PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

NORDSETERVEGEN 364

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig (Snr.1)

Tomannsbolig (Snr.2)

Nordsetervegen 364, 2618 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 48, bnr. 27, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1222 **Referansenummer:** BX5044

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

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

Uavhengig Takstingeniør

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

Hel seksjonert horisontal delt tomannsbolig. Kjeller/murer i betong og sparesteinsmur. Enkelte kryp/blindkjellere. Vegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer og mønedrager. Seksjonene har fått flere TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet 4 stk. avvik som gir TG3 i seksjon 1 og 2 stk. avvik som gir TG3 i seksjon 2. Enkelte av avvikene vil kreve nærmere undersøkelser.

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

Tomannsbolig (Snr.1) - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har nyere malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med store glassfelt fra 1995.
Balkong ut fra stue i 1. etasje, bygget opp med søyler og drager på søylefundament i betong. Impregnert bjelkelag festet på vegg med terrassebord. Rekkverk med liggende bord.
Støpt terrasse på mark med skifer-heller foran inngangsparti.
Enkel utvendig trapp i treverk til balkong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat,furu , teppefliser og belegg.
Veggene har trepanel,malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn fra 2006 og sotluke/feieluke.
Merknad: Pipe mot nord er ikke i bruk og er mest sannsynlig stoppet i bjelkelag mot 2.etasje. Pipen har en sotluke, men ingen ildsteder.
Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har enkel tretrapp ned til kjeller, gjennom luke i gulvet.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulvet og opprett. Malt strie på vegg og tak, enkel servant på vegg og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
For det aller meste åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.
Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1947. Fuktsikring fra 2011 på tilbygg mot øst.
Bygningen har betonggrunnmur/sparesteinsmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen var tidligere koblet til en septikktank. Septiktanken er av ukjent type og det er ukjent om den er fjernet.

Tomannsbolig (Snr.2) - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Eier opplyser: Utvendig kledning er fra 2006.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og mønedrager.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2011 i tilbygg mot øst.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med store glassfelt.
Balkong ut fra stue i 2.etasje, med bjelkelag opplagret på søyler og drager i front. Overbygget pergola på deler av balkongen med sperrer og plast-tak. Rekkverk med liggende spiler og stedvise glassfelt. Det er lagt bølgeplater mellom bjelker for en viss tetthet mot balkong under.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater og malt osb.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp med hvite vanger og rekkverk i stående

Beskrivelse av eiendommen

metall spiler, oppbevaring under trapp.
Enkel malt hems-stige i tre på soverom 1.etasje opp til lite hems-rom.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater med duk. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -5mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.
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 vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindus og veggventiler.
Luft til luft varmepumpe i plassert på vegg i stue. Utedel er plassert under balkong i 1.etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger er plassert på vaskerommet.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i 2.etasje. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig (Snr.1)

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

Det foreligger ikke/ ikke mottatt tegninger av kjeller.

1.etasje: Tidligere balkong på hjørne mot nord/vest er innkledd og i bruk som soverom. Enkelte innervegger/døråpninger er flyttet på på. Balkong mot vest er ikke inntegnet.

Ferdigattest for påbygg av bolig fra 2008 foreligger.
Ferdigattest på tilbygg fra 1968 foreligger.

Tomannsbolig (Snr.2)

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

1.etasje: Entre m/trapp og soverom er ikke på tegninger.

2.etasje: Gang m/trapp er ikke på tegninger, (tidligere utvendig trapp og lite vindfang).

Balkong er utvidet i forhold til tegninger og pergola er satt opp.

Ferdigattest for påbygg av bolig fra 2008 foreligger.
Ferdigattest på tilbygg fra 1968 foreligger.

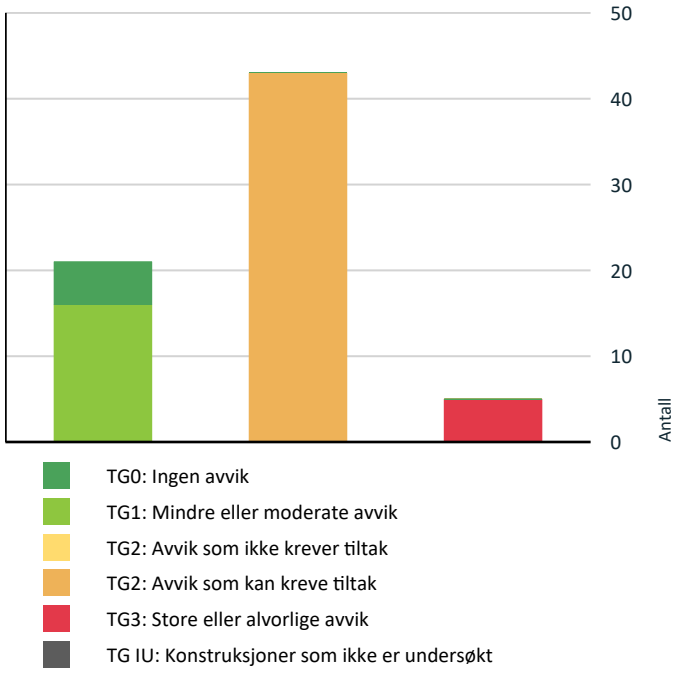
Utvendig bod mot øst

• Det foreligger ikke tegninger

Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

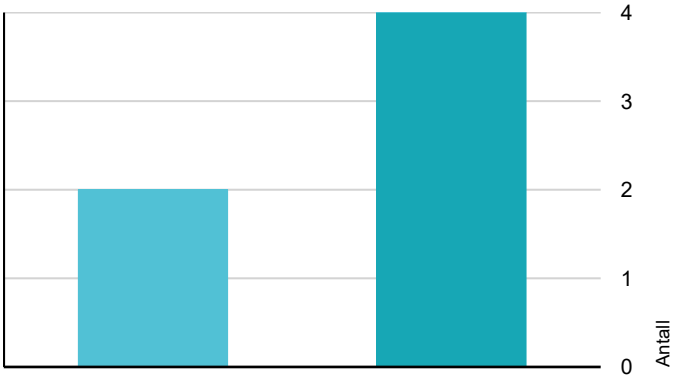
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Hel, seksjonert horisontal-delt tomannsbolig. Utvendige forhold som vil være like for begge seksjoner er kun tatt med på den delen som har nærmest tilknytning til bygningsdelen.

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1947. 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.

Tomannsbolig (Snr.1)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - eldre	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

Tomannsbolig (Snr.2)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — 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 > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (SNR.1)



Byggeår
1947

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	VVS	Luft til luft varmepumpe plassert i stue 1. etasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1995, 2005, 2007 og 2018.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Fra 2007 på kjøkken.

TG 2 Vinduer - eldre

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

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

Årstall: 1971 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom mot nord/vest står for utskiftning.

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

Nødvendigheten med bytte av vinduer i kjeller vil henge sammen med bruken.

Tilstandsrapport



Vindu på soverom mot nord/vest.



Vindu i kjeller.

TG 1 Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med store glassfelt fra 1995.

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

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Noe avskalling av maling.



Ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i 1. etasje, bygget opp med søyler og drager på søylefundament i betong. Impregnert bjelkelag festet på vegg med terrassebord.
Rekkverk med liggende bord.

Støpt terrasse på mark med skifer-heller foran inngangsparti.

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

Noe manglende vedlikehold.

Det bemerkes noe rystelser i gulv, grunnet noe langt spenn på bjelker.

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

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

Det må påregnes vedlikehold og enkelte utskiftninger.

Tilstandsrapport



Balkong



Ingen understøttelse

TG 1 Utvendige trapper

Enkel utvendig trapp i treverk til balkong.
Trapp er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.



Trapp til balkong 1.etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett,laminat,furu , teppefliser og belegg. Veggene har trepanel,malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Merknad: Det er ikke undersøkt overflater under teppefliser.



Åpent inn over list sov. nord/vest



Eldre furugulv under teppefliser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate i kjeller, (gulvavvik er ikke målt her).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Råte i drager under bjelkelag mot nord/vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange, samt videre synk grunnet råte.

For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må nærmere undersøkelser utføres for å finne omfanget av nødvendige tiltak. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv/bjelkelag og omfang, samt skifte av synlig råteskadet drager mot nord/vest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Råte i bæring under bjelkelag mot nord/vest.


30mm gjennom kjøkken.


35mm gjennom stue.


35mm/2m i stue

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:

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

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.

Tilstandsrapport



Moderat til lav aktsomhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn fra 2006 og sotluke/feieluke.

Merknad: Pipe mot nord er ikke i bruk og er mest sannsynlig stoppet i bjelkelag mot 2.etasje. Pipen har en sotluke, men ingen ildsteder.

Vurdering av avvik:
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Fugene i pipen kan over tid få utettheter, som kan føre til dårligere trekk og få konsekvenser ved eventuell pipebrann.

Treverk som i lang tid har ligget inntil varme gjenstander som damprør, murverk eller røykrør, kan bli pyrofort, og er en forholdsvis vanlig brannårsak.

Kostnadsestimat for nærmere undersøkelser av pipeløp, samt for å gjøre pipevange tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke i bruk.



Pipe og ildsted.



Kjøkken mot pipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er råte i treverk som har stått ned mot kjellergulv.

Ventiler fra kjeller er tettet igjen med isolasjon.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Råteskadet treverk må fjernes og vegg bygges opp på nytt ,med kapillærbrytende sjikt mot betong.

Ventilering må forbedres.

Kostnadsestimat for fjerning av råteskadet treverk og oppsetting av nye vegger, samt forbedring av ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i treverk.



Ventiler er tettet igjen



Måling i svill, (17,1%)



Saltutslag.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Merknad: Kun liten del av krypkjeller under tilbygg mot øst er inspisert. Resten av krypkjellere er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsrapport

Større/flere deler rundt original kjeller har kryp/blindkjellere rundt. Det er enkelte synlige ventiler på utvendig mur, men ikke synlige ventiler fra inne i kjeller.

Del under tilbygg mot øst har osgå krypkjeller med svært liten inspeksjonsmulighet mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Det bør ordnes åpninger for inspeksjon inn til blind/krypkjellere for å kartlegge tilstand.



Kryprom mot øst.



Enkelte mindre ventiler til blindkjellere.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har enkel tretrapp ned til kjeller, gjennom luke i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende rekkverk og håndløper, store åpninger mellom trinn er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

Kostnadsestimat for enkelt rekkverk der dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjeller trapp

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler, eller liten konsekvens.



Merker på terskel.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

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

Eldre baderomsplater har ikke bunnskinne i våtsoner og det kan ikke konstanteres brug av fugemasse mellom plater.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Andre tiltak:

Ved videre bruk av badet før renovering forutsettes det videre bruk av tett dusjkabinett.



Vindu i våtsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Sluk er ikke plassert i dusjsone, men på midten av rommet. Avløp fra dusjkabinett er fast avløp og rommet vil ikke fungere med andre løsninger enn dette.



Bom/hul-lyd, samt mindre riss.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• 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.

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er avvik:

Det drypper fra dusjhode.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avskalling av laminering på innredning gjør innredningen mer utsatt for videre skader, ellers liten konsekvens.

Dusjhode trenger nye pakninger eller lignende, liten konsekvens.

Tilstandsrapport



Noe skader på innredning.



Drypper fra dusjhode.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Tett terskel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom, (dusjsone ligger mot yttervegg og seksjon 2). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2. 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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp og micro.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (tørt)

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og opprett. Malt strie på vegg og tak, enkel servant på vegg og gulvstående toalett.

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

Observert noe svertesopp i tak i hjørnet.

Ventil i tak er løs.

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

Ventil i taket bør festes bedre og svertesopp bør forsøkes vasket bort.

Konsekvens av manglende tilluft og avtrekk er liten utskifting av forurenset luft og kan ha en sammenheng med noe svertesopp i tak.

Tilstandsrapport





Tett terskel.



Noe svertesopp i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Kobber-rør



Ikke i bruk.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre støpejernsrør er spesielt utsatt for tilstopping som følge av at rørene "gror" igjen innvendig, får sprekkdannelser eller brudd.



Støpejern



Støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens av utilfredstillende ventilering kan være dårligere inneklima og økt fuktbelastning.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Ute-deler under balkong.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Konsekvens er at eventuell vannlekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.



VVB.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

For det aller meste åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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.
   1947 Ved nybygg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Konsekvens av eventuelt manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen.

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales spesielt på eldre anlegg med ukjent dokumentasjon å foreta en el-sjekk/ kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

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 brannteknisk 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 håndslukker.

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 Eier sender slukkeapparat på service før overtakelse.

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 1947. Fuktsikring fra 2011 på tilbygg mot øst.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Fuktsikring mot øst.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/sparesteinsmur.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er avvik:

Usikkerhet rundt bevegelse i fundamenter under drager mot nord/vest.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden på setninger for å kunne fastslå om det skjer ytterligere bevegelser som vil kunne kreve tiltak.

Fundamenter under drager mot nord/vest bør undersøkes nærmere med tanke på setninger/avvik i etasjeskillet og tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Skråriss.



Skråriss.



Tettet igjen fra utside.



Sprekker i sparesteinmur mot nord.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

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

Mindre synlige skjevheter i mur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør følges med på eventuelle endringer i skjevheter som vil kunne kreve tiltak.



Støttemur.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

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

Dårlig fall fra bolig på oversiden.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Dårlig fall fra bolig gir kjeller og krypkjeller større fukt/vannpåkjenning som kan føre til skader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. 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.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Eier opplyser: Noe usikkerhet rundt årstallet på utvendige vann og avløpsrør.

Septiktank

Boligen var tidligere koblet til en septikktank. Septiktanken er av ukjent type og det er ukjent om den er fjernet.

TOMANNSBOLIG (SNR.2)



Byggeår
1947

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2021	VVS	Luft til luft varmepumpe plassert i stue 2. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan og med drone og kamera, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte knekte takstein/mønepanner.

Stedvis noe mosedannelse på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knekte takstein bør skiftes for å opprettholde tetting og sikre mot lekkasjer.

Mose bør fjernes da mosen holder på vann og kan forringe levetiden på tekkingen.

Tilstandsrapport



Knekt mønepanner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

konsekvens er større vann/ fukt belastning på mur og krypkjeller/rom under terreng som kan føre til skade.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Eier opplyser: Utvendig kledning er fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Enkelte råteskader i enden på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Råteskadet trevirke bør skiftes for å unngå videre skade og det bør monteres topp/isbord på vindskier for å skjerme vindskier mot fukt/råte.

Konsekvens av kledning for nærme terreng er større risiko for fukt og råteskader i kledning.

Ved eventuell etterisolering som endrer veggens bygningsfysikk, kan ikke behov for mer lufting utelukkes.



Råte i vindski.



Panel til terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og mønedrager.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dampsperre er ikke lagt på loft mot isolasjon i sperrer, dampsperre er mest sannsynlig montert under flat himling.

Gavl-vegg mot øst har ingen vindsperre.

Vegger inn mot stue med skråtak er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da det ikke er dampsperre oppunder sperrer på loft, må det ikke settes på varme her, dette vil kunne føre til kondens og skader.

Vindsperre bør monteres mot gavl øst, for å sikre mot trekk, samt mot vann som kan komme gjennom kledning og føre til skader.

Det bør isoleres i vegger mot varm side for å unngå kondens/skader.


Uisolerte felt mot varm side.


Gavl mot øst.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2011 i tilbygg mot øst.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omramming er tett mot under-blekk og kledning er stedvis tett mot overblekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingsbord bør kuttes noe for å hindre fuktopptrekk. Samme med kledning ned mot over-blekk.

Tilstandsrapport



Fra 2011 i gang /m trapp



Omramming tett på blekk.



Skum på karm, innvendig.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med store glassfelt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Nyere glass på fastfelt i skyvedør.



Skyvedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i 2.etasje, med bjelkelag opplagret på søyler og drager i front. Overbygget pergola på deler av balkongen med sperrer og plast-tak. Rekkverk med liggende spiler og stedvise glassfelt. Det er lagt bølgeplater mellom bjelker for en viss tetthet mot balkong under.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen heller 65mm fra skyvedør til hjørne nord/vest.

Det bemerkes rystelser ved tramp på balkongen som tyder på et noe langt spenn på bjelker med tanke på brukt dimensjon.

Et glassfelt i rekkverk er knust.

Festing mot vegg er noe ufagmessig og det er ikke brukt bjelkesko.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Det bør monteres et topprekke på rekkverk for å få riktig rekkverkshøyde. Åpninger mellom liggende spiler bør gjøres mindre/ eventuelt montere plater på innsiden for å unngå mulig klatring.
Konsekvens av større åpninger og rekkverk lavere enn dagens krav er dårligere sikring og trygghetsfølelse som kan føre til skader.

Festing av kantbjelke bør undersøkes nærmere/utbedres og bjelkesko bør monteres på bjelkene.

Balkongen bør måkes for snø på vinteren for å unngå ekstra last på bjelkelaget.

Knust glass i rekkverk må skiftes med tanke på sikkerhet.

Årsak til helling/synk på balkong bør undersøkes nærmere for å avgjøre nødvendige tiltak.
kostandsestimat er for nærmere undersøkelse av årsak til helling, ikke selve utbedringen, samt nytt glassfelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkong



Knust glass.



Balkong trenger noe vedlikehold.



Oppunder bjelkelag.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Store mengder bom/løse fliser/hul-rom under fliser i gang, samt riss, sprekk i fliser og manglende fugemasse.

Riss/sprekk i plater under drager i stue, mest sannsynlig grunnet at plater er lagt for nærme drager og blitt påvirket av tørk/krymp og snølast.

Stedvis slitasje på parkett utover normal slitasjegrad.

Duk i tak har stedvis "bulket" seg noe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å utbedre avviket må fliser legges på nytt, egnethet på materiale brukt under flisene må vurderes.

Konsekvens av riss i plate er kosmetisk slik det fremstår ved befaring.

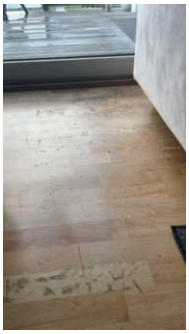
Parkett kan vurderes skiftet eller slipt, liten konsekvens utover kosmetikk.

Ingen konsekvens av "bulking" av duk utover kosmetikk.





Riss i plate under drager.



Slitasje på parkett.



Fliser i gang.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det bemerkes stedvis noe knirk, spesielt i gang m/trapp i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange, liten konsekvens av noe knirk utover lyd.

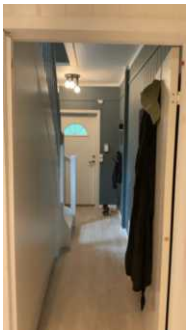
Tilstandsrapport



Ref: 20cm gang.



18mm/2m i gang m/trapp



Noe knirk



Sov 1.etasje 13mm/2m

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:

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

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Moderat til lav aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Merknad: Vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Fugene i pipen kan over tid få utettheter, som kan føre til dårligere trekk og få konsekvenser ved eventuell pipebrann.



Pipe og ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

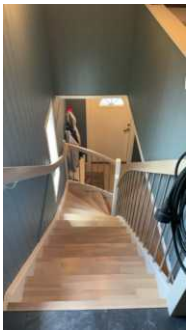
Boligen har lakkert tretrapp med hvite vanger og rekkverk i stående metall spiler, oppbevaring under trapp.

Enkel malt hems-stige i tre på soverom 1.etasje opp til lite hems-rom.

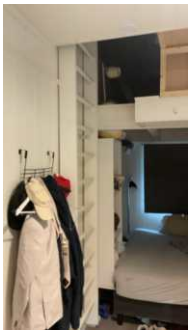
Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trapp bør forsøkes strammet til i skruer. Liten konsekvens utover lyd.



Trapp



Hems stige

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Liten konsekvens utover enkelte bruksmerker på karmer/terskler.

Tilstandsrapport



Tar noe i terskel

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Musefeller funnet på loft og i kjeller. Limfelle er også lagt ut i kjeller. Boks med rottegift utvendig mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av omfang og mulige innganger, for å vurdere eventuelle tiltak.
Konsekvens av eventuelle mus/skadedyr i boligen kan være knyttet til helse, lukt og skader.









VÅTROM

2.ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater med duk. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss i duk/plate og stedvis "bobling" samt kvistmerker i tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Liten/ingen konsekvens utover estetikk slik det fremstår ved befaring.


Mye synlige kvist merker i tak/riss ved dør.


Stedvis "bobling" i duk.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser. Ingen riss i fuger er observert.
Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.

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.

Lokalt fall rundt sluk, ellers flatt og noe motfall fra vaskemaskin mot dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å skjøte på membran ved dør og lage en oppbrett.

Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor lokalt fall ved sluk 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.


Noe motfall.


Lokalt fall

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.



Tett ved terskel.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Kjøkkenskap. Det ble målt etter Relativ fuktighet 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.

Tilstandsrapport



RF-måling.

2.ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.



Noe manglende fugemasse ved brytere.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -5mm.

Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser. Ingen riss i fuger er observert.
Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.

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 flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Enkelte riss i fuger ved sluk, samt noen løse mosaikk fliser på kant rundt dusj.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

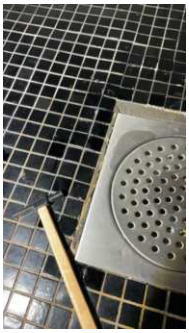
Det anbefales å skjøte på membran ved dør og lage en oppbrett for å sikre mot eventuelt lekkasjevann ut av rommet/ eventuelt innhenting av dokumentasjon på oppbrett.

Kostnadsestimat for lokale tiltak med membran-oppbrett ved dør for å sikre mot lekkasjevann ut rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ref: 20cm til hjelpesluk.



Noe bom/hul-lyd/riss.



Løse fliser.

2.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
• Andre 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.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er avvik:

Dusjdør holder seg ikke lukket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det anbefales lokale tiltak på dusjdør for å sikre at den kan lukkes tett og sikre mot sprut ut på gulv med dårlig fall til hjelpesluk.

Det anbefales å montere en lekkasjevarsler/vannstopper i vegghengt toalett om mulig.


Holder seg ikke helt lukket


Ingen drensspalte.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.


Tett terskel.

2.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 under 7. 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

KJØKKEN

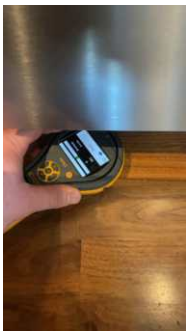
2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



Ref: kjøkkengulv (tørt)



Kjøkken

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket er kjørt ut gjennom luftekanal i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Konsekvensen av manglende tettemuffer er at eventuell vannlekkasje på rør i rør ikke ledes tilbake til vannskap, men til enden av varerørene og kan forårsake vannskader.

Tilstandsrapport



Manglende tettemuffer på kjøkken.



Rørskap på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindus og veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i plassert på vegg i stue. Utedel er plassert under balkong i 1.etasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe.

TG 2 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.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Konsekvens er mulig service/utskiftning.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



Sentralstøvsuger.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i 2.etasje. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet.

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.
   2006 Ved påbygg.

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?
   Ukjent

   Konsekvens av eventuelt manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen.

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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales spesielt på anlegg med ukjent dokumentasjon å foreta en el-sjekk/ kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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



To sikringer er ikke merket.

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.

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 Eier sender slukkeapparat på service før overtakelse.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent alder, grunnmur/plate fra 2017 (kilde eier).

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje med inntil-bygget carport. Leca stein som ringmur og støpt betongplate på mark. Bygget er av eldre dato med plass-bygde selvbærende takstoler. Bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Undertak med rupanel, utvendig tekket med shingel. To stk. enkle uisolerte porter i front. Carport del har søyler og drager ned på søyle fundament i betong. Slakt sperretak tekket med blekk/stålplater.

Merknad: Bygget bærer preg av elde og slitasje, synlige skjevheter på bygget og stedvis noe løs kledning . Noe masse under betongplate/markisolasjon er "vasket" vekk. Skjevheter/nedbøyninger i takrenner. Ufagmessig skjøting av panel i gavler . Noe langt spenn på bjelker på carport og avskalling av puss utvendig på lecamur.

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

Utvendig bod mot øst



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig bord mot øst med ringmur i lecastein og plate i betong på mark. Uisolerte vegger i bindingsverk med utvendig stående panel. Selvbærende takstoler, med undertak og utvendig tekking av takstein. Enkle vinduer på hver langside og enkel bod-dør i front.

Merknad: Bod-dør er vanskelig å lukke. Boden er bygget nesten helt inn til vegg på bolig. Noe terrengfall inn mot mur på oversiden. Noe pukk under betongplate er "vasket" vekk. Mose på tak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

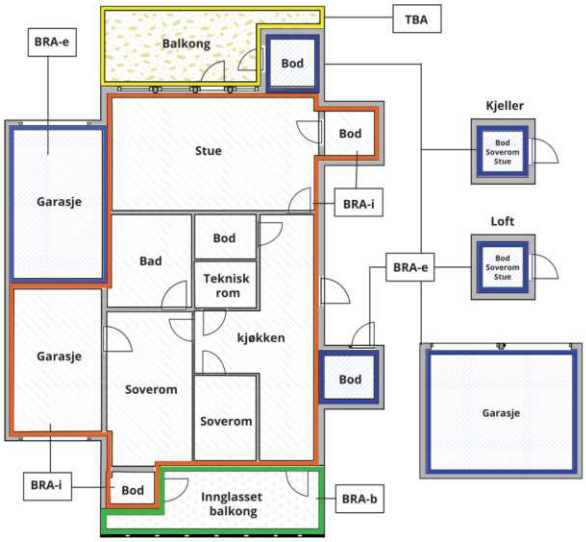
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig (Snr.1)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	105			105	35
Kjeller	46			46	
SUM	**151**				**35**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

TBA er balkong mot vest og terrasse med skifer ved inngang.

Takhøyde i kjeller er ca. 2,02 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke/ ikke mottatt tegninger av kjeller.

1.etasje: Tidligere balkong på hjørne mot nord/vest er innkledd og i bruk som soverom. Enkelte innervegger/døråpninger er flyttet på på. Balkong mot vest er ikke inntegnet.

Ferdigattest for påbygg av bolig fra 2008 foreligger.
Ferdigattest på tilbygg fra 1968 foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Synlig deling av enheter i 1.etasje er svært mangelfull i forhold til dagens krav. Eldre vindu i seksjon 1. og en veggplate mot vinduet i seksjon 2.

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:

Tomannsbolig (Snr.2)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	119			119	29
1.Etasje	17			17	
SUM	**136**				**29**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang m/trapp, Gang, Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Kontor, Stue/kjøkken		
1.Etasje	Entré m/trapp., Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: 1.etasje: Entre m/trapp og soverom er ikke på tegninger.

2.etasje: Gang m/trapp er ikke på tegninger, (tidligere utvendig trapp og lite vindfang).

Balkong er utvidet i forhold til tegninger og pergola er satt opp.

Ferdigattest for påbygg av bolig fra 2008 foreligger.
Ferdigattest på tilbygg fra 1968 foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Synlig deling av enheter i 1.etasje er svært mangelfull i forhold til dagens krav. Eldre vindu i seksjon 1. og en veggplate mot vinduet i seksjon 2.

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: Vindu på kontor tilfredsstiller ikke kravet til rømning, dermed ikke kravet til dagslys.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Utvendig bod mot øst

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.

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)
Tomannsbolig (Snr.1)	105	46
Tomannsbolig (Snr.2)	136	0
Garasje	0	37
Utvendig bod mot øst	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør
	Ruth Marthe Skansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	48	27		2	2207 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Nordsetervegen 364

Hjemmelshaver
Skansen Ruth Marthe

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Avstand til Lillehammer sentrum av byen er på ca 4 km. Relativt kort avstand til dagligvarebutikk samt til Stampesletta Idrettsanlegg. Nærhet til barneskole og barnehager. Bybuss stopper ved holdeplass i Nordsetervegen.

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 et noe skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, støpt platting og delvis steinlagt 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunal info fra megler	31.05.2025	Gjennomgått dato.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/BX5044

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251220

Selger 1 navn
Ruth Marthe Skansen

Gateadresse
Nordsetervegen 364

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2618

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Turid Skansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

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: 55251220

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Membranen er lagt av dette firmaet, fliser er lagt privat

Arbeid utført av: Stakston mur og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var nytt i 2005:2006

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg kjenner ikke til dette, men det regner jeg med

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet at det har vært noe fukt i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har kommet inn mus i kjeller og lift ved et par anledninger

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 55251220

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget på et soverom og inngangsparti i 2 etg for ca 10 år siden

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det går jeg ut i fra, men kjenner ikke til det

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: 55251220

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: 55251220

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

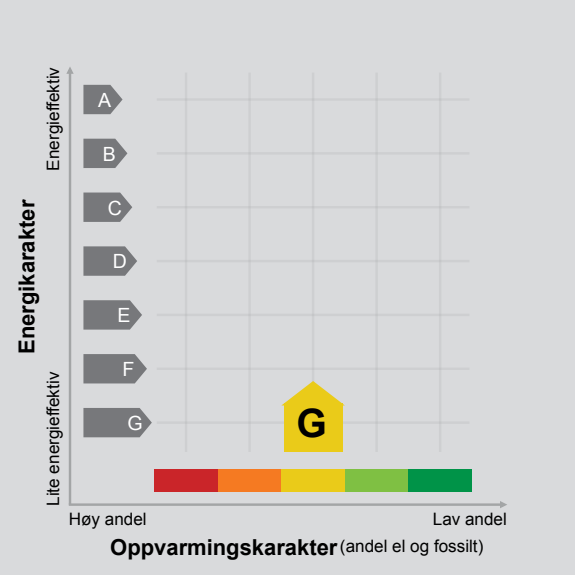
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruth Marthe Skansen	7ad1a5520d4ae727e5917 87a574d27e0231f4e22	03.06.2025 07:08:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251220

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordsetervegen 364
Postnummer	2618
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12849257
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-130071
Dato	03.06.2025



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

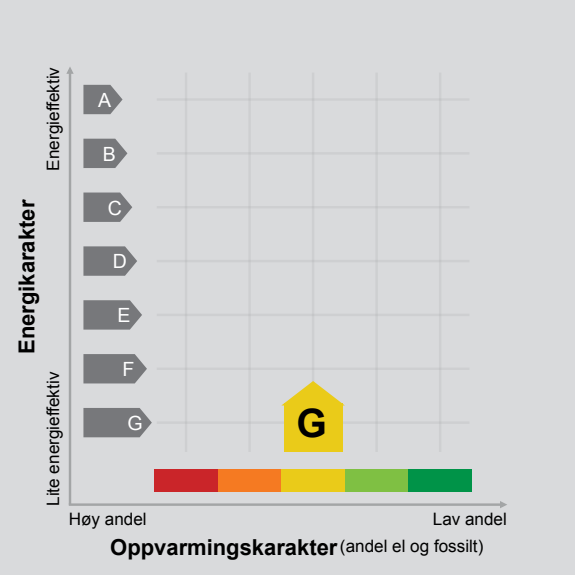
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordsetervegen 364
Postnummer	2618
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12849257
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130068
Dato	03.06.2025



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)

- Slå el.apparater helt av
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251220
Vår referanse: 3760438/26475978
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 73

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3462	17	9.4.1992	FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	48	27	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til

REGISTRERT
- 9 APR 1992
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR. 3462

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
	Lillehammer	48	270	1/9		

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [X] Ja [ ] Nei

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig
[X] FB Fritthgg enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 710 000

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [X] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 710 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
13054[redacted]	Torbjørn Hamre	

Doknr 3462 Tinglyst 09.04.1992 Emb 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
22034[redacted]	Turid Sørensen	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[X] Jeg/~~vi~~ er ugift(e) | [ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive | [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

X Torbjørn Skaansen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

REGISTRERT
- 9 APR 1992
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR: 3462

A V T A L E

I forbindelse med skifte av vårt felleseie overføres hjemmelen til boligeiendommen

NORDSETERVEIEN 364, GNR. 48 BNR. 27 I LILLEHAMMER

til

TURID SKANSEN fnr. 220348 [redacted]

På ellers like vilkår skal

TORBJØRN SKANSEN fnr. 130547 [redacted]

ha forkjøpsrett til eiendommen. Forkjøpsretten gjelder i forhold til enhver overdragelse, frivillig eller tvungen, dog ikke i forhold til felles livsarvinger.

