PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GALTERUDBEKKEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

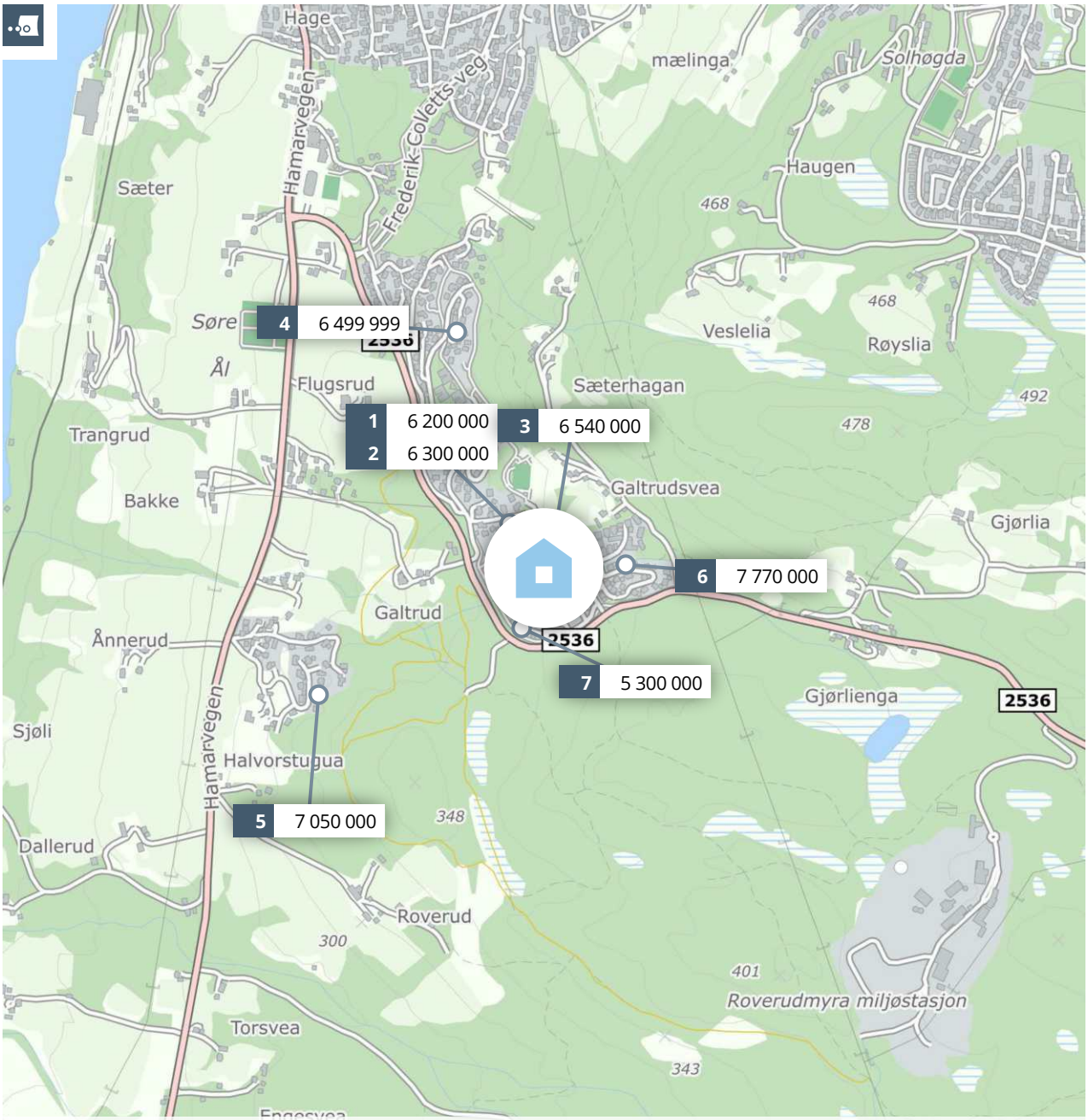
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GALTERUDBEKKEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 04.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Galterudbekken 8, 2614 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 92 BNR 66 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS DALLERUD

Verdivurdert til

7 900 000

-	7 900 000	40 513
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	16 m²	0 m²	82 m²	211 m²	12 m²

Tomt	305 m²
Byggeår	2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vatninga 5				13.02.2024	6 350 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**43 972**
	141 m²	1998	1 345 m²	3 sov						
2	Vatninga 5				16.03.2023	6 200 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**44 681**
	141 m²	1998	1 345 m²	3 sov						
3	Galterudbekken 53				03.01.2023	6 630 000	**6 540 000**	0	6 540 000	**49 173**
	133 m²	2016	609 m²	3 sov						
4	Sæterhagen 29				25.05.2023	6 600 000	**6 499 999**	0	6 499 999	**46 763**
	139 m²	2016	658 m²	3 sov						
5	Halvorstuvegen 43				19.04.2025	7 000 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**43 519**
	162 m²	2010	1 095 m²	3 sov						
6	Galterudskogen 18				01.08.2023	-	**7 770 000**	-	7 770 000	**-**
	0 m²	2019	851 m²	- sov						
7	Galterudringen 6				01.11.2023	5 250 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**46 903**
	113 m²	2020	364 m²	3 sov						

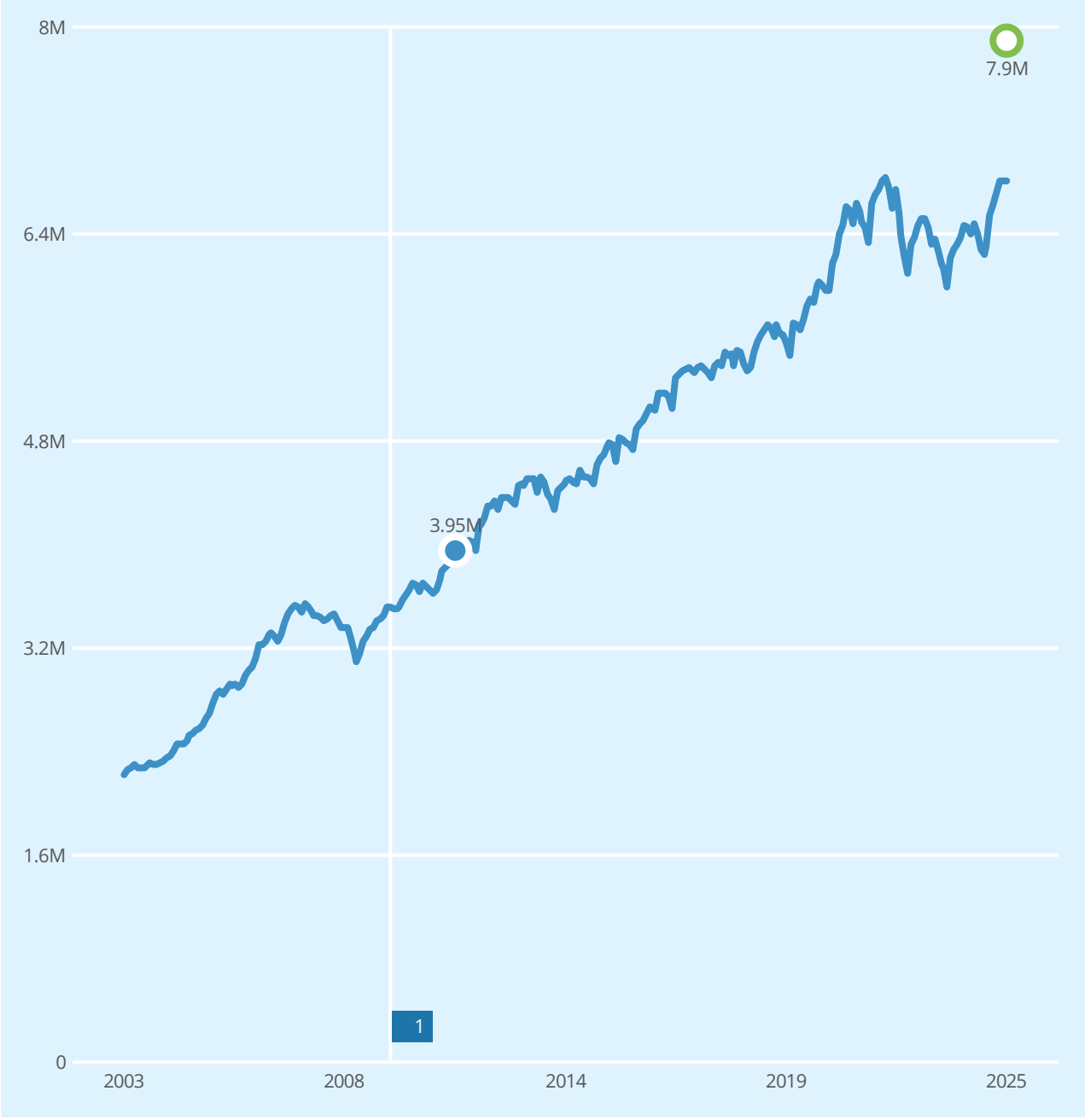
Pen, moderne & innholdsrik enebolig med solrik & barnevennlig beliggenhet - Flott utsikt - Hybel -Carport - 5 sov- 3 bad

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2011		01.06.2011	-	3 950 000	-	3 950 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på omsetninger i samme område.

Eneboliger til salgs i DALLERUD grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 500 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
28
dager

Eneboliger solgt i DALLERUD grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

4 775 000 Salgspris i snitt
4 768 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
186
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 513 Galterudbekken 8
Totalpris 7 900 000

32 371 DALLERUD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

28 299 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251178

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Haakon Engen	Marthe Engen

Gateadresse
Galterudbekken 8

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 77014543

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251178

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipeløp var ikke godkjent utført av utbygger. Dette er korrigert og godkjent nå. Se boligmappe for dokumentasjon.

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: Byttet spottet i kjelleretasje og lamper bad, samt byttet termostat. Dokumentasjon og samsvarserklæring i boligmappa.

Arbeid utført av: El-installasjon

Filer

NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. .pdf

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: Ifm installasjon av ny AMS-måler, gjorde Elvia en sjekk av el-anlegget. I tillegg har vi har rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegg vinter 2025.

Filer

NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. .pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble høsten 2024 installert ladeboks for elbil av Caverion. Samsvarserklæring i boligmappen.

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

Document reference: 55251178

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251178

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251178

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Engen	049f493056204c9a4ae568431bb159f5f7793ccb	06.05.2025 18:47:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Engen	6caded416077b8d708d2a11ba652a45d1af77f83	06.05.2025 18:48:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251178

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Galterudbekken 8 , 2614 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 92, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1215 **Referansenummer:** PB2126

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Nustad **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig



Gøran Nustad

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan. Deler av kjeller er delt av for å kunne leies ut som hybel, kjøkken er ikke montert i hybel-del. Kjeller med betong vegger i bakkant. Videre konstruksjoner i treverk. Bindingsverks vegger med utvendig liggende panel. Takkonstruksjon med sperrer og mønedrager, utvendig tekket med takstein og papp. Boligen har fått noen TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet et avvik som gir TG3 i boligen, dette går på manglende membran på vaskerommet.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein og sveiset papp over trapperom.
Taket er besiktiget fra takstige.
Beslag, renner og nedløp i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønedrager.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer i trappegang med utvendig alu-bekledning fra 2024.
Bygningen har malte hovedytterdører og skyvebalkongdører i malt tre med store glassfelt.
Kjeller: Terrasse på mark utenfor hybel med bjelkelag og terrassebord.
1.etasje: Balkong mot sør og vest, en del er tekket med papp over bod i kjeller, resten har bjelkelag med terrassebord.
Terrasse på mark mot nord, bjelkelag opplagret på stripe fundament av betong i front med terrassebord.
Sportsbod utenfor hybel i kjeller med betongvegger på to sider, uisolert bindingsverk mot vest. Synlig bjelkelag med spon til balkong. Betongplate på mark.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Betongplate på mark i kjeller.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er ferdigattest.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører, lyd/branndør mot hybel.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Vaskerom 1.etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad 2.etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad kjeller.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom og teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger plassert på teknisk rom i kjeller, uttak i alle etasjer.
Eier opplyser at støvsuger fungerer.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom i kjeller.
Røykvarslere og håndslukker.

