PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HOLSJORDET 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

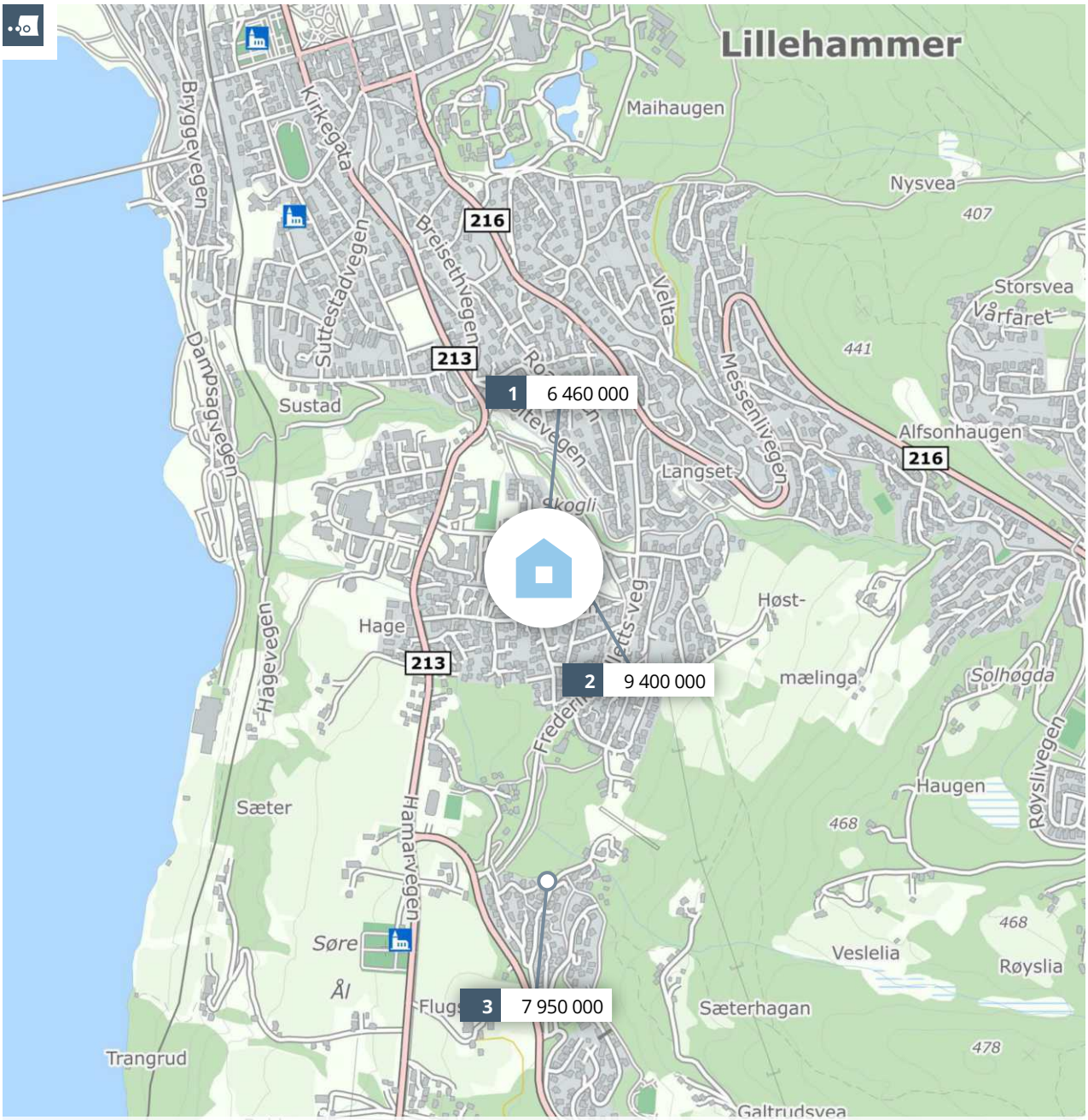
Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger og ferdigattester

Tinglyste servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLSJORDET 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 28.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holsjordet 36, 2613 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 86 BNR 304 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HAGE

Verdivurdert til

7 800 000

-	7 800 000	44 318
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						739 m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holsjordet 57 195 m²	1997	421 m²	4 sov	14.02.2025	5 900 000	**6 460 000**	0	6 460 000	**33 128**
2	Holsjordet 43 230 m²	1995	927 m²	5 sov	30.05.2024	9 750 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**40 870**
3	Engesvevegen 14 224 m²	2008	714 m²	5 sov	11.09.2024	7 800 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**35 491**

Flott og innholdsrik enebolig i meget barnevennlige omgivelser. Gjennomgående god planløsning, oppussede overflater, nye innredninger, påbygg og tekniske installasjoner.
Boligen er over 2 etasjeplan, påbygget med hhv. 19 kvm i 1. etasje samt 26 kvm i 2. etasje.
Totalt registrert BRA er på 176 kvm. Inneholder blant annet egen vaskerom/bad, stort kjøkken med nyere innredning, spisestue, tv-stue og påbygget stuedel med utgang herfra til plenarealer.
2. etasje med trappegang, 3 soverom hvorav det største, opprinnelige hovedsoverommet har eget walk-in-closet rom, nyere og påbygget bad med god takhøyde og gjennomgående god standard. Påbygget stue/soverom.

I tillegg til selve boligen er det bygget utestue samt dobbel garasje med 2 bilplasser, isolert hobbyrom samt lagerplass på hems.

Eiendommen er flat og meget bruksvennlig, pent opparbeidet og beplantet med plenarealer, belegningsstein og fine gangpassasjer.

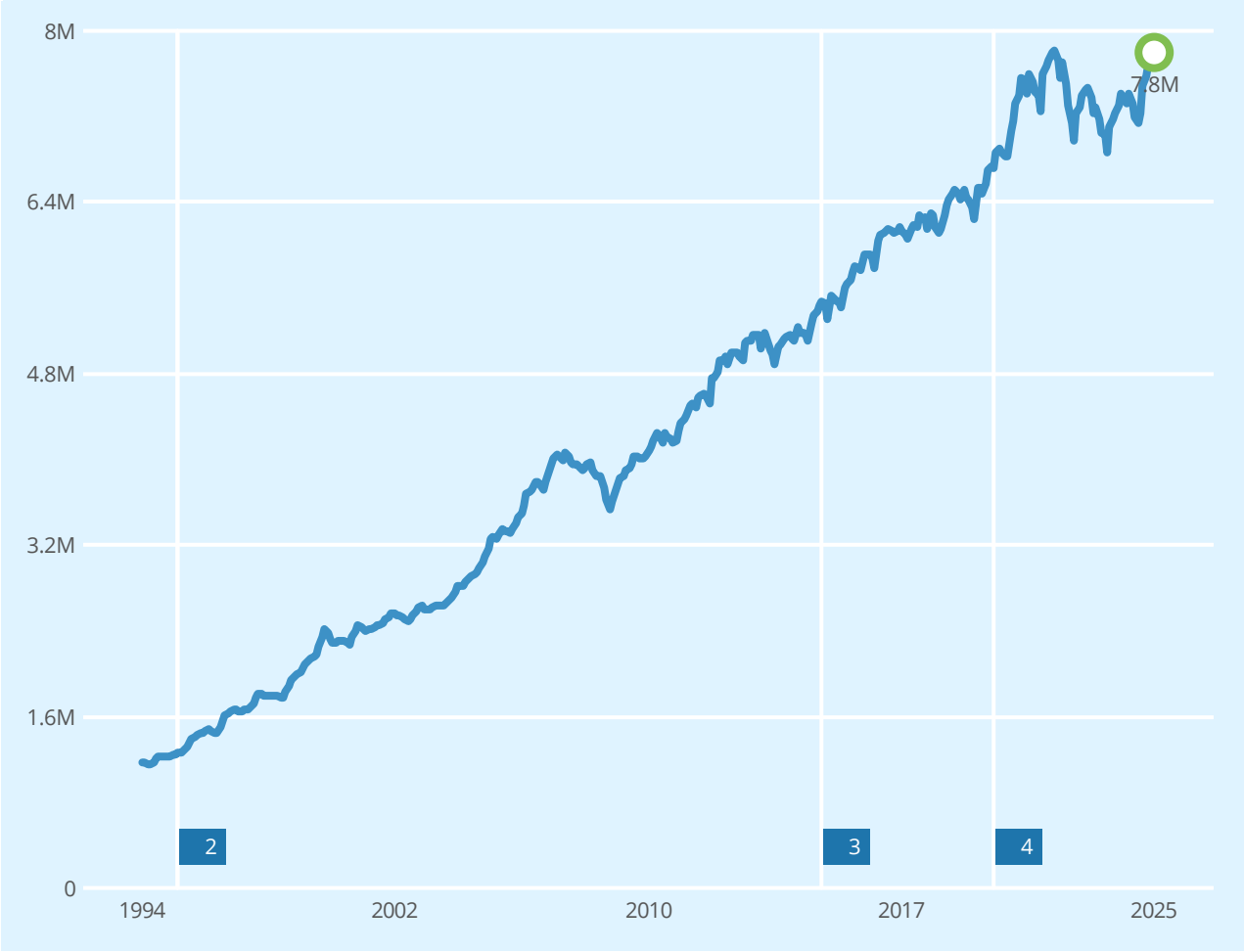
Eiendommen anses om et svært ettertraktet og lettsolgt hus i dagens lokale boligmarked.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig
4 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.08.2014		05.08.2014	-	3 900 000	-	3 900 000	5
09.08.2011		09.08.2011	-	3 200 000	-	3 200 000	6
30.09.1999		30.09.1999	-	1 670 000	-	1 670 000	6
31.08.1995		31.08.1995	-	200 000	-	200 000	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HAGE grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