TOR WERNER SKANSEN fnr. 050873 [redacted] og
RUTH MARTHE SKANSEN fnr. 090580 [redacted]

Lillehammer, den 30/3-92

Turid Skansen
Turid Skansen

Torbjørn Skansen
Torbjørn Skansen

Hjemmelsovend. m gaddtatt Bilr om undertskriftene ikke er bekreftet på fastsiktsmessig måte

RIKTIG KOPI BEVITNES

TORMOD LUNDE
Advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251220
Vår referanse: 3760432/26475948
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 72

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3374	17	27.4.2004	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	48	27	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/3374/17
Uthentet 2025-05-22 10:23

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
27 APR. 2004
SOR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 3374

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Lillehammer	48	27-#7		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
2.2.0.7.1.4.8 [redacted]	Turid Skauan	1/1

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 3374 Tinglyst 27.04.2004 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Lillehammer 27/2-04	Turid Hansen.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
48	27		1 og 2	Lillehammer kommune

Dato	Stempel og underskrift
2004-04-21	Magnus A. Skjellerudsveen Magnus A. Skjellerudsveen

LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ

Noter:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/3374/17
Uthentet 2025-05-22 10:23

Lillehammer kommune

Turid Skansen
Nordsetervegen 364

2618 LILLEHAMMER

Dato: 19.03.04
Vår ref.: MAGSKJ 04/01173-002
Arkivkode: HEIGB 48/27
Løpenum: 04/004181
Deres ref:

Vedlgg: Situasjonsplan og plantegning

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.48 BNR.27 ; TILLATELSE

Bakgrunn:
Søknad *Begjæring om oppdeling i eierseksjoner* av eiendommen gnr.48 bnr. 27, Nordsetervegen 364, ble komplett med opplysninger om rominndeling den 17.03.2004. Hjemmelshaver er Turid Skansen.

Eiendommen:
Eiendommen er i forhold til Eierseksjonsloven en boligeiendom. På eiendommen er det oppført en horisontaldelt tomannsbolig.

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

Boligen består av 1. og 2. etasje. Begge seksjonene blir boligseksjoner.

Kommunens vurdering:
Eierseksjonslovens krav er at hver hoveddel skal ha egen inngang fra fellesareal. Videre skal hver boligseksjon ha kjøkken, bad, og wc innenfor hoveddelen. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Lovens krav for å gi seksjoneringstillatelse er etter kommunens vurdering oppfylt.

De enkelte seksjoner:
Gnr. 48 bnr. 27 seksjon 1 omfatter etter seksjoneringen leiligheten i 1.etasje , med unntak av bad/WC som tilhører seksjon 2. Atkomsten skjer fra felles entre. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 1/2. På plantegningene er seksjon 1 vist med rød farge. **Offisiell adresse er Nordsetervegen 364 H0101.**

AREAL OG MILJØ
Besøksadresse: Storgata 51
POSTADRESSE: Serviceboks, 2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Gnr. 48 bnr. 27 seksjon 2 omfatter etter seksjoneringen leiligheten i 2.etasje , med tillegg av bad/WC i 1. etasje. Atkomsten skjer fra felles entre. Seksjonens formål er boligseksjon (B). Sameiebrøken er 1/2. På plantegningene er seksjon 2 vist med blå farge. **Offisiell adresse er Nordsetervegen 364 H0201.**

Fellesareal:
Alt areal ute og entreen er fellesareal. På situasjonsplan er fellesarealene fargelagt gult.

Det er ikke foretatt befaring. I henhold til eierseksjonslovens §7 er da behandlingsgebyret tre ganger rettsgebyret. For saker mottatt i 2004 blir gebyret kr.740,- x 3 = kr. 2.220,- ; pluss tinglysingsgebyret på kr.1.480,-. Når behandlingsgebyret er betalt og klagefristen er ute og eventuelle klager er avgjort, vil begjæringen bli oversendt Sør - Gudbrandsdal tingrett for innføring i grunnboka.

I samsvar med eierseksjoneringslovens § 9 gir Lillehammer kommune tillatelse til seksjonering av eiendommen gnr. 48 bnr. 27 i henhold til søknaden på følgende vilkår:

1. **Eiendommen gnr. 48 bnr. 27 tillates seksjonert til: gnr. 48 bnr. 27 seksjon 1 og gnr. 48 bnr. 27 seksjon 2.**

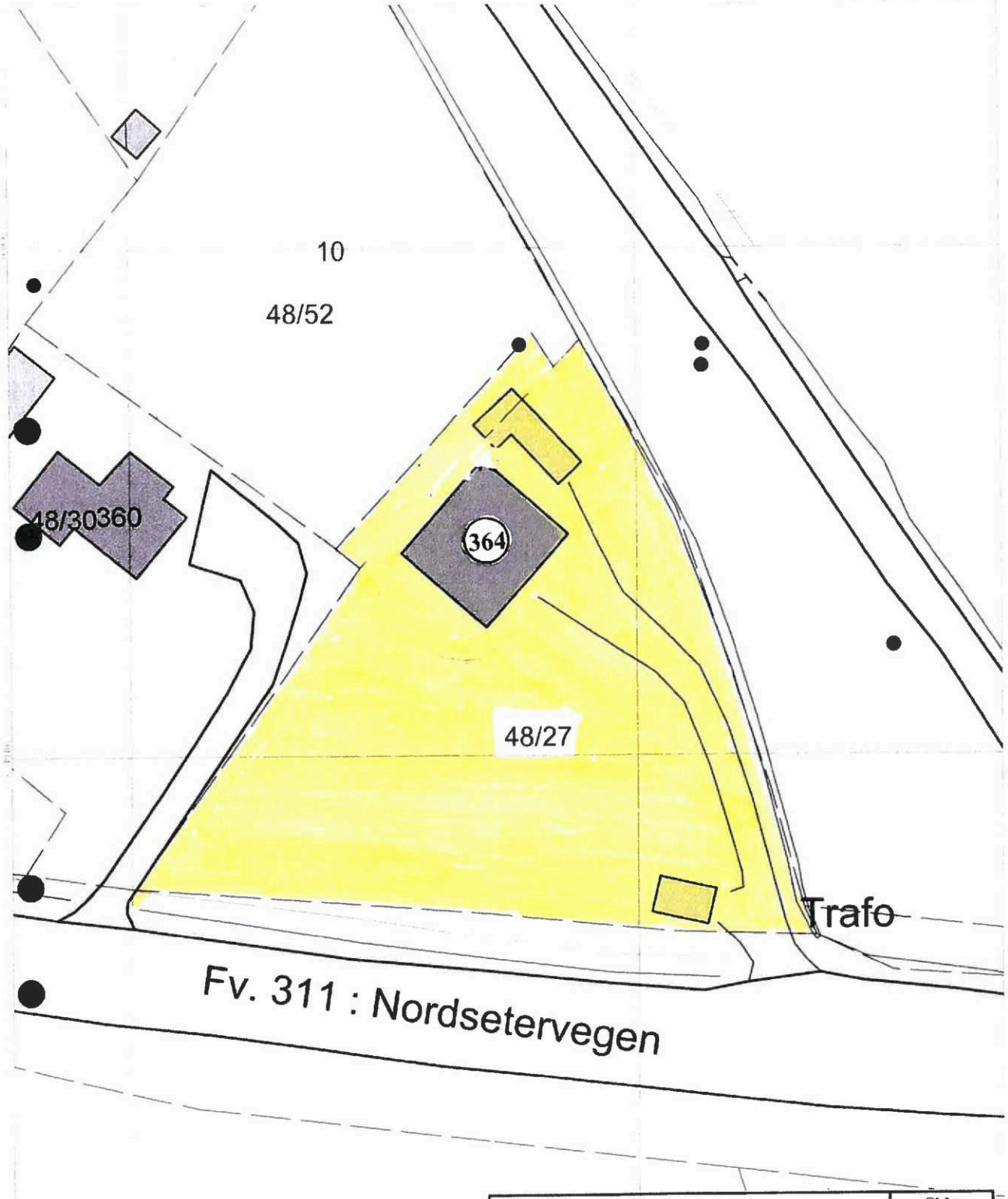
2. **Avgrensningen av de enkelte seksjoner er slik de framgår av vedlagte situasjonsplan og plantegninger, stemplet av Lillehammer kommune, areal og miljø 2004-03-19.**

3. **Begge seksjonene skal benyttes som boligseksjoner og har hver en sameiebrøk på ½.**

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

Med hilsen

Magnus A. Skjellerudsveen



N

M=1:500

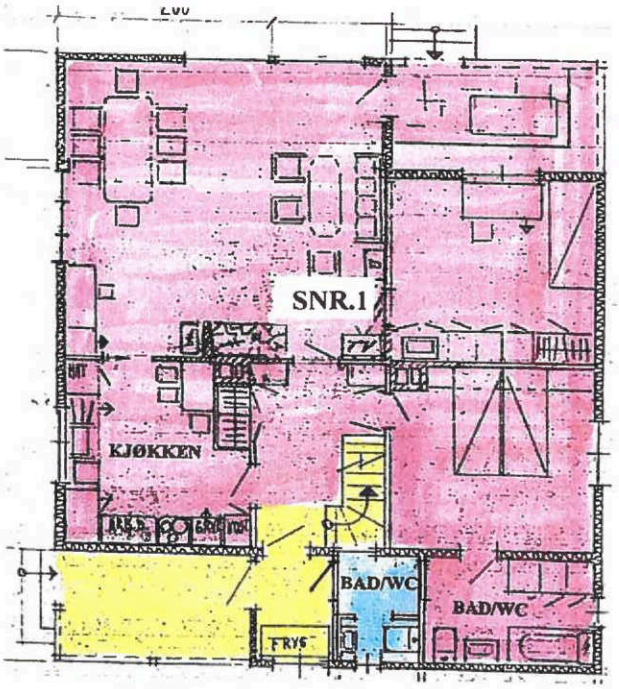
Situasjonsplan;Seksjonering Gnr.48 bnr.27; snr. 1 - 2	Side 1 av 2
Fellesareal (ute)	
Eiendomsgrense	

2004-03-19

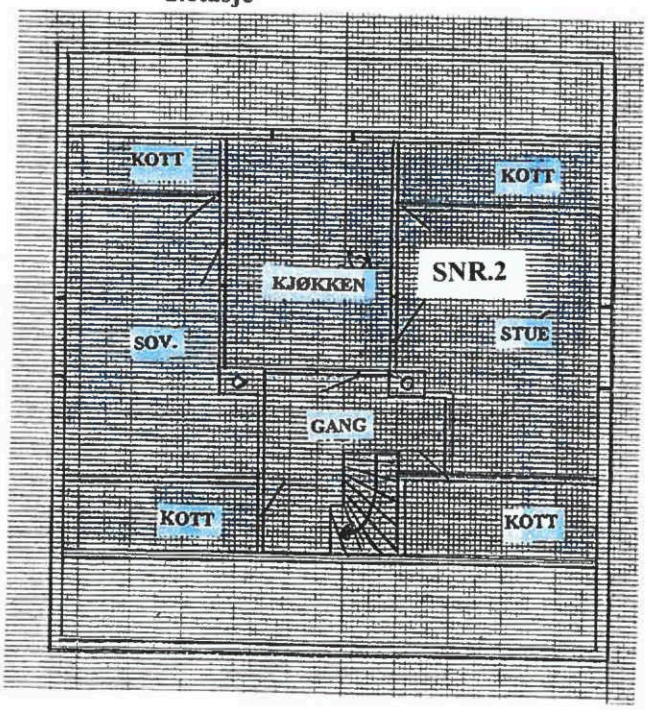
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ

M.A.Skjellerudsveen

1.etasje



2.etasje



Plantegning; Seksjonering Gnr.48 bnr.27; 1.etasje og 2. etasje	Side 2 av 2
Gnr.48 bnr.27 snr. 1	
Gnr.48 bnr.27 snr. 2	
Fellesareal	

2004-03-19
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ
M.A.Skjellerudsveen
M.A.Skjellerudsveen

Lillehammer kommune

Henning Johansen og Ruth Marthe Skansen
Nordsetervegen 364

2618 Lillehammer

Dato:10.03.2008
Vår ref.: TOVGAUKE
05/01433-006
Arkivkode: HEIGB 48/27
Løpenum: 08/005072
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende PÅBYGG AV BOLIG Adr. NORDSETERVEGEN 364, Gnr./Bnr. 48/27

Tiltakshaver: Ruth Marthe Skansen og Henning Johansen
Ansvarlig søker: Vingrom Bygg AS

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 03.05.2005.
Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt 19.02.2008.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : 118 m^2
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* :
- *Eiendomsskatt m^2* : 118 m^2

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. – Ligningskontoret
Vingrom Bygg AS, Postboks 52, 2607 Vingrom

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

ARKIV

Lillehammer kommune

Vingrom Bygg AS
Postboks 52

2607 VINGROM

Dato:03.05.2005
Vår ref.: KARASP 05/01433-003
Arkivkode: HEIGB 48/27
Løpenum: 05/006732
Deres ref:

Vedlegg:
Søknad i retur
Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Vedrørende PÅBYGG AV BOLIG. Adr. NORDSETERVEGEN 364, Gnr./Bnr. 48/27

Svar på søknad om tillatelse til enkle tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b, SAK § 16, mottatt 19.04.2005

Tiltakshaver:	Ruth Marthe Skansen og Henning Johansen
Ansvarlig søker:	Vingrom Bygg AS

Søknaden:
Søknaden gjelder påbygg av horisontaldelt bolig. Bruksareal økes med 80 m².

Naboer/gjenboere:
Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Regulering / plangrunnlag:
I gjeldende reguleringsplan for "Nordsetervegens utvidelse", godkjent av kommunestyret 27.06.91, er tomta regulert til boligformål med en TU=30% og maksimal BRA = 300 m2 pr.tomt.

Dispensasjon:
Ingen.

Byggetomta:
- ✓ Bygget er tilkoblet privat vann- og avløpsledning.
- ✓ Atkomst blir uendret.
- ✓ Utearealer; vedtektenes krav er oppfylt.
- ✓ Parkering; vedtektenes krav til areal er oppfylt.
- ✓ Byggegrunnen er tilfredsstillende ihht. bl.a. forurensning.

Beliggenhet og plassering:
Bygget tilfredsstiller krav satt i pbl § 70 angående høyde.

Estetiske krav:
Bygget er vurdert arkitektonisk og estetisk tilfredsstillende. Farge- og materialvalg må harmonere med eksisterende bebyggelse.

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggsak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100

Avfall:
Det kreves plan for avfallshåndtering. Alt rivingsavfall skal leveres til offentlig deponi.

Tekniske krav:
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, risikoklasse 4, og brannklasse 1.

Tekniske installasjoner:
Etter våre opplysninger er eksisterende avløpsanlegg ikke i forskriftsmessig stand. Vi avventer et eventuelt pålegg om utbedring i påvente av planer for utbygging av kommunalt ledningsnett i området. Eiendommen må da tilknytte seg dette, så snart det anlegges for området, på de betingelser kommunen fastsetter.

