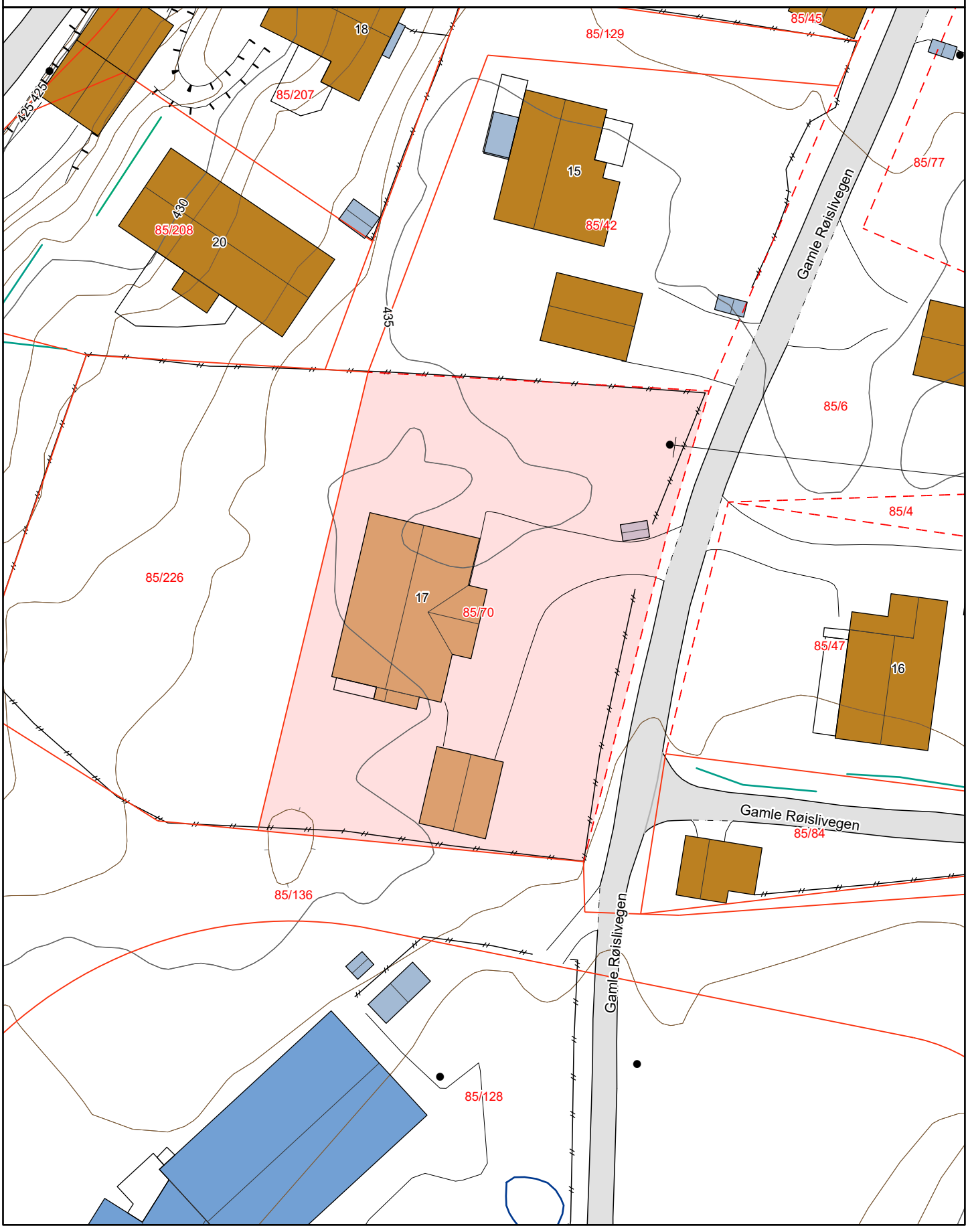
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Oversiktskart

Adresse: **Gamle Røislivegen 17, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/85/70/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1527 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.09.2025



Matrikkelkart

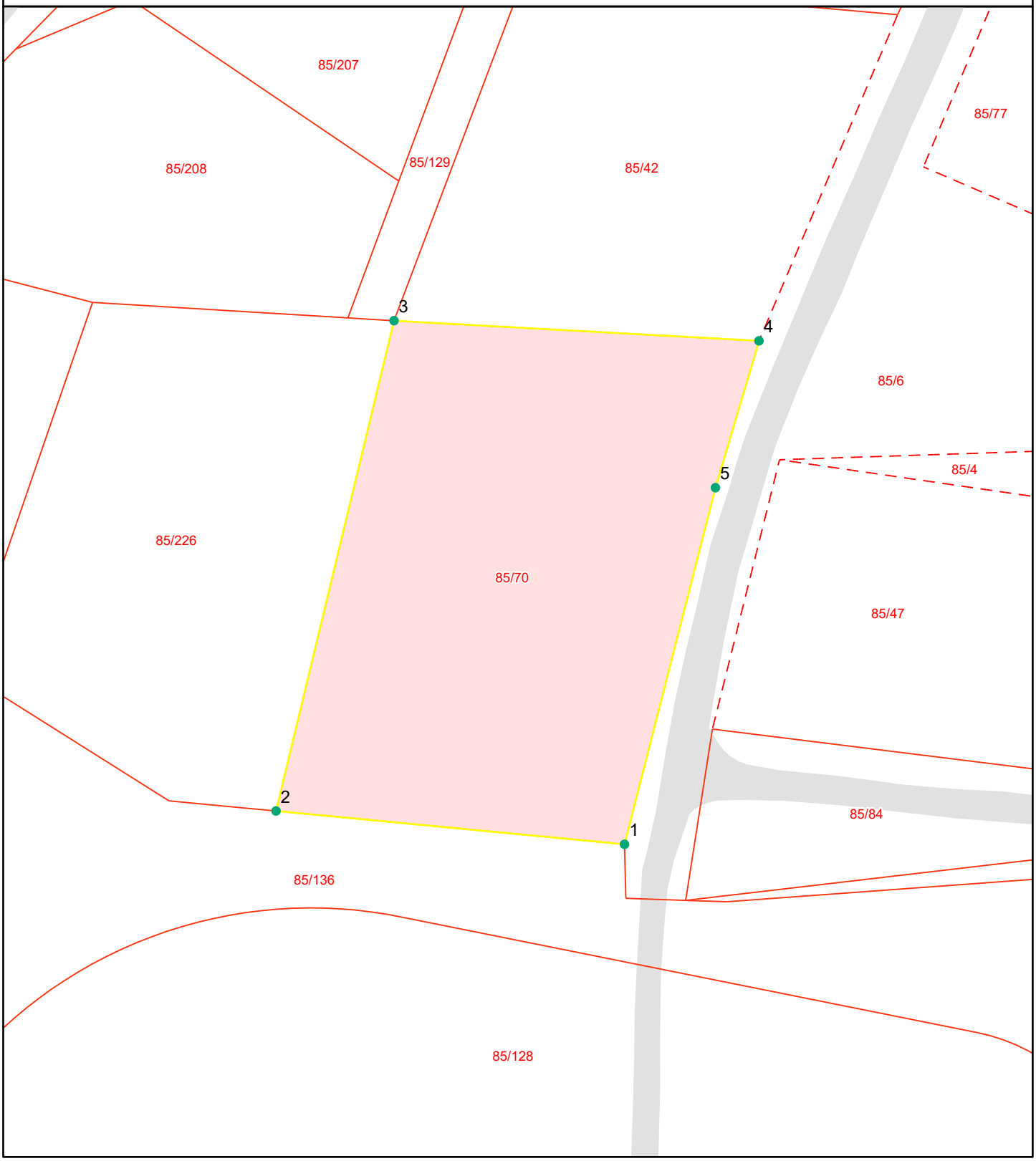
Adresse: **Gamle Røislivegen 17, 2611 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/85/70/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1527 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.09.2025

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: 1527 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6774461.65	581433.63	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	32.33	0
2	6774464.72	581401.47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	46.5	0
3	6774509.9	581412.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	33.75	0
4	6774508.04	581446.04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	14.12	0
5	6774494.51	581442.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	33.94	0

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	85
Bruksnummer:	226

Utskriftsdato/klokkeslett:	23.09.2025 kl. 07:03
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	06.09.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 85 / 226	1 251,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230243	HØSTMÆLINGEN LARS ALHAUG		GAMLE RØISLIVEGEN 17 2611 LILLEHAMMER	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndighetene		230243	HØSTMÆLINGEN LARS ALHAUG		GAMLE RØISLIVEGEN 17 2611 LILLEHAMMER	

Oversikt over teiger

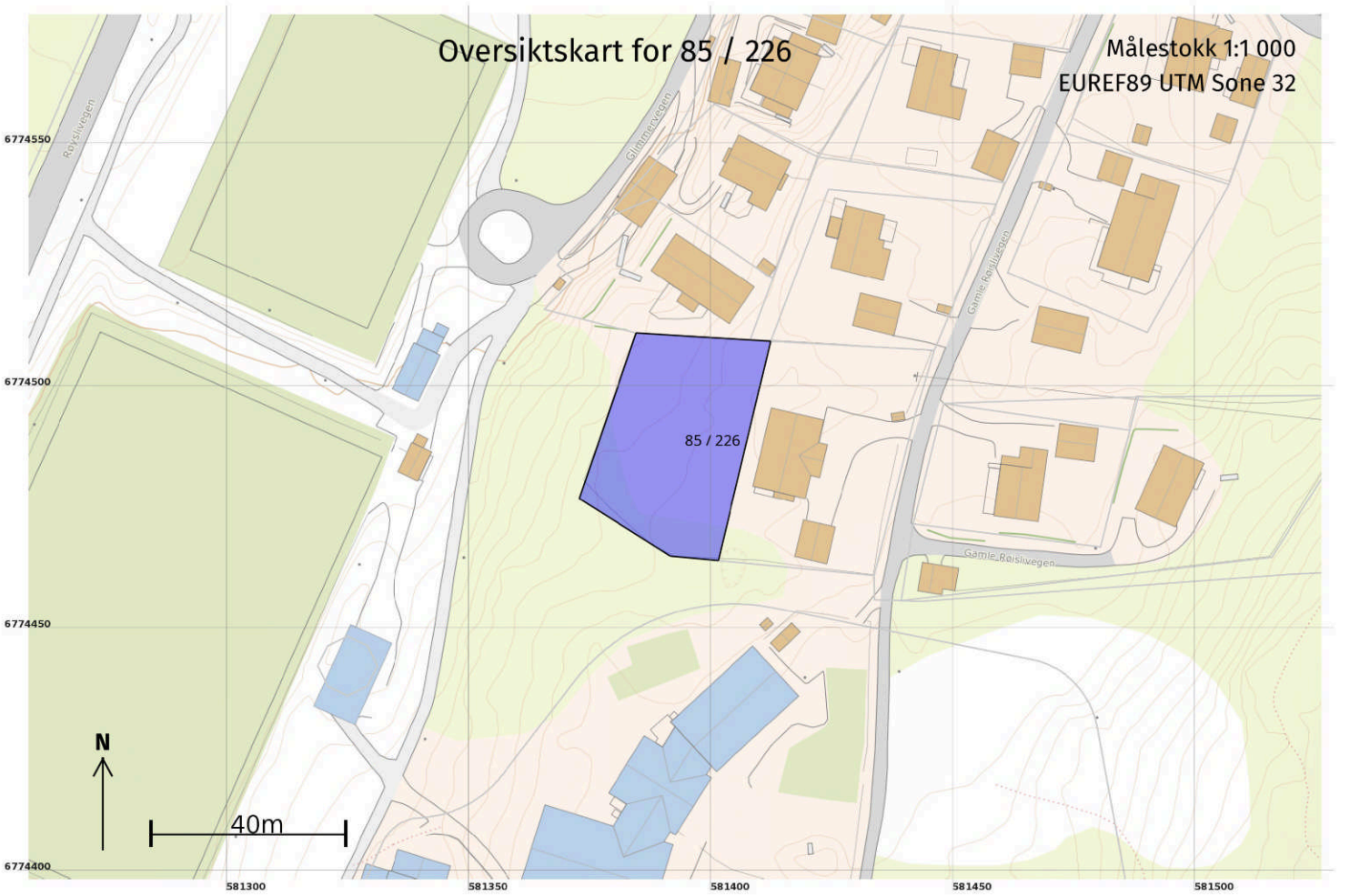
(EUREF89 UTM Sone 32)