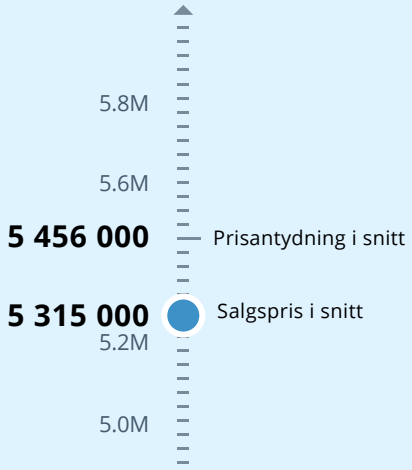


Annonsene har i snitt ligget ute i

167
dager

Eneboliger solgt i HAGE grunnkrets siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

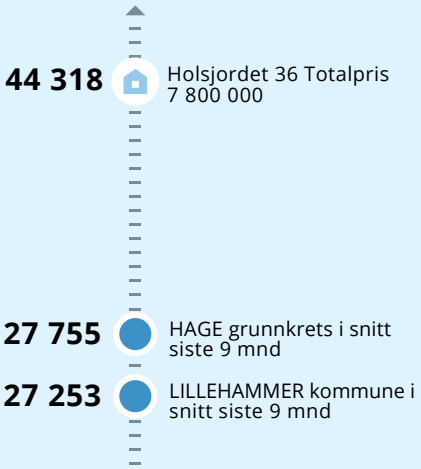


Solgt i snitt i løpet av

88
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Holsjordet 36 , 2613 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 86, bnr. 304

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 04.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1845 **Referansenummer:** OE8216

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand med tanke på alder og de oppgraderinger som er utført. Det som er registrert skyldes hovedsakelig normal bruksslitasje, i tillegg til noen avvik som er nærmere beskrevet i rapporten. Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig oversikt. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Selger opplyste:
Dette er et nytt tak i sin helhet, utført av Sørby Bygg AS i 2020, så dette tilfredsstiller alle krav. Platene har 40 års garanti, og snøsikring er også nytt og montert av Sørby Bygg på samme tidspunkt.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Lakkert/plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er foretatt visuell kontroll av kledningen fra bakkenivå rundt hele bygningen.
Saltak bygget opp som sperretak med kaldloft i mønet.
Selger opplyste:
Dette er et ny taktekking i sin helhet, utført av Sørby Bygg AS i 2020, så dette tilfredsstiller alle krav. Platene har 40 års garanti, og snøsikring er også nytt og montert av Sørby Bygg på samme tidspunkt.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Datostempling fra 2015 og 2020.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malte terrassedører i tre.
Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til 76 kvm med gangvegen i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel.
Innvendig er det gulv av fliser.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
7-8 mm planhetsavvik i stuen, dog ikke nok til å være et avvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Selger opplyste:
Det er radonduk under tilbygget, ikke ifm hovedboligen fra 1995.
Boligen har elementpipe og vedovn. Ny vedovn ble installert i 2015.
Ovnen er godkjent for å kunne stå inntil 4 cm fra vegg, og er godkjent og kontrollert av brannvesenet.
Boligen har en malt tretrapp. Det er glassrekkverk på én side av trappen i 2. etasje.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: sjekkliste med bilder.
Veggene har panel og baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er installert en elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel og baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Kontrollen er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom ifm åpning i veggen ved rørgjennomføring uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med stor og liten kum samt avrenningsfelt. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Selger opplyste:
Nytt kjøkken i 2014. Nye fronter i 2021.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Fra byggeår.
Det ble opplyst at det ikke er endret på vannrør i forbindelse med nytt kjøkken. Siden anlegget er fra byggeår, er det ikke montert tettemuffe. (Det anbefales at det monteres tettemuffe.)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vanndampepeis montert i stuen.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 50A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Tilbygg fra 2020
Selger opplyste:
Østbye og Sletmoen AS har vært her i dag og koblet fast forbindelse på varmtvannsbereder og tatt sluttkontroll på det elektriske anlegget. Dette skulle elektriker legge inn i Boligmappa.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Selger opplyste at det ligger drensrør i grunn rundt orginal huset. påbygget gang og påbygget stue/loftsstue. Alt grunnarbeidet samt drensrør på påbygg fra 2020 er utført av Gundersen AS.
Det er en drenskum foran garasjen.
Bygningen har støpt ringmur og plate.
Forstøtningsmurer er av betongstein med belegningssteiner inntil muren.
Det ble opplyst at rekkverk ble montert etter befaringen.
Opparbeidet tomt med delvis flat opparbeidelse.
Avløpsrør av plast. Vannledning av plast. (PEL) Offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra 1995.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Et garderoberom/walk-inn closet er bygget om. Rommet er ikke navngitt på tegningene.
Vanskelig å lese tegningene ifm gamle knevegger ifm soverommene i 2. etasje, her er veggene tegnet inn, men de er ikke der, det er nå en åpen løsning uten knevegger. Mulig dette ikke har noe å si, men bør avklares med kommunen.

Garasje

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

Det er annen rominndeling, dog er ikke dette noe som krever bruksendring e.l.
Selger har byttet ut 2 vinduer til 4 stk. Ikke rørt bærekonstruksjon. Dette må avklares med kommunen om det må byggemeldes e.l.