Beskrivelse av eiendommen

Bolig er i dag tilknyttet alarm fra Sector Alarm.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2010.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

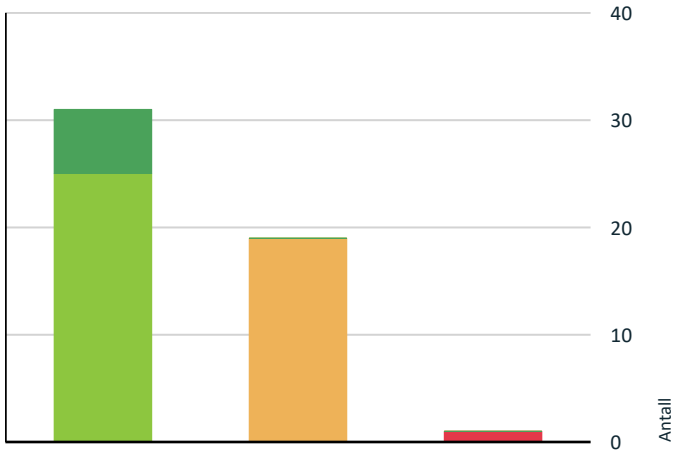
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller og 1.etasje stemmer med tegninger.
Noe avvik på størrelse og antall kott-rom i 2.etasje.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

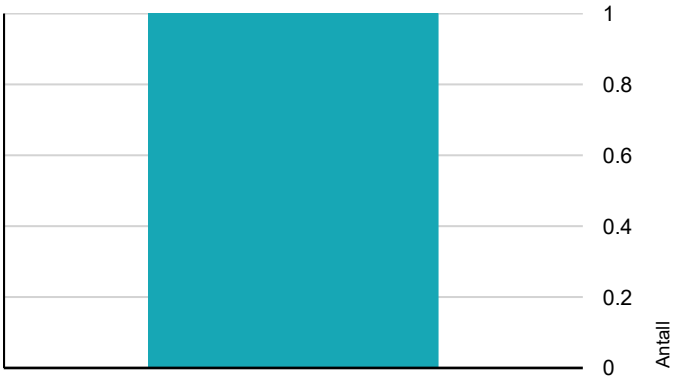
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2010. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

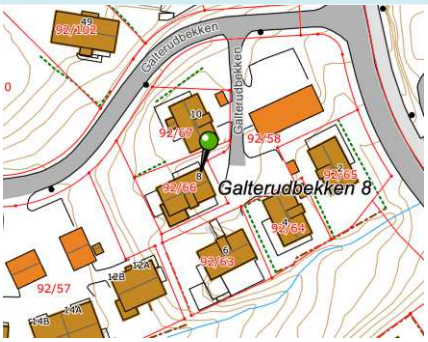
Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Ventilasjon	Rens av ventilasjonssystem/kanaler.
2024	EL	Montering av elbil lader på yttervegg.
2023	Murer	Lagt inn bend i bjelkelag på stålpipe, for å tilfredstille avstandskrav mot brennbart materiale i 2.etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og sveiset papp over trapperom. Taket er besiktiget fra takstige.



Noe mose øverst mot nord.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales montering av snøfangere i henhold til dagens krav, grunnet risiko ved et eventuelt ras fra tak.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Stedvis noe slitasje på kledning og plater som vil føre til noe vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning nærme terreng gjør kledningen mer utsatt for fuktskader/råte (Ingen tegn til skader ved befaring).

Noe vedlikehold bør utføres stedvis på utvendig kledning, får å sikre god beskyttelse mot vær.



Stedvis noe slitasje.



Noe avskalling på fasadeplater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønedrager.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer i trappegang med utvendig alu-bekledning fra 2024.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Utvendige lister som holder glasset på plass her stedvis løsnet/knekt, mest sannsynlig grunnet varme.

Enkelte overganger under vindu har noe mangelfull tetting.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør foretas lokale tiltak utvendig på enkelte vinduer og beslag for å sikre tetthet.
Konsekvens er mulig vann inn i vinduskarm/konstruksjon som kan gjøre skade.

Tilstandsrapport



Løs/bøyd list utvendig (2.etg).



Synlig inn til glass.



kort blekk under vindu (1.etg)

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og skyvebalkongdører i malt tre med store glassfelt.



Enkelte merker på dører.



Eier opplyser: Dør til hybel skal justeres før overtakelse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kjeller: Terrasse på mark utenfor hybel med bjelkelag og terrassebord.

1.etasje: Balkong mot sør og vest, en del er tekket med papp over bod i kjeller, resten har bjelkelag med terrassebord. Terrasse på mark mot nord, bjelkelag opplagret på stripe fundament av betong i front med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Fuktmerke på sponplate i sportsbod i hjørne mot sør/vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

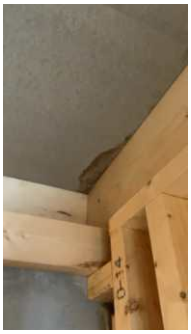
Tilstandsrapport

Konsekvens av rekkverk lavere enn dagens krav er dårligere sikring og trygghetsfølelse.

Det anbefales å holde øye med eventuelle endringer i fuktmerke på sponplate for å vurdere om tiltak er nødvendig.


Retning på terrassebord er ikke fagmessig utført.


Mot nord (1.etasje)


Fuktskjold på spon.

Sportsbod

Sportsbod utenfor hybel i kjeller med betongvegger på to sider, uisolert bindingsverk mot vest. Synlig bjelkelag med spon til balkong. Betongplate på mark.


Sportsbod.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis noe oppsprekking av maling/sparkling.

Noe oppsprekking av parkett gulv under vindu på et soverom i 2.etasje, mest sannsynlig grunnet noe inndriv av regn.

Bom/hul-lyder på større deler av fliser i gang m/trapp i kjeller (ingen riss i fuger er observert).

Det bemerkes noe knirk i parkettgulv, spesielt ved et soverom i 2.etasje. Årsak er ukjent.

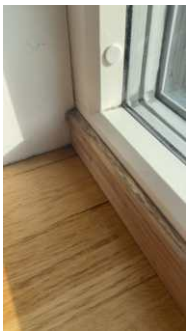
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Liten konsekvens av noe oppsprekking av maling/sparkling og i parkett utover kosmetikk.

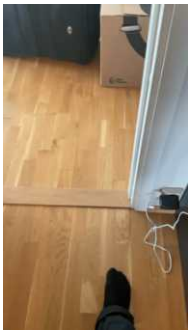
Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere.
Liten konsekvens ved normal bruk.

Liten konsekvens av noe knirk utover lyd.


Noe oppsprekking ved drager i 2.etasje.


Parkett under vindu 2.etasje.


Bom/hul-lyder gang i kjeller.


Noe knirk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Betongplate på mark i kjeller.

Avvik er målt til maks 8mm/2m i etasjene.

TG 2 Radon

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

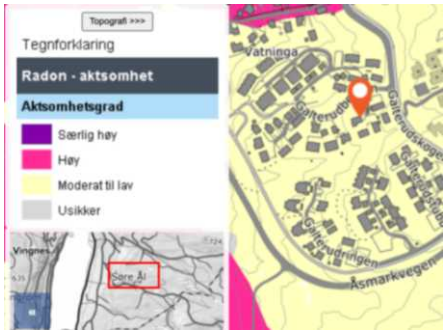
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales. (Krav ved utleie).

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Moderat til lav aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



Pipe og ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i disponibelt rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,6.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes mer fukt andre steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Måling i treverket i innforet vegg er noe høyere enn ønsket under terreng. Det er ikke sett avvik på synlig treverk i veggen.

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.

Tilstandsrapport



RF-måling



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



Trapp har endel slitasje på trinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, lyd/branndør mot hybel.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe misfarging i fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Misfarging bør forsøkes vaskes bort, liten konsekvens.



Misfarging i fuger.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

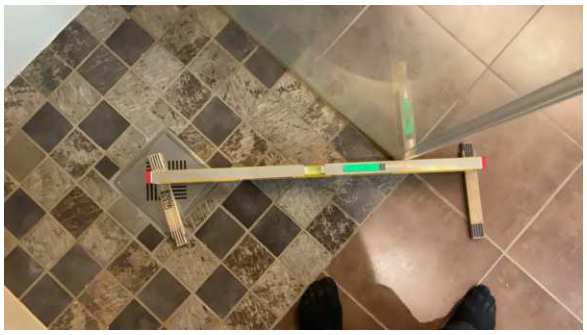
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har lokalt fall mot sluk, men resten av gulvet er relativt flatt og har stedvis noe motfall i hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales å skjøte på membran ved dør (lage oppbrett) for å sikre mot at eventuelt lekkasjevann kan havne ut av rommet.



Fall mot sluk.



Noe motfall mot hjørner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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.

Det anbefales installering av tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



RF-måling



Fuktmåling.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet ved en lekkasje.

Tilstandsrapport



Fall mot sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Gulvet og vegger rundt vask har ikke membran. Det vil si at gulv og vegger ikke tåler vann over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres membran/tettesjikt på gulv og våtsoner på vegg for å sikre mot vann/fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens av avviket er noe begrenset da rommet ikke har dusj og gulvet fungerer som lekkasjesikring ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat for membran på gulv og våtsoner på vegg.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtsone på vegg.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkken. Det ble målt etter RF på grunn av dårlig tilkomst med annet

utstyr. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



RF-måling.

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Merknad: Rommet har dør i våtsone, men løsningen ansees ikke som uegnet da dusjvegger skjermer for sprut og det er ingen synlige skader i utforing/dør.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Andre tiltak:

Det anbefales å skjøte på membran ved dør (lage oppbrett) for å sikre mot at eventuelt lekkasjevann kan havne ut av rommet.



Fall mot sluk.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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.

Det anbefales installering av tett dusjkabinett.

Sluk må sjekkes og rengjøres jevnlig, for å unngå oppbygging av vann til overgang membran/ klemring.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Løsning for synliggjøring ved innebygget sisterne er noe usikker.

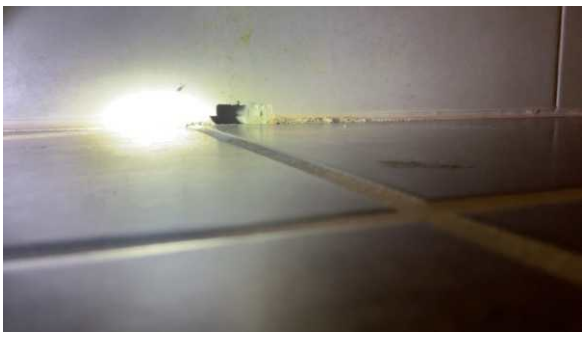
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales nærmere undersøkelser/innhenting av dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens av eventuell feil utførelse av dreneringsløsning fra innebygget sisterne er eventuell vannlekkasje som oppdages sent og kan forårsake vannskader i konstruksjonen.


Noe merker nederst på speil.


Synlig membran innenfor hull.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



RF-måling



Fuktmåling

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er montert list på gulv mot dusj som kan stenge for eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales å skjøte på membran ved dør (lage oppbrett) for å sikre mot at eventuelt lekkasjevann kan havne ut av rommet.



Ref: 20cm ved dør.



Fall mot sluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

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.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue/gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,8. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



RF-måling



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap,oppvaskmaskin,komfyr og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis avskalling av laminering på kjøkkenfronter.

Liten skade på benkeplate på øy.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkendører/skrog med avskalling er mer utsatt for fukt og videre avskalling, ellers liten konsekvens utover estetikk.

Tilstandsrapport



Kjøkken.



Benkeplate.



Avskalling.



Ref: kjøkkengulv (tørt)

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom og teknisk rom.



Fordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Eier opplyser: kanaler er renset i 2025.



Rør til tidligere ventilator på hybel kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Merknad: Fast el-tilkobling anbefales uavhengig om det var et krav ved installasjon, grunnet fare for varmgang i stikk.



VVB

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger plassert på teknisk rom i kjeller, uttak i alle etasjer.
Eier opplyser at støvsuger fungerer.



Knekt lokk, bør skiftes (2.etasje).

TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Ved nybygg.

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

   Fremvist for: Nyinstallasjon bolig, Elbillader, sjekk/bytte av termostat til gulvvarme, bytte speilarmatur bad kjeller, 1. og 2.etasje. Bytte spotter i kjellerstue.

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

Tilstandsrapport

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

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.



En defekt spot/pære på bad 1.etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og håndslukkere.
Bolig er i dag tilknyttet alarm fra Sector Alarm.

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

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

Tilstandsrapport



NGU

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2010.
Eier opplyser: Utvendig fuktsikring/platon er observert ved graving av kabel til elbil lader.

Vurdering av avvik:
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Utvendig fuktsikring var ikke synlig ved befaring og enkel "graving" ved mur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Utvendig fuktsikring bør skjøtes på og føres høyere på mur for å sikre mot fuktpåkjenning på mur og rom under terreng, som kan føre til fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med en type utvendige fasadeplater.
Inspeksjon av mur er begrenset grunnet plater utvendig og kledning innvendig.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.


Mur mot sør.


Mur mot nord.

TG 2 Terrengforhold

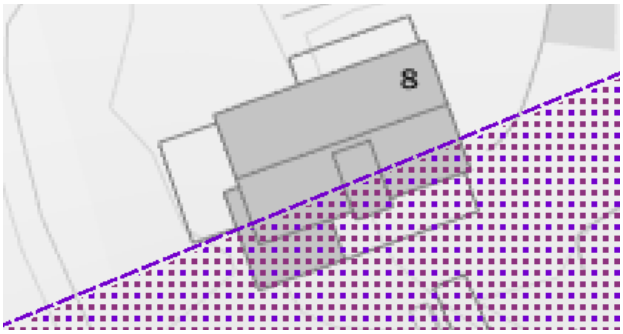
Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor NVE sine generelle aktsomhetsområder for flom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på utredning av reel fare for området, samt eventuelle utførte sikringstiltak.



NVE

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

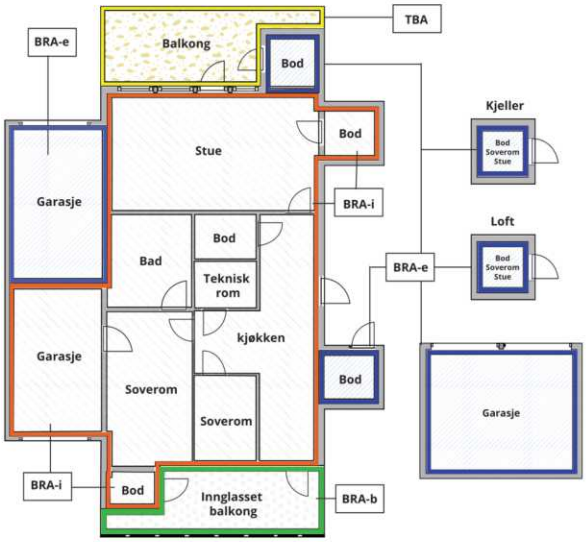
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	78			78	58		78
2.Etasje	44			44		12	56
Kjeller	73	16		89	24		89
SUM	**195**	**16**			**82**	**12**	**223**
SUM BRA	**211**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Hall m/trapp, Vaskerom		
2.Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue m/trapp, Bad, Kott, Kott 2		
Kjeller	Teknisk rom, Gang m/trapp, Bad, Stue/gang, Soverom, Disponibelt	Sportsbod	

Kommentar

TBA 1.etasje er balkong ved inngang og terrasse på mark mot nord.