Kontrollerklæring:
Vi har mottatt kontrollerklæring for prosjektering fra Vingrom Bygg AS.

Følgende foretak gis ansvarsrett:

Ansvarlig foretak	Ansvarlig søker. SØK	Ansvarlig prosjekt. PRO	Ansv.kont. f. prosjekt. KPR	Ansvarlig utførende UTF	Ansv.kont. f.utfør. KUT
Vingrom Bygg AS	Hele tiltaket	Hele tiltaket	Hele tiltaket	Hele tiltaket	Hele tiltaket

TILLATELSE:
I medhold av plan- og bygningslovens § 93, gis tillatelse til tiltak, i samsvar med søknad mottatt 19.04.05 , og på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Jf pbl § 99.
3. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
4. Det skal meldes fra når arbeidet igangsettes.
5. Kvitterte kontrollerklæringer for utførelsen må foreligge før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan utstedes.
6. Alt avfall kildesorteres, fjernes og deponeres på offentlig avfallsplass.
7. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte.
   Jfr. pbl § 97 nr.4.
8. Installering av ilsted skal meldes til feiermesteren for godkjenning og senere kontroll.

Regning for gebyr i forbindelse med byggesaken ettersendes.

Klageadgang:
Vår avgjørelse kan, med hjemmel i forvaltningslovens § 28, påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen stiles til Lillehammer kommune v/ byggeseksjonen. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer søm ønskes.

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi til:Ruth Marthe Skansen og Henning Johansen, Nordsetervegen 364, 2618 Lillehammer

- Vi håper vedlagte spørreskjema returneres i utfylt stand -

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggsak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Lillehammer, den 9. august 1968.

Sak nr. 454/65

J.nr. 1634/65

FERDIGATTEST

Byggherre: Ole Skansen

Adresse: Nordsetervegen, n. Ål *gate/veg, hus nr.* ..... *matr. nr.* .....

g.nr. .....48..... *b.nr.* .....27.....

Bygningens art: Tilbygg til enebolig

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

Behandlet og godkjent 29/10-65.

Oppgave for beregning av vannavgift.

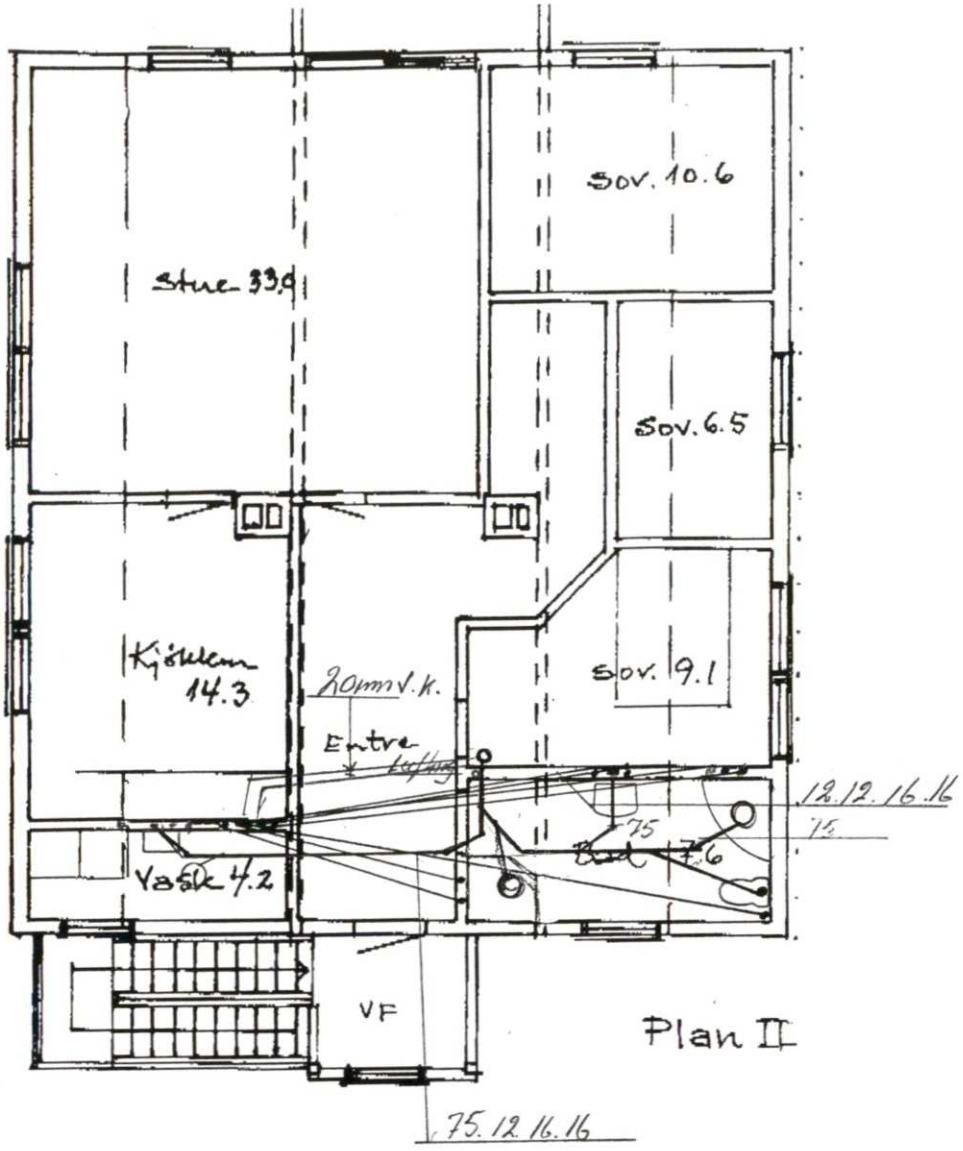
		Brutto golvareal i alt
1. Arealer av oppholdsrom		
a) i hovedbygning ..... etasjer ..... gr.fl.		
b) i andre bygninger Eldre bebyggelse gr. fl. m² 75,- + 2. etg		m² 118,-
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter	Tilbygg	" 42,-
	Ialt	m² 160,-
3. Utstyr, antall ..... bad/dusj ..... w. c.		
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:		

5. Vannavgift beregnes fra Vann fra eget anlegg.

Bygningssjef

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.

K. Engen

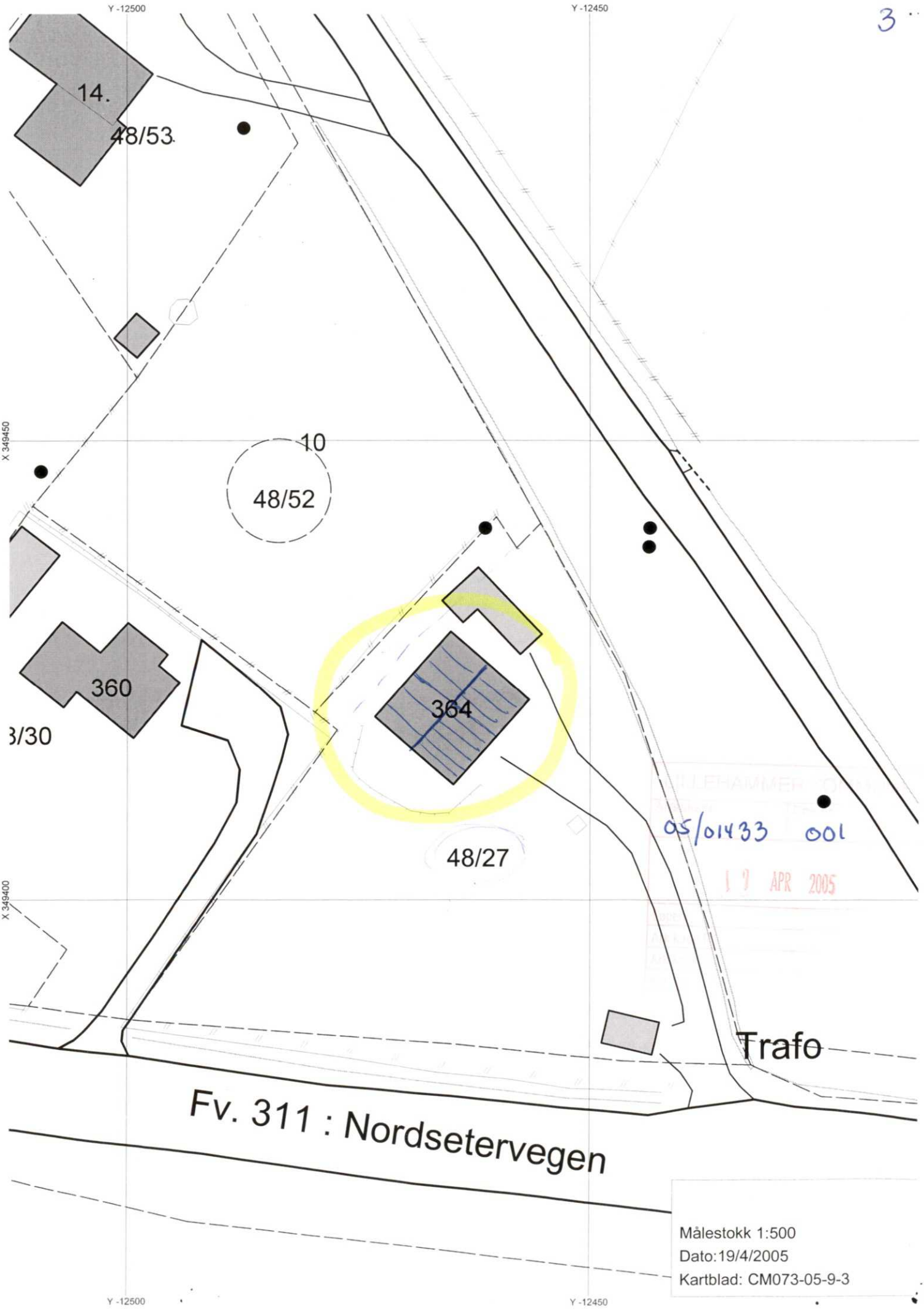


Plan II

RØRLEGGER'N
STORGT. 89 - 2615 LILLEHAMMER

BY 27/6-05.

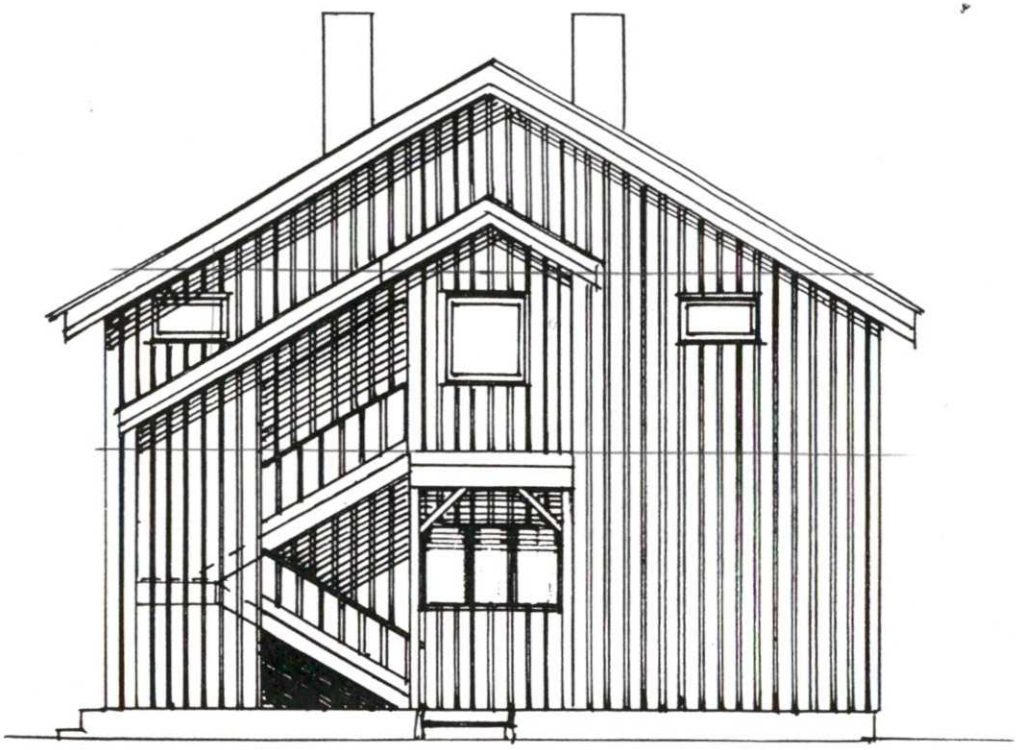
LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar/saksnr. 05/02496
Dok.nr.
29 JUN 2005
Lopenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Kassasjon
Tj.område
Saksbeh.