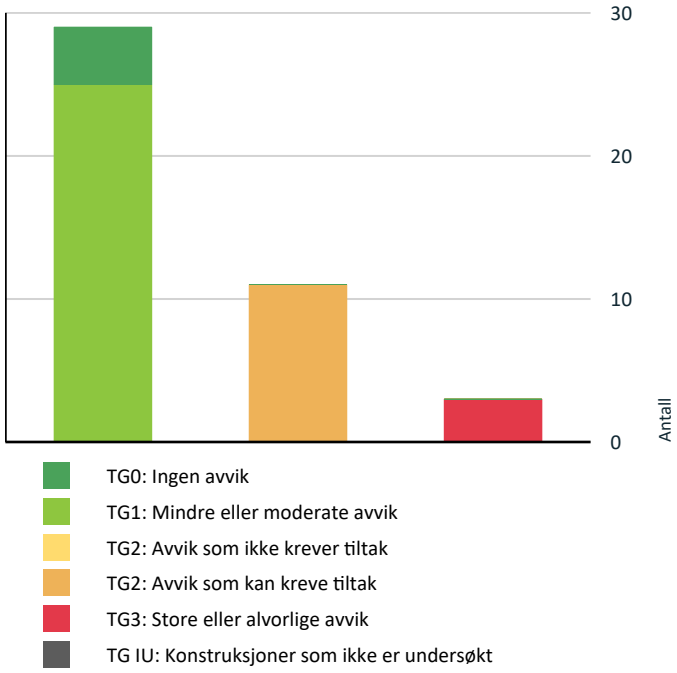
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger situasjonskart, ikke tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

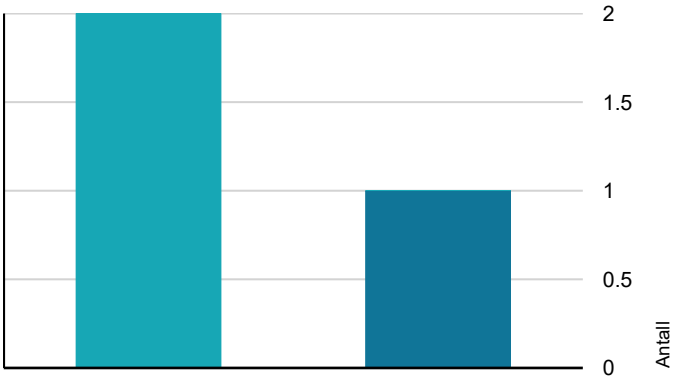
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Nytt kjøkken i 2014. Nye fronter i 2021.
2015	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti.
2020	Tilbygg	Tilbygg over 2 etasjer. Stue i 1. etasje og bad og soverom.
2021	Modernisering	Nytt gulv i stuen og montert aquastopp.
2020	Modernisering	Montert vanndampepeis i vegg mellom spisestue og stuen.
2016	Modernisering	Ny belegningssteiner og støttemur. Utført av Trond Strandlie
2021	Modernisering	Ny terrasse
2024	Modernisering	Ny himling med spotter i stue/kjøkken.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Selger opplyste:
Dette er et nytt tak i sin helhet, utført av Sørby Bygg AS i 2020, så dette tilfredsstiller alle krav. Platene har 40 års garanti, og snøsikring er også nytt og montert av Sørby Bygg på samme tidspunkt.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er foretatt visuell kontroll av kledningen fra bakkenivå rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kledningen ligger nær bakken, kun 5 cm over betongsteinsterrassen. Dette gir økt belastning fra vann som spruter opp fra bakken. Anbefalt høyde er 15–30 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes til anbefalt nivå, eller det må utføres grundig og jevnlig overflatebehandling nederst på kledningen for å hindre fuktskader og råte. Regelmessig kontroll anbefales for å oppdage eventuelle skader tidlig, for å unngå økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak bygget opp som sperretak med kaldloft i mønet.
Selger opplyste:
Dette er et ny taktekking i sin helhet, utført av Sørby Bygg AS i 2020, så dette tilfredsstiller alle krav. Platene har 40 års garanti, og snøsikring er også nytt og montert av Sørby Bygg på samme tidspunkt.

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

Det er benyttet dampåpne undertaksplater/sutaksplater, som ifølge produsentens monteringsveiledning kan legges direkte mot isolasjonen – forutsatt at konstruksjonen er tett. En dampsperre har som funksjon å hindre fuktig inneluft fra å trenge opp i takkonstruksjonen, hvor den kan kondensere mot kalde flater og forårsake fuktskader. I dette tilfellet er det observert svart misfarging mellom isolasjon og undertaksplater, noe som indikerer kondensering i konstruksjonen. Dette kan skyldes fuktig inneluft som lekker gjennom en utett dampsperre og kondenserer mot det kalde undertaket, eller eventuelt kald uteluft som trenger inn gjennom skjøter i undertaksplatene og kondenserer lokalt.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Andre tiltak:

Mulig utetthet i dampsperren/vindsperre gir risiko for kondens i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere kontroll av dampsperrens og vindsperren. En nærmere kontroll vil kunne avklare tiltak.





TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Datostempling fra 2015 og 2020.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrassedører

Bygningen har malte terrassedører i tre.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til 76 kvm med gangvegen i treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Overflater - 2

Innvendig er det gulv av fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrert bom på mye av flisene i gangen i 1. etasje. Ved banking ble det også registrert svak klikkelyd, noe som indikerer at deler av flisen er løs.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør tilstanden følges nøye for utvikling av sprekker eller løse fliser. Dersom dette oppstår, bør utbedring gjennomføres for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon på gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
7-8 mm planhetsavvik i stuen, dog ikke nok til å være et avvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Selger opplyste:
Det er radonduk under tilbygget, ikke ifm hovedboligen fra 1995.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



Aktsomhetskart radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Ny vedovn ble installert i 2015. Ovnen er godkjent for å kunne stå inntil 4 cm fra vegg, og er godkjent og kontrollert av brannvesenet.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp. Det er glassrekkverk på én side av trappen i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg og rekkverk må etableres for å redusere risikoen for fall og personskade.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: sjekkliste med bilder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og baderomsplater. Taket har panel.

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

Det er ikke påført membran på veggen i tilknytning til badekaret, noe som medfører at veggen ikke har tilstrekkelig fuktsikring i dette området.

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør etableres godkjent membran eller annet fuktsikkert tettesjikt på veggen der det er våtsone ifm badekaret for å hindre fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til alvorlige skader på vegg og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er installert en elektrisk styrt vifte.



Funksjonstest

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og baderomsplater. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

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


Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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


Oppkobling for dusj, dog har ikke veggene membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontrollen er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom ifm åpning i veggen ved rørgjennomføring uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med stor og liten kum samt avrenningsfelt. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Selger opplyste:
Nytt kjøkken i 2014. Nye fronter i 2021.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

TEKNISKE INSTALLASJONER

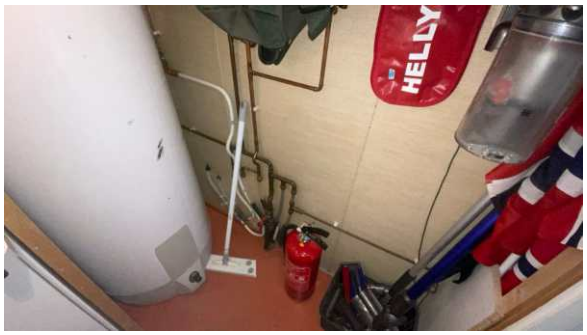
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Fra byggeår.
Det ble opplyst at det ikke er endret på vannrør i forbindelse med nytt kjøkken. Siden anlegget er fra byggeår, er det ikke montert tettemuffe. (Det anbefales at det monteres tettemuffe.)

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

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

Det anbefales å få vannledningene vurdert av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning, for å unngå risiko for lekkasjer og vannskader som følge av alder.



TG 1 Vannledninger - 2

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av avløpsrørene som en del av planlagt vedlikehold, for å unngå risiko for lekkasjer, tilstopping eller fuktskader som kan oppstå ved plutselige skader på eldre rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier


Berederen er plassert på teknisk rom.