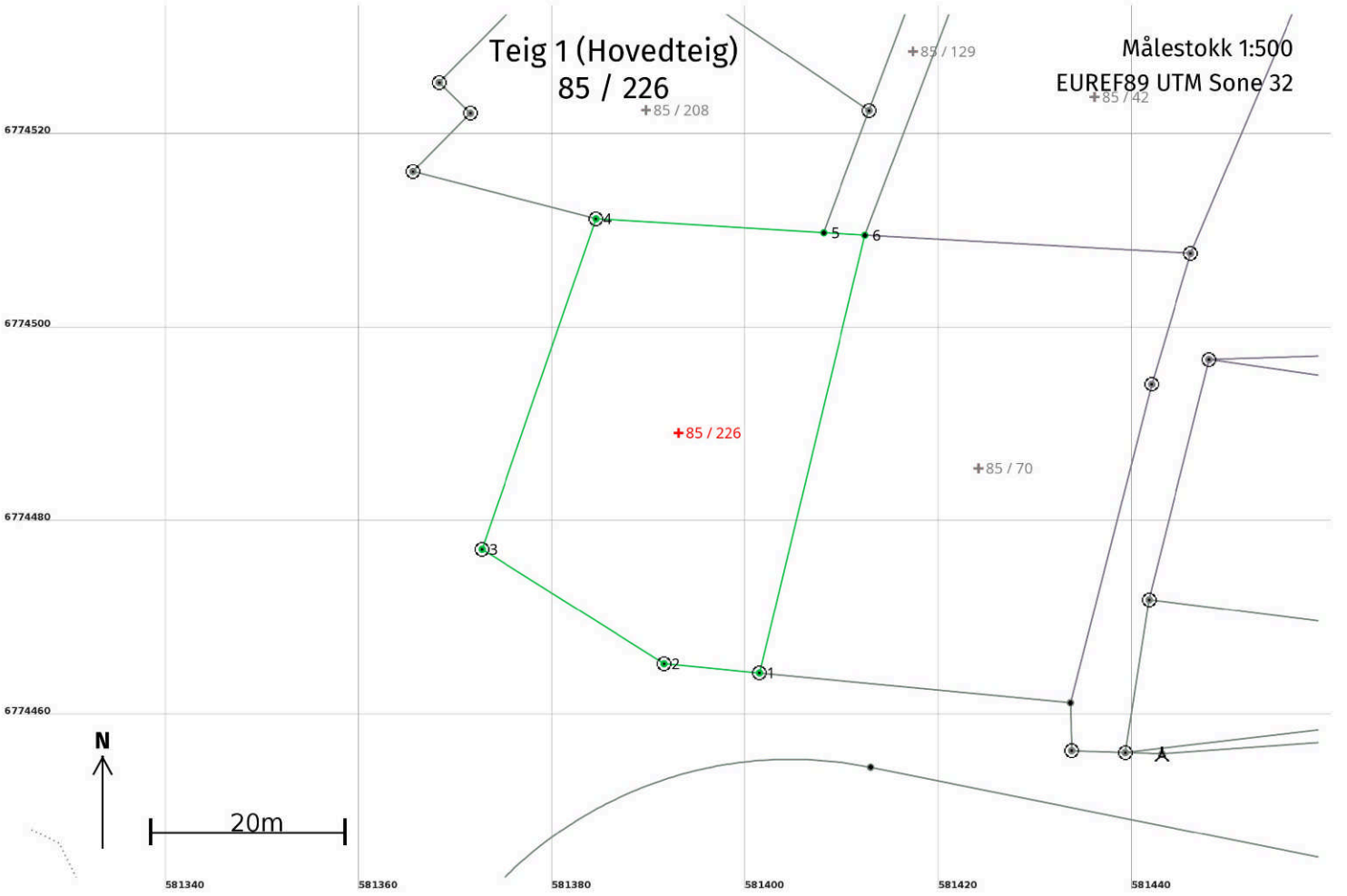
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6774489	581393		1 251,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3405 - 85/226 0501 - 85/226		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.09.1990				
Kart- og delingsforretning	M72-61	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0501 - 85/6	−1 253	
		Mottaker	0501 - 85/226	1 253	


Oversiktskart for 85 / 226
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
85 / 226
Gamle Røislivegen
Gamle Røislivegen
Røislivegen
Glimmervegen
6774550
6774500
6774450
6774400
581300
581350
581400
581450
581500
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
85 / 226
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+85 / 129
+85 / 208
+85 / 42
+85 / 226
+85 / 70
1
2
3
4
5
6
6774520
6774500
6774480
6774460
581340
581360
581380
581400
581420
581440
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 251,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6774489 **Øst:** 581393

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6774464,72	581401,47	9,92	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6774465,66	581391,59	22,22	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6774477,48	581372,77	36,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6774511,59	581384,54	23,60	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6774510,16	581408,10	4,27	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
6	6774509,90	581412,36	46,47	Umerket	10 Terrengmålt	13	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.09.2025 07:54

Eiendom 3405-85/70 Tomt 4 høstmælingen

Bruksnavn	Tomt 4 høstmælingen				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	15.12.1970	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	1526,8 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	85	Beregnet areal	1526,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	70	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gamle Røislivegen 17	2611 Lillehammer	Roterud	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.12.1970	Kart- og delingsforretning	3405-85/6	Avgiver	-1526,8
		3405-85/70	Mottaker	1526,8
01.01.2020	Omnummerering	3405-85/70	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	13369305			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	176/0	Avløp	Privat innlagt
Tatt i bruk	15.06.1977	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	176/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	176	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	129/0	0/0	129/0
K01	Kjelleretasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13369291			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.06.1981	Areal, annet (bruk/brutto)	41/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	41/0	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	41/0	41/0

Ordre: **81782**

Eiendom: **3405-85/70/0 Andel 0**
Gamle Røislivegen 17
2611 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.09.2025 09:40:

Mottatt fra leverandør

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

Ordre: **81782**

Eiendom: **3405-85/70/0 Andel 0**
Gamle Røislivegen 17
2611 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 29.09.2025 12:10:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**85**	Bnr.	**70**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Gamle Røislivegen 17, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 26 678,20

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. 6 484,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 19. september 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **81782**

Eiendom: **3405-85/70/0 Andel 0**
Gamle Røislivegen 17
2611 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.09.2025 09:41:

Mottatt fra leverandør

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**85**	Bruksnr:	**70**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Gamle Røislivegen 17, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 19. september 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

95

REGULERINGSPLAN FOR RØYSLIMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret : 27.06.85
Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 23.05.85

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

1.1 Området for offentlig bebyggelse.

Området er avsatt til barneskole, barnehage og eventuelle andre offentlige grendefunksjoner med tilhørende lekeareal og parkeringsareal.

Bebyggelsen tillates ikke oppført med flatt tak og utformingen må harmonere med strøkets karakter.
Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Atkomst til området med bil skal skje fra veg 4, men bygningsrådet kan godkjenne en midlertidig atkomst fra veg 2.

De viste arealer for trafokiosker kan flyttes i samråd med byplankontoret.

1.2 Område for forretning.

Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Området F3 avsettes til bensinstasjon og til parkering for F1 og F2. Internt i F1 og F2 tillates kun varetransport.
Det er ikke tillatt å etablere flere avkjørsler til samlevegen enn det planen viser.

Arealet til felles avkjørsel skal tjene som avkjørsel for eksisterende bolig- og forretningseiendom med utvidelser og for bensinstasjon. Bensinstasjonens plassering må godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen tillates ikke utført med flatt tak, og utformingen bør harmonere med strøkets karakter.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Plan for utomhusarealer som viser bl.a. parkering, terrengbehandling og beplantning måutarbeides og skal følge søknad om byggetillatelse.

Det skal på egen grunn anlegges minst 1 biloppstillingsplass pr. 60 m^2 forretning.

Det er ikke tillatt med virksomhet som er særskilt innrettet på tungtrafikk.

1.3 Område for boliger.

For felt B, C, D, E og F er det laget en veiledende illustrasjonsplan som viser veger, tomtedeling m.v.
Feltene kan bygges ut etter denne planen. Bygningsrådet skal godkjenne endringer i planen eller helt nye bebyggelsesplaner før utbygging.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Fasader som bygges nærmere nabogrense enn 4 m, der hvor dette er angitt med særskilte byggegrenser, tillates ikke utført med vinduer og dører.

Flatt tak og valmtak er ikke tillatt.

Eventuell sokkeletasje bør ha samme fasadeutforming som huset forøvrig.

Garasjer og uthus kan bare oppføres i en etasje og med inntil 50 m^2 grunnflate. Garasje kan oppføres inntil 6 m fra vegkant når porten vender mot vegen og ellers inntil 1 m fra regulert vegkant.

I boligarealet skal det på egen eiendom anlegges 1 biloppstillingsplass for 2-roms leilighet, 1,5 biloppstillingsplasser for 3-roms leiligheter og 2 biloppstillingsplasser for 4 rom eller mer. I tillegg anlegges 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet i en sentral parkeringsplass for tilfeldigparkering.

Innenfor de enkelte boligfelt kan bygningsrådet tillate beboere å drive mindre, privat næringsvirksomhet dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe fornaboene.

De regulerte fellesarealer i feltene skal nyttes til leke- og oppholdsplasser og eies og drives av beboerne i de respektive felt.

De felles, private veger i planen skal eies og drives i fellesskap av de eiendommer som har regulert atkomst fra samme veg.

2. BESTEMMELSER FOR ANDRE REGULERINGSFORMÅL.

2.1 Friområder.

Friområde 4 og 5 er avsatt til idrettsbaner og tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

I friområdet 6 forutsettes det at en del av eksisterende skog hogges for å øke solinnfall til det offentlige byggeområdet.
I friområdene 7 og 8 er det tillatt med kjøring av skogsvirke fram til de angitte velteplasser.

2.2 Spesialområde.

Dette området er avsatt til privat stallvirksomhet.
Bygninger som ikke har direkte tilknytning til denne virksomheten tillates ikke oppført.

2.3 Trafikkområder.

På de gangveger som er gitt skravur, er kjøring til de tilliggende eiendommer tillatt. Kjøring på gangveger forøvrig er kun tillatt for utrykningskjøretøyer.