Bra-e i kjeller er utvendig sportsbod. TBA kjeller er terrasse på mark mot vest.

Boligen disponerer en oppstillingsplass i felles carport anlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjeller og 1.etasje stemmer med tegninger.
Noe avvik på størrelse og antall kott-rom i 2.etasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	45

Kommentar

Enebolig

S-rom i kjeller er teknisk rom, disponibelt rom og utvendig sportsbod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør
	Marthe Engen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	92	66		0	305 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Galterudbekken 8

Hjemmelshaver

Engen Haakon, Engen Marthe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på skogen sør feltet på Søre Ål. Området har flere lekeplasser, fotballbane, basketbane og ski og turløyper rett i nærheten. Det er barnehager, barneskole og ungdomsskole i gåavstand fra boligen. Bussholdeplass for bybuss like i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser og gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	77014543			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	13.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

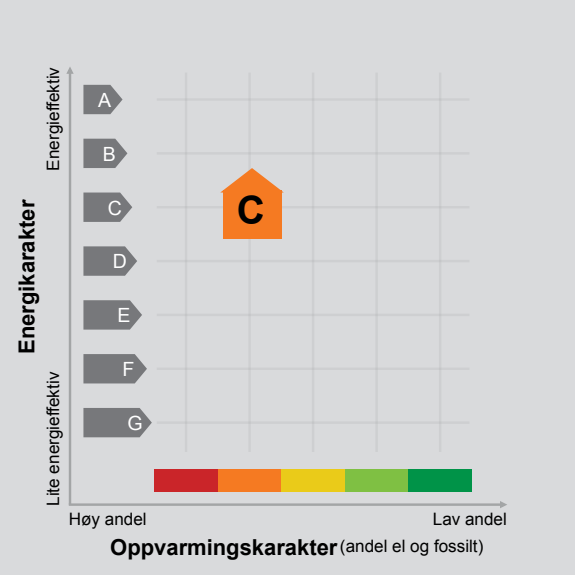
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PB2126

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

ENERGIATTEST

Adresse	Galterudbekken 8
Postnummer	2614
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300085419
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120175
Dato	14.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

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	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	195
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

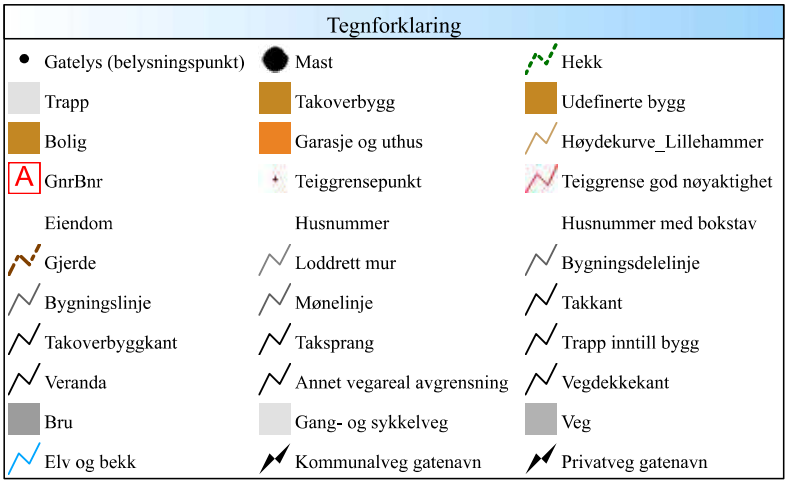
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Galterudbekken 8, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	ENGEN HAAKON, GALTERUDBEKKEN 8, 2614 LILLEHAMMER, med flere			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 8/5-2025 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



Oversiktskart

Adresse: **Galterudbekken 8, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/92/66/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 305 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.05.2025



Matrikkelkart

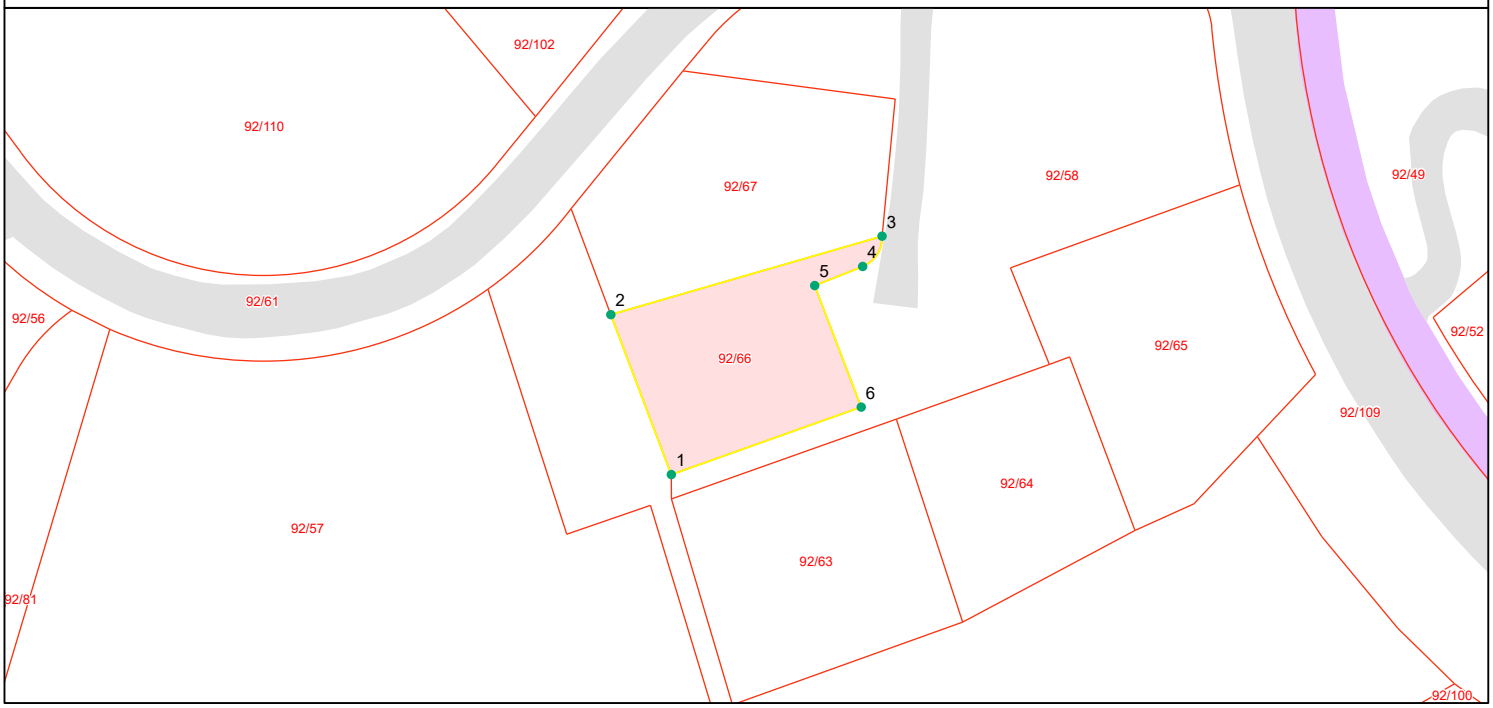
Adresse: **Galterudbekken 8, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/92/66/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 305 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.05.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6780566.57	256786.76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	15.98	0
2	6780581.52	256781.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.36	0
3	6780588.86	256806.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.59	2.887
4	6780586.03	256804.61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.82	0
5	6780584.24	256800.14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.17	0
6	6780572.88	256804.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18.82	0

Lillehammer kommune

Arkiv

Wedum & CO AS
Gausdalsvegen

2656 FOLLEBU

Dato:16.12.2010
Vår ref.: KARSEN 08/1327-57
Arkivkode: HEIGB 92/49
Løpenum: 10/25124
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende NYBYGG ENEBOLIG TYPE EB1 - PLASSEN 4
Adr. GALTERUDBEKKEN 8 / SKOGEN 1 SØR, Gnr./Bnr. 92/66

Tiltakshaver: Optimera AS
Ansvarlig søker: RAM arkitektur as, Wedum & CO AS

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for følgende tiltak:

Adresse:	Galterudbekken 8	
Arbeidets art:	Nybygg	
Byggets art:	Enebolig	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	300085419	
Saksnummer for rammetillatelse:	08/1327-9	Dato: 13.06.08, rev. 10.03.09 og 15.06.09.
Saksnummer for igangsettingstillatelse:	08/1327-45	Dato: 13.10.2009

Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt fra følgende foretak:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Dato på kontrollerklæring:
Wedum & CO AS	16.11.10
Jørstad AS	20.08.10
Løype Anleggsdrift AS	26.07.10

Det framgår av kontrollerklæringene fra foretakene at det ikke er avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Ferdigattesten fritar ikke de ansvarlige foretak fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77 med endringer, senest ved lov av 09.05.2003 nr. 32.

Ferdigattest sendes ansvarlig søker, som må formidle dokument eller kopi videre til rette adressater, jfr. Plan- og bygningsloven §93 b.

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Arealopplysninger:

- *Bruksareal m^2* : 189
- *Tomteareal m^2* : 265,7

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 151
- *Eiendomsskatt m^2* : 189

Pipe:

- *Antall* : 1

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torbjørg Knai
Fagansvarlig byggesak

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat- Eiendomsskatt. - Brannsjefen. - Ligningskontoret.
RAM arkitektur as, Elvegt. 19, 2609 Lillehammer
Optimera AS, Snekkervegen 22, Postboks 113, 4302 Sandnes

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer kommune

Wedum & CO AS
Gausdalsvegen

2656 FOLLEBU

Dato: 16.12.2010
Vår ref.: KARSEN 08/1327-56
Arkivkode: HEIGB 92/49
Løpenum: 10/25122
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende NYBYGG CARPORTANLEGG CP5 FOR PLASSEN 4
Adr. GALTERUDBEKKEN 2,4,6,8,10 / SKOGEN 1 SØR, Gnr./Bnr. 92/58

Tiltakshaver: Optimera AS
Ansvarlig søker: RAM arkitektur as, Wedum & CO AS

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for følgende tiltak:

Adresse:	Galterudbekken 2,4,6,8,10	
Arbeidets art:	Nybygg	
Byggets art:	Carportanlegg og avfallshåndtering	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	300190279	
Saksnummer for tillatelse:	08/1327-55	Dato: 16.12.10

Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt fra følgende foretak:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Dato på kontrollerklæring:
Wedum & CO AS	29.11.10
Løype Anleggsdrift AS	20.04.10

Det framgår av kontrollerklæringene fra foretakene at det ikke er avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Ferdigattesten fritar ikke de ansvarlige foretak fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77 med endringer, senest ved lov av 09.05.2003 nr. 32.

Ferdigattest sendes ansvarlig søker, som må formidle dokument eller kopi videre til rette adressater, jfr. Plan- og bygningsloven §93 b.

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Arealopplysninger:

- *Bruksareal m^2* : 114
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* :
- *Eiendomsskatt m^2* : 114

Pipe:

- *Antall* :

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torbjørg Knai

Torbjørg Knai
Fagansvarlig byggesak

K. Senderud

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat- Eiendomsskatt. – Brannsjefen
RAM arkitektur as, Elvegt. 19.2609 Lillehammer
Optimera AS, Snekkervegen 22, Postboks 113, 4302 Sandnes

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefonn: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11


ERSTATTET AV 2012P152E05
ERSTATTET AV 2014P152E01
ERSTATTET AV 2013P152E08
ERSTATTET AV 2012P152E04
B1
Øvre skrentområde
5.19 daa
BYA 40%
B13
Nedre skrentområde
7.27 daa
BYA 40%
Ab
Barnehage
3.03 daa
BYA 30%
Park
3
Gangvei
KF
BYA 30%
Fv 323
Fv 323
Fv 323

152-02

REGULERINGSPLAN FOR FLUGSRUD SKOG, GALTERUD SKOG OG SØRE ÅL SKOLE I LILLEHAMMER KOMMUNE

ENDRING FOR ØVRE DEL, GALTERUD SKOG

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene:	16.10.03 –	endringsforslag av 15.01.2008
Tilhørende plankart, datert:	16.10.03 –	revidert den 15.01.2008
Godkjent av kommunestyret:	25.03.04 -	mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt 31.01.08.