TG 1 Andre installasjoner

Vanndampepeis montert i stuen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 50A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Tilbygg fra 2020

Tilstandsrapport

Selger opplyste:
Østbye og Sletmoen AS har vært her i dag og koblet fast forbindelse på varmtvannsbereder og tatt sluttkontroll på det elektriske anlegget. Dette skulle elektriker legge inn i Boligmappa.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Selger opplyste at det ligger drensrør i grunn rundt orginal huset. påbygget gang og påbygget stue/loftsstue. Alt grunnarbeidet samt drensrør på påbygg fra 2020 er utført av Gundersen AS.
Det er en drenskum foran garasjen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll for å avdekke om det finnes fungerende drenering og fuktsikring rundt boligen, for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt ringmur og plate.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein med belegningssteiner inntil muren.
Det ble opplyst at rekkverk ble montert etter befaringen.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av støttemuren har gitt etter for jordtrykk, og det er observert at dette har forverret seg de siste årene ifølge selger. Det er registrert sprekker i beleggingssteinene foran muren. Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Deler av støttemuren bør demonteres og bygges opp igjen der den heller utover, for å hindre videre deformasjon og potensiell kollaps. Belegningsstein med sprekker bør byttes ut for å unngå ytterligere skader og sikre stabilitet. Det anbefales også å vurdere forbedring av grunnforhold og isolering over tid, for å redusere risiko for fremtidige setningsskader. Manglende rekkverk eller sikring må etableres for å ivareta sikkerheten og oppfylle dagens krav. Siden muren har blitt verre med årene, må man forvente tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Her har støttemuren gitt etter for jordtrykk.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med delvis flat opparbeidelse.

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

Tilstandsrapport

Selger opplyste at vann kan bli stående ved tomtegrensen utenfor uthuset, ellers er det ikke noe stående vann på tomten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres for å lede bort vann og redusere risikoen for vannansamling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast. (PEL) Offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra 1995.

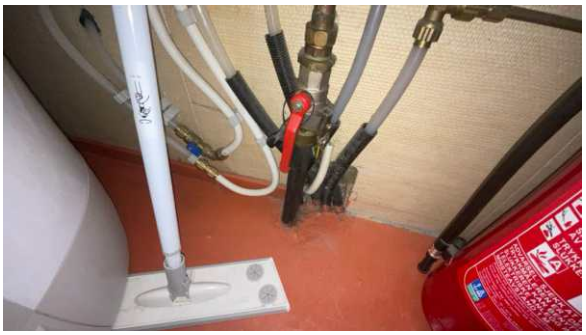
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales regelmessig tilsyn og vurdering av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da passert brukstid øker risikoen for lekkasjer, brudd og driftsavbrudd. Ved tegn til svikt bør tiltak vurderes for å unngå vannskader og funksjonstap.



Stoppekran.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Ringmur av lettklinkerblokker og støpt plate.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med sperrer.
Taktekking av betongstein.

Innlagt strøm.

To leddporter, en manuell og en med motor.
Standard dør.
Vindu med isolerglass.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Betongstein og støttemur av betongstein.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med sperrer.
Taktekking av profilerte metallplater.

Innlagt strøm.
Skyvedør med isolerglass.
Vindu med isolerglass.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

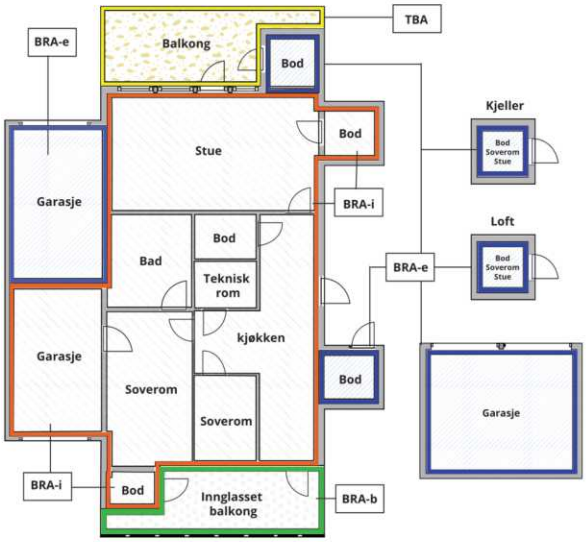
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	76			76		9	85
1. etasje	99			99			99
SUM	**175**					**9**	**184**
SUM BRA	**175**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Walk-in closet		
1. etasje	Entré, Gang, Teknisk rom, Vaskerom, Stue/kjøkken, Stue		

Kommentar

Soverommene har gulvareal oppmålt til ca 8,7 kvm, 7,3 kvm, 10,5 kvm og 23 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et garderoberom/walk-inn closet er bygget om. Rommet er ikke navngitt på tegningene.
Vanskelig å lese tegningene ifm gamle knevegger ifm soverommene i 2. etasje, her er veggene tegnet inn, men de er ikke der, det er nå en åpen løsning uten knevegger. Mulig dette ikke har noe å si, men bør avklares med kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se info i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Garasje 2, Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er annen rominndeling, dog er ikke dette noe som krever bruksendring e.l.
Selger har byttet ut 2 vinduer til 4 stk. Ikke rørt bærekonstruksjon. Dette må avklares med kommunen om det må byggemeldes e.l.

Kommentar: Selger har byttet ut 2 vinduer til 4 stk. Ikke rørt bærekonstruksjon.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger situasjonskart, ikke tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	168	7
Garasje	0	44
Uthus	0	12

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Bjørn Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	86	304		0	738.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holsjordet 36

Hjemmelshaver

Sæther Bjørn, Sæther Lene Cicilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Søre Ål. Området er preget av spredt småhusbebyggelse og enkelte næringsbygg, med kort avstand til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Det er kort vei til Lillehammer sentrum, samt nærhet til turstier og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende planstatus med bestemmelser
I Byplanen 2020-2023(2030) er området avsatt til «Boligbebyggelse – nåværende». Områdetype «Småhusbebyggelse i felt».
Hensyn som gjelder er
- H410 Krav vedrørende infrastruktur
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-132 - Holsjordet» Arealformål «Bolig». Feltnavn BO6
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Sameiet

Pliktig medlemskap i Holsjordet 1, et sameie bestående av ca 50 boliger. Koster 4000,- som dekker brøyting, vedlikehold og gatelys av vegen. Forretningsførsel og container ifm vårryddingen. Tilleggskostnad om traktoren skal ta litt ifm innkjørsel.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.06.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	10.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	10.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/OE8216

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

Andre bilder







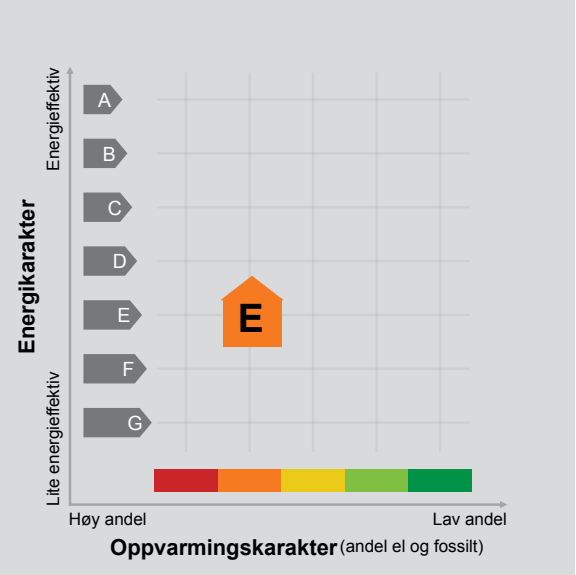






ENERGIATTEST

Adresse	Holsjordet 36
Postnummer	2613
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14614028
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141041
Dato	27.06.2025



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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251246

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Sæther	Lene Cicilie Sæther

Gateadresse
Holsjordet 36

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2613

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 55251246

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt påstøp,membran og flis/fug
Arbeid utført av	Murer'n Innlandet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt bad,røropplegg ned til 1 etg samt byttet varmtvannsbereder
Arbeid utført av	Mesna Rørleggerservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe knirk i laminat i stuedel 1 etg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt påbygg 2020,bad 2020 samt Flexwatt i 1 etg
Arbeid utført av	Lillehammer Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251246

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fliser i gang er utført av ufaglærte samt noe panel/plater vegger

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet hele taket på huset i 2020 når huset ble påbygd
Arbeid utført av	Sørby Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251246