Langs samlevegen er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer utover det planen viser.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

3. FELLESBESTEMMELSER

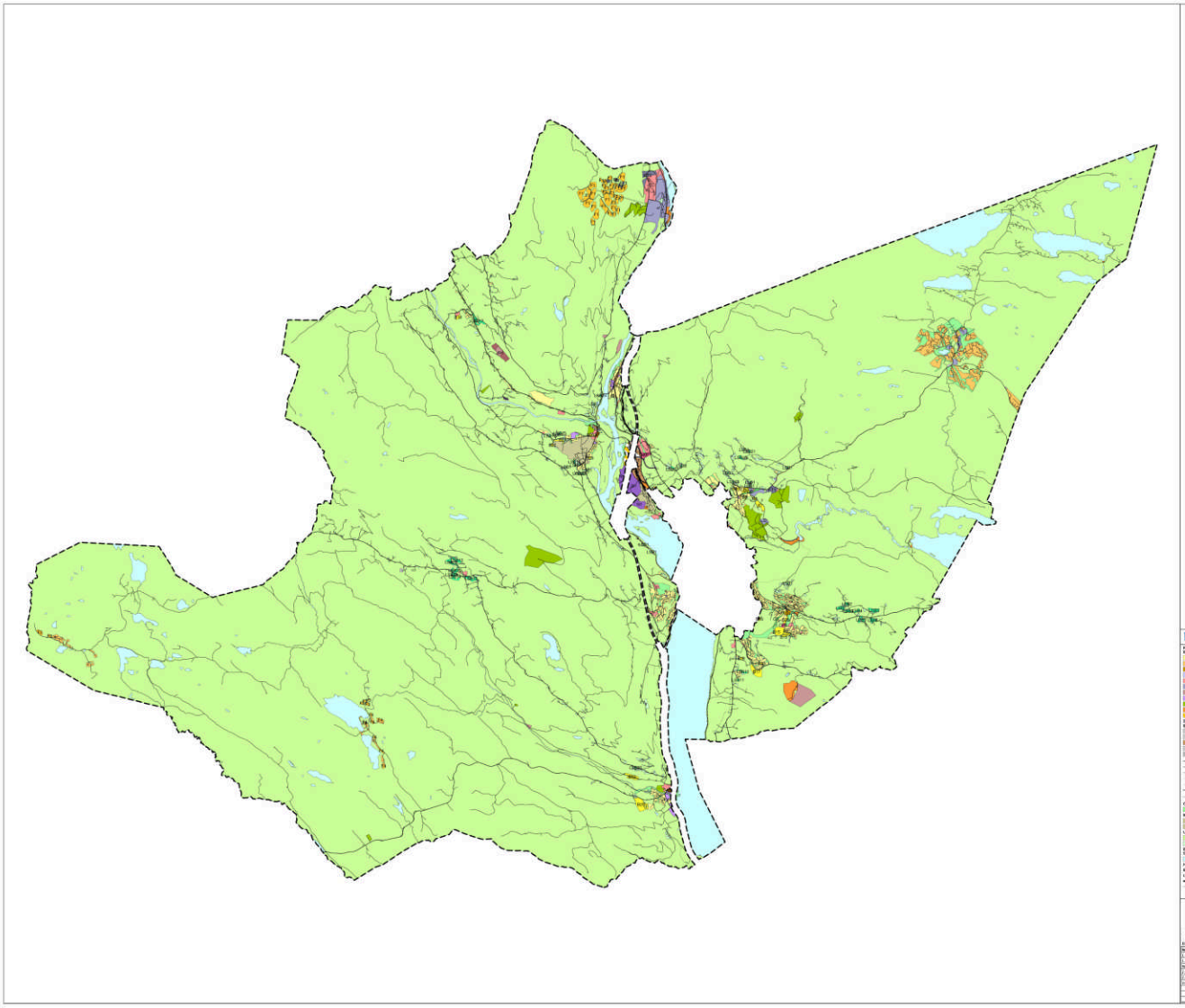
3.1 Det må utarbeides en trafikksikringsplan for både offentlige og private veger som angir skilting, fartsdempende tiltak, eventuelle sperre m.v.

3.2 Eksisterende terreng og vegetasjon må bevares i størst mulig utstrekning.

3.3 Tomteutnyttelsen regnes lik forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og netto-tomt.

3.4 Ved oppfylling av tomt, tillates ikke fylling inn i til grensende friarealer.

3.5 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedmål

Hovedmål

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

Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Sentrumsformål

Offentlig eller privat tjenesteyting

Hotell- og overnatting

Råstoffutvinning

Næringsvirksomhetsområde

Idrettsanlegg

Andre typer bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anlegg

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

Kombinerte bebyggelse og anlegg

Bane for motorisert anlegg (landbruk)

Lufthavn

Parkering

Hovedveg - På kartet

Samleveg - På kartet

Adkomstveg - Forslag

Gang/Sykkelveg - Forslag

Gang/Sykkelveg - På kartet

Jernbane - På kartet

Sentrum

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

Grønnstruktur

Grøntområde

BEVARINGSFORMÅL (PBL § 11-7, nr 5)

Ulike typer bevarte formål

Kulturminner

LAGRING (PBL § 11-7, nr 6)

LAPR for ikke-farlig gods (gjelder massetak)

LAPR for spesielt farlig gods

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BÅNDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLER

Fylkesgrense

Grense for vassdrag

Grønnstruktur

LAPR for spesielt farlig gods

N

Målestokk 1:100000 A0

Plan ID: 2016Kommplan

Gate for kartgrunnlag: 22-35-14

Gate for plan: 22-35-13

Kartgrunnlag: WMS

Koordinatsystem: Euref89 Sone 32

Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

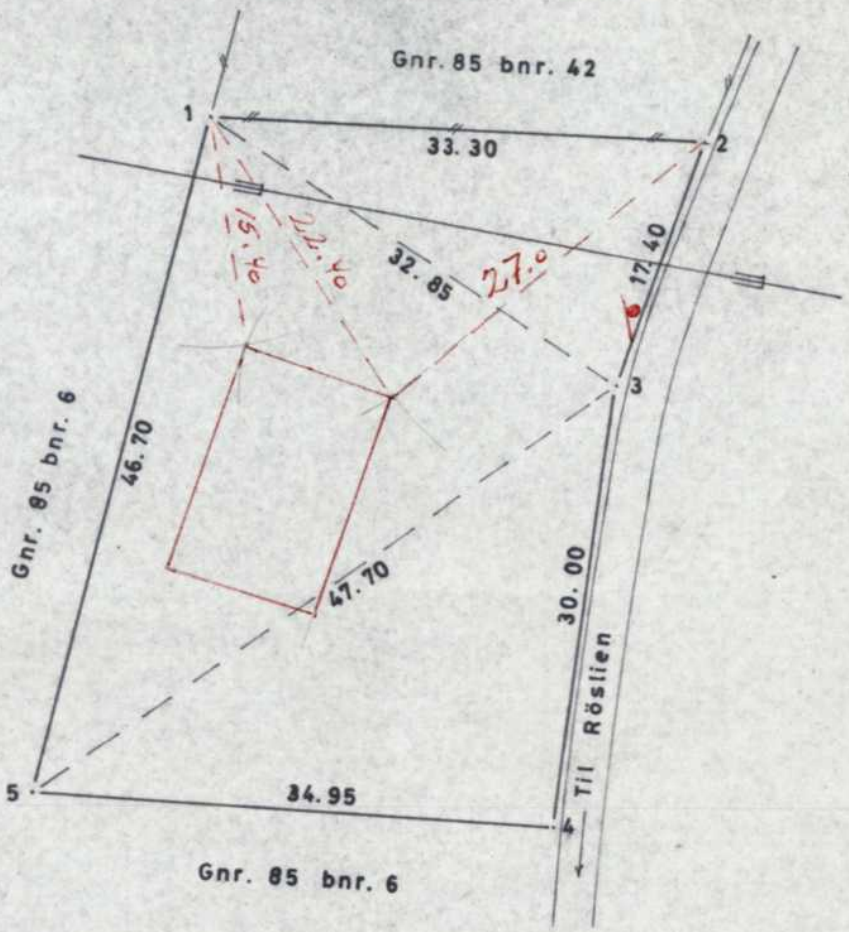
BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	052/18	26.04.2018	MB
Kunngjøring - Høringsfrist 31.08		26.04.2018 - 31.08.2018	MB
Sluttbehandling - Kommunestyret		25.06.2020	MB
2. gangs behandling - kommunestyret		25.06.2020	MB
Klagefrist			
Endelig - kommunestyret		25.03.2020	MB

Målebrevskart over tomt 4, Höstmælingen nordre.