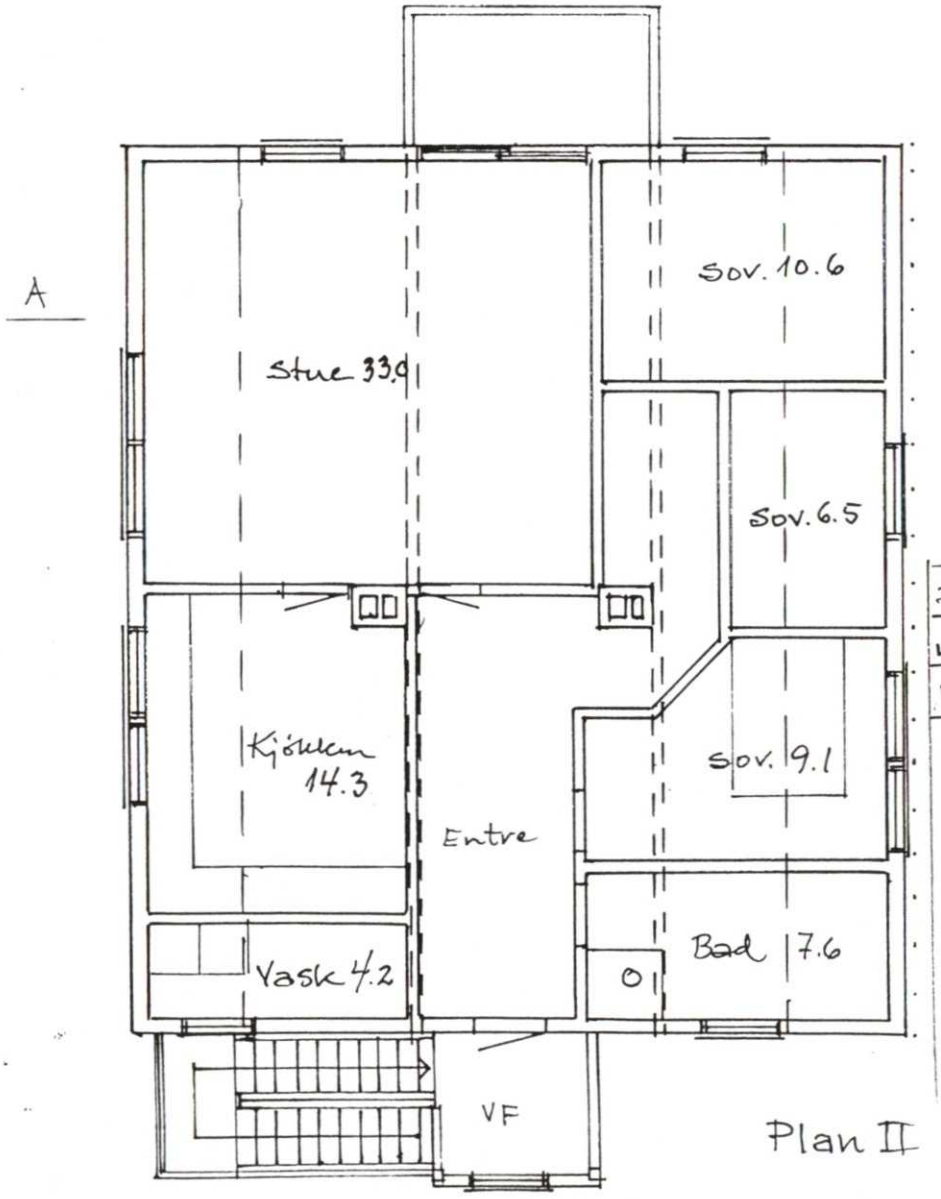
3

05/01433 001

19 APR 2005



Øst

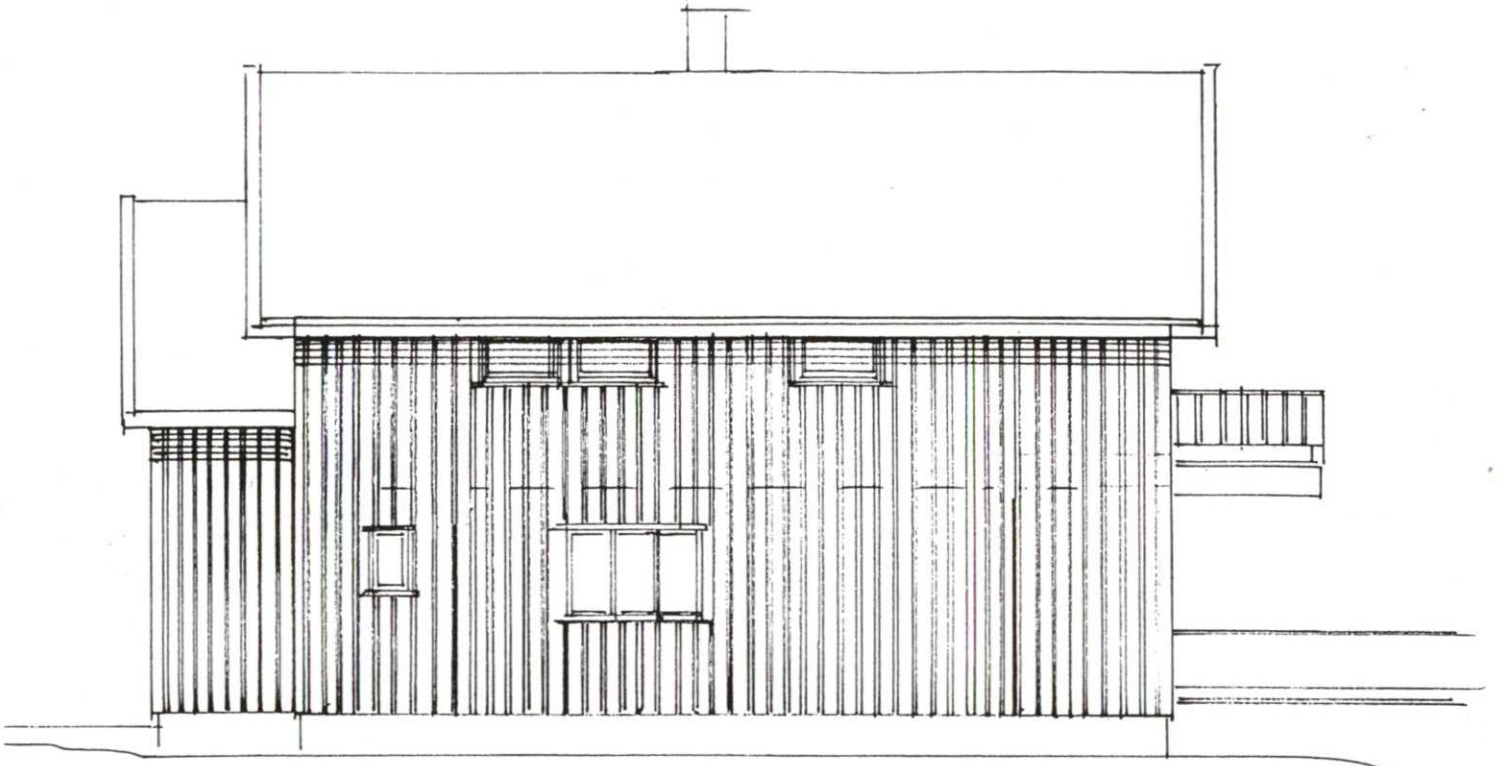


Plan II

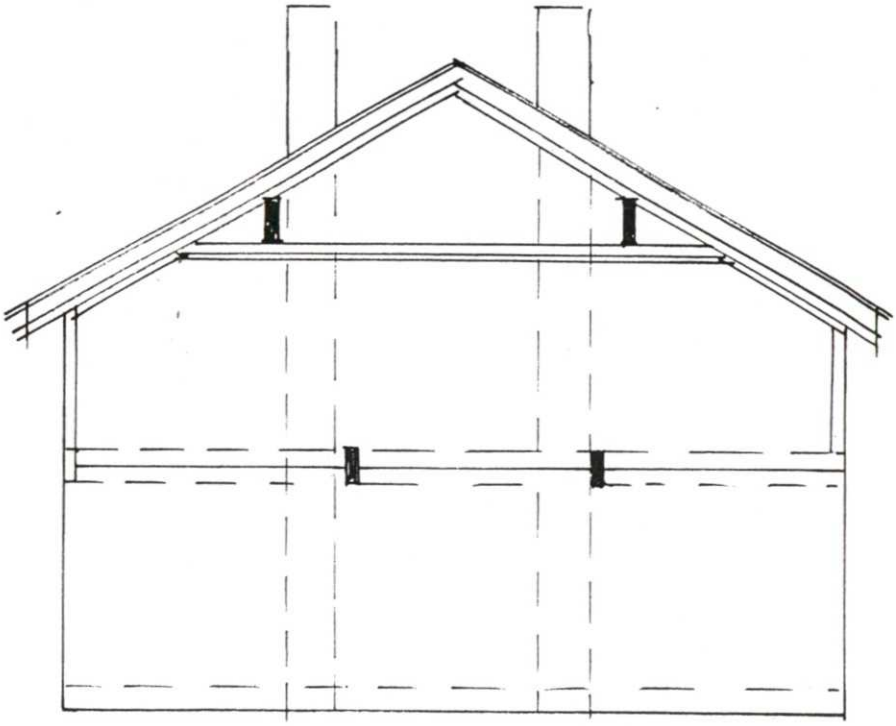
05/01433 001
19 APR 2005

Plan & fasade vedr.
ny 2. etg Nordseterveien 364
Mål 1:100, 15.04.05 ttl

VINGROM BYGG A·S
2607 VINGROM • Tlf. 61 05 43 80
NO 942 963 718 MVA



Nord

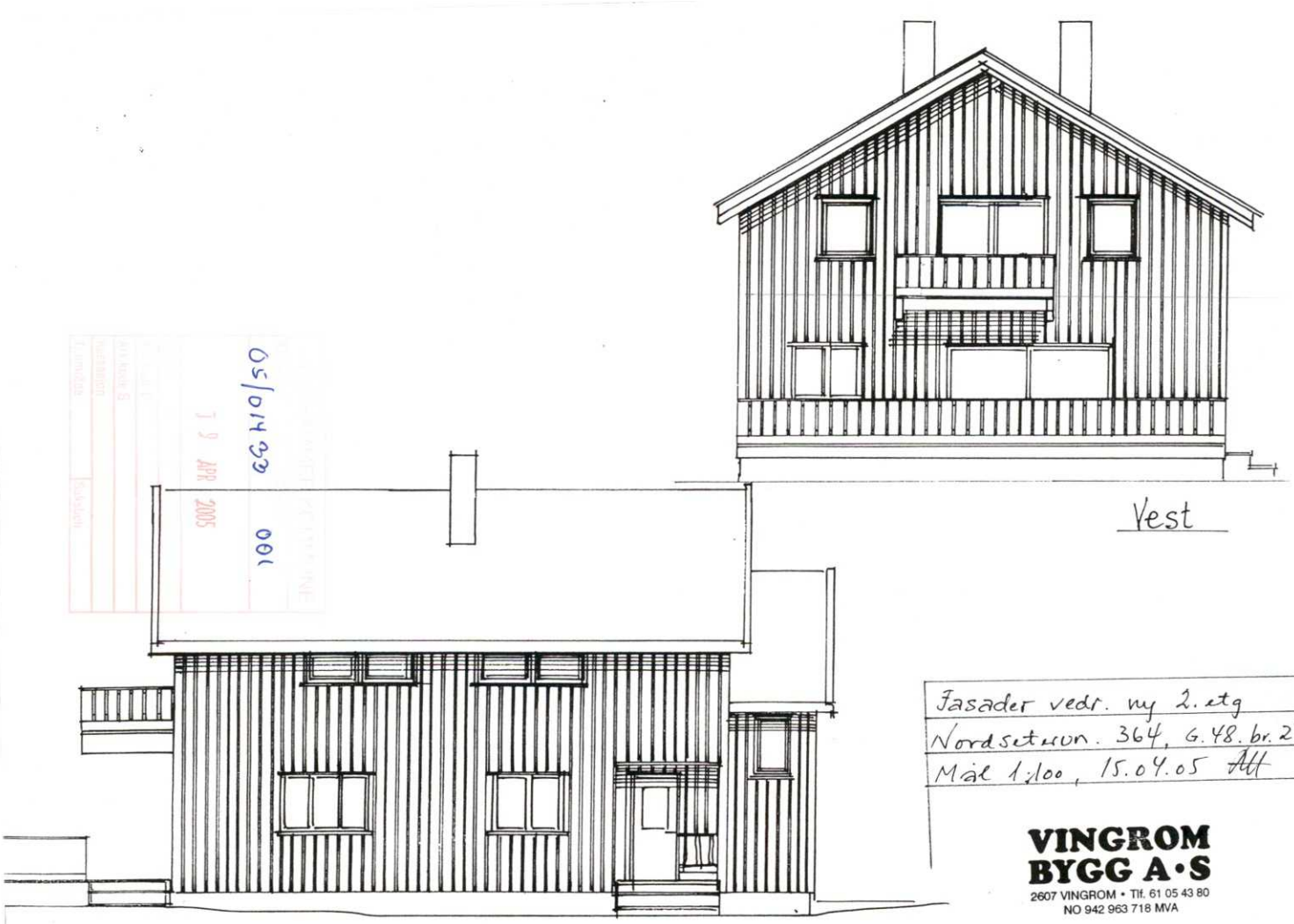


Snitt A/A

LILLEHAMMER KOMMUNE
Dok.nr. 001
05/01433
19 APR 2005

Snitt & fasade vedl. ny 2. etg
Nordseterun. 364, Lillehammer
Mål 1:100,
18.04.05 ~~AH~~

VINGROM BYGG A·S
2607 VINGROM • Tlf. 61 05 43 80
NO 942 963 718 MVA

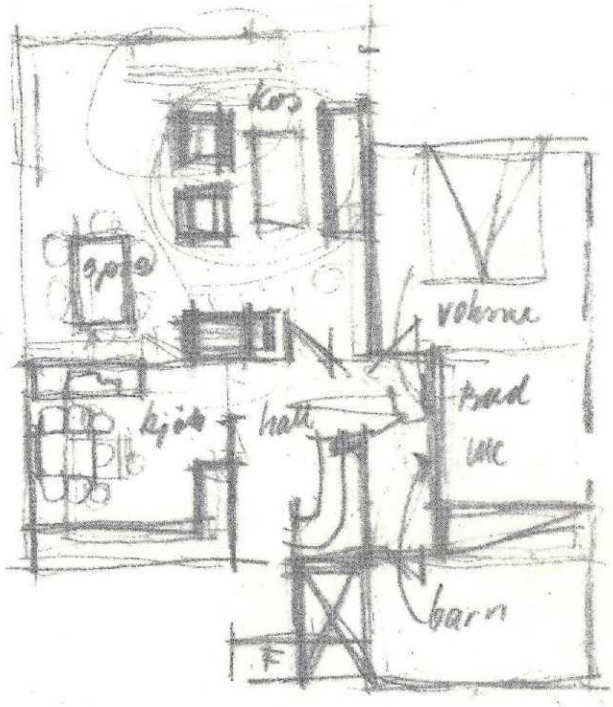


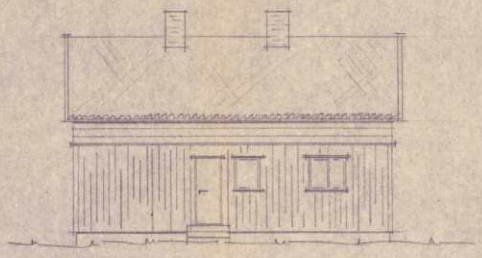
100 05/01469
19 APR 2005

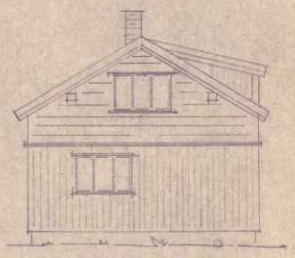
Fasader vedr. ny 2. etg
Nordsetervn. 364, G. 48. br. 27 seksj. 2
Mål 1:100, 15.04.05 Alf

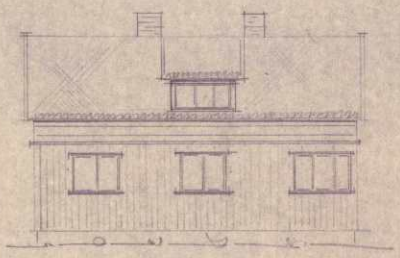
VINGROM BYGG A·S
2607 VINGROM • Tlf. 61 05 43 80
NO 942 963 718 MVA

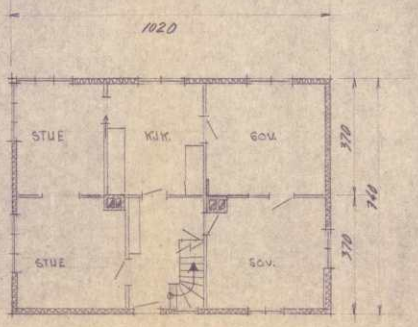
57

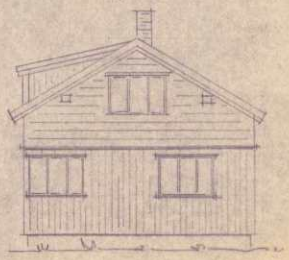

kjøk
hall
vaskerom
bad
WC
barn











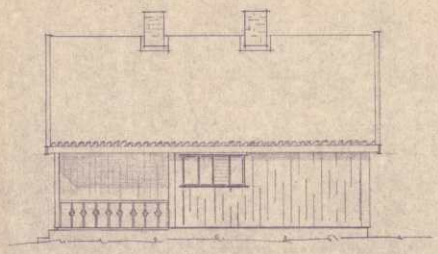
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 454/65 Jr. nr. 1639/65
Gnr. 78 Bnr. 28/27