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1 GENERELT 2
1.1 Avgrensning 2
1.2 Formål 2
1.3 Illustrasjonsplan og design-guide 2
1.4 Tekniske fellesanlegg 2
1.5 Rekkefølgebestemmelser 2
1.6 Energiløsninger 2
2 BYGGEOMRÅDE (Pbl §25.1) 2
2.1 Krav til søknad 2
2.2 Felles situasjonsplan 3
2.3 Tomteutnyttelse 3
2.4 Terreng / planering 3
2.5 Krav til samtidig opparbeidelse 4
2.6 Garasjer 4
2.7 Innhegning 4
2.8 Støyskjerming 4
2.9 Farger 4
2.10 Vegetasjon 4
2.11 Ekstra boligenhet i eneboliger 4
2.12 Barnehage og forretningsbygg / energibygg 4
3 TRAFIKKOMRÅDER (Pbl § 25.3) 4
3.1 Offentlig kjøreveg 4
3.2 Gang- og sykkelveg / fortau 4
3.3 Annet trafikkareal 4
3.4 Bussholdeplass / park 4
4 FRIOMRÅDER (Pbl § 25.4) 5
4.1 Teknisk infrastruktur 5
4.2 Turveger 5
5 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25.6) 5
5.1 Friluftsområde (SF) 5
5.2 Klimaverngrense (SK1) 5
5.3 Bevaring tuft etter eldre husmannsplass (SB1) 5
6 FELLESOMRÅDER 5
6.1 Felles lekeplass 5
6.2 Felles lekeplasser 5
6.3 Felles parkering og garasjer / carporter, FP1 – FP9 og Plassen 1 – Plassen 6 5
7 KOMBINERTE FORMÅL 6
7.1 Forretning/tekniske formål 6

Retningslinjer 6

1 GENERELT

1.1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med grense på plankart sist revidert 15.10.03 og godkjent i Lillehammer kommunestyre den 23.09.2004, i sak 0068/04, og endret som mindre vesentlig reguleringsendring revidert den 15.01.2008 og godkjent den 31.01.2008. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 og kommer i tillegg til de krav som plan- og bygningsloven og forskriftene til denne ellers stiller.

1.2 Formål

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:
nr.1 Byggeområder: Boliger, barnehage og forretning / tekniske anlegg.
nr.3 Trafikkområder: Kjøreveg / fortau, gang- og sykkelveg, gatetun/parkeringsplass, annet trafikkområde og bussholdeplass.
nr.4 Friområder: Lekeplasser, turveger, skiløyper og stier.
nr.5 Fareområder: områder for trafo / høyspenningsanlegg.
nr.6 Spesialområde: Friluftsområde, klimavernsone, bevaring av kulturminner i kombinasjon med friluftsformål.
nr.7 Fellesområde: Felles kjøreareal / parkeringsplass / gårdsplass og felles lekeplass.
og § 25 2.ledd. Kombinerte formål: Forretning / tekniske anlegg / varmesentral / energisentral.

1.3 Illustrasjonsplan og formingsveileder

Det er utarbeidet illustrasjonsplan for hele planområdet. Illustrasjonsplanen er veiledende, og i hovedsak ikke bindende for tomteutnyttingen. Tomtedeling som er i samsvar med planen kan godkjennes. Planlagt tomtegrense er orienterende og ikke bindende.
I tillegg er det utarbeidet en formingsveileder for utforming av bebyggelsen og boligfeltene. Formingsveilederen skal også inneholde belysningsprogram for planområdet. Bebyggelse og tiltak i samsvar med formingsveilederen kan godkjennes.
Illustrasjonsplanen og formingsveilederen skal godkjennes av kommunens administrasjon som del av byggesøknaden etter at naboer og andre berørte er gitt anledning til å uttale seg.

1.4 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (små trafoer / kabelskap), mindre pumpestasjoner osv. Utforming av trafoer skal beskrives i formingsveilederen. Det samme gjelder kabler og ledninger. Dersom anlegg plasseres i byggeområder for bolig, skal det skilles ut en tomt med eget bruksnummer for dem. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

1.5 Rekkefølgebestemmelser

Gang-/sykkelveg langs Åsmarkvegen skal være ferdig utført før det kan gis brukstillatelser i området.

Flere enn 40 boenhetene i planområdet skal ikke tas i bruk før minst en avdeling av barnehagen er ferdigstilt. Videre utbygging av barnehagen skal skje i takt med utbygging av resten av planområdet.

Offentlige eller felles private anlegg som er nødvendige for at boligområdene skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Dette gjelder bl.a. gangveger/fortau, turveger, lekeplasser/ballsletter og støyskjermingstiltak.

1.6 Energiløsninger

Alternative løsninger for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse. Det skal også undersøkes om kapasiteten på strømnettet er tilstrekkelig og hvilke investeringsbehov på energisiden utbyggingen medfører.

2 BYGGEOMRÅDE (Pbl §25.1)

2.1 Krav til søknad

Søknad om tillatelse til tiltak (byggetillatelse) skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygninger, parkeringsplass, garasje, støttemurer og innhegning. Det skal også vises arrondering av masser. På tomter for eneboligbebyggelse skal plass for 2 carport/garasjer - parkering alltid vises, primært med en plass som felles garasje / carport på regulerte områder. For andre boligformer (rekkehus/leiligheter) skal det vises minst 1,5 garasjeplass pr. rekkehusenhet, fastsatt til fellesområder for

parkering / garasje / carport for, unntatt områdene B1, B13 , samt deler av andre byggeområder, hvor parkering skal løses på eget byggeområde.

2.2 Felles situasjonsplan

Før enkeltsøknader om tillatelse til tiltak (byggetillatelse) kan behandles, skal det for hvert felt fremmes en samlet situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise tomtegrenser, husplassering, garasjeplassering og interne gangforbindelser. For feltene B1 og B13 skal det også vises interne felles kjøreveger og felles lekeplasser.

2.3 Tomteutnyttelse

Rammene for godkjenning av bygningsvolumenes form, størrelse og plassering dannes av angitt maksimum av tomteutnyttelse, tillatt bruksareal, byggehøyde og takvinkel, samt takform og byggegrenser.

Tomteutnyttelse er vist på plankartet, og angir maks. tillatt bebygd areal (BYA) i prosent av netto tomteareal ("gult areal"). Bebygd areal er definert i NS 3940, j.fr. veileder Grad av utnytting, T-1459 av mai 2007 fra M.dep., KR.dep, BE og omfatter alle hus på tomta.

BYA er for:
Eneboliger: maks. 28 %
Rekkehus: maks. 35 %
Skrenthus, B1 og B13 (terrasserte rekkehus): maks. 40 %
Barnehagen, Ab: maks 30 %
Forretning/teknisk formål, KF: maks 50 %.

BYA skal regnes ut som gjennomsnittsverdi for hele delområdet (område B1-B31). Ved innsending av rammesøknad skal det gjenstående bebyggbare arealet regnes ut for delområdet. Gjenstående bebyggbart areal fordeles likt mellom alle eiendommene i delområdet, og fastsettes i rammesøknaden.

I feltene B1 og B13 trekkes felles lekeareal og/eller kjørevegareal fra det samlete tomteareal før beregning av bebygd areal.

Livsløpsstandard: 30 % av boenhetene skal ha livsløpsstandard, fordelt innen hvert av delområdene, slik: B1, B2-B5, B6-B12, B13, B14-B22 og B24-B30.

Byggehøyde: Tillatte gesims- og mønehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng:

Felt:	B2, B4, B6, B8, B9, B19, B21, B22 og B24:	Gesims	6,1 meter	Møne	9,1 meter
Felt:	B3, B5, B7, B10, B11, B12, B14, B15, B16, B17, B18, B20, B25, B26, B27, B28, B29, B30 og B31:	Gesims	5,6 meter	Møne	8,6 meter
Felt B1 og B13		Gesims	9,0 meter	Møne 11,9 m.	Pulttak-/flate tak: høyde 10,0 m.
Øvrige byggefelt Ab/KF		Gesims	8,0 meter	Møne 11,0 m.	Pulttak-/flate tak: høyde 9,0 m.

Felt B23 er slått sammen med B22 og benevnes B22.

Takform skal fortrinnsvis være skråtak / saltak. Pulttak / flate tak kan tillates. Saltak skal være med vinkel mellom 21 og 38 grader. Dette gjelder også garasjer. I felt B1, B13, Ab og KF kan andre takformer godkjennes etter kommunens skjønn. Bredde og takvinkel skal beskrives i formingsveilederen.

Byggegrenser går fram av plankartet. Grensene gjelder ikke for garasjer / carporter. Disse kan plasseres inntil 3 meter fra vegbanekant hvis de ligger langs med vegen og 6 meter hvis de ligger på tvers av vegen. Garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra formålsgrense mot friområde eller mot felles lekeplass. Boder kan plasseres på formålsgrense mot tilstøtende veg, felles avkjørsel, felles parkering eller felles lekeplass.

2.4 Terreng / planering

Ferdig planert terreng skal vises i situasjonsplan.

2.5 Krav til samtidig opparbeidelse

Parkeringsareal for den enkelte bolig skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

2.6 Garasjer

Garasjer kan ha inntil 40 m^2 bebygd areal. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel).

2.7 Innhegning

Tomtene skal fortrinnsvis ha mur eller hekk mot veg. Der terrenget ligger til rette for det, bør det brukes støttemur av naturstein i stedet for gjerde. Mur/hekk skal være fra 0,8 – 1,2 m høyt. Åpning for innkjørsel på tomta skal ikke være bredere enn 6 meter.
Der innhegning eventuelt kombineres med støyskjerm og for barnehagetomta / forretningstomta, gjelder ikke bestemmelsen. Mur/hekk samordnes mot fellesareal og beskrives i formingsveilederen.

2.8 Støyskjerming

Der det er markert på plankartet, skal det etableres støyskjerm. Denne skal ha lik utforming på hver sammenhengende strekning, selv om den bygges og eies av grupper av grunneiere på de tomtene den skal avskjerme. Utformingene skal gå fram av felles situasjonsplan (jfr. Punkt 2.2). Skjermen skal oppføres i treverk tørrsteinsmur, eller anlegges som jordvoll, eventuelt med et skjermingsgjerde på toppen i tre aller glass.

2.9 Farger

Av hensyn til fjernvirkningen i landskapet, skal byggverk innenfor feltene holdes i jordfarger eller mørkere gråtoner. Det vises til formingsveilederen mht fargepaletter for Skogen. --

2.10 Vegetasjon

Av hensyn til landskapsvirkning, nærmiljø og biologisk mangfold, skal bestående vegetasjon på tomter, fellesområder og friarealer bevares. Vegetasjon skal bevares som vist på illustrasjonsplan. Det skal etableres ny vegetasjon i hht hogstplan / vegetasjonsplan.

2.11 Ekstra boligenhet i eneboliger

I tillegg til hovedenheten kan det innredes tilleggsenhet på inntil 75 m^2 bruksareal, regnet etter NS 3940, gjerne som kjellerleilighet/enhet.

2.12 Barnehage og forretningsbygg / energibygg

Bestemmelsene over gjelder for alle bygninger . Det vises til illustrasjonsplanen og formingsveilederen, som er veiledende for disse områder.

3 TRAFIKKOMRÅDER (Pbl § 25.3)

3.1 Offentlig kjøreveg

Regulert vegareal i bredde 10 meter. Opparbeidet kjøreveg: 6 m med 2x0,5 m vegskulder og 2x1,5 m veggrøft.

3.2 Gang- og sykkelveg / fortau

Gang- og sykkelveger er regulert i 3 meters bredde med vegskuldre og grøft i tillegg, med unntak for del av GS-veg 2, av langs fellesadkomstveg FA3, der gang-/sykkelvegen er regulert i kant av kjøreveg. Fortau er regulert i 2 meters bredde.

3.3 Annet trafikkareal

Hvis det ikke er til hinder for vedlikehold eller oversiktlighet, skal de regulerte trafikkområder som ikke er kjørebane, gangveg eller fortau gis en grønn utforming.

3.4 Bussholdeplass / park

Regulert ved sentral møteplass. Arealet skal opparbeides med bussholdeplass.

4 FRIOMRÅDER (Pbl § 25.4)

4.1 Teknisk infrastruktur

I friområdene, ballplassområdene og fellesområdene kan det legges vann- og avløpsledninger, gassledninger, energiledninger og lignende i grunnen. Overflaten skal settes i stand og tilsåes / tilplantes på grøntfaglig forsvarlig måte straks slike anlegg er utført, slik at opprinnelig grøntstruktur gjenopprettes.

4.2 Turveger

Turveger i friområdene skal i utgangspunktet ikke opparbeides, men mindre planering kan tillates der turvegstandard krever dette utover vanlig sti.

5 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25.6)

5.1 Friluftsområde (SF)

Av hensyn til et harmonisk landskapsbilde, områdets særpreg og beliggenhet og til le-virkning for boligfeltene, skal områdene være skogkledd. Normal flatehogst er derfor ikke tillatt. Bekker kan renskes, men ikke kanaliseres. Det kan anlegges skiløype etter avtale med kommunen.

5.2 Klimaverngrense (SK1)

Området skal tjene til å dempe og avbøye kaldluftdrag fra øst (Roverudmyra avfallsanlegg). På arealet skal derfor bestående lauvtrekratt og ung gran bevares og utvikles til en tett skogskjerm.

5.3 Bevaring tuft etter eldre husmannsplass (SB1)

Eventuell endring av området må godkjennes av kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, som også vurderer slitasjehindrende tiltak. Det samme gjelder eventuelle nye anlegg inntil bevaringsområdet Galterudringen.

6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles lekeplass

I feltene skal det avsettes felles lekeplass for boligene i de respektive tun, gater og delområder (jfr pkt 2.3). Plassene dimensjoneres i henhold til kommunens vedtekter for lekeplasser, og skal normalt nære opparbeidet før ferdigattest kan gis på boligene (jfr. Pkt 1.5).