Areal: 1526,8 m²

M. 1:500



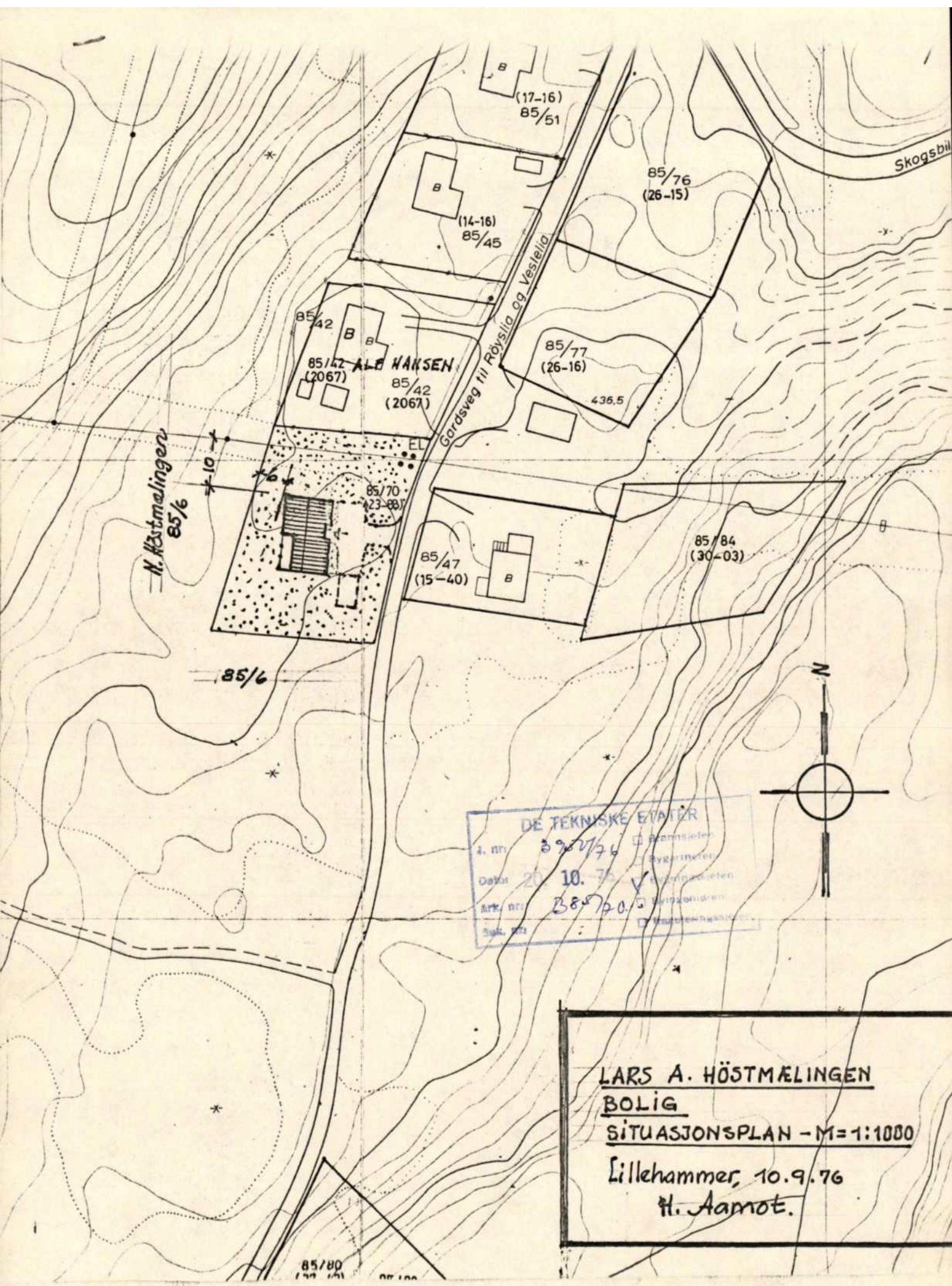
Arkitekten

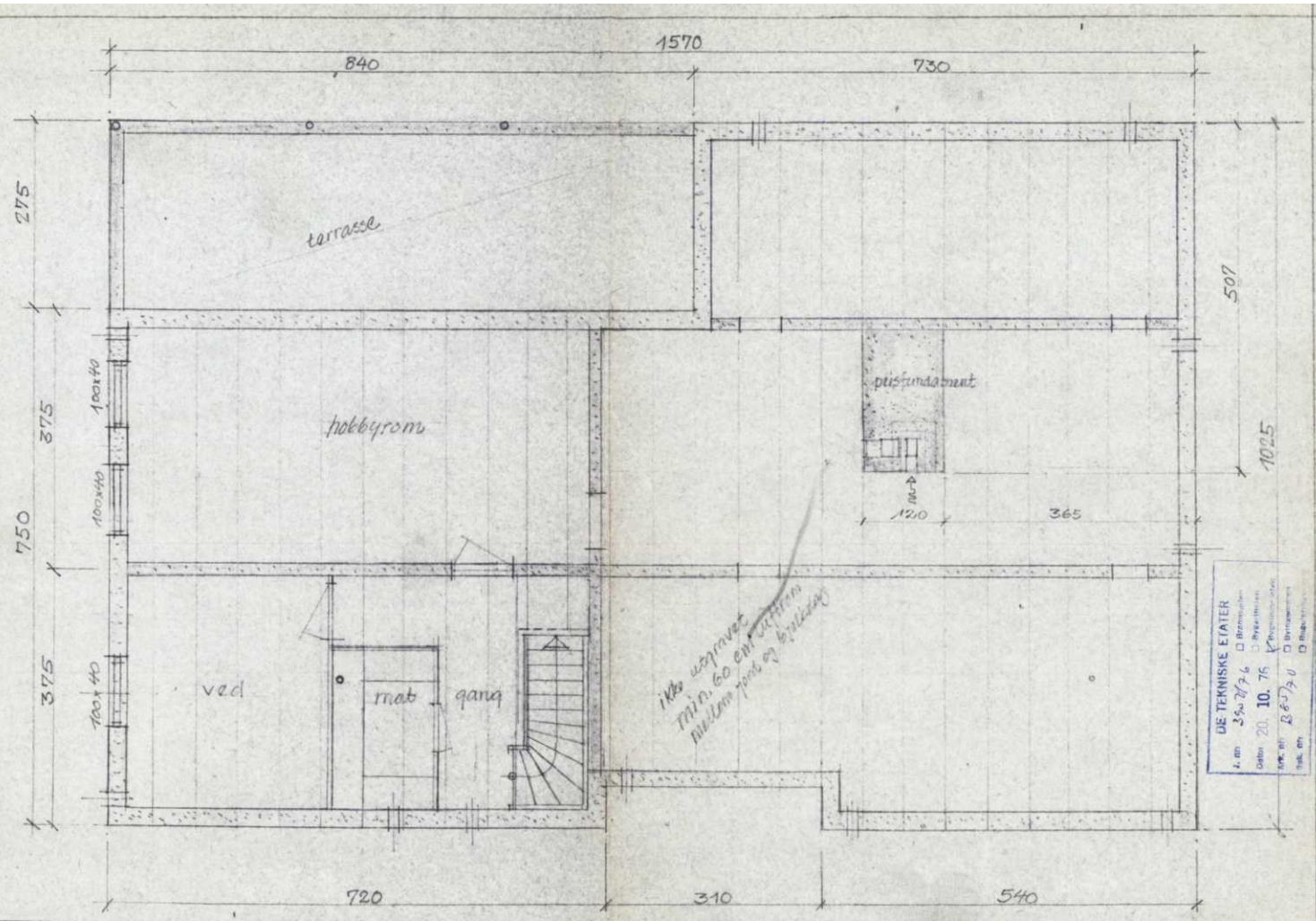
Hannes Brandsbergs

Magne Valden

J.nr. 3/302
L.nr. 116/70
T.nr. 23-88
Kbl.nr.

Hus plassert 16/6-77. Murkrone målt på stolpe, ca 30 cm. o.h.p. DO.


(17-16)
85/51
B
(14-16)
85/45
85/76
(26-15)
Skogsbil
Gardsveg til Røyslia og Vestelia
85/42
B
85/42 ALF HANSEN
(2067)
85/42
(2067)
85/77
(26-16)
436.5
EL
N. Høstmælingen
85/6
+10
+6
85/70
(23-88)
85/47
(15-40)
85/84
(30-03)
85/6
N
DE TEKNISKE ETATER
Dato 20. 10. 76
85/70.0
LARS A. HÖSTMÆLINGEN
BOLIG
SITUASJONSPLAN - M=1:1000
Lillehammer, 10.9.76
H. Aamot.



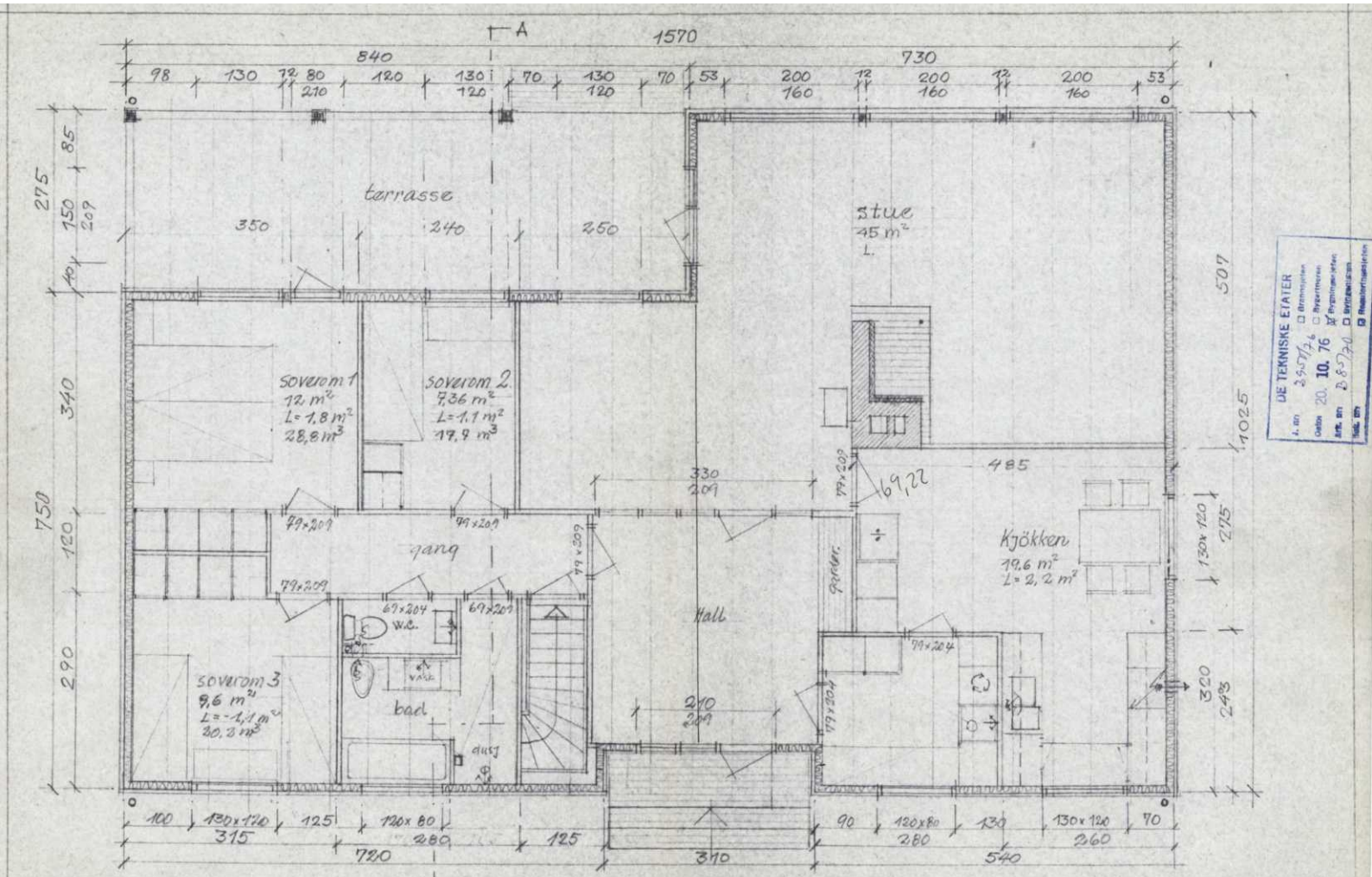
LARS A. HÖSTMÆLINGEN
BOLIG
PLAN AV KJELLER

Lillehammer, 10.9.76
H. Aamot.

M=1:50

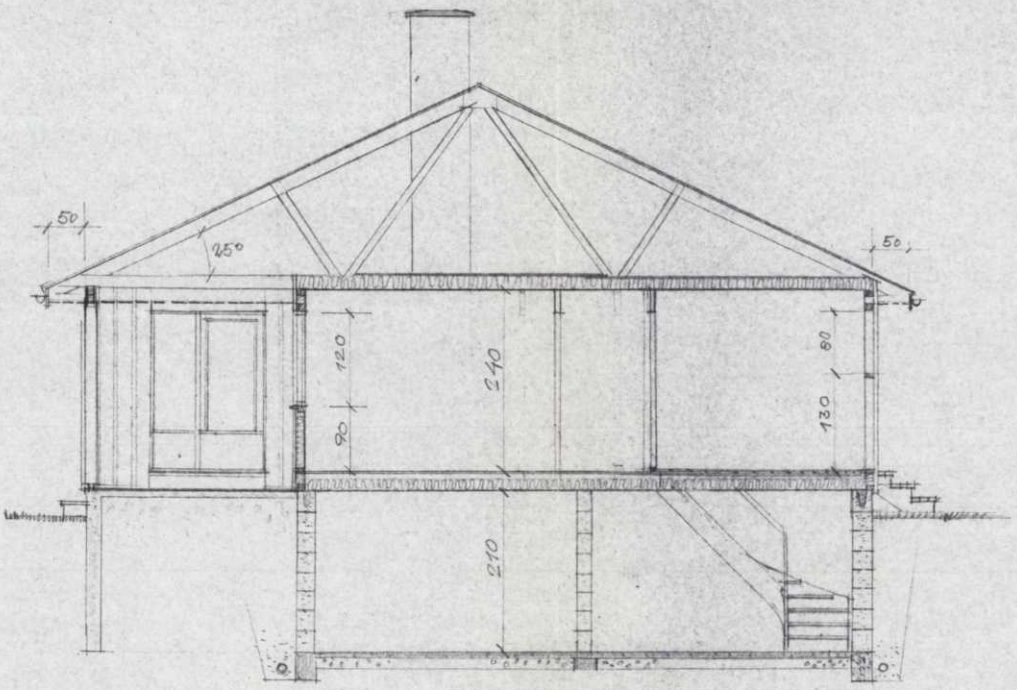
BL. NR.
1.

LIE TEKNISKE ETATER
Ark. 352 2/76
Dato 20. 10. 76
Tegn. av BØJ/30



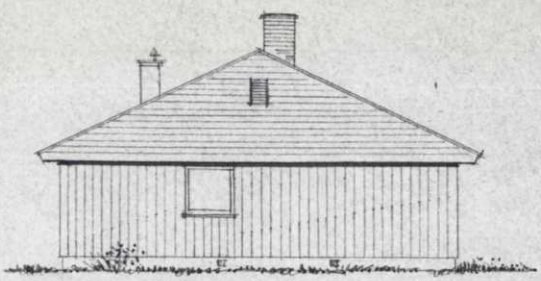
DE TEKNISKE ETATER
Arkitektkontoret
Dato 20. 10. 76

LARS A. HÖSTMÆLINGEN BOLIG PLAN AV 1. ETASJE	Lillehammer, 10.9.76 H. Aamot	M=1:50	BL.NR. 2.