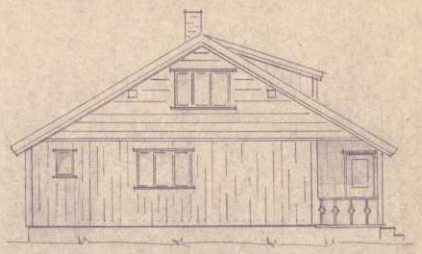
VILLA FOR OLE EKANSEN
OPPMÅLING

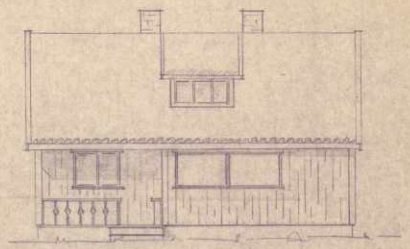
M: 1:100

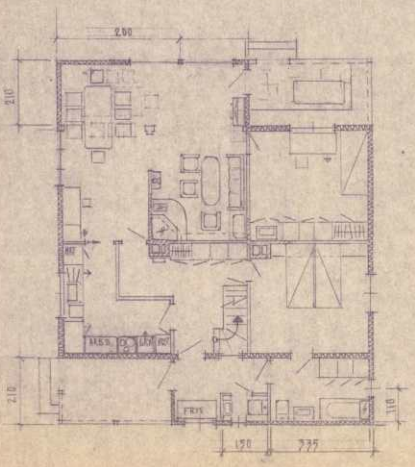
H. HØSTMÆLINGEN

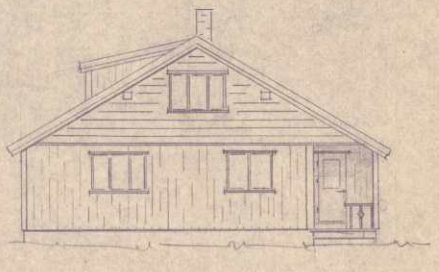
11.8.65

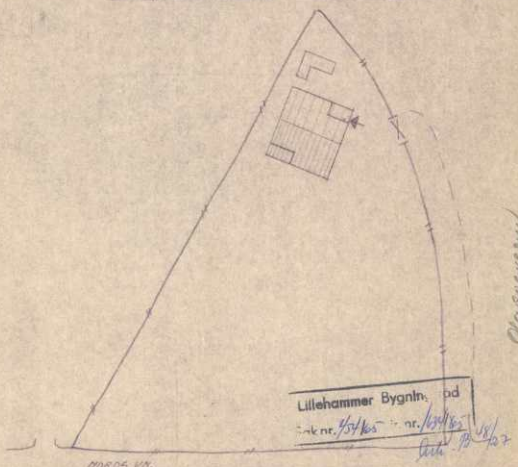










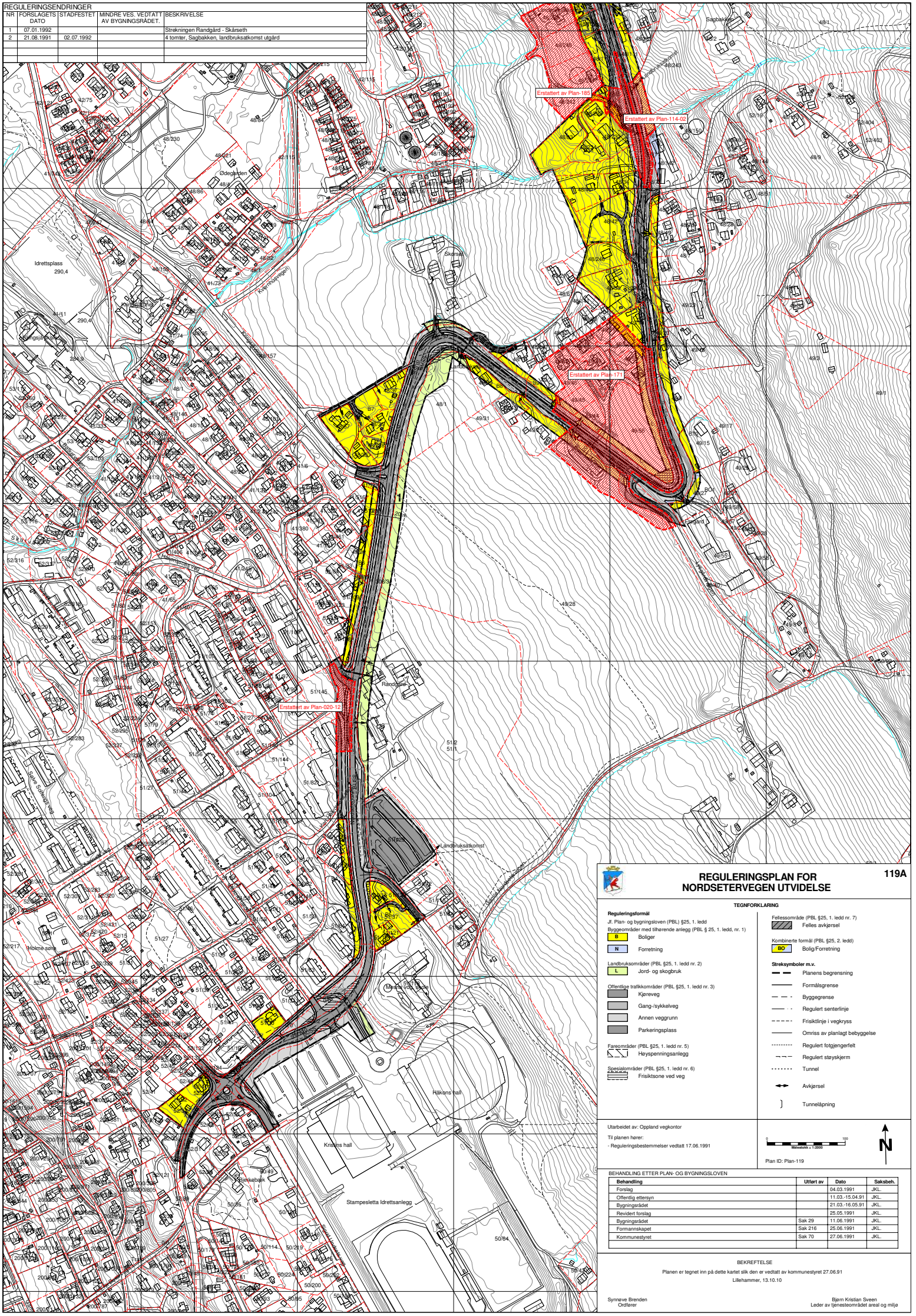


Lillehammer Bygnin[illegible]pd
Saksnr. 454/65 [illegible]nr. 1634/65

VILLA FOR OLE SKANSEN
OMBYGGING ALT. I
H. HØSTMÆLINGEN

M 1:100

27.8.65



REGULERINGSENDRINGER				
NR	FORSLAGETS DATO	STADFESTET	MINDRE VES. VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET.	BESKRIVELSE
1	07.01.1992			Strekningen Randgård - Skårseth
2	21.08.1991	02.07.1992		4 tomter, Sagbakken, landbruksatkomst utgård

REGULERINGSPLAN FOR NORDSETERVEGEN UTVIDELSE

119A

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

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

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

- B — Boliger
- N — Forretning

Landbruksområder (PBL §25, 1. ledd nr. 2)

- L — Jord- og skogbruk

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

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

Fareområder (PBL §25, 1. ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved veg

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel

Kombinerte formål (PBL §25, 2. ledd)

- BO — Bolig/Forretning

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

Utarbeidet av: Oppland vegkontor

Til planen hører:

- Reguleringsbestemmelser vedtatt 17.06.1991

Målestokk x 1:2000

Plan ID: Plan-119

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Forslag		04.03.1991	JKL.
Offentlig ettersyn		11.03.-15.04.91	JKL.
Bygningsrådet		21.03.-16.05.91	JKL.
Revidert forslag		25.05.1991	JKL.
Bygningsrådet	Sak 29	11.06.1991	JKL.
Formannskapet	Sak 216	25.06.1991	JKL.
Kommunestyret	Sak 70	27.06.1991	JKL.

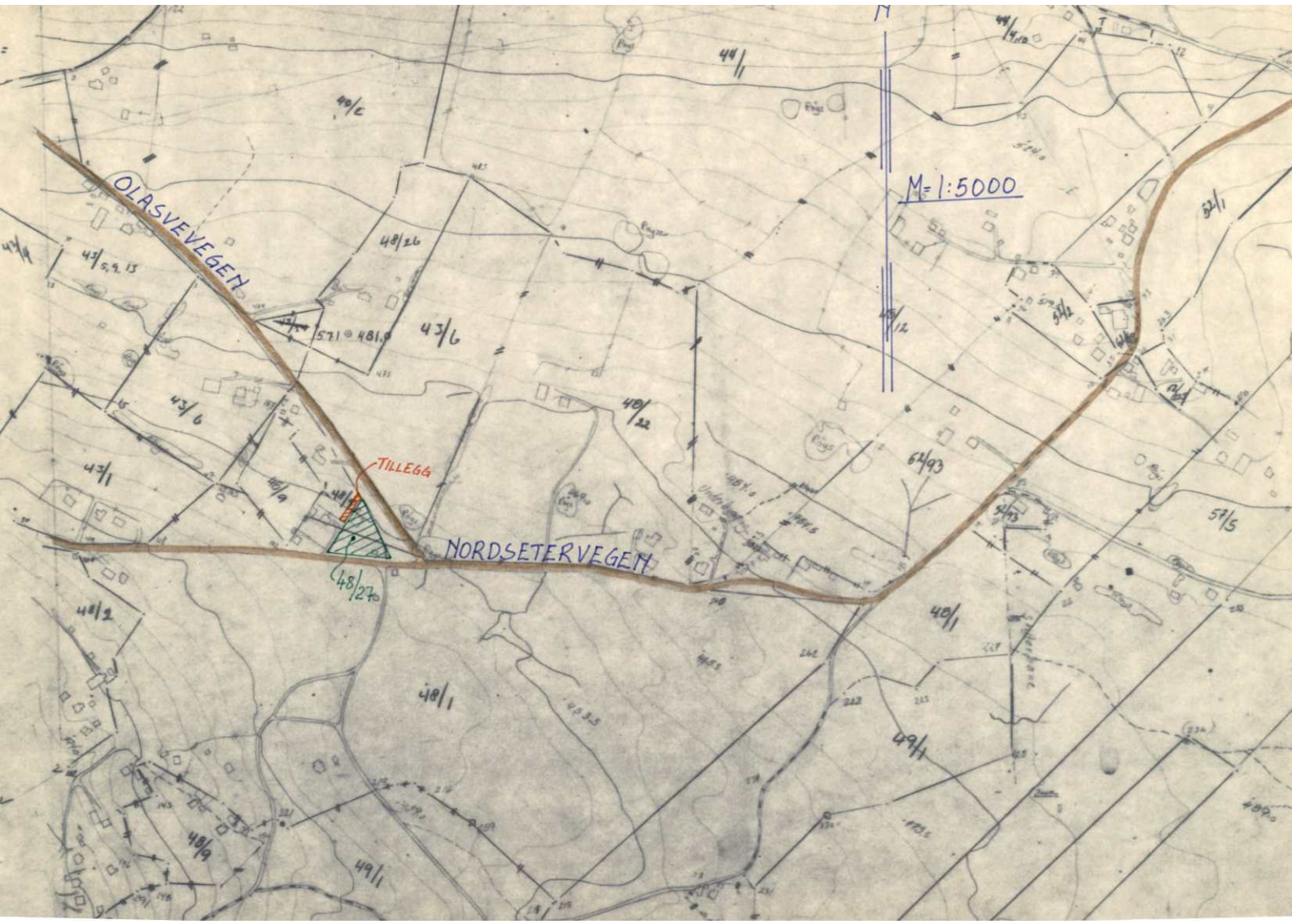
BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 27.06.91