6.2 Felles lekeplasser

Lekeplassene er felles for boligene i de tilstøtende felt, slik:

FL1 er felles for boligene i feltene B1, B2 og B3.
FL2 er felles for alle boligene i feltene i Skogen.
FL3 er felles for boligene i feltene B24 - B30.
FL4 er felles for boligene i feltene B6 – B13.
FL5 er felles for alle boligene i feltene i Skogen.
FL6 er felles for boligene i feltene B20 – B23.
FL7 er felles for boligene i feltene B14 – B19.
FL8 er felles for boligene i feltene B14.

6.3 Felles parkering og garasjer / carporter, FP1 – FP9 og Plassen 1 – Plassen 6

Plassene er felles for boligene i de tilstøtende felt, slik:

FP1 er felles for boligene i feltene B14, nordre del av B15 og B16.
FP2 er felles for boligene i feltene søndre del av B15 og B17.
FP3 er felles for boligene i feltene B18, B19 og B20.
FP4 er felles for boligene i feltene B21 og B22.
FP5 er felles for boligene i feltene B21 og B22.
FP6 er felles for boligene i feltene B26, B27, B29 og B30.
FP7 er felles for boligene i feltene B24, B25 og B28.

FP8 er felles for boligene i felt B5 og for barnehagen.
FP9 er felles for boligene i B13.
FP10 er felles for boligene i B1.
FP11 er felles for boligene i B14, B15 og B16..
FP12 er felles for boligene i B18, B19 og B20.
FP13 er felles for boligene i B18, b19 og B20.

Plassen 1 er felles for boligene i B2 og B3.
Plassen 2 er felles for boligene i B4.
Plassen 3 er felles for boligene i B6.
Plassen 4 er felles for boligene i B7 og B8.
Plassen 5 er felles for boligene i B9 og B10.
Plassen 6 er felles for boligene i B11 og B12.

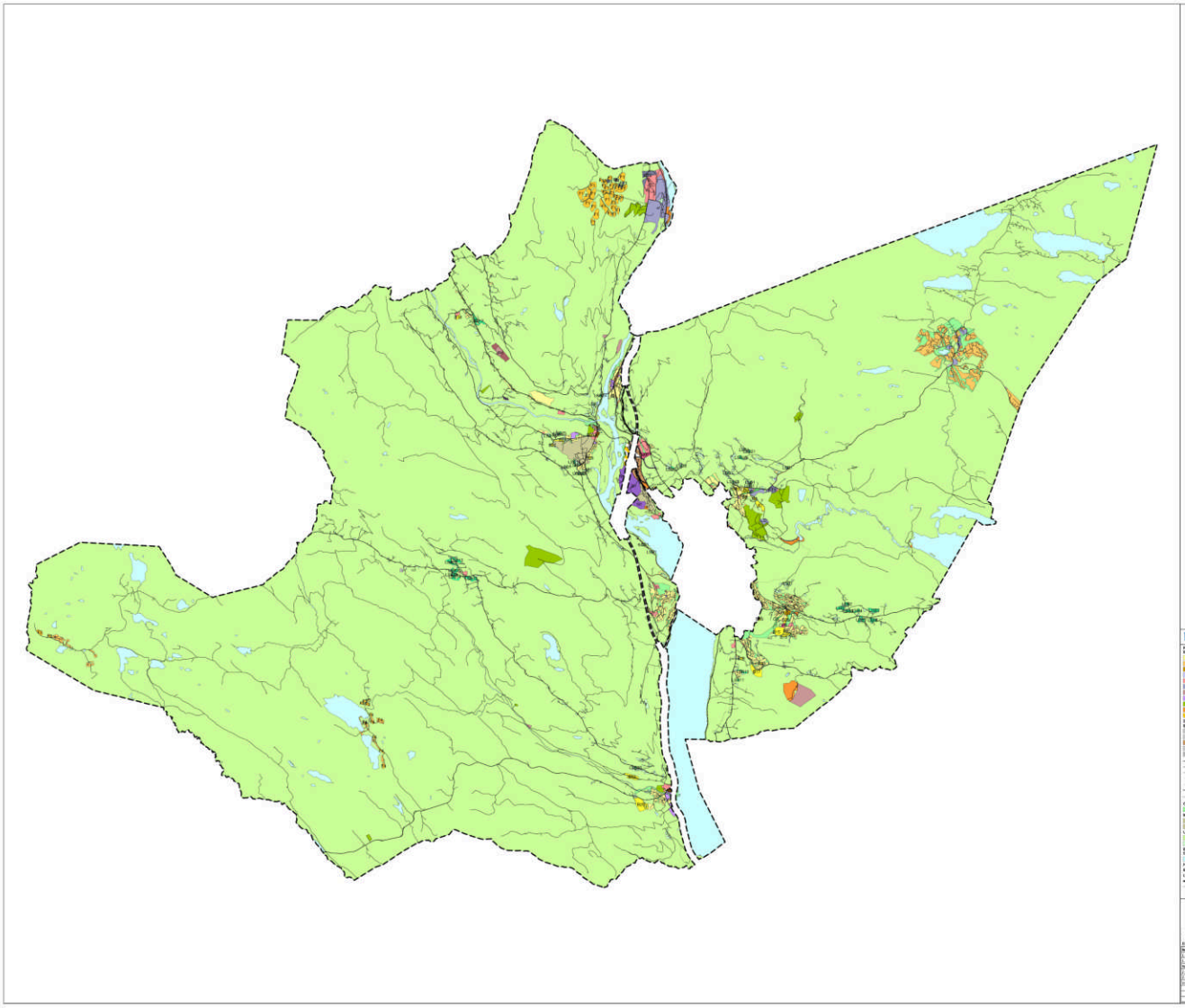
7 KOMBINERTE FORMÅL

7.1 Forretning/tekniske formål

Det tillates anlagt forretning / tekniske anlegg / varmesentral / energisentral. Veg- og gaterom nord for forretning og varmesentral skal være åpen for gjennomkjøring kun for buss. Parkering for kunder til butikk og varmesentral er tillatt innenfor formålet.

Retningslinjer:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller dere sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILJØFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Viktige typer naturens mangfold
- Kulturlandskap

LAVE UTSLIPPSSONER (PBL § 11-7, nr 5)

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

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLIFT

- Parkgarasje
- Grense for avvalla trail

Grønnstruktur

LAVUTS for spesiell bedriftsgruppe

N

Målestokk 1:50000 A3

Plan ID: 2016Kompilar

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

Kartprojeksjon: EUREF89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**92**	Bnr.	**66**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Galterudbekken 8, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 36 061,89

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 10 479,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 7. mai 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**92**	Bruksnr:	**66**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Galterudbekken 8, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 7. mai 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: **75850**

Eiendom: **3405-92/66/0 Andel 0**
Galterudbekken 8
2614 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 07.05.2025 15:24:

Mottatt fra leverandør

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

Ordre: **75850**

Eiendom: **3405-92/66/0 Andel 0**
Galterudbekken 8
2614 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 07.05.2025 15:26:

Mottatt fra leverandør

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

Ordre: **75850**

Eiendom: **3405-92/66/0 Andel 0**
Galterudbekken 8
2614 Lillehammer

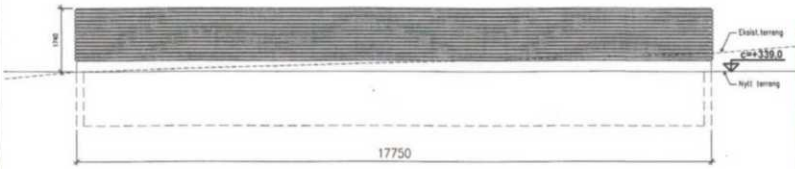
K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 07.05.2025 11:02:

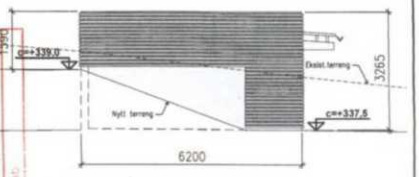
Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

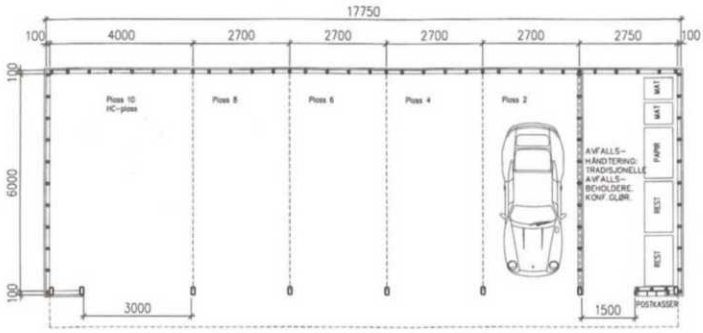
LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak: 08/1327
Dok.nr: 50
20 APR. 2010
Løpenr.
Ark kode P
Ark kode S
TG FE
Kassasj
Saksh.



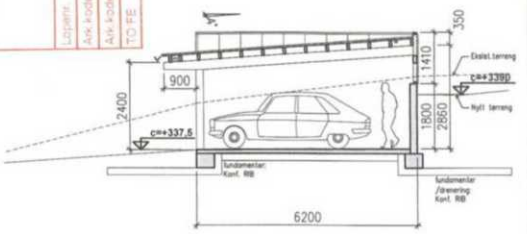
oppriss mot sør



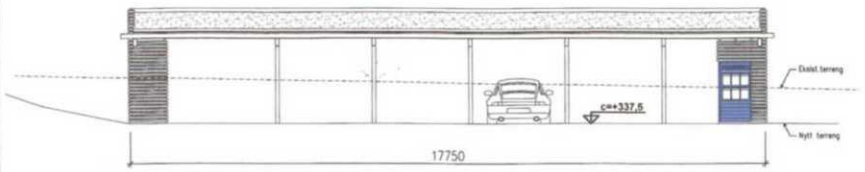
oppriss mot øst



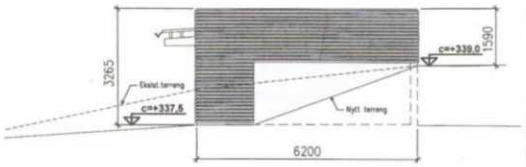
plan



snitt



oppriss mot nord



oppriss mot vest

STATUS:	IGANGSETTINGSSØKNAD				
MÅL: 1:100	DATO: 26.03.2010	TEGN.: IF	KONTR.: HG	GODKJ.: HG	
TILTAKSHAVER:	OPTIMERA AS				
REG.NR.: 07.024	PROSJEKT: BOLIGFELT SKOGEN SØR				
TEGNING:	CARPORT CP5 i PLASSEN 4 PLAN, SNITT og OPPRISS				

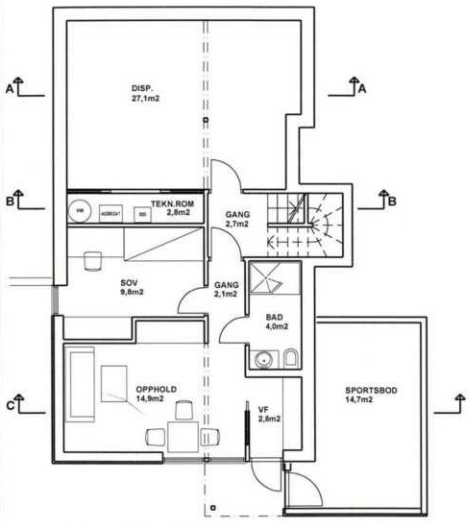
RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNR.: 07024-320

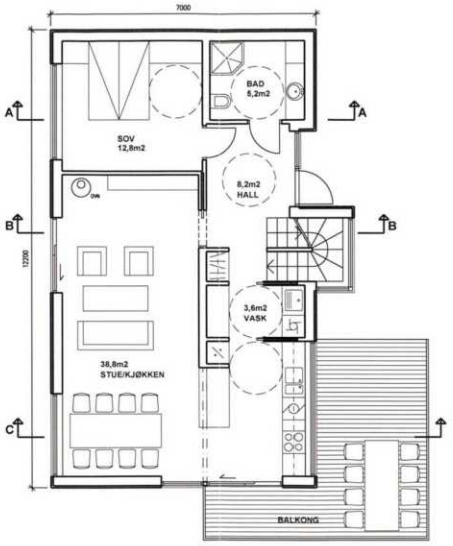
REVISJON: -

FILNAVN: 07.024\tegninger\FELLESANLEGG\CARPORT\07024-100-carport.dwg

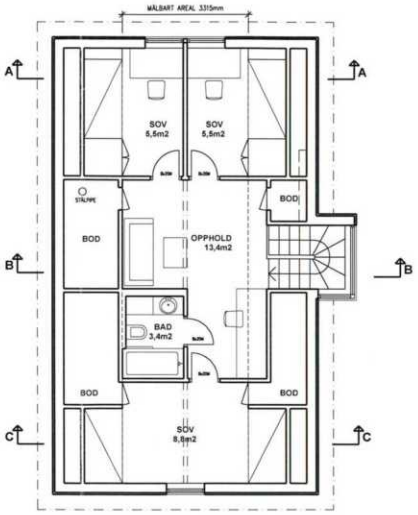
EB 1



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE

LILLEHAMMER KOMMUNE
08/01327 002
11 APR. 2008

AREALOVERSIKT:

BTA:	213,0m2
BRA:	
U.etg.	75,1m2
1.etg.	74,9m2
2.etg.	38,5m2
Totalt	188,5m2

STATUS:	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE				
MÅL: 1:100	DATO: 07.04.08	TEGN.: HH	KONTR.: HG	GODKJ.: HG	
TILTAKSHAVER:	OPTIMERA AS				
REG.NR.: 07.024	PROSJEKT: BOLIGOMRÅDE SKOGEN SØR				
TEGNING:	ENEBOLIG type EB1 - PLANER				