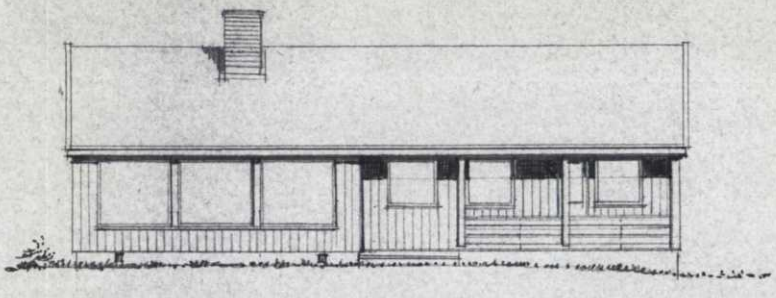


DE TEKNISKE ETATER
Løpenr. 3957/76
Dato 20. 10. 76
Arkiv nr. B857/70

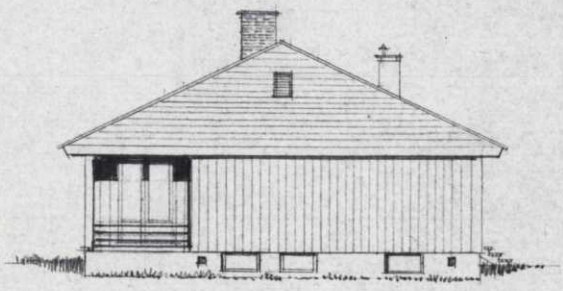
LARS A. HØSTMÆLINGEN BOLIG SNITT A–A	Lillehammer, 10.9.76 H. Aamot.	M=1:50	BL.NR.	3



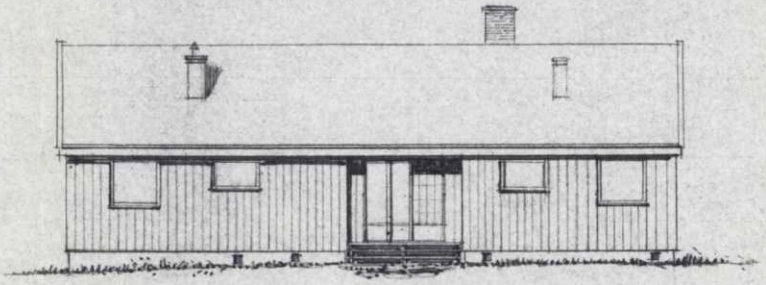
NORD



VEST



SYD



ÖST

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 3850/76
Dato 20. 10. 75
Ark. nr. 3 85/76

LARS A. HÖSTMÆLINGEN BOLIG FASADER	Lillehammer, 10.9.76 H. Aamot.	M=1:100	BL. NR.	4

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 19.5.1978.

Sak nr.

J. nr. 1903/78.

FERDIGATTEST

Byggherre: Lars Høstmælingen,

Adresse: Roterud l.p.

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

g. nr. 85 *b. nr.* 70

Bygningens art: Våningshus (enebolig)

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer ..... gr. fl. 130,-
   b) i andre bygninger - « - « -
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 1 bad/dusj 1 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
5. Vannavgift beregnes fra Vann og kloakk fra eget anlegg.

H. T. Mysen.

Bygningssjef
kst.

Gjenpart sendt:

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret.

Kjell Engen.

BYGNINGSSJEFEN

Sverre Høstmælingen
Roterud 1.p.

2600 LILLEHAMMER

MBj/KJ 3950/76 5. november 1976
B 85/70

GNR. 85/70 - BOLIG FOR LARS HØSTMÆLINGEN.

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 20.10.76 for bolighus med ca. 142 m^2 grunnflate på gnr. 85/70 ved gardsvegen til Røyslia. Bygget er på 1 etasje med delvis kjeller.

Det opplyses i søknaden at vannforsyninga blir fra dypboring. For klosettavløpet blir det lukket anlegg med oppsamlingstank, mens bad-, oppvask- og vaskevann skal føres til synkeanlegg. Utslippstillatelse er gitt av fylkesmannen i brev datert 14.11.74.

Bygningssjefen gir byggetillatelse for bolighuset i samsvar med søknaden, og på følgende vilkår:

1. Husplasseringa må utstikkes av oppmålingsvesenet. Endelig godkjenning av plassering og høyde vil bli foretatt ved salingskontrollen.

2. Vann- og kloakkanlegget må anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger. Byingeniørens godkjenning må foreligge før arbeidet settes i gang.
   De krav som er satt i utslippstillatelsen (se vedlegg) må etterkommes. Lengden på sandfilter og synkegrøfter fastsettes på stedet når graving påbegynnes, ut fra en vurdering av grunnforholdene.

3. Så lenge tomten ikke kan tilknyttes offentlig eller annet godkjent kloakksystem kan vanlig vannklosett ikke installeres.

   Det gjøres oppmerksom på at selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Jfr. § 11 siste ledd i Lov om vern mot vannforurensing.

   Dersom det skulle vise seg at avløpsvannet fører til ulempe for nabo eller andre berørte skal husets eier, uten utgift for kommunen, etterkomme de pålegg som måtte bli stilt av helseråd og byingeniør for å bedre forholdet.

4. Eiendommen må tilknyttes offentlig eller annet felles vann- og kloakksystem hvis/når dette blir anlagt i området.

5. Før graving i gangsettes skal:

   a. det oppsettes salinger som skal godkjennes av bygningssjefen.

./. b. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett returneres til bygningssjefen i underskrevet stand.

   c. gravetillatelse med tilhørende situasjonsplan, etter å være påtegnet av de angitte institusjoner, innleveres til bygningssjefen.
   Arbeidene tillates ikke igangsatt før bygningssjefen har underskrevet gravetillatelsen.

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

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

8. Garasjen må anmeldes på vanlig måte når det blir aktuelt å bygge den. Plasseringen vil da bli nærmere vurdert.

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

H. T. Mysen
kst.

Martin Bjørnevoll

Vedlegg: Skjema for byggekontroll
Kopi av fylkesmannens brev datert 14.11.74
Skjema for ansvarsrett
" " gravetillatelse
1 ekspl. av byggesøknad

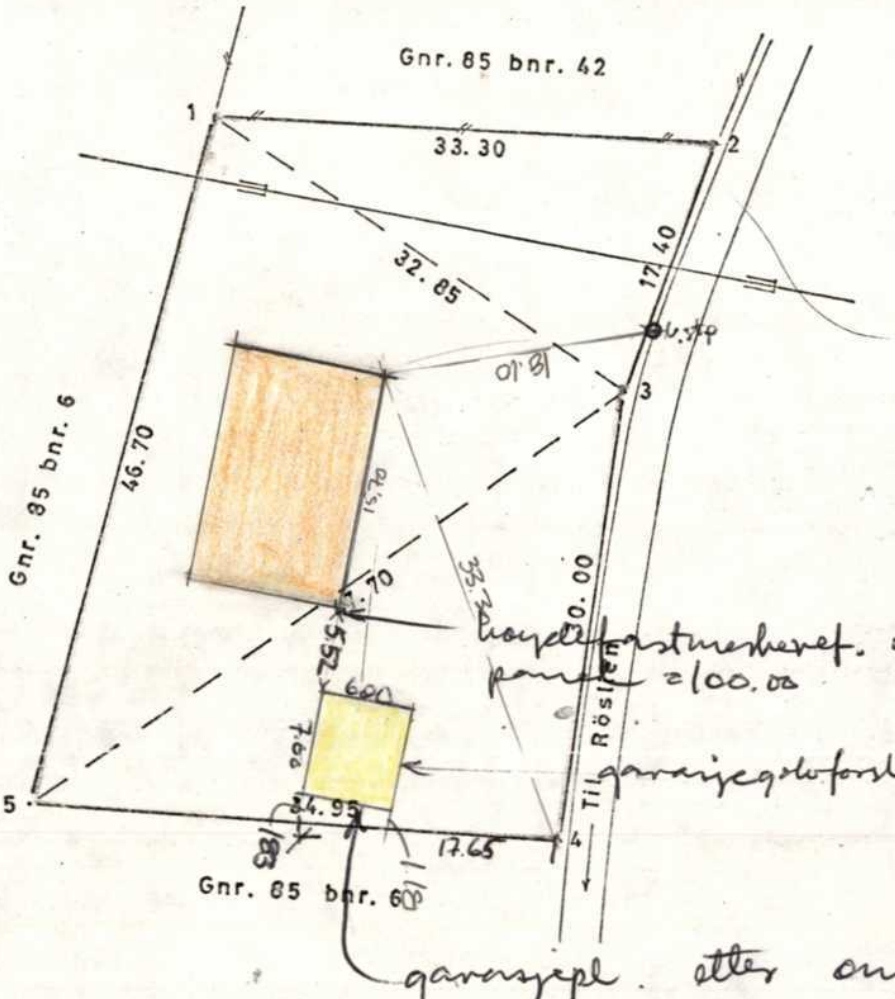
Henvendelser om saken rettes til:

Martin Bjørnevoll

Målebrevskart over tomt 4, Höstmelihjen nordre.

Areal: 1526,8 m^2

M. 1:500



Hoveddørstrekket. nederkant pussen = 100.00

garasjepl. etter ønske fra L. Høstmælingen 15/9-80 LN

Kassering godkjennes 16.9.80 fa

.....

.....

.....

J.nr. 3/302
L.nr. 116/70
T.nr. 23-88
Kbl.nr.

Fredag den 3. juli 19 70 ble det holdt kart- og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 18. juni 1965 kap. VIII og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over:

Tomt 4, Höstmælingen nordre i Lillehammer.

Forretningen er forlangt av Sverre Höstmælingen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Parsellen skal fraskilles gnr. 85 bnr. 6.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne Marvin Brandshaug.

Ved forretningen møtte:1) Sverre Höstmælingen.

Grensepåvisning.

Parsellens grenser ble påvist av Sverre Höstmælingen.

Grensebeskrivelse.

Tomten grenser i nord til gnr. 85 bnr. 42 etter den rette linje 1-2=33,30 meter. Mot öst til veg etter de rette linjer 2-3=17,40 meter og 3-4=30,00 meter. Mot sör til gnr. 85 bnr. 6 etter den rette linje 4-5=34,95 meter. Mot vest til gnr. 85 bnr. 6 etter den rette linje 5-1=46,70 meter.

Areal: 1526,8 m^2 - ettusenfemhundreogtjueseksogåttetiendels kvadratmeter.

Generelle tilföyelser.

De av oppmålingsvesenet medsatte måle- og grensepeler må ikke fjernes uten oppmålingssjefens samtykke. Ved oppsetting av nytt gjerde skal gjerdelinjen påvises av bygningsvesenet.

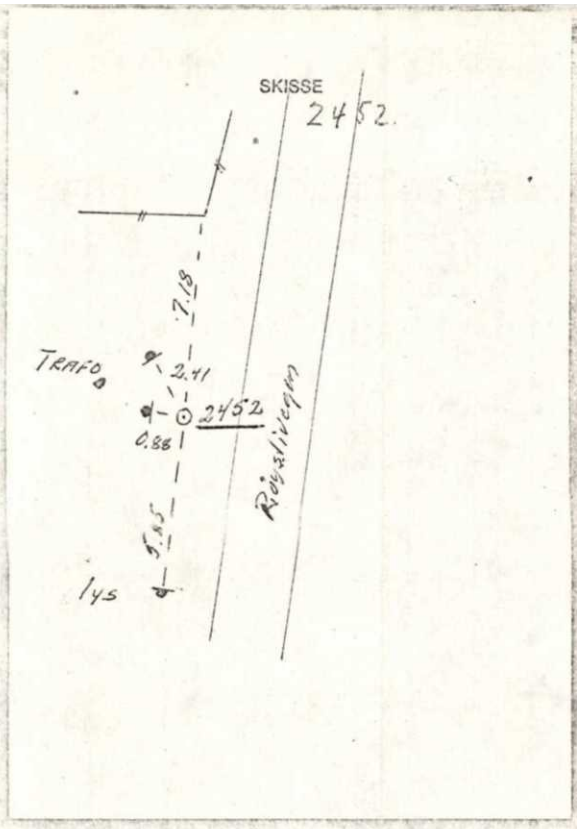
Forretningen slutt.