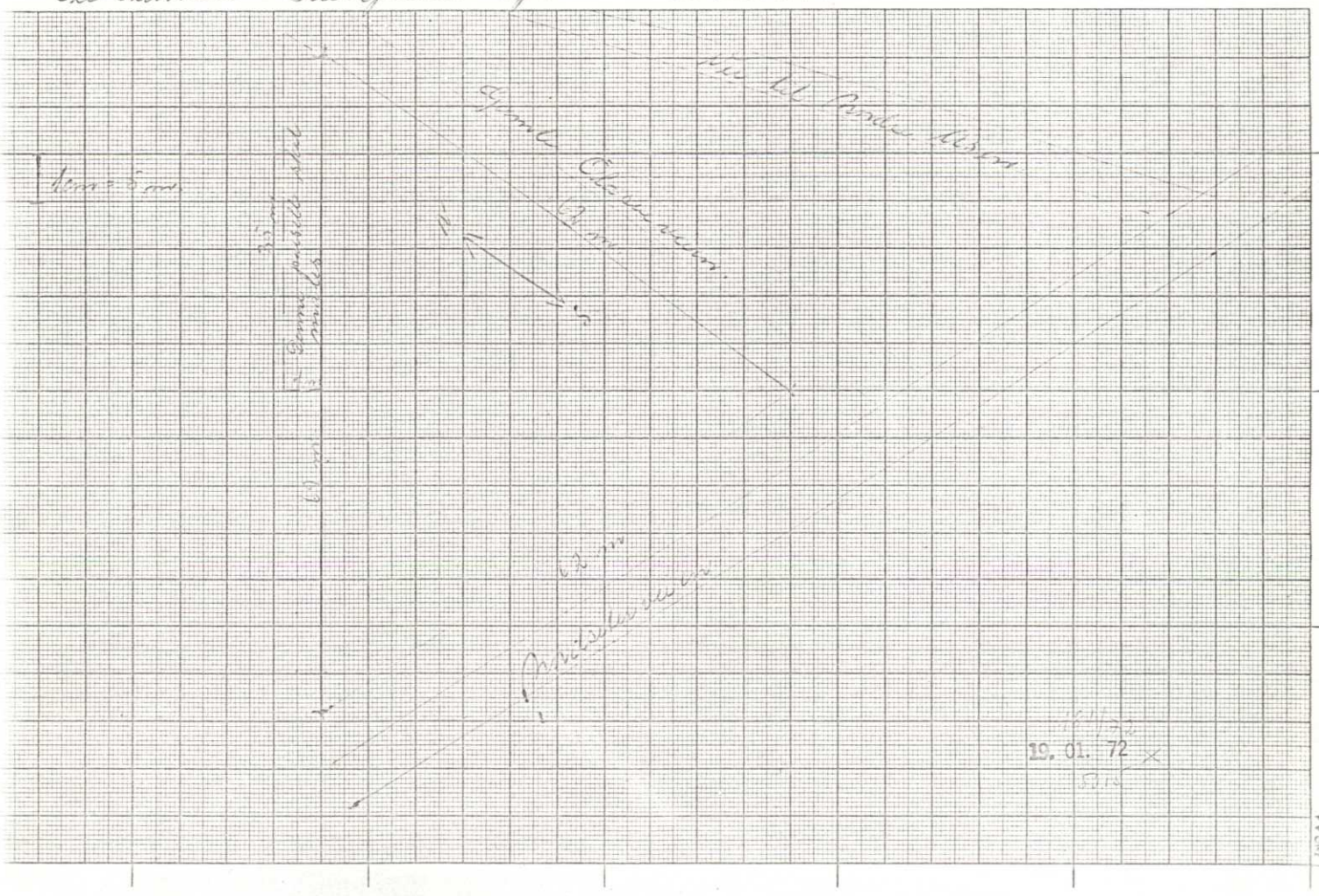
Lillehammer, 13.10.10

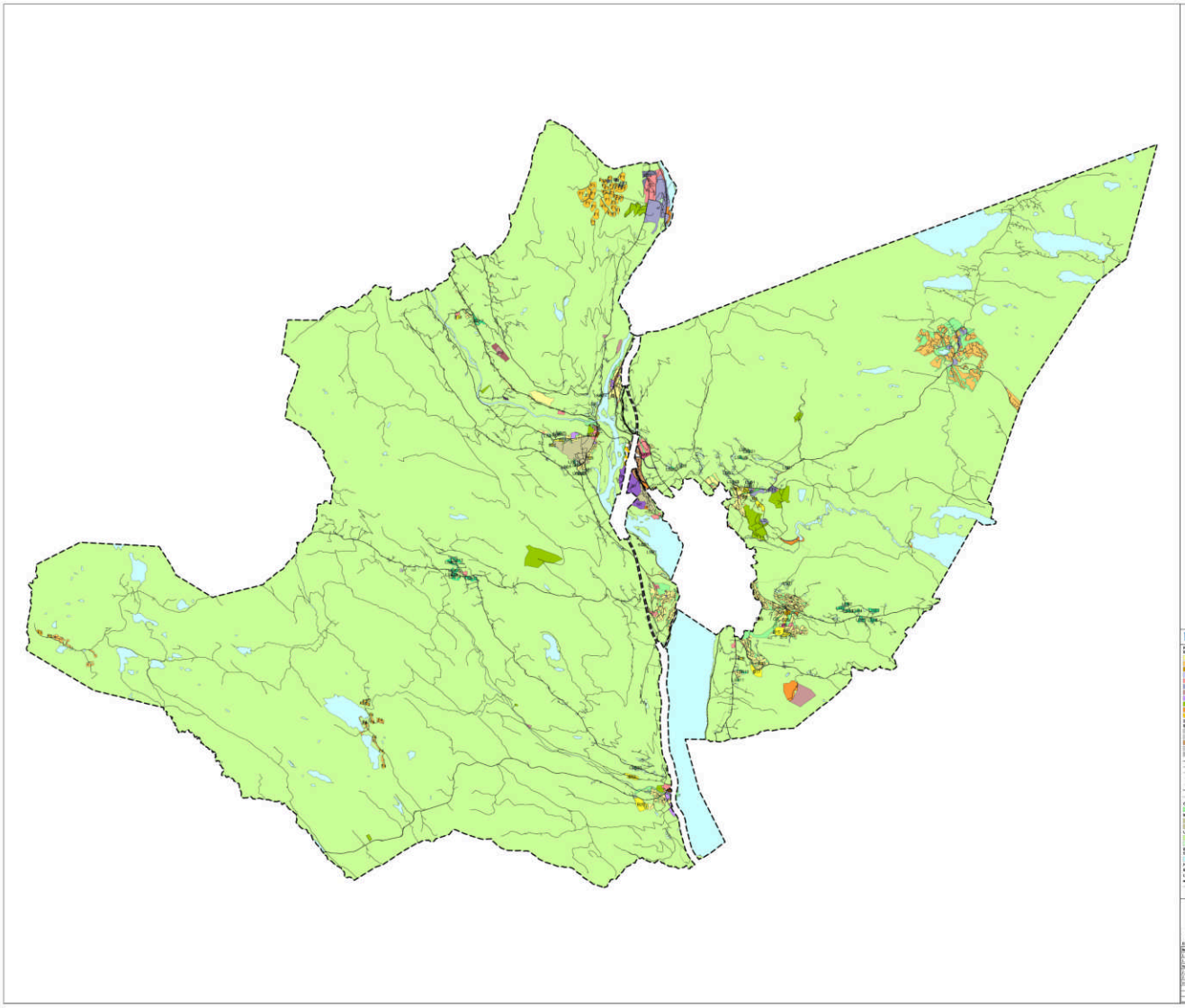
Synnøve Brenden
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø


M=1:5000
OLASVEGEN
NORDSETERVEGEN
TILLEGG
48/27
43/6
48/22
54/93
40/1
48/1
49/1
44/1
52/1
51/5

Ole Skansen - Haugland gg. nr. 48. br nr. 27.





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

REGULERINGSPLAN FOR NORDSETERVEGEN,
STREKNINGEN FRA CA. SIGRID UNDSETS VEG TIL CA. SJØSETERVEGEN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret : 27.06.91
Reguleringsbestemmelsene sist revidert : 24.05.91

§ 1 INNLEDNING

1.1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningen gjelder disse bestemmelsene ved siden av Plan- og bygningsloven med vedtekter for Lillehammer kommune.

1.2 Reguleringsformål.

Områdene reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
  bolig
  næring
  bolig/overnatting

- Landbruksområder

- Trafikkområder

- Fareområder

- Spesialområder
  friluftsområder/løypeområde/landbruk
  landskapsvern
  midlertidige byggverk (knyttet til OL-94)
  frisiktsone

- Fellesområder

1.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er ferdigbehandlet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

1.4 Støydempingstiltak, både skjerm og fasadetiltak, forutsettes ferdigstilt samtidig med det øvrige veganlegg.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Fellesbestemmelser.

TU, tillatt tomteutnyttelse, viser tillatt prosentvis utnyttelse av tomtens nettoareal.
BRA, tillatt bruksareal, viser tillatt bruksareal pr. tomt, jfr. Byggeforskriftene kap. 22:1.

2.2 Områder regulert til boliger.

Innenfor områder regulert til boliger kan det oppføres frittliggende bolighus som eneboliger, tomannsboliger eller generasjonsboliger i 1 1/2 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
Bebyggelsen skal ha saltak. Fradeling av nye tomter tillates ikke.
TU 30%, maksimalt BRA 300 m pr. eiendom.
Omfatter områdene fra B1 til og med B24. Merk: B1 og B3 utgår.

2.3 Områder regulert til næringsvirksomhet.

Innenfor området kan det oppføres næringsbygg i maks. 2 etasjer. Det skal ved byggemelding gjøres rede for parkeringsbehov, atkomst mm.
TU maks. 40%.
Omfatter området NL.

2.4 Områder regulert til bolig/overnatting.

Området kan utbygges med bolig, hotell og bevertningssted med tilhørende vei og parkeringsareal.
For området stilles det krav til bebyggelsesplan, se § 8.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDER

3.1 Områder regulert til landbruk er betegnet L.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveg, gang-/sykkelveg, fortau, busslommer og parkeringsplasser. Her inngår også annet trafikkareal med fylling/skjæring, murer, grøfter og støyskjermingstiltak.
Veglinjer, konstruksjoner, terrengtilpassing, beplantning mm. skal detaljeres gjennom egen bygge- og eventuell beplantningsplan.

4.2 For del av OL-parken ved Stampesletta stilles det krav til bebyggelsesplan, se § 8.

4.3 Parkeringsplassen ved Randgaard skal detaljplanlegges før utbygging. Planene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5 FAREOMRÅDER

5.1 Tiltak i fareområdet skal godkjennes av linjeeieren.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Områder regulert til kombinert friluftsområde/løypeområde.

Området skal ha en skjøtselsplan for skog og kulturlandskap i tilknytning til løypetraseer, kfr. reguleringsbestemmelsene for OL-parken.
Løyper og andre avskogede arealer som ikke har en godkjent etterbruk, må gjenplantes innen 01.05.95.
Områdene er betegnet SF/L og skal tilbakeføres til landbruk innen 01.05.95.

6.2 Område regulert til landskapsvern.

I området skal vegetasjon og fornminner/røyser bevares. Det tillates ikke anlagt bygninger, veger eller andre tekniske anlegg som danner synlige inngrep i lisonen, eller nærmere fornminnene enn 5 meter fra ytterkant. Det tillates opparbeidet skogsstier og turstier. Skjøtsel av området tillates etter skjøtselplan som må utarbeides, kfr. reguleringsbestemmelser for Olympialandsbyen.
Området er betegnet S/L.

6.3 Område regulert til midlertidig anlegg for OL-94.

Området kan bebygges med trafikkonstruksjoner (terminaler) til avvikling av fotgjenger- og kollektivtrafikk under OL-1994.

6.4 Område regulert til frisiktsone.

Sonen kan kreves ryddet for sikthinder med høyde mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan, kfr. Veglovens § 31.
Arealet kan ikke nyttes til parkering.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles atkomster eies og vedlikeholdes av de tomter som i fellesskap har regulert avkjørsel til atkomsten eller som har atkomstrett til felles gjesteparkering ved atkomsten.

§ 8 KRAV TIL BEBYGGELSESPLAN

8.1 Før byggetillatelse gis innen feltene BO 1 og i OL-parken på Stampesletta, skal det foreligge bebyggelsesplan for vedkommende felt som er godkjent av bygningsrådet, kfr. reguleringsbestemmelser for OL-parken.

Bebyggelsesplanen skal vise:

a. Avkjørsel til offentlig veg
b. Bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform, materialbruk og grad av utnytting
c. Parkeringsplasser, garasjer
d. Interne veger
e. Eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon
f. Landskapsbehandling, forstøtningsmurer m.v., belyst med snitt og illustrasjoner.

———————————

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	48
Bruksnummer:	27
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	1

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.05.2025 kl. 11:00
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	Eierseksjon 1
Etableringsdato:	19.03.2004
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 2 i matrikkelenhet 48 / 27
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220348	SKANSEN TURID		Blestervegen 5 2618 LILLEHAMMER	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	3405 - 48/27 0501 - 48/27 3405 - 48/27/0/1 0501 - 48/27/0/1 3405 - 48/27/0/2 0501 - 48/27/0/2		
Seksjonering	19.03.2004				
Seksjonering		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0501 - 48/27 0501 - 48/27/0/1	Arealendring 0 0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	12 849 257	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	266	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6778988 Øst: 580050	Bruksareal totalt:	266	Avløp:		Tatt i bruk:	15.08.1947
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	110	0	110	0	0	0	0	0
H01	1	98	0	98	0	0	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0	0	0

Bruksenheter

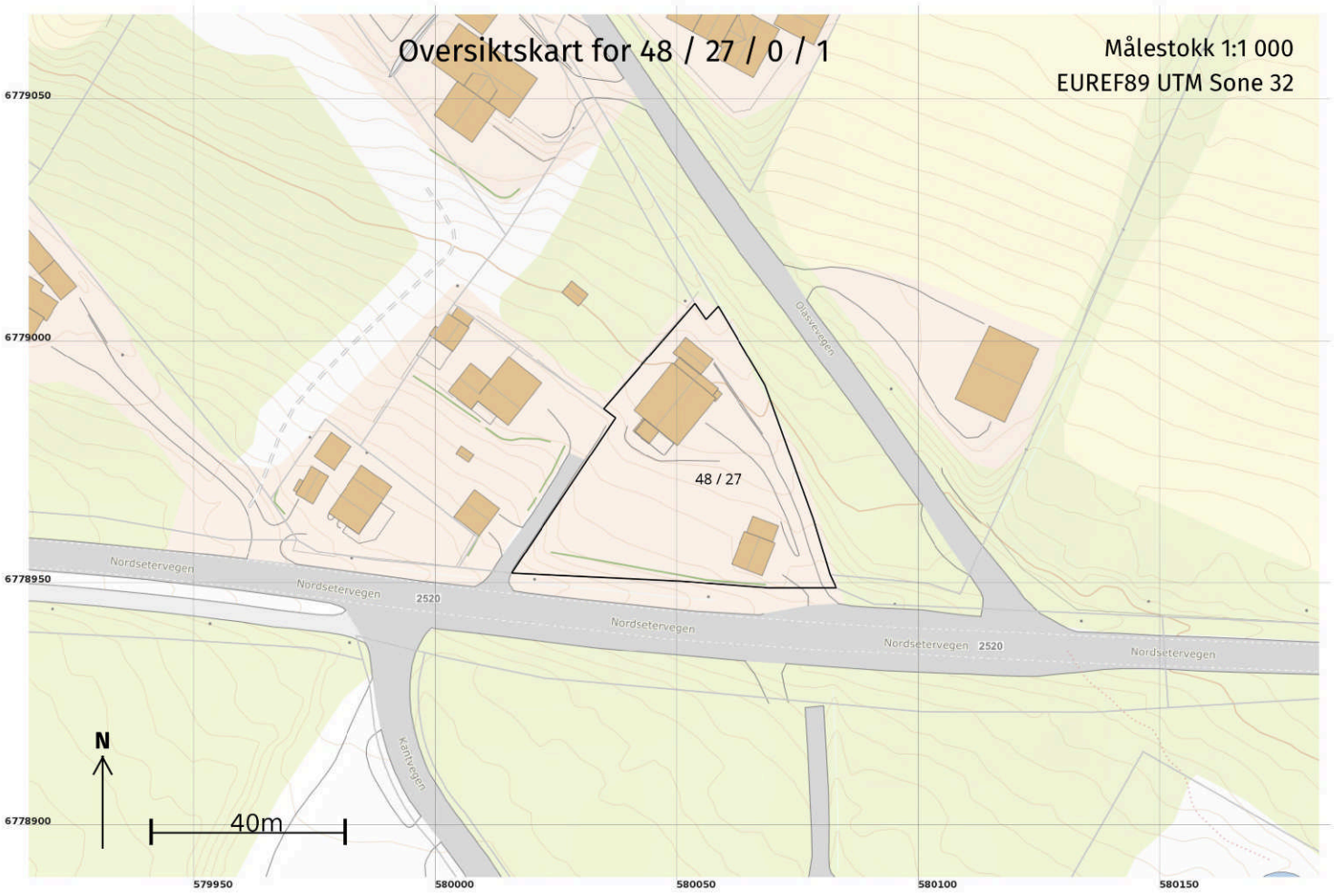
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4340 Nordsetervegen 364	H0101	Bolig	98	3	Kjøkken	1	1	48/27/0/1

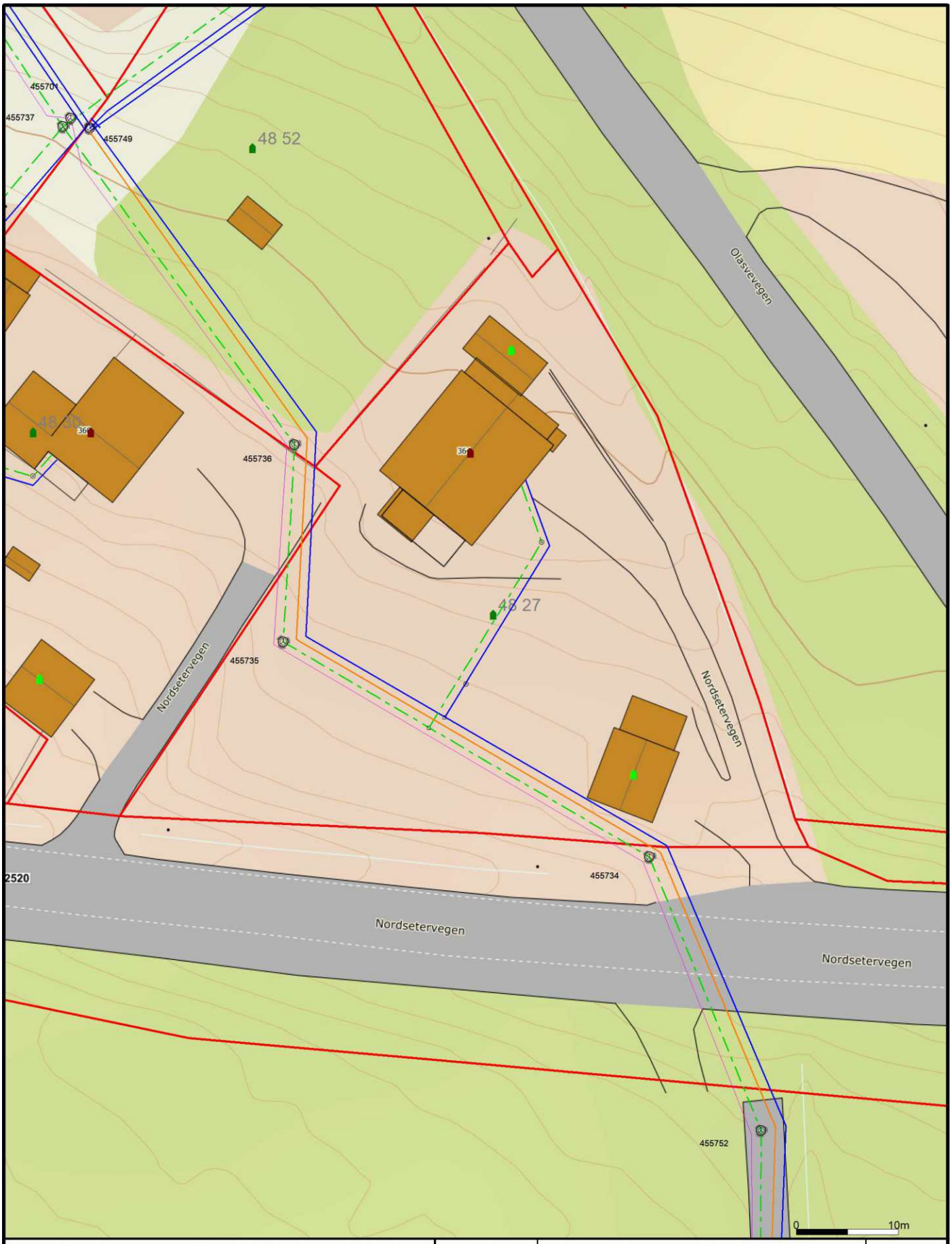
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKANSEN TORBJØRN		