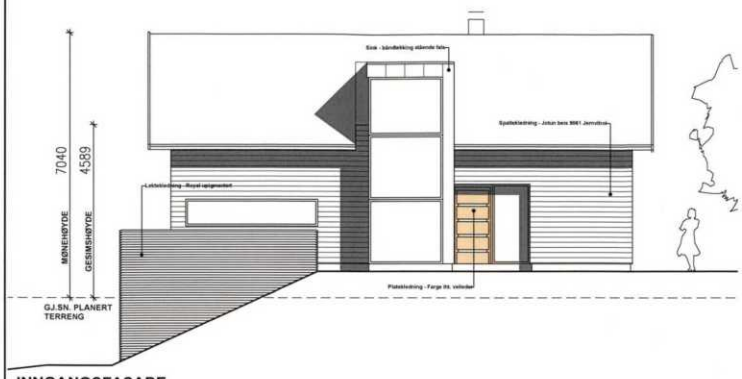
RAM arkitektur as
Elvegata 19
2609 Lillehammer
tlf.: 61 26 06 00
faks: 61 26 06 01
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

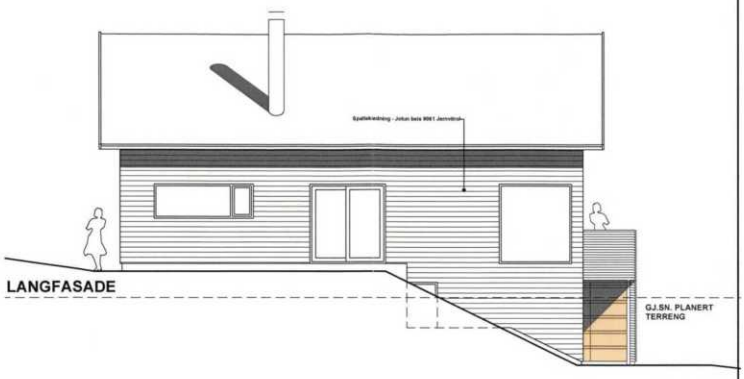
TEGNINGSNR.: 07.024-210

REVISJON: -

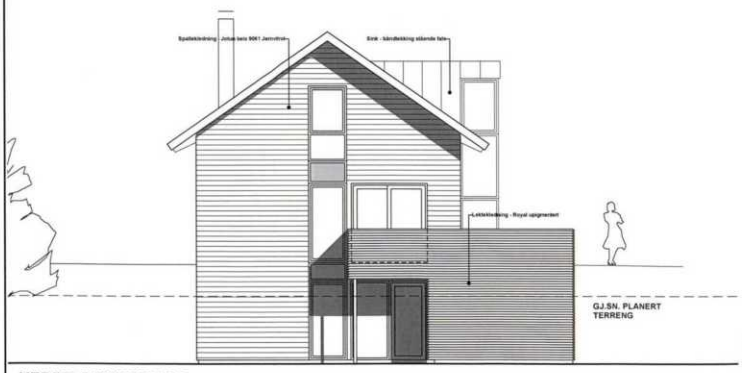
FILNAVN:



INNGANGSFASADE



LANGFASADE



NEDRE GAVLFASADE



ØVRE GAVLFASADE

08/01327

11 APR. 2008

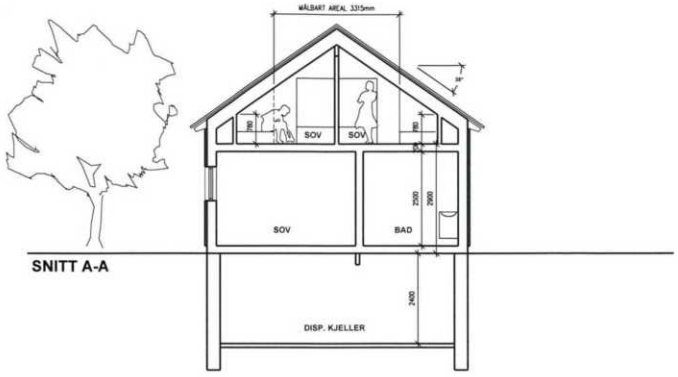
STATUS:	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE				
MÅL: 1:100	DATO: 07.04.08	TEGN.: HH	KONTR.: HG	GODKJ.: HG	
TILTAKSHAVER:	OPTIMERA AS				
REG.NR.: 07.024	PROSJEKT: BOLIGOMRÅDE SKOGEN SØR				
TEGNING:	ENEBOLIG type EB1 - FASADER				

RAM arkitektur as
Elvegata 19
2609 Lillehammer
tlf 61 26 08 00
faks 61 26 08 01
www.ram-arkitektur.no

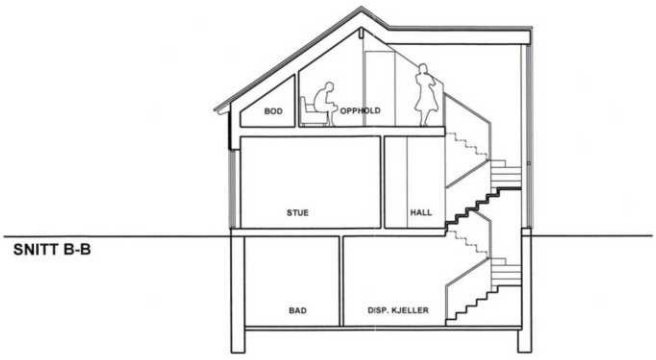
RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNR.:	REVISJON:
07.024-211	-

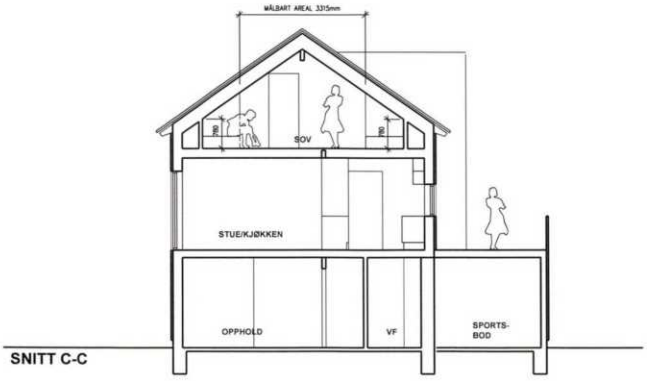
FILNAVN:



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

LILLEHAMMER KOMMUNE
08/01327 002
11 APR. 2008

STATUS:	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE				
MÅL: 1:100	DATO: 07.04.08	TEGN.: HH	KONTR.: HG	GODKJ.: HG	
TILTAKSHAVER:	OPTIMERA AS				
REG.NR.: 07.024	PROSJEKT: BOLIGOMRÅDE SKOGEN SØR				
TEGNING:	ENEBOLIG type EB1 - SNITT				

RAM arkitektur as
Elvegata 19
2609 Lillehammer
tlf. 61 26 08 00
faks. 61 26 08 01
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

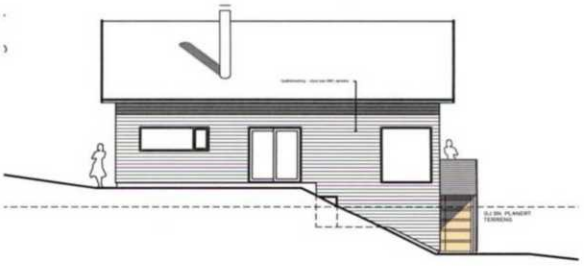
TEGNINGSNR.: 07.024-212

REVISJON: -

FILNAVN:



FASADE INNGANGSSIDE



FASADE HAGESIDE



NEDRE GAVLFASADE



ØVRE GAVLFASADE



STATUS:	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE, NABOVARSEL				
MÅL: 1:200	DATO: 14.03.2008	TEGN.: HH	KONTR.: HG	GODKJ.: HG	
TILTAKSHAVER:	OPTIMERA AS				
REG.NR.: 07.024	PROSJEKT: BOLIGOMRÅDE SKOGEN SØR				
TEGNING:	ENEBOLIGER PERSPEKTIVTEGNING OG FASADER type EB1				

RAM arkitektur as
Elvegata 19
2609 Lillehammer
tlf.: 61 26 08 00
faks: 61 26 08 01
www.ram-arkitektur.no