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: 55251246

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Sæther	df26b4d676344cca3303f3ade817a650c5f94c99	05.06.2025 17:42:45 UTC	Signer authenticated by One time code

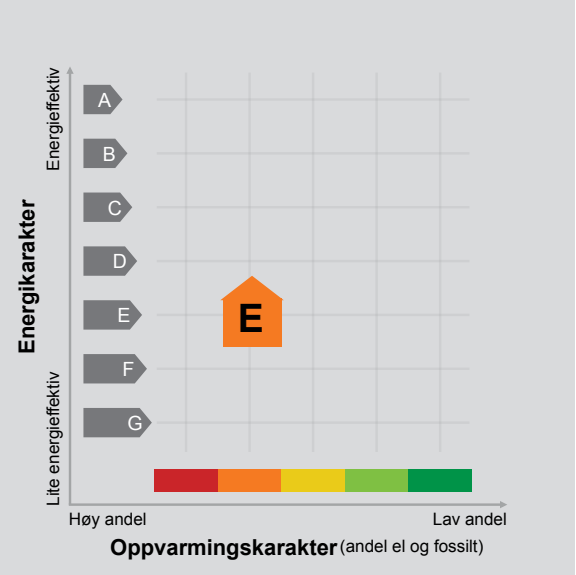
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Cicilie Sæther	30357624e4f53c0b5516116ac4eeddd613893512	05.06.2025 17:46:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251246

- 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	Holsjordet 36
Postnummer	2613
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14614028
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141041
Dato	27.06.2025



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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.06.2025 07:04

Eiendom 3405-86/304

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	15.11.1993	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	211,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	86	Beregnet areal	738,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	304	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Holsjordet 36	2613 Lillehammer	Hage	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.11.1993	Kart- og delingsforretning	3405-86/304	Mottaker	483,3
		3405-86/260	Avgiver	-483,3
18.08.1995	Grensejustering	3405-86/303	Mottaker	271,4
		3405-86/304	Avgiver	-271,4
06.02.2015	Sammenslåing	0501-86/305	Avgiver	-527,3
		3405-86/304	Mottaker	527,3
01.01.2020	Omnummerering	3405-86/304	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300735125			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Fritatt for søknadsplikt			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	13/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	13/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	14/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	13/0	13/0

Bygg 2 av 3: Enebolig

Bygningsnr	14614028			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.12.1995	Areal, bolig (bruk/brutto)	176/49	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.12.1995	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen

					oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	176/49	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	119/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	176	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	106/21	0/0	106/21
H02	Hovedetasje	0	70/28	0/0	70/28

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	14614036			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.12.1995	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	29.12.1995	Areal, annet (bruk/brutto)	47/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	47/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**86**	Bnr.	**304**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Holsjordet 36, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 32 253,86

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 10 236,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 11. juni 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **77556**

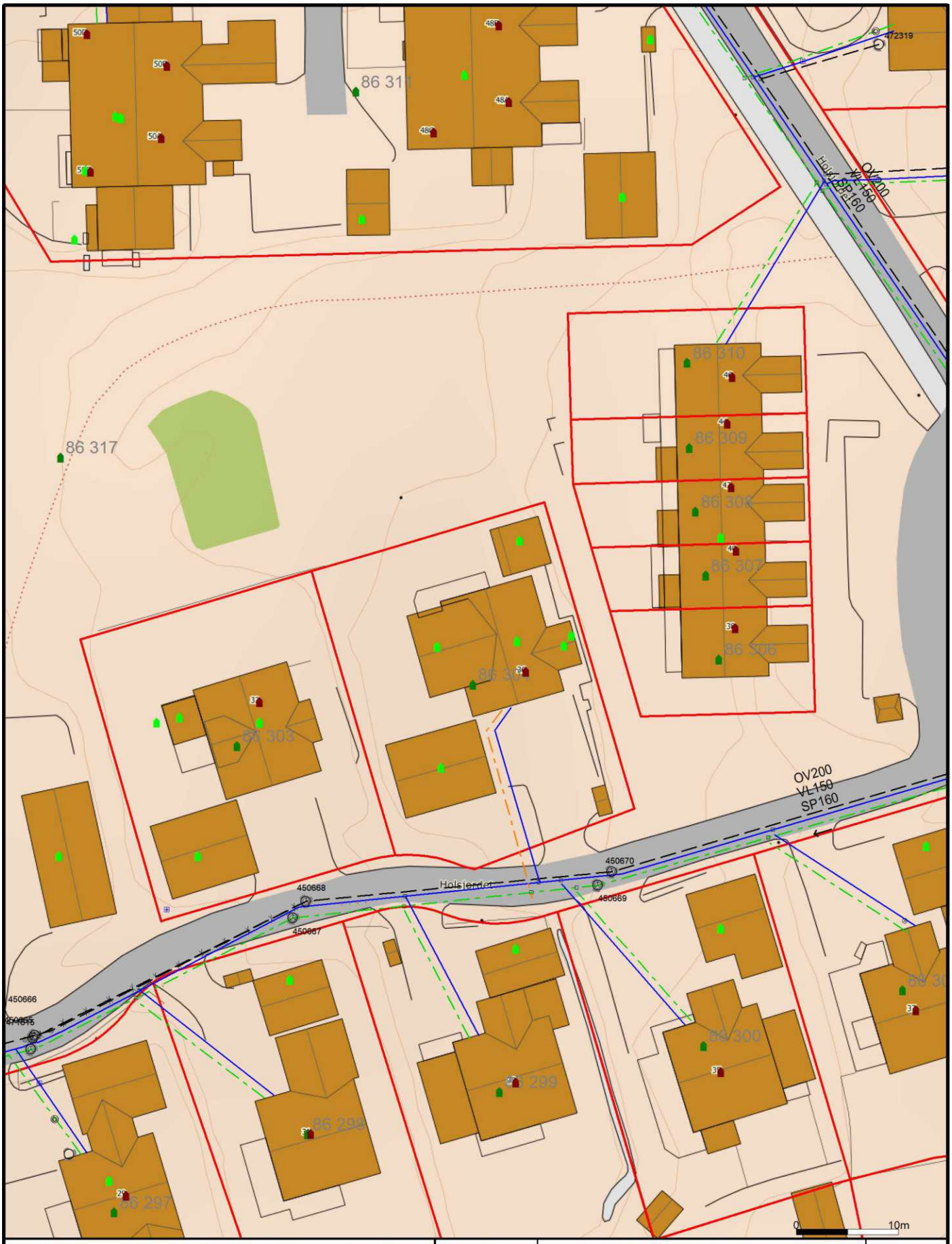
Eiendom: **3405-86/304/0 Andel 0**
Holsjordet 36
2613 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.06.2025 14:36:

Mottatt fra leverandør

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



- 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 infiltras
- Sigevann overløp

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.06.10

Sign: RHO

Målestokk

1:500

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

Ordre: **77556**

Eiendom: **3405-86/304/0 Andel 0**
Holsjordet 36
2613 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.06.2025 10:20:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Oversiktskart

Adresse: **Holsjordet 36, 2613 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/86/304/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 739 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.06.2025