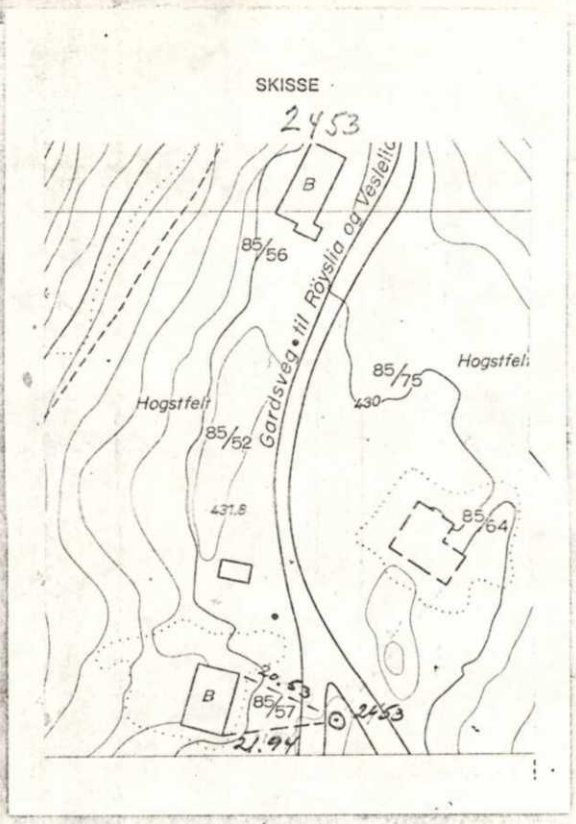
Odd Rönningen

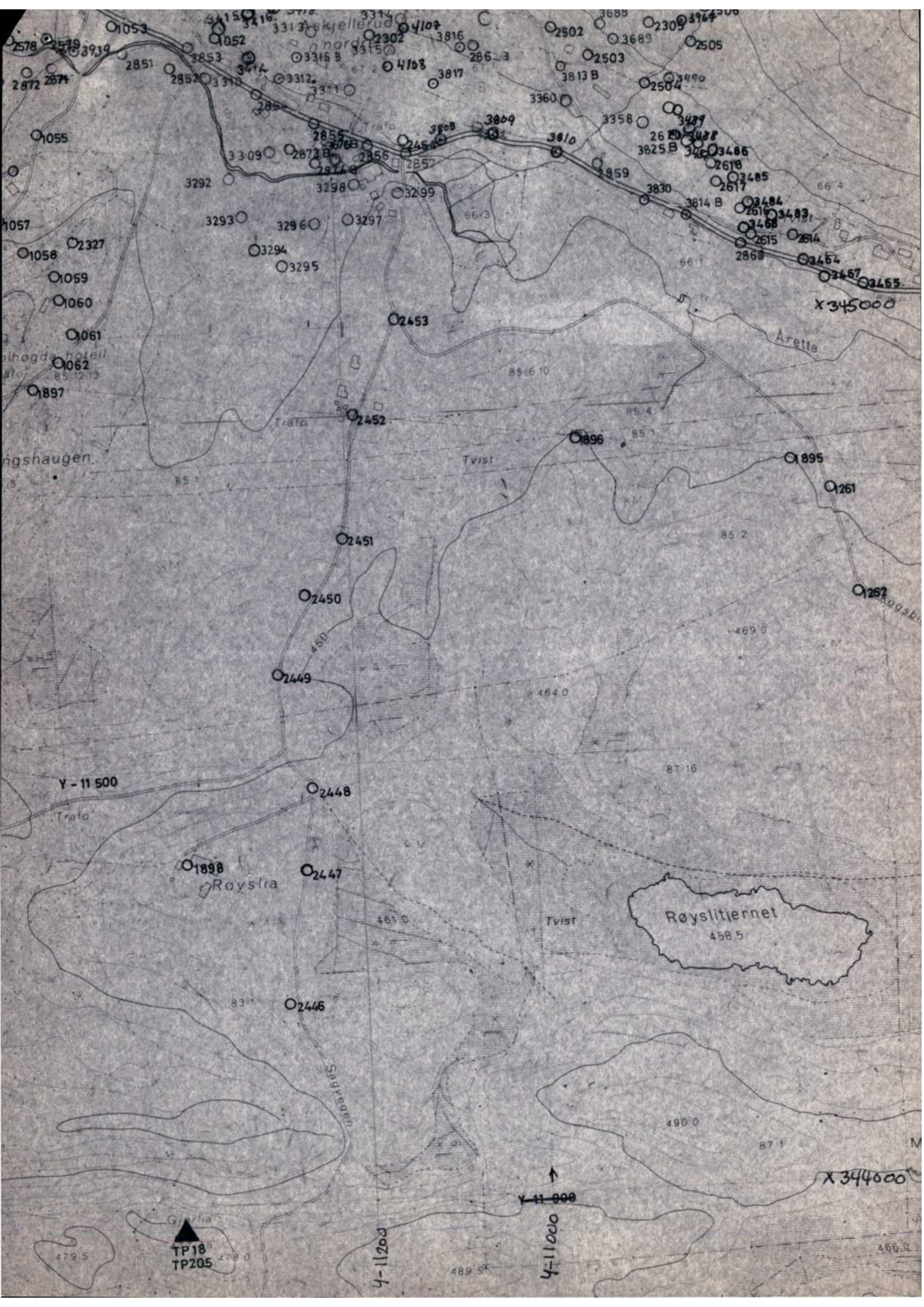
Marvin Brandshaug

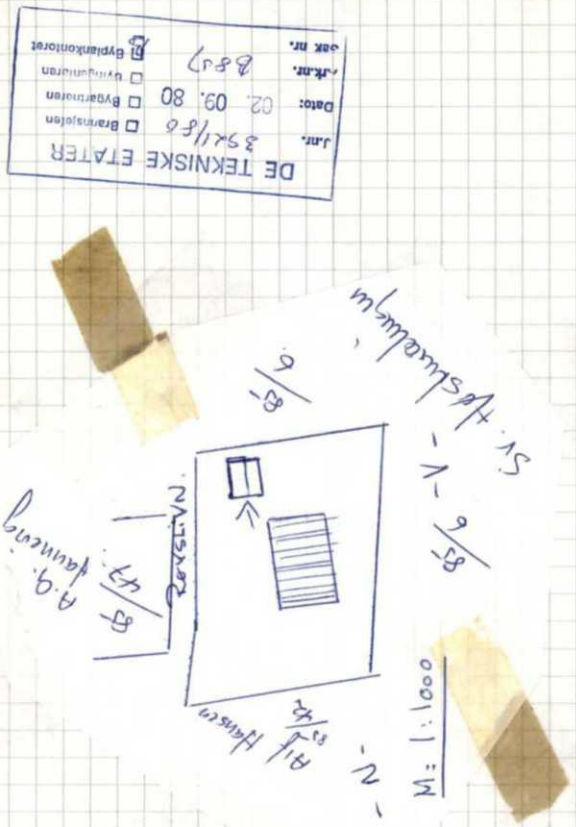
Magne Volden

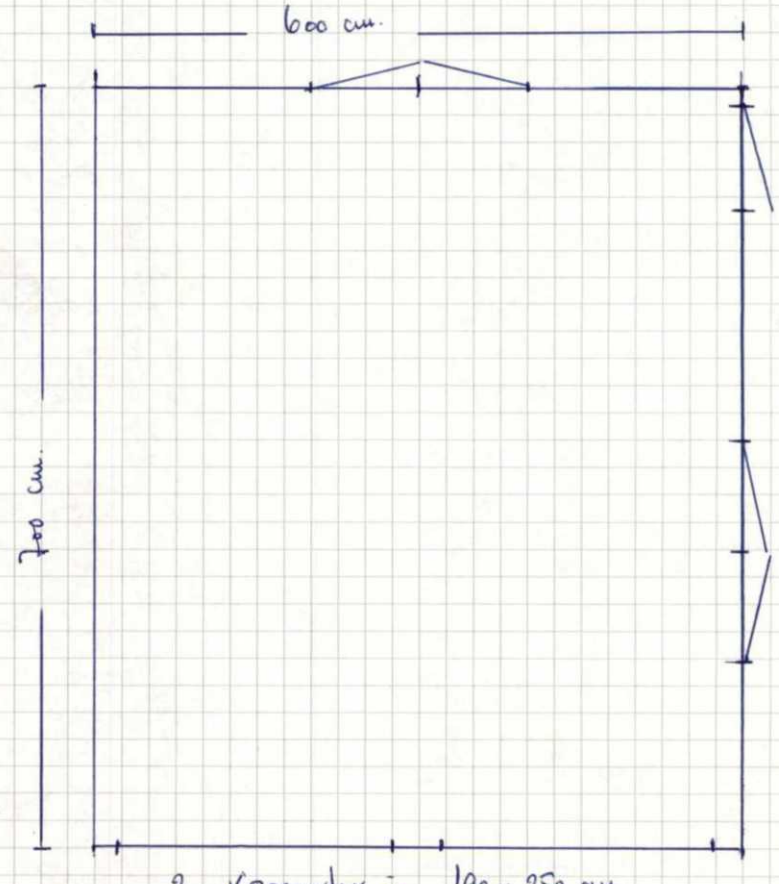
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen. En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.


SKISSE
2452
7.18
TRAFO
2.41
2452
0.88
5.85
lys
Röjsliveg


SKISSE
2453
B
85/56
Gårdsväg till Röjslia och Västeliic
Hogstfelt
85/75
430
Hogstfelt
85/52
431.8
85/64
B
2.53
85/57
2453
21.94

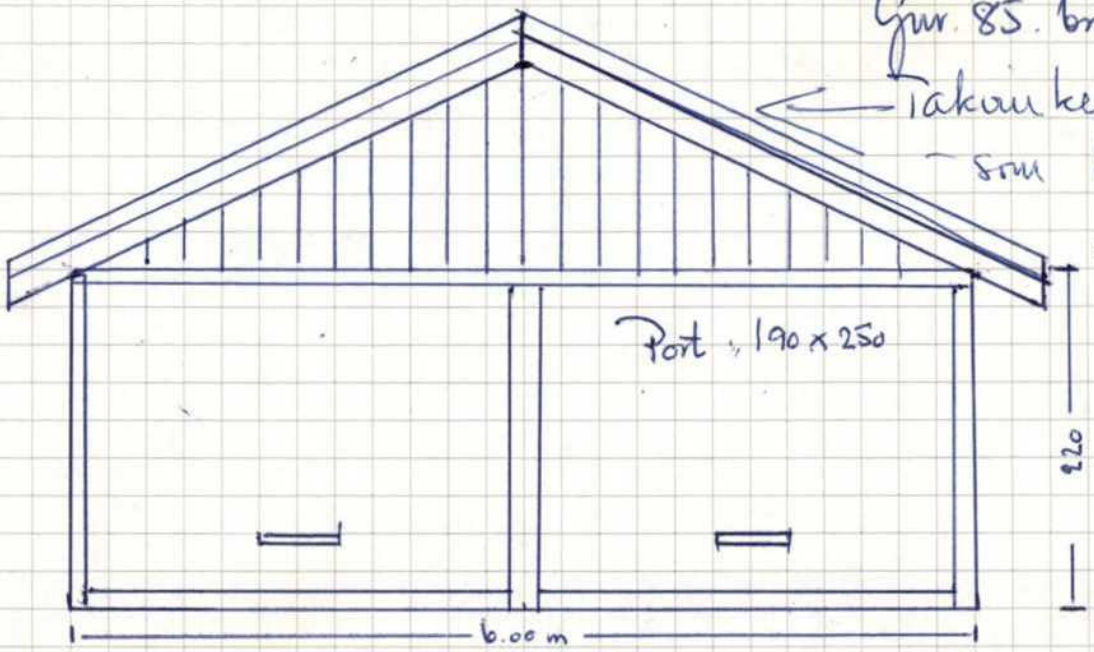

X 345000
X 344000
Y - 11 500
Y-11 000
Y-11200
Y-11000
Røyslia
Røyslitjernet
458.5
Tvist
Trafo
Sagvegen
TP18
TP205
Årella


DE TEKNISKE ETATER
Jnr. 3541/86
Dato: 02. 09. 80
Ark.nr. 8847
oak nr.
Hus
Revsin.
M: 1:1000
sv. hvidkalkede


600 cm.
700 cm.
2 vippeporter à 190 x 250 cm.