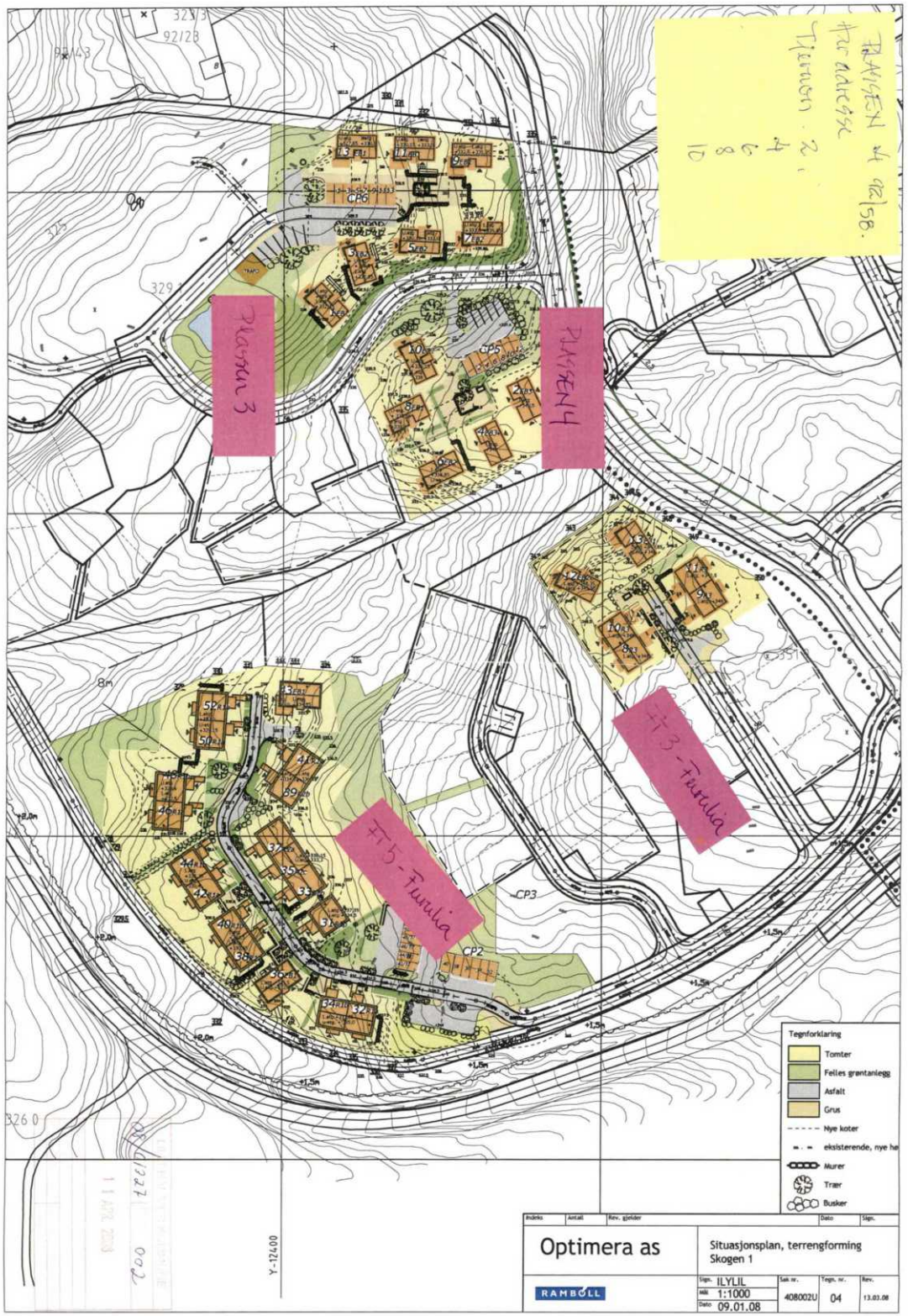
RAM ARKITEKTUR

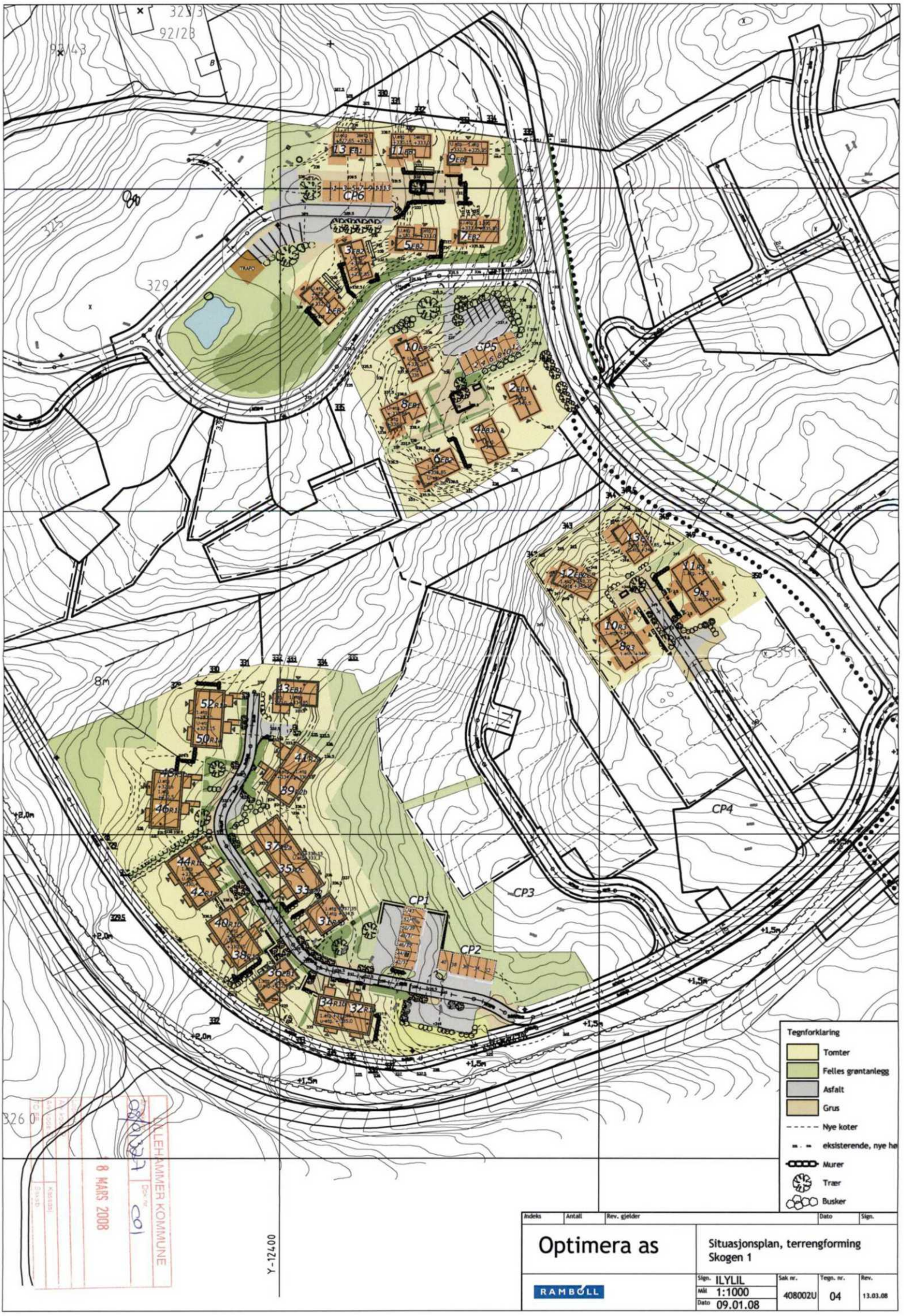
TEGNINGSNR.: 07.024-03

REVISJON: -

FILNAVN: PROSJEKTE\07.024\tegninger\07024-100-eneboliger.dwg

LILLEHAMMER KOMMUNE
11 APR. 2008
08/1227
0020


RAMSEN 4 9258.
Tjernsv. 2, 4, 6, 8, 10
Ramsen 3
Ramsen 4
FT3 - Furulia
FT5 - Furulia
CP6
CP5
CP3
CP2
Tegnforklaring
Tomter
Felles grøntanlegg
Asfalt
Grus
Nye koter
Murer
Trær
Busker
Optimera as
Situasjonsplan, terrengforming
Skogen 1
RAMBØLL
Sign. ILYLIL
Målt 1:1000
Dato 09.01.08
Sak nr. 408002U
Tegn. nr. 04
Rev. 13.03.08



Indeks	Antall	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Optimera as

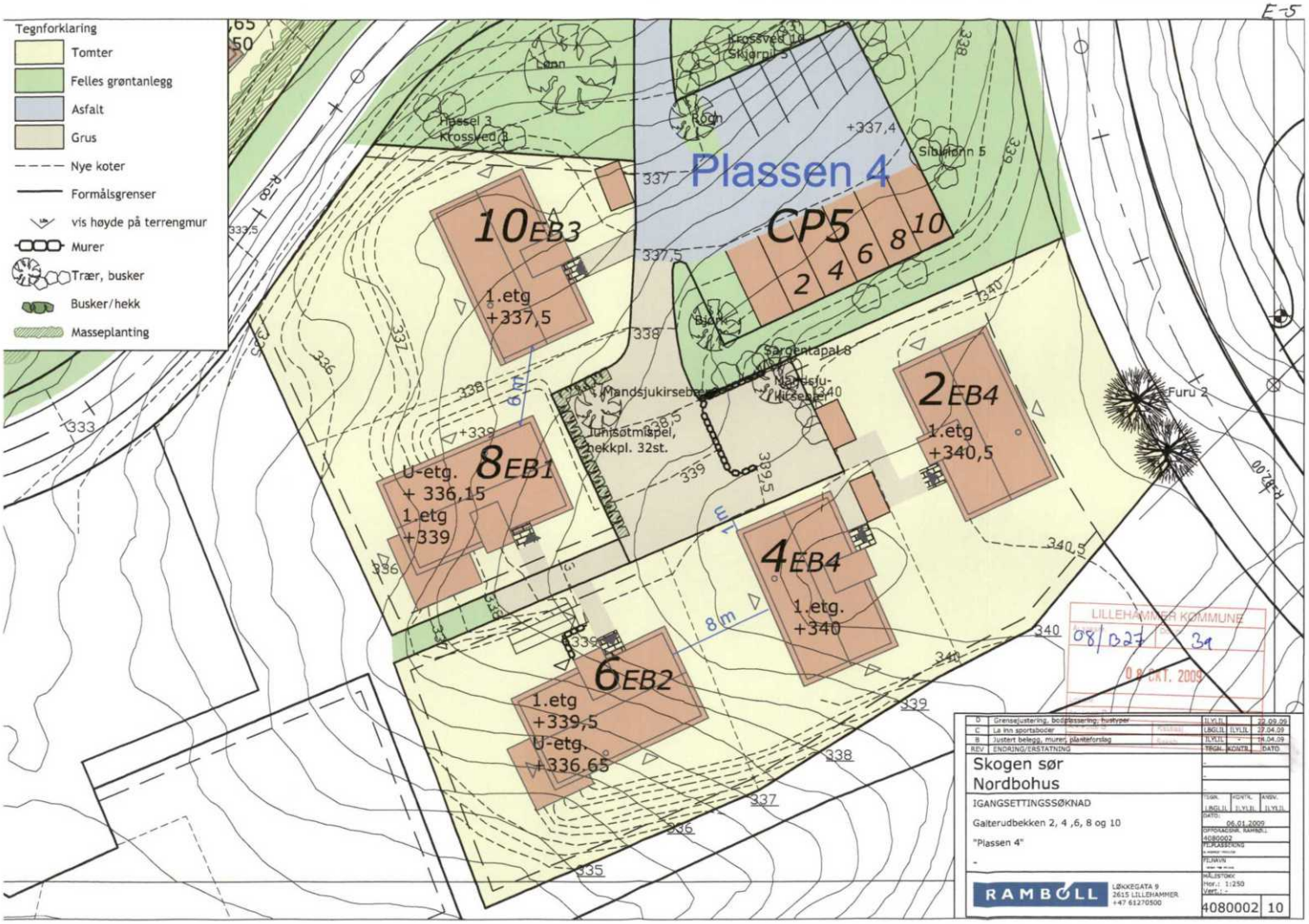
Situasjonsplan, terrengforming
Skogen 1

RAMBØLL

Sign.	Mål	Dato	Sak nr.	Tegn. nr.	Rev.
ILYLIL	1:1000	09.01.08	408002U	04	13.03.08

LILLEHAMMER KOMMUNE
Dok.nr. 01
8 MARS 2008

E-5


Tegnforklaring
Tomter
Felles grøntanlegg
Asfalt
Grus
Nye koter
Formålsgrenser
vis høyde på terrengmur
Murer
Trær, busker
Busker/hekk
Masseplanting
Plassen 4
10EB3
1.etg
+337,5
CP5
2
4
6
8
10
2EB4
1.etg
+340,5
8EB1
U-etg.
+ 336,15
1.etg
+339
4EB4
1.etg.
+340
6EB2
1.etg
+339,5
U-etg.
+336,65
Lønn
Krossved 10
Skjørnil 5
Hassel 3
Krossved 3
Rogn
Sibirsønn 5
Bjørk
Sargentapal 8
Nødsfu-
Furu 2
Mandsjukirsebær
Turnisotmispel,
hekkpl. 32st.
6 m
8m
E-1
LILLEHAMMER KOMMUNE
08/027
39
0 8 OKT. 2009
D Grensejustering, bodplassering, hustyper TLYLIL 22.09.09
C La inn sportsboder LSGLIL TLYLIL 27.04.09
B Justert belegg, murer, planteforslag TLYLIL 16.04.09
REV ENDRING/ERSTATNING TEGN. KONTR. DATO
Skogen sør
Nordbohus
IGANGSETTINGSSØKNAD
Galterudbekken 2, 4 ,6, 8 og 10
"Plassen 4"
-
RAMBØLL
LØKKEGATA 9
2615 LILLEHAMMER
+47 61270500
TEGN. LSGLIL
KONTR. TLYLIL
ANSV. TLYLIL
DATO: 06.01.2009
OPPDRAGSNR. RAMBØLL: 4080002
TEGNINGSNR.
FILNAVN
MÅLESTOKK
Hor.: 1:250
Vert.: -
4080002 10

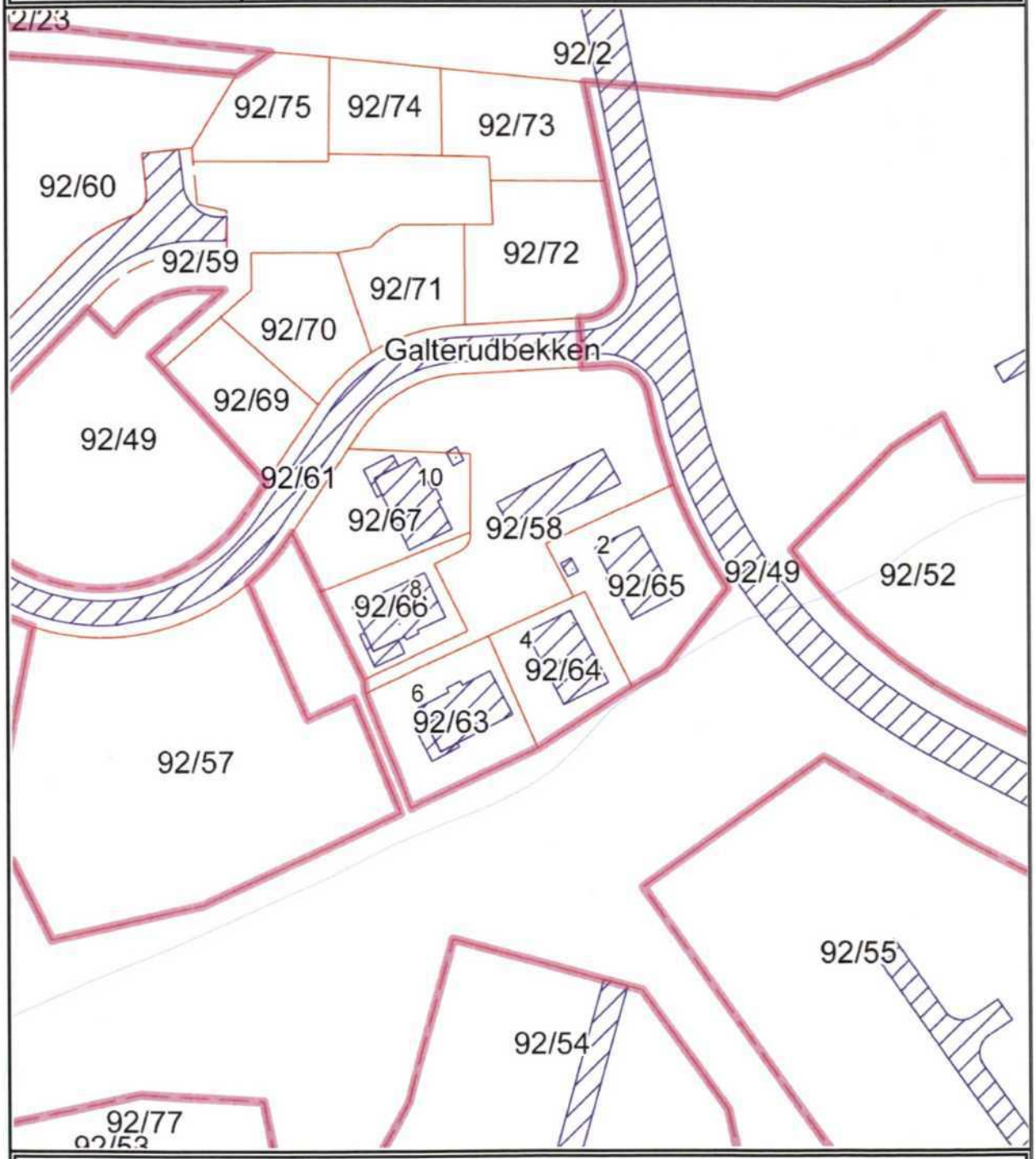
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	ENGH OLE MAGNUS, ÅSMARKVEGEN 115, 2614 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 21/2-2011 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ole Rosten 55251178
Vår referanse: 3744096/26330867
Bestilling: C3 2025-05-06 (8) 29

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
491802	200	6.7.2009	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	92	58	0	0