Matrikkelkart

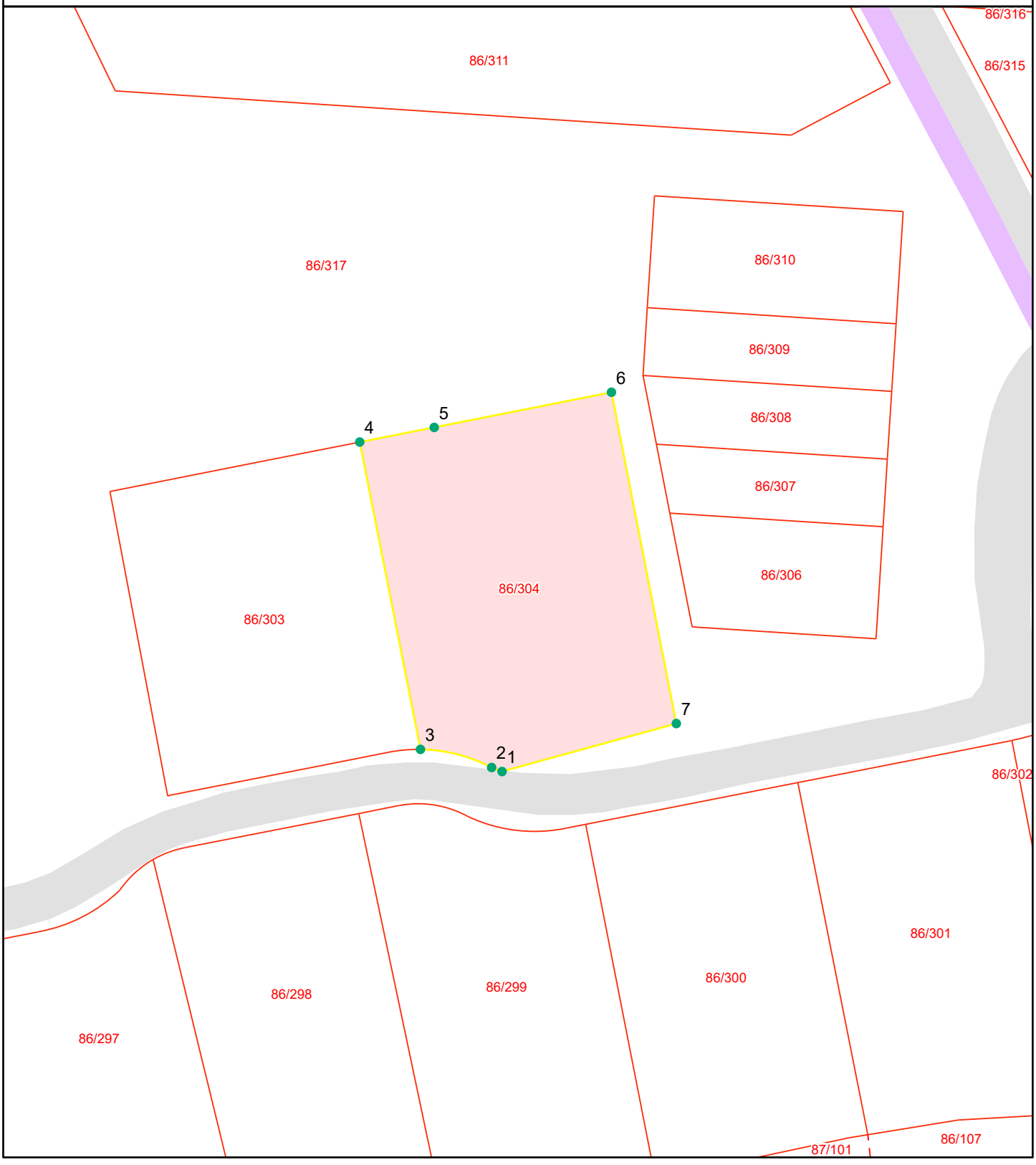
Adresse: **Holsjordet 36, 2613 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/86/304/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 739 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 739 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6782241.76	256452.9	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.03	0
2	6782242.13	256451.94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.84	14.505
3	6782243.8	256445.37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	28.86	0
4	6782272.11	256439.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.01	0
5	6782273.45	256446.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.67	0
6	6782276.69	256463	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.1	0
7	6782246.18	256468.99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.68	0

Ordre: **77556**

Eiendom: **3405-86/304/0 Andel 0**
Holsjordet 36
2613 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 13.06.2025 07:15:

Mottatt fra leverandør

I Byplanen 2020-2023(2030) er området avsatt til «Boligbebyggelse – nåværende». Områdetype «Småhusbebyggelse i felt».
Hensyn som gjelder er

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-132 - Holsjordet» Arealformål «Bolig». Feltnavn BO6
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan

132

Offentlig ettersyn	sept. 92
Bygningsrådet	19.08.92
Egengodkjent i kommunestyret	17.12.92
Revidert etter kommunestyrets vedtak	09.01.93
Endring - omsorgsboliger	27.07.98

REGULERINGSPLAN FOR HOLSJORDET - LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANKART

Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1 : 1000, datert den 20.05.92. Disse bestemmelsene gjelder for hele planområdet som er vist med grense på kartet.

1.2 FORMÅL

Området er regulert til følgende formål, kfr. PBL § 25

- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for offentlig bygning
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesområder

1.3 ILLUSTRASJONSPLAN

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan i målestokk 1 : 1000 for planområdet, datert 20.05.92.

Mindre avvik fra illustrasjonsplanen kan godkjennes. Ved vesentlige avvik i bebyggelsesform, boligtall eller fellesareal, skal det utarbeides illustrasjonsplan for det aktuelle feltet før byggesøknad godkjennes.

1.4 TRAFIKKSIKRINGSPLAN

Før utbygging skal bygningsrådet godkjenne er trafikksikringsplan for hele området (offentlige og private veger) som viser hvilke tiltak som skal gjennomføres for å oppnå et trafikksikkert nærmiljø. Planen bør være en integrert del av prosjekteringen av veganleggene. Planen skal også vise skilting.

1.5 PLAN FOR UTEAREALER

Før utbygging skal bygningsrådet godkjenne en plan for de felles lekeplassene og andre grøntområder. Denne skal vise opparbeidelsesform, utstyr og beplantning.

Det er en fordel om de offentlige friområdene blir behandlet i den samme planen.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 GENERELT

2.1.1 Tomteutnyttelse

Hvert felt har en nedre og en øvre grense for tomteutnyttelse. Denne beregnes slik som angitt i byggeforskriftenes kap. 22. Dersom et felt bygges ut i etapper, kan byggemelding med bruksareal under nedre grense godkjennes.

Nedre grense er 25 % unntatt for BO9 og BO 10 hvor denne er 20 %. Det offentlige byggeområdet har ingen nedre grense. Øvre grense er 35 % for alle byggeområder med unntak for offentlige bygninger, se 2.2.

2.1.2 Sammenheng mellom felt

Dersom to eller flere felt skal bygges ut under ett, kan det godkjennes at tomteutnyttelsen beregnes for feltene under ett, f.eks. dersom en felles parkeringsløsning er aktuell.

2.1.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplanen og innefor de viste byggegrenser. For garasje/carport med inn/utkjøring parallelt med vegen gjelder byggegrensen på plankartet.

Ved inn/utkjøring vinkelrett på vegen, skal garasje plasseres min. 6 m. fra vegens skulderkant. Mot nabo, fellesareal eller friområde kan garasje, bod mv. plasseres i grense i samsvar med bestemmelsene i PBL § 70.2.

2.1.4 Bebyggelsesform

I områdene BO 4, 5, 7, 8, 11, 12 skal bebyggelsen i hovedsak være tomannsboliger, kjedehus, rekkehus o.l.

I de øvrige boligområdene er det ingen særskilte krav til bebyggelsesform.

2.1.5 Etasjetall

I byggeområdene er det generelt ikke tillatt med mer enn 2 etasjer.

Følgende unntak kan gjøres:

- I BO 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13 kan det i tillegg til to fulle etasjer tillates en sokkeletasje.
- I de øvrige byggeområder for boliger kan det tillates tre plan/etasjer dersom det nedre er en sokkel og det øvre en etasje under skråhimling.

2.1.6 Utforming

Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbruk og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 27 ^{o} og 35 ^{o}.

Mindre bygningsledd kan ha annen takform. Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.

2.1.7 Parkering

Parkeringsdekningen skal tilfredsstille kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Parkering kan løses på egen tomt forutsatt at det viste avkjørselsforbudet opprettholdes. Det forutsettes også at felles parkeringsanlegg lokaliseres slik at kjørelengdene blir så små som mulig.

Det kan godkjennes forslag med felles garasjekjellere der terrenget ligger til rette for dette. Dersom boligtallet i planen øker utover 85 totalt, kan det kreves avsatt ytterligere gjesteparkering i feltene.