Skisse - Garasje
Lars A. Hoshovdmoen
Reyslisv. 2600 Lillehammer
Gnr. 85. bnr. 670

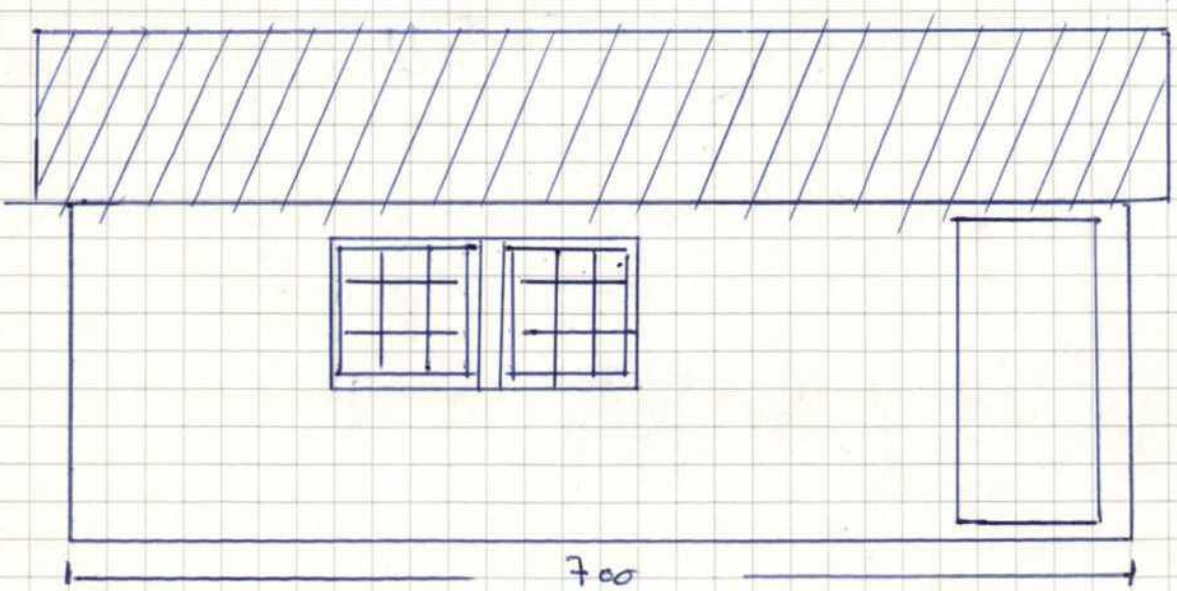
Fasade nord



5mm bolig
Kledning 8mm
for bolig.

DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 3921/80
Dato: 02 09 80
Ark.nr. B857
Sak nr.
☐ Brannsjefen
☐ Bygningsrådet
☐ Ingeniøren
☒ Byplankontoret

Fasade vest.



LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
~~XXXXXXXXXXXX~~ BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Lillehammer, den 4.11.81

Sak nr.

FERDIGATTEST

J.nr. 5770/81
MB/UG

Byggherre : Lars A. Høstmælingen
Røislivegen 13

Adresse : 2600 LILLEHAMMER

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

g.nr. 85 *b.nr.* 70

Bygningens art : Garasje

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

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

5. Vannavgift beregnes fra .....

H. T. Mysen
~~Byggmester~~
Etter fullmakt

Gjenpart sendt :

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret.

M. Brandshaug

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Lars A. Høstmælingen
Røislivn. 13

2600 LILLEHAMMER

HCF/GTF 3921/80 8.september 1980
B85/70

BYGGETILLATELSE FOR DOBBELTGARASJE PÅ GNR. 85/70, RØISLIVEGEN

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 2.9.80 vedrørende oppføring av dobbeltgarasje med en grunnflate på 42 m^2.
Garasjen skal plasseres ca. 3 m fra grense mot øst og ca. 6 m fra grense mot Røislivegen.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Garasjen må utstikkes av oppmålingsavdelingen.

2. Arbeidene tillates ikke igangsatt før gravetillatelse er gitt. Før denne kan gis må vedlagte gravetillatelsesskjema med situasjonsplan returneres med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

3. Garasjen må ventileres godt ved golv og tak.

4. Alle arbeider må utføres i aamsvar med gjeldende bestemmelser.

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

Etter fullmakt

H. T. Mysen

H. Chr. Fæste

Vedlegg:
Skjema for gravetillatelse

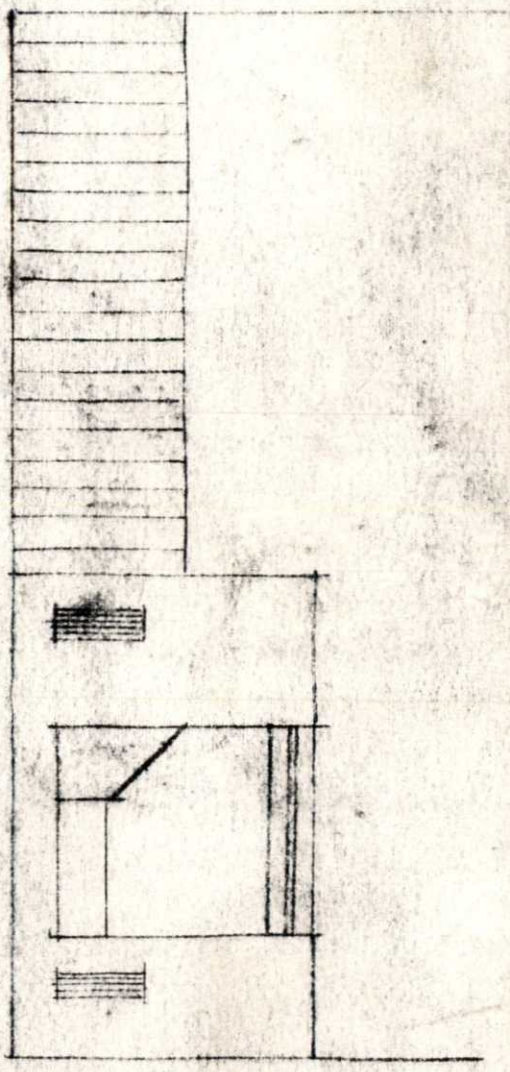
Henvendelser om saken rettes til;
H. Chr. Fæste

Bygningssjef i LILLEHAMMER

Kis oppfins i bolig bygg Q.R.85 - bl.nr 70
Dass dobbeltmaling.

SV. HØSTMÆLINGEN & SØNNER

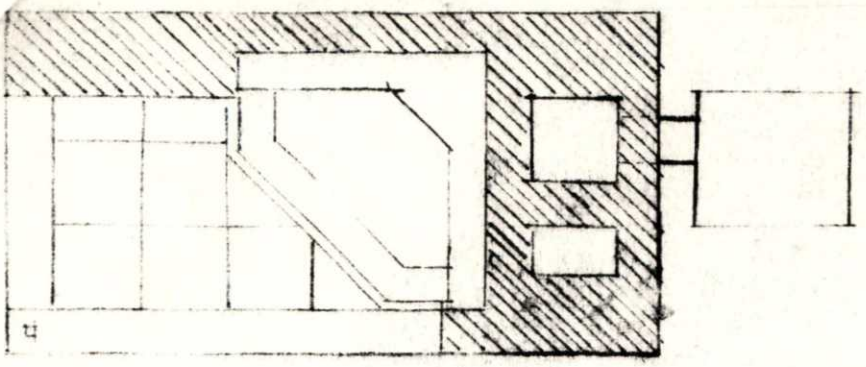
DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 4569/77
Dato: 14. 11. 77
Ark. nr: B85/70
Sak. nr:
☐ Brannsjefen
☐ Bygningsinspektøren
☒ Bygningssjefen
☐ Byingeniøren
☐ Reguleringssjefen



OPPRISS

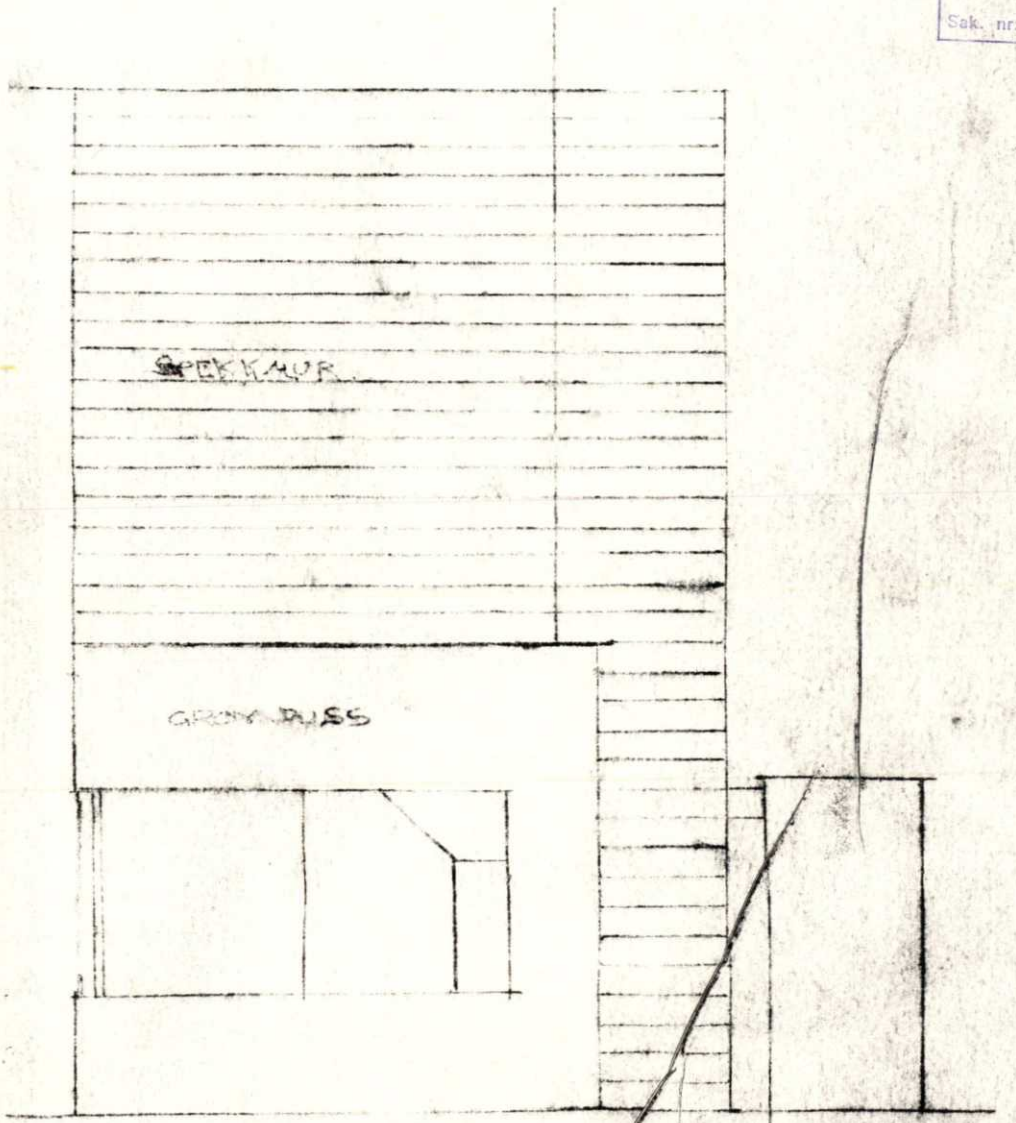
HØSTMÆLINGEN + SØNNER
ROLFSRUD LP,
2300 HAMMER.

EXJ



PLAN

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 4569/77
Dato: 14. 11. 77
Ark. nr: B85770
Sak. nr:
Reguleringsetaten



GRUNNRISS



BYGNINGSSJEFEN

Sverre Høstmælingen & Sønner
Roterud lp.

2600 LILLEHAMMER

HCF/UG 4569/77 21. november 1977
B85/70

OPPFØRING AV PEIS HOS LARS HØSTMÆLINGEN GNR 85 BNR 70

Vi viser til Deres søknad om tillatelse til å føre opp peis hos Lars Høstmælingen.