[ ] 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

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune

0501 Lillehammer kommune
Areal og miljø
Serviceboks
2626 Lillehammer
Org.nr. 00945578564

[ ] med grensejustering

J.nr. 09/000005

Lnr. 2009-065

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 92	Bnr. 66	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse: Galtrudbekken 8			
Representasjonspunkt	N 6773102,8	Ø 580308,4		
	Kartblad: 32-1-512-161-40		X	Landsnett

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, par. 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	09.02.2009		
Rekvirert	[X] delingsforretning for en parsell av	Gnr. 92	Bnr. 58
	[ ] kartforretning over festegrunn av		
Rekvirent	Navn: Ole Magnus Engh		
Tillatelse	Etter delegasjon	Dato 29.04.2009	Sak nr. 09/818
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 93 1. ledd h) jf § 95 nr 2.		
Beskrivelse	Se kart på baksiden.		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken	Anslått areal: Ca 260 m²	
Innbetalte gebyrer			
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 04.05.2012		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.
Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lillehammer	04.05.2009	Magnus Andreas Skjellerudsveen	Jan Gunnar Nyfløt

Tinglysing

Dagbokstempel:
MATRIKKELFØRT
05 MAI 2009
LILLEHAMMER KOMMUNE

Doknr: 491802 Tinglyst: 06.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GEMINI

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

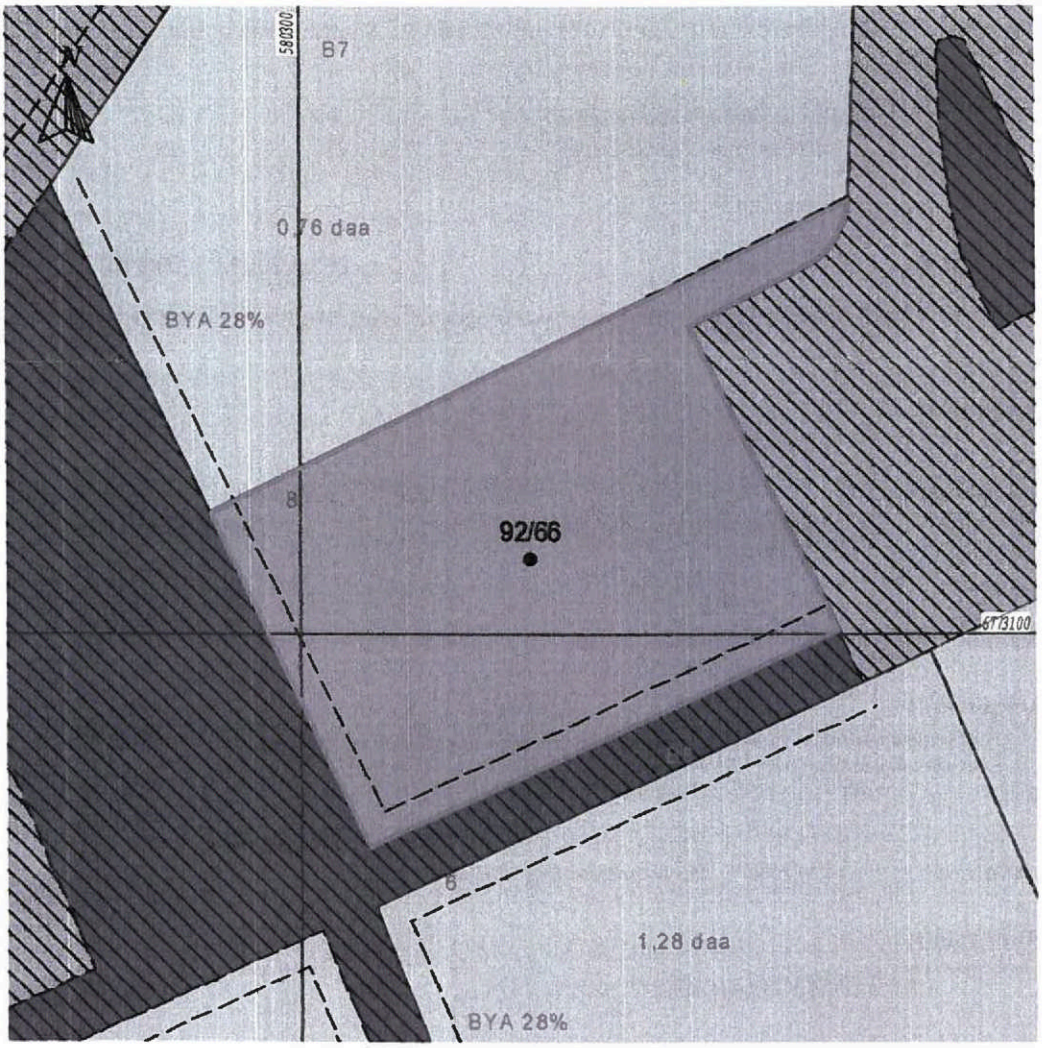
Sted	Dato	Underskrift

Gnr.	Bnr.	Festenr.
92	66	

KART

Representasjonspunkt			J.nr.
N 6773102,8	Ø 580308,4		09/000005
Kartblad	X	Landsnett	Lnr.
EUR89 32 32-1-512-161-40			2009-065
Målestokk	Areal		
1 : 250	Ca 260 m^2		

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse



Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ole Rosten 55251178
Vår referanse: 3744097/26330872
Bestilling: C3 2025-05-06 (8) 28

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
204259	200	18.3.2010	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	92	49	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/204259/200
Uthentet 2025-05-06 07:53

KLUGE Advokatfirma DA
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 959 832 676

Doknr: 204259 Tinglyst: 18.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Undertegnede Skogen 1 AS, org. nr. 991252304, erklærer med dette, i henhold til fullmakt, følgende på vegne av hjemmelshaver, Ole Magnus Engh, fnr. 020946[redacted]

1. Det foreligger pliktig medlemskap i fremtidig velforening som etableres til drift og vedlikehold av private fellesanlegg som skal betjene boliger som blir oppført på Gnr 92 Bnr 49 i Lillehammer kommune og eiendommer som blir delt fra nevnte gårds- og bruksnummer,

2. Lillehammer kommune, org. nr. 945 578 564 har vederlagsfritt rett til å legge, ha liggende og vedlikheolde vann- og avløpsledninger over Gnr 92 Bnr 49 i Lillehammer kommune og eiendommer som blir delt fra nevnte gårds- og bruksnummer

3. Eidsiva Nett, org. nr. 981 963 849 har vedlerlagsfri rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye 4 stk. nettstasjoner på Gnr 92 Bnr 49 i Lillehammer kommune. Nettstasjonene kan maksimalt ha en størrelse på 20 kvm og maks ha en høyde på 3 meter. Nettstasjonene skal plasseres som vist på vedlagte kart **(Bilag 1)**

4. Eidsiva Nett, org. nr. 981 963 849 har vedlerlagsfri rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde kabler for fremføring av telefoni, bredbånd og elektrisitet over Gnr 92 Bnr 49 i Lillehammer kommune og eiendommer som blir delt fra nevnte gårds- og bruksnummer

Kvittering kopi bekreftes

Denne erklæringen kan tinglyses på Gnr 92 Bnr 49 i Lillehammer kommune samt følgende parseller som allerede er delt fra gnr 92 Bnr 49:

Gnr 92 Bnr 64
Gnr 92 Bnr 65
Gnr 92 Bnr 63
Gnr 92 Bnr 66
Gnr 92 Bnr 67
Gnr 92 Bnr 59
Gnr 92 Bnr 69
Gnr 92 Bnr 70
Gnr 92 Bnr 71
Gnr 92 Bnr 72
Gnr 92 Bnr 73
Gnr 92 Bnr 74
Gnr 92 Bnr 75
Gnr 92 Bnr 53
~~Gnr 92 Bnr.52~~
Gnr 92 Bnr.54
Gnr 92 Bnr 55
Gnr 92 Bnr 56
Gnr 92 Bnr 57
Gnr 92 Bnr 58

Gnr 92 Bnr 60 X Se Kommentar V/tgl Stempel
Gnr 92 Bnr 61
Gnr 92 Bnr 62

Lillehammer/Sandnes 11.03.2010

For Skogen 1 AS

Gunnar A. Wedvik

Åsulv Salte

Undertegnede, hjemmelshavere til Gnr 92 Bnr 63 samtykker i at erklæringen blir tinglyst på vår eiendom.

Kristin Johnsen
fnr. 150867 [redacted]

Sean Gillard
fnr. 190568 [redacted]

~~Undertegnede, hjemmelshaver til Gnr 92 Bnr 52 samtykker i at erklæringen blir tinglyst på vår eiendom.~~

~~.....~~
~~Skogen Barnehage AS~~
~~org.nr.992 420 243~~
~~v/styrets~~ leder Einar Magne Jansen

Ikke tinglyst på gnr. 92/61 da dette e fellesareal som knytter seg til gnr. 92, bnr. 56, 57, 58, 59 og 60.-
Gnr 92 bnr. 62 knytter seg også til
gnr. 92, bnr. 53, 54 og 55
Gnr 92 bnr 63 knytter seg til gnr. 92 bnr 61.

Ekorn

Vår ref.: 303250-028\olto\olto\666206v1

Galterudbekken 8

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Engesvea barne- og ungdomsskole (1-...	16 min
29 elever, 3 klasser	1.5 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	19 min
350 elever, 21 klasser	1.7 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
400 elever, 30 klasser	2.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør	7 min
635 elever	4.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Galterudskogen	3 min
Linje B2	0.3 km
Lillehammer stasjon	8 min
Linje F6, RE10, RE11	4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

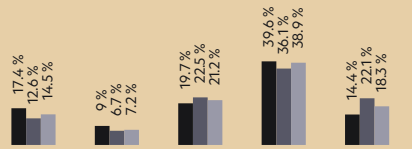
BARNEHAGER

Hagehaugen barnehage (1-5 år)	16 min
30 barn	1.5 km
Engesvea Fus barnehage (0-5 år)	18 min
95 barn	1.7 km
Øversveen barnehage (0-5 år)	7 min
55 barn	3.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	4 min
Rema 1000 Søre Ål	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hage/Søre Ål	2 479	1 086
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Skogen III - 7erbane kunstgress	3 min
Skogen Lek II - basketball og skate...	8 min
Fitnesspoint Lillehammer	9 min
Espern Lillehammer	8 min

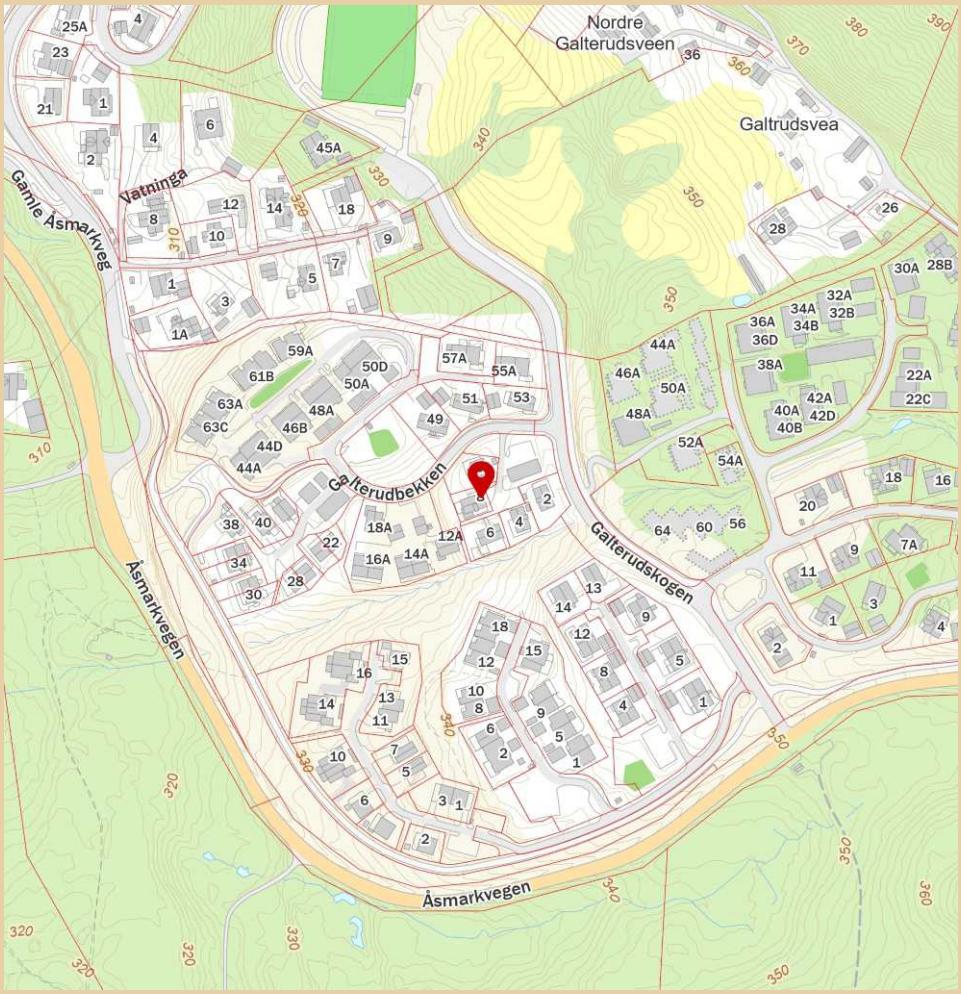
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Galterudbekken 8, 2614 Lillehammer
Gnr. 92, Bnr. 66, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251178

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Ole Rosten

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 976 26 400

E-post: ole.rosten@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.