2.1.8 Felles uteoppholdsareal

Det er avsatt fellesareal for uteopphold i planen basert på et boligtall på 80 - 90 totalt. Dersom boligtallet i et felt økes særlig i forhold til illustrasjonsplanen, skal det i feltet settes av ytterligere fellesareal slik at antall m^2 pr. bolig ikke blir lavere enn utgangspunktet.

2.1.9 Etappeinndeling

Første etappe er byggeområdene BO 1 - 10 med tilhørende veger og annet fellesareal.

Andre etappe er de øvrige byggeområder.

2.2. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Område OFF 1 skal benyttes til boliger for eldre.

Utnyttelsen skal være maks. 35 % bebygd areal (BYA).

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 VEGER

Den offentlige atkomstvegen er avkjørselsfri på en nærmere angitt strekning.

3.2 PARKERING

Den offentlige parkeringsplassen skal dekke behovet til barnehagen, gjesteparkering til bydelsparken og gjesteparkering til boligområdet generelt.

3.3. PROSJEKTERING

Ved prosjekteringen av de offentlige trafikkområder skal forholdet til de private, felles trafikkområder vurderes i en helhet, kfr. plan for trafikksikring. Prosjekteringen bør skje i samarbeid mellom kommunen og utbygger.

4. FRIOMRÅDER

4.1 TURVEG/SKILØYPE/GANGSTI

Gjennom FRI 1 og 2 skal det opparbeides en turveg/skiløype slik som angitt på plankartet med planert bredde inntil 3 m.

4.2 VEGETASJON

Bestående trær i friområdene skal vernes. Anleggstiltak som setter livsvilkårene til trærne i fare, er forbudt.

4.3 AKEBAKKE/SKIBAKKE

FRI 2 (nordre del) kan benyttes til mindre skileikanlegg.

4.4 TREREKKE

Regulert friareal langs den offentlige vegen skal benyttes til planting av en trerekke som markerer aksen i planen.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 PRIVAT VEG

Skoglivegen er regulert til privat veg. Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 GENERELT

6.1.1 Ansvar

Ansvaret for eierskap, drift og vedlikehold av fellesarealene må fordeles blant boligeierne etter en plan som utbygger lager. Alle beboere skal ha bruksrett til alle fellesarealer.

6.1.2 Ferdigstillelse

Alle fellesarealene skal være tilrettelagt samtidig med boligene i den aktuelle utbyggingsetappen. Oppgaver som egner seg for dugnad kan gjenstå.

6.2 FELLES LEKEPLASSER

6.2.1 Utforming og Bruk

Alle felles lekeplasser skal utformes slik at alle aldersgrupper kan bruke dem. Bortsett fra FL 3 og FL 7 skal det likevel legges særlig vekt på de minste barnas (2 - 5 år) behov.

Felles lekeplass FL 3 og FL 7 skal utformes med særlig vekt behovene til litt større barn (5 - 13 år).

FL 7 skal også inneholde en felles samlingsplass som kan knyttes til turvegen.