Tillatelse gis på følgende vilkår:

1. Støpt fundament må føres til grunnen.

2. ½-steins vegger mures mot trevegger.

H. T. Mysen
kst.

Hans Chr. Fæste

Henvendelser om saken rettes til:
Hans Chr. Fæste

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cato R. Olsen 55251278
Vår referanse: 3782719/26673799
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 71

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4647	17	22.6.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	85	6	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

Røyslimoen.

REGISTRERT
22 JUN 1990
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR 4647

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 85 bnr. 6, avgir herved følgende erklæring for den del av min eiendom som fremgår av vedlagte kart:

1) A/S Veidekke har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige og private ledninger over eiendommen. Likeledes har A/S Veidekke vederlagsfritt rett til stolpefeste, til å legge og ha liggende kabler og/eller ledninger, samt plassering av transformatorstasjon o.l. anlegg for tele- og elektristitetsforsyning over eiendommen.

Den enkelte eier av nærliggende tomter nevnt i neste avsnitt, har rett til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over eiendommen frem til det øvrige ledningsnett etter godkjent plan for stikkledninger, og forøvrig etter teknisk etats anvisning.

2) Fremtidge eiere av tomtene innenfor det område som omfattes av denne erklæringen, deltar sammen med eierne av eiendommene gnr. 85 bnr. 56, bnr. 57, bnr. 51, bnr. 45, bnr. 42, bnr. 70, bnr. 52, bnr. 72, ved anlegg av felles private stikkledninger for vann og avløp i samsvar med planer godkjent av teknisk etat. Anleggskostnadene for den enkelte stikkledning skal betales/er betalt til A/S Veidekke som har opparbeidet ledningsnettet.

Eierne av ledningene er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold av den del av ledningene som er felles. Utgiftene til drift og vedlikehold fordeles med en lik andel pr. tomteenhet som bruker den enkelte fellesledning.

Doknr 4647 Tinglyst 22.06.1990 Emb 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3) I den utstrekning den fremtidige kjøper av tomten får kabler/ledninger gjennom sin eiendom, forplikter han seg herved til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. LIkeså gir han fri adgang til eiendommen for nødvendig inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Eiendommen skal istandsettes etter at slike arbeider er avsluttet.

Ved erstatningsbetingende skader på eiendommen i forbindelse med graving o.l., blir skaden å erstatte. Eventuell uenighet om denne bestemmelsen, avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Sorenskriveren, og skjønnet skal være endelig.

Denne erklæring skal tinglyses på samtlige eiendommer som berøres av fellesledningen, og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Lillehammer kommune, Teknisk etat.

Lillehammer den 11. ~~oktober~~ november 1989.

Asbjørn Høstmælingen

Gnr. 85 bnr. 6

Asbjørn Høstmælingen samtykker i at denne erklæring tinglyses på min tomt kun som hjemmelshaver

Undertegnede samtykker i denne erklæring.

Gnr. 85 bnr. 42	Gnr. 85 bnr.45	Gnr. 85 bnr.51
Alf Hansen	Einar Røislien	Oddvar Mathisen
Gnr. 85 bnr.52	Gnr. 85 bnr.56	Gnr. 85 bnr.57
	Gudmund Syljuberget	Bjørn Fossum
Gnr. 85 bnr.70	~~Gnr. 85 bnr.72~~	
Lars A. Høstmælingen		

De utferdiger samtlige skjøter på Røislimoen og oversender en mest mulig komplett "pakke" som jeg kan undertegne. Vennligst sørg for at det samtidig undertegnes egenerklæringer i henhold til konsesjonslovgivningen.

I Røislimoen er det forøvrig tinglyst en pantobligasjon på samtlige tomter som skal selges. Denne pantobligasjonen er utstedt til fordel for A/S Veidekke, og pantobligasjonen avlyses ved underskrift av adm. direktør i A/S Veidekke i henhold til generell fullmakt. Samtidig som skjøtene oversendes til meg, vil jeg anmode adm. direktør, Terje Venold, om å frafalle pant i de respektive tomtene.

Når det gjelder Riise Nord og Syd, undertegnes skjøte av A/S Veidekke v/adm. direktør i henhold til den forannevnte fullmakt.

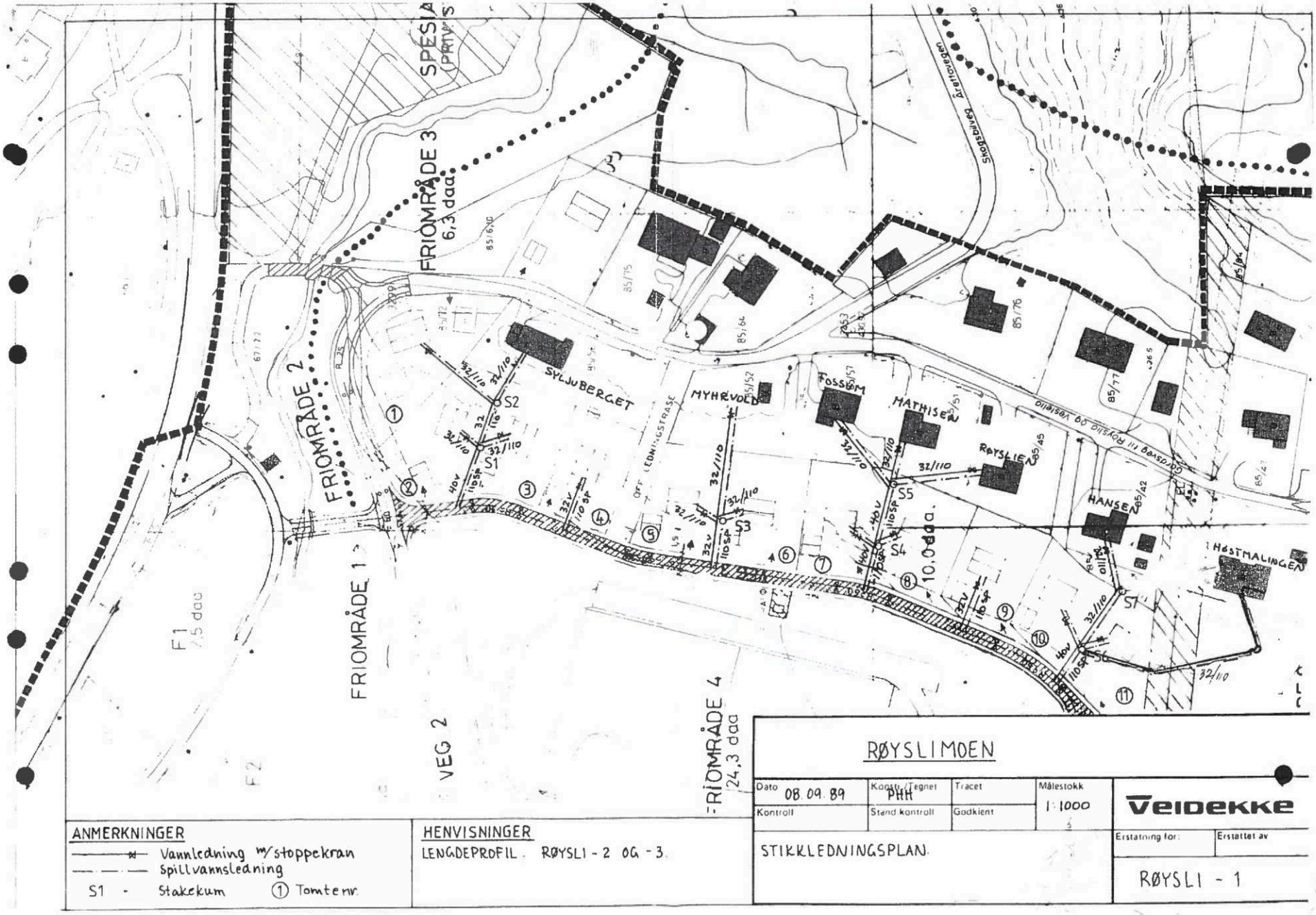
Gjenpart av nærværende brev er sendt A/S Veidekke, Lillehammer.

Med hilsen

Odd R. Tvedt

Odd R. Tvedt

Vedlegg



RØYSLIMOEN

Dato 08.09.89	Konstr./Tegnet PHH	Tracet	Målestokk 1:1000
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent	

Veidekke

Erstatning for: | Erstattet av

RØYSLI - 1

STIKKLEDNINGSPLAN.

ANMERKNINGER
- Vannledning m/stoppekran
- Spillvannsledning
- S1 - Stakekum
- ① Tomtenr.

HENVISNINGER
LENGDEPROFIL. RØYSLI - 2 OG - 3.

Gamle Røislivegen 17

Nabolaget Røyslimoen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Røyslimoen skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1... 29 elever, 3 klasser	6 min 3.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	7 min 3.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	9 min 5.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	6 min 4.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Røislivegen Linje B5, 535	5 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	8 min 4.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Steinrøysa barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Røyslimoen barnehage (0-5 år) 64 barn	10 min 0.7 km
Hestehoven barnehage (1-5 år) 19 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Røyslimoen	7 min
Rema 1000 Røyslimoen	7 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	7 min
Lillehammer Apotek	7 min
Lillehammer Vinmonopol	7 min

SPORT

Røyslimoen kunstgressbaner	4 min
Langsethagen balløkke	19 min
Espern Lillehammer	7 min
Fitnesspoint Lillehammer	8 min

«Rolig og naturskjønne omgivelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

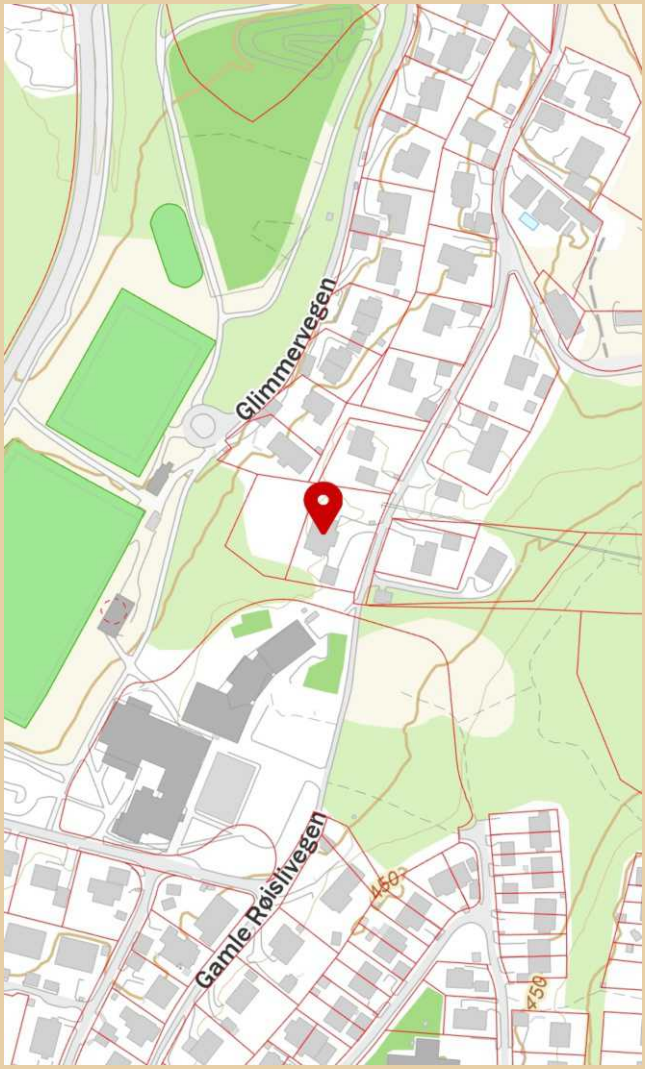
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Gamle Røislivegen 17, 2611 Lillehammer
Gnr. 85, Bnr. 70 og Gnr. 85, Bnr. 226, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251278

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.