Oversiktskart for 48 / 27 / 0 / 1

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





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

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

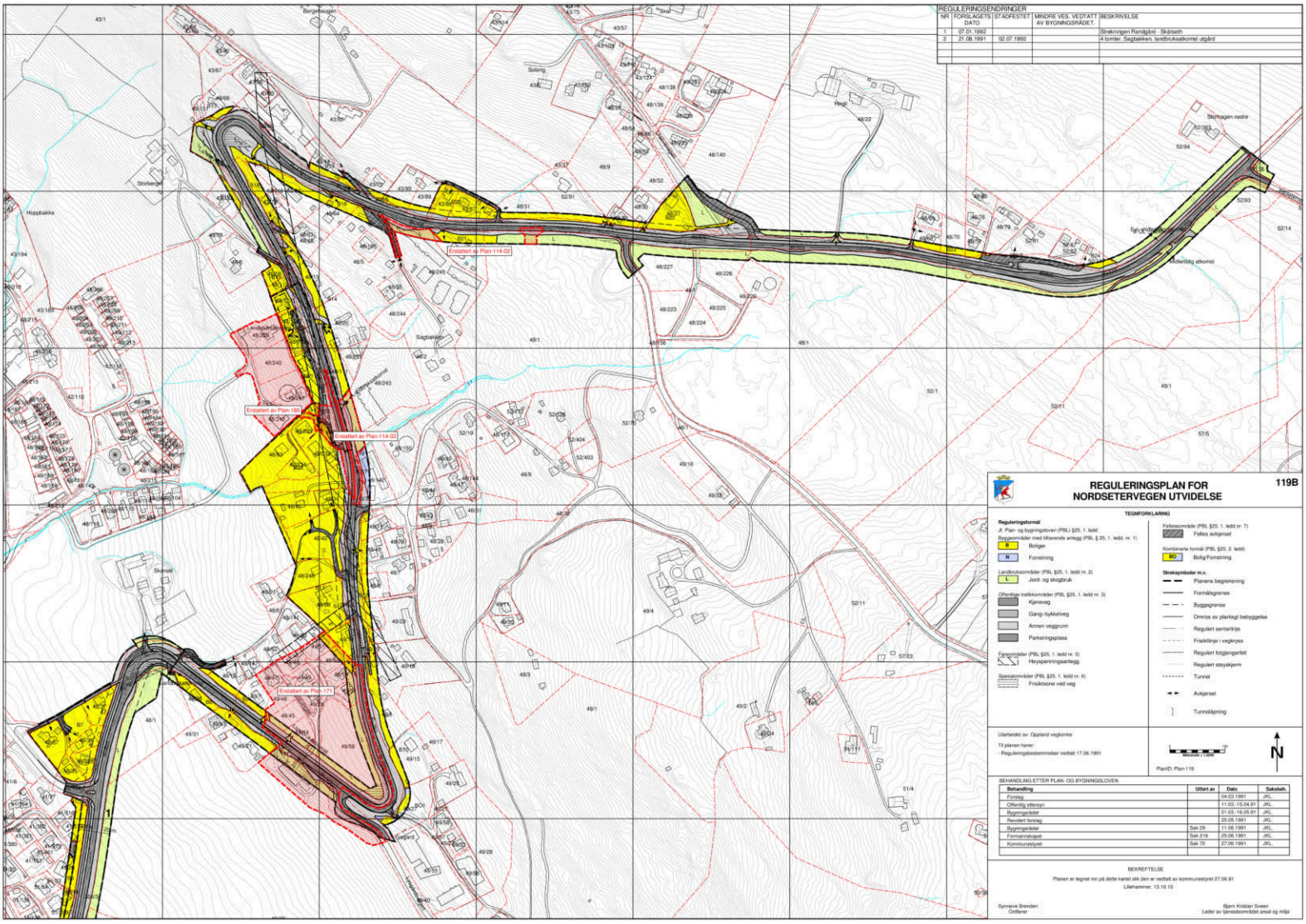
N

Dato: 2025.06.02

Sign: RHO

Målestokk 1:500

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



REGULERINGSENDRINGER				
NR	FORSLAGETS DATO	STADFESTET	MINDRE VES. VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET.	BESKRIVELSE
1	07.01.1992			Strekningen Randgård - Skårseth
2	21.08.1991	02.07.1992		4 tomter, Sagbakken, landbruksalkomst utgård

REGULERINGSPLAN FOR NORDSETERVEGEN UTVIDELSE

119B

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

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

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

- B – Boliger
- N – Forretning

Landbruksområder (PBL §25, 1. ledd nr. 2)

- L – Jord- og skogbruk

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

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

Fareområder (PBL §25, 1. ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Friluftssone ved veg

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel

Kombinerte formål (PBL §25, 2. ledd)

- BO – Bolig/Forretning

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

Utarbeidet av: Oppland vegkontor

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 17.06.1991

Målestokk 1:1000

N

PlanID: Plan-119

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Forslag		04.03.1991	JKL
Offentlig ettersyn		11.03.-15.04.91	JKL
Bygningsrådet		21.03.-16.05.91	JKL
Revidert forslag		28.05.1991	JKL
Bygningsrådet	Sak 29	11.06.1991	JKL
Formannskapet	Sak 216	25.06.1991	JKL
Kommunestyret	Sak 70	27.06.1991	JKL

BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 27.06.91

Lillehammer, 13.10.10

Synnøve Brenden
Oretlerer

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 23.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 27 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Nordsetervegen 364, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55251220

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Boligbebyggelse - Nåværende

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Plan-119 - Nordsetervegens utvidelse, Stampesletta - Sjøseterv.
Reguleringsformål	Bolig

Kommentar
I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende " Hensyn som gjelder ? H550_1 Hensyn landskap Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-119 - Nordsetervegens utvidelse, Stampesletta - Sjøseterv.». Arealformål «Bolig». Ved motstrid gjelder Kommuneplanen av nyere dato framfor eldre reguleringsplanen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**48**	Bnr.	**27**	Festenr:		Snr.	**1**
Adresse:	**Nordsetervegen 364, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 21 635,90

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. 4 358,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 22. 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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	48
Bruksnummer:	27
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.05.2025 kl. 11:00
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	Eierseksjon 2
Etableringsdato:	19.03.2004
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 2 i matrikkelenhet 48 / 27
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090580	SKANSEN RUTH MARTHE	H0201	NORDSETERVEGEN 364 2618 LILLEHAMMER	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	3405 - 48/27 0501 - 48/27 3405 - 48/27/0/1 0501 - 48/27/0/1 3405 - 48/27/0/2 0501 - 48/27/0/2		
Seksjonering	19.03.2004				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0501 - 48/27	0	
		Mottaker	0501 - 48/27/0/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	12 849 257	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	266	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6778988 Øst: 580050	Bruksareal totalt:	266	Avløp:		Tatt i bruk:	15.08.1947
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	110	0	110	0	0	0	0	0
H01	1	98	0	98	0	0	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4340 Nordsetervegen 364	H0201	Bolig	110	2	Kjøkken	1	1	48/27/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKANSEN TORBJØRN		

Bygningsnr:	12 849 257	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	118	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.05.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	03.06.2005
	Nord: 6778988 Øst: 580050	Bruksareal totalt:	118			Tatt i bruk:	10.03.2008
Bygningsendringskode:	Påbygg	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

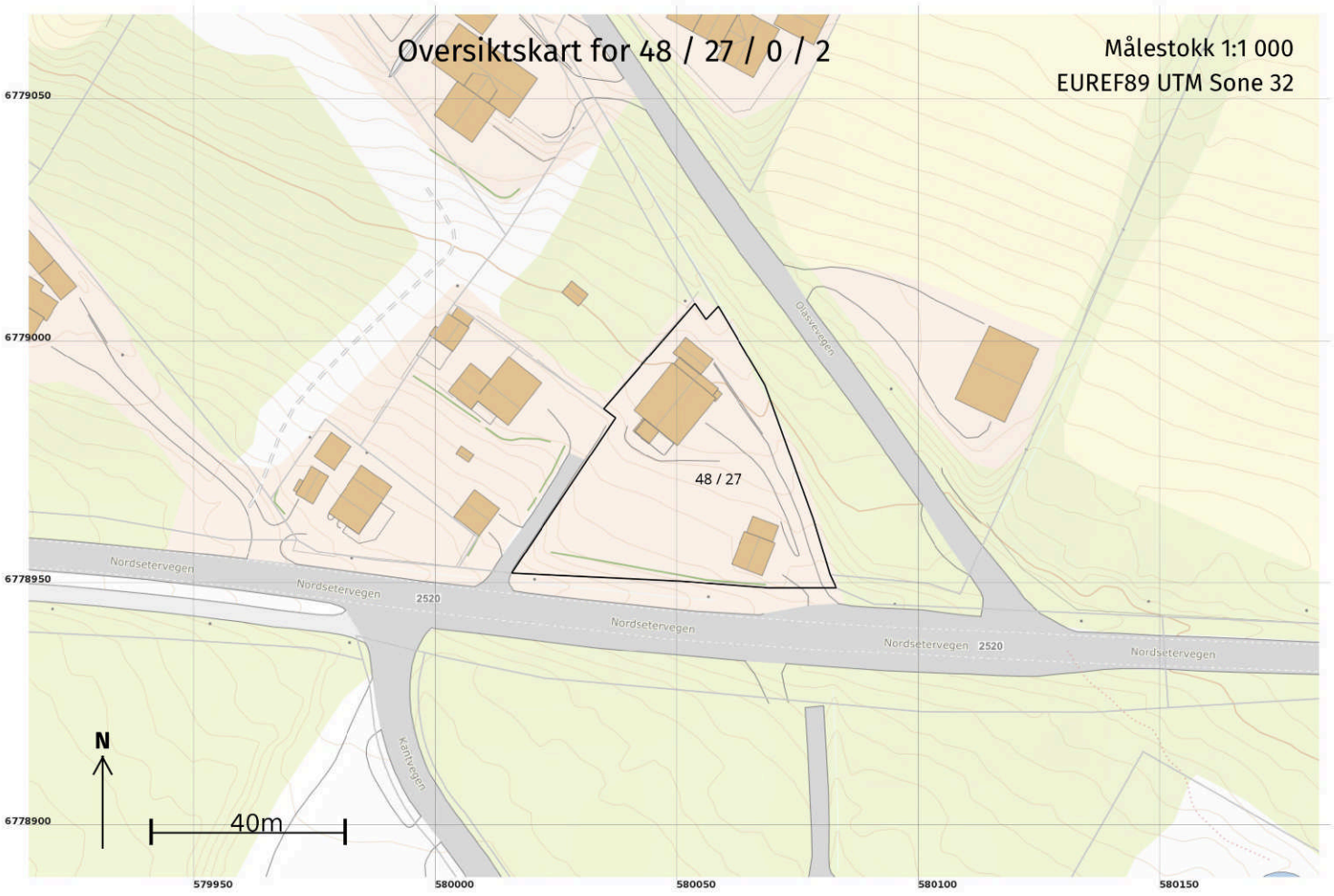
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	118	0	118	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4340 Nordsetervegen 364		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	48/27/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKANSEN R. / JOHANSEN H.		Nordsetervegen 364 2618 LILLEHAMMER


Oversiktskart for 48 / 27 / 0 / 2
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6779050
6779000
6778950
6778900
579950
580000
580050
580100
580150
48 / 27
Nordsetervegen
Nordsetervegen
2520
Nordsetervegen
Nordsetervegen
2520
Nordsetervegen
Kanhovegen
Olasvegen
N
40m

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 22.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 27 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Nordsetervegen 364, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55251220

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**48**	**27**	**0**	**1**	Seksjon	Eierseksjon 1	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.03.2004	Nei	Nei			1/2	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			48/27/0/1	0
					48/27/0/2	0
					48/27	0
Seksjonering	19.03.2004				48/27	0
					48/27/0/1	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
12849257	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	266	0	266

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nordsetervegen	364			Nord: 6778988 Øst: 580050 System: EPSG:25832		Grunnkrets 502-Øvre Ålsbygda Kirkesokn 3-Nordre Ål Stemmekrets 1-Sentrum Postnummerområde 2618-LILLEHAMMER Tettsted 1501-Lillehammer SKOLEKRETS 5-Nordre Ål

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**48**	**27**	**0**	**0**	Grunneiendom	HAUGLUND	Ja	2206,5	2208	5-Areal hentet fra eiendomsbase

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
22.06.1944	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6778972.26 Øst: 580052.2 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			48/27/0/1	0
					48/27/0/2	0
					48/27	0
Annen forretningstype	24.01.2012	24.01.2012			43/73	0
					48/226	0
					48/58	0
					43/90	0
					48/74	0
				Mottaker	308/5	19347.7

				43/24	0
				48/2	0
				48/22	0
				48/13	0
				48/227	0
				48/64	0
				43/70	0
				48/56	0
				48/27	0
				43/66	0
				48/1	0
				48/31	0
				308/4	0
				48/245	0
				48/30	0
				43/116	0
				52/91	0
				43/44	0
				48/156	0
				43/87	0
				43/1	0
				43/89	0
				48/5	0
				43/140	0
				0/0	0
				43/88	0
Sammenslåing	19.04.2004	M27-72	Avgiver	48/119	-103
			Mottaker	48/27	103
Seksjonering	19.03.2004			48/27/0/2	0
				48/27	0
Seksjonering	19.03.2004			48/27	0
				48/27/0/1	0

Kart- og delingsforretning	22.06.1944	48/27	0
		48/9	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
12849257	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	266	0	266
12849257-1	Påbygg	Bolig	Tatt i bruk	118	0	118
155398019	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	16	16
155398027	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	22	22

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nordsetervegen	364			Nord: 6778988 Øst: 580050 System: EPSG:25832		Grunnkrets 502-Øvre Ålsbygda Kirkesokn 3-Nordre Ål Stemmekrets 1-Sentrum Postnummerområde 2618-LILLEHAMMER Tettsted 1501-Lillehammer SKOLEKRETS 5-Nordre Ål

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 27-72	Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: SE OGSÅ 48/119

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2206,5	Nord: 6778972,2600962 Øst: 580052,19999605 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**48**	Bruksnr:	**27**	Festenr:		Seksjonsnr:	1
Adresse:	Nordsetervegen 364, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 22. 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
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 30.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 27 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Nordsetervegen 364, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55251220

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Ingen restanser.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Nordsetervegen 364 2618 LILLEHAMMER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Husnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Hekk
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kanal og grøft
- Høydekurve_Lillehammer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn
- Kommunalveg gatenavn
- Privatveg gatenavn
- Skogsbilveg gatenavn

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**48**	Bnr.	**27**	Festenr:		Snr.	**2**
Adresse:	**Nordsetervegen 364, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 22 032,85

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. 4 358,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 22. 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
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 02.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 27 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Nordsetervegen 364, 2618 LILLEHAMMER
Referanse: 55251220

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Det finnes ikke entydig informasjon i vårt VA-arkiv vedr. septiktank. Dersom det er septiktank vil det kunne komme pålegg om utkobling/direktekobling.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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:
Nordsetervegen 364, 2618 Lillehammer
Gnr. 48, Bnr. 27, Snr. 1 og Gnr. 48, Bnr. 27, Snr. 2, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251220

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 911 51 567

E-post: emil.intelhus.broto@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.