6.3 FELLES VEGER OG PARKERING

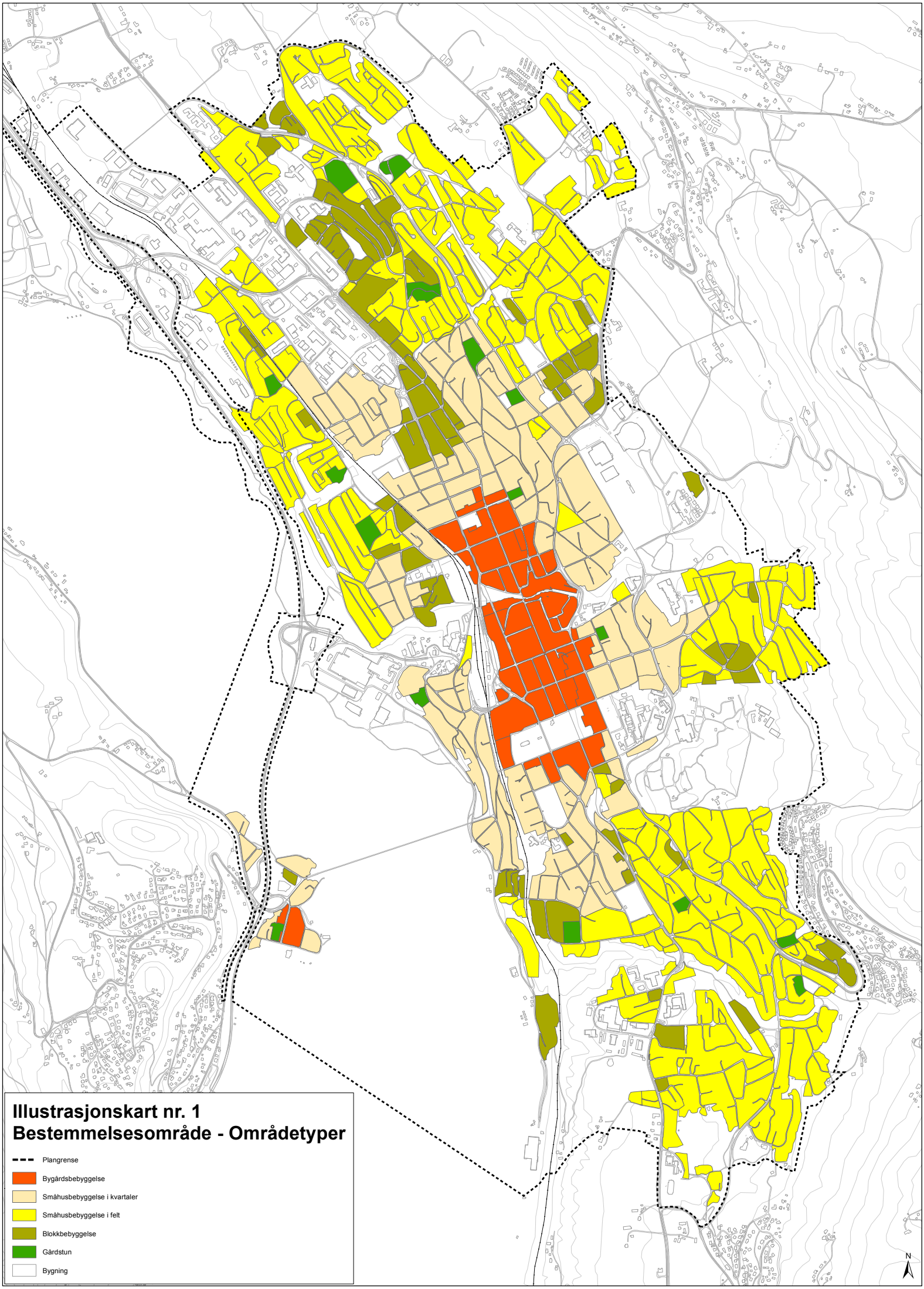
6.3.1 Atkomstveger

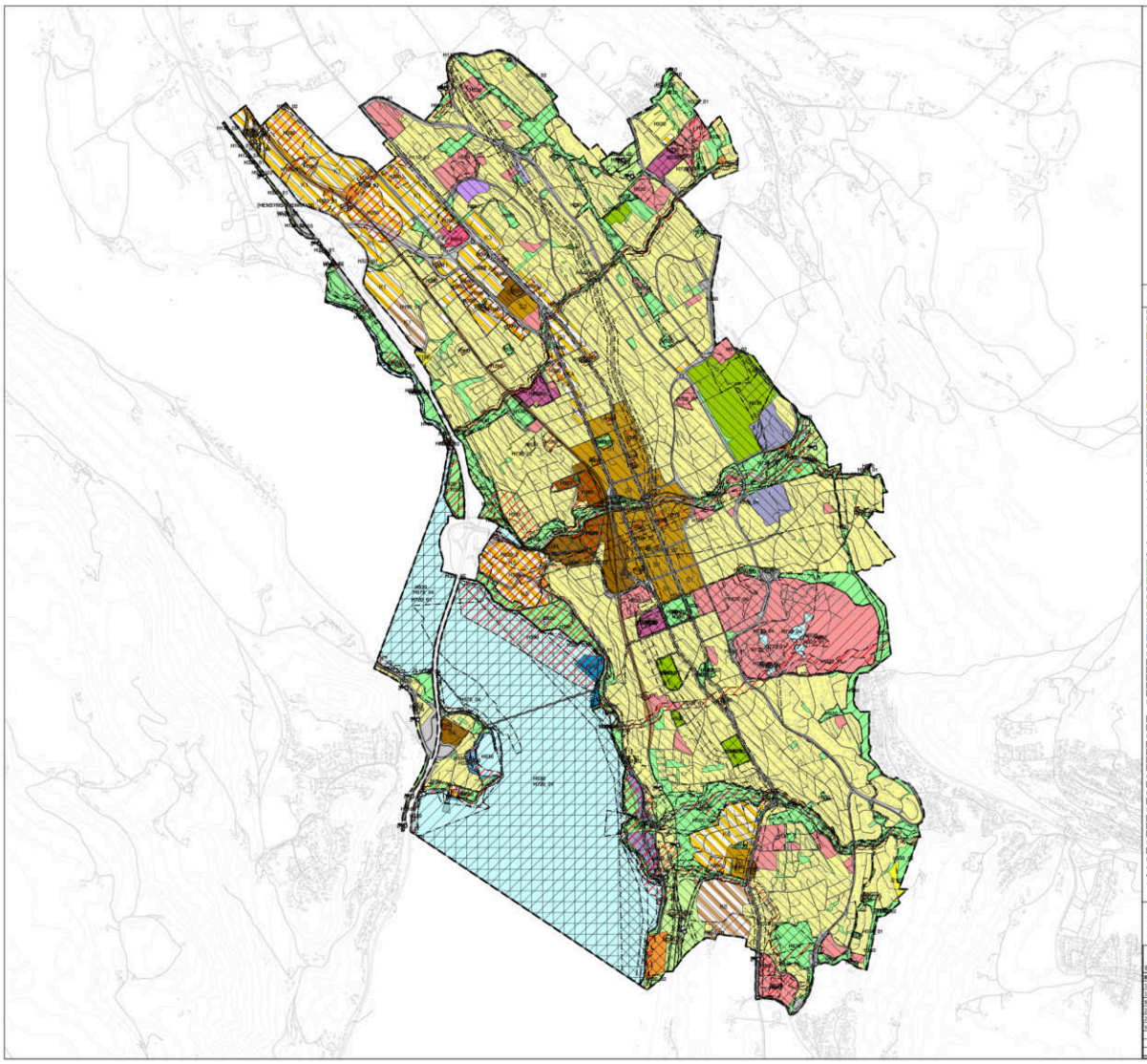
De felles atkomstvegene skal utformes på en slik måte at trafikksikkerhet settes foran krav til kapasitet. Ønsket hastighet e inntil 20 km/t. Som retningslinjer for prosjekteringen henvises til Byggforskblad "Planløsning, A 312.112". Prosjekteringen skal skje i samarbeid med kommunen, kfr. punktene 1.4 (trafikksikringsplan) og 3.3 (prosjektering av offentlige veger).

6.3.2. Gjesteparkering

Områdene avsatt til felles gjesteparkering kan i tillegg også planlegges for en begrenset oppstilling av campingvogner, båter, containere og for andre praktiske formål.

ooo O ooo


Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

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

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreterrenatse/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

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

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

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

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

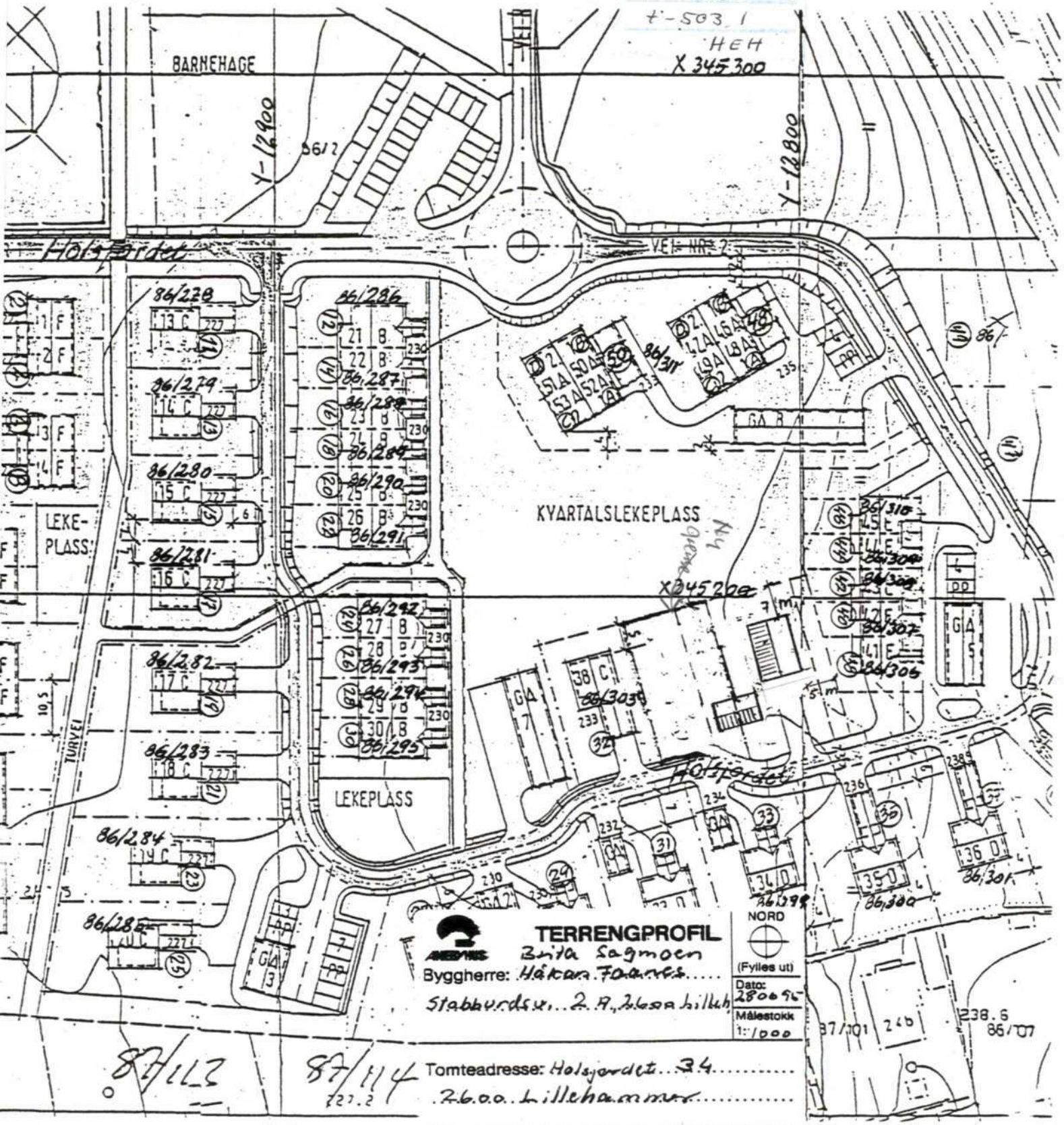
Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	GS
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-08.03.19	GS
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	GS
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	GS
2. gangs høring			GS
Vedtak - kommunestyret			

29. 06. 95

95/2015-005

T-503 1

HEH



TERRENGPROFIL

Arkitekt: Brita Sagmoen

Byggherre: Håkan Faanes

Stabburdsv. 2 A, 2600 Lillehammer

(Fylles ut)

Dato: 28.06.95

Målestokk 1:1000

Tomteadresse: Holsjordet 34

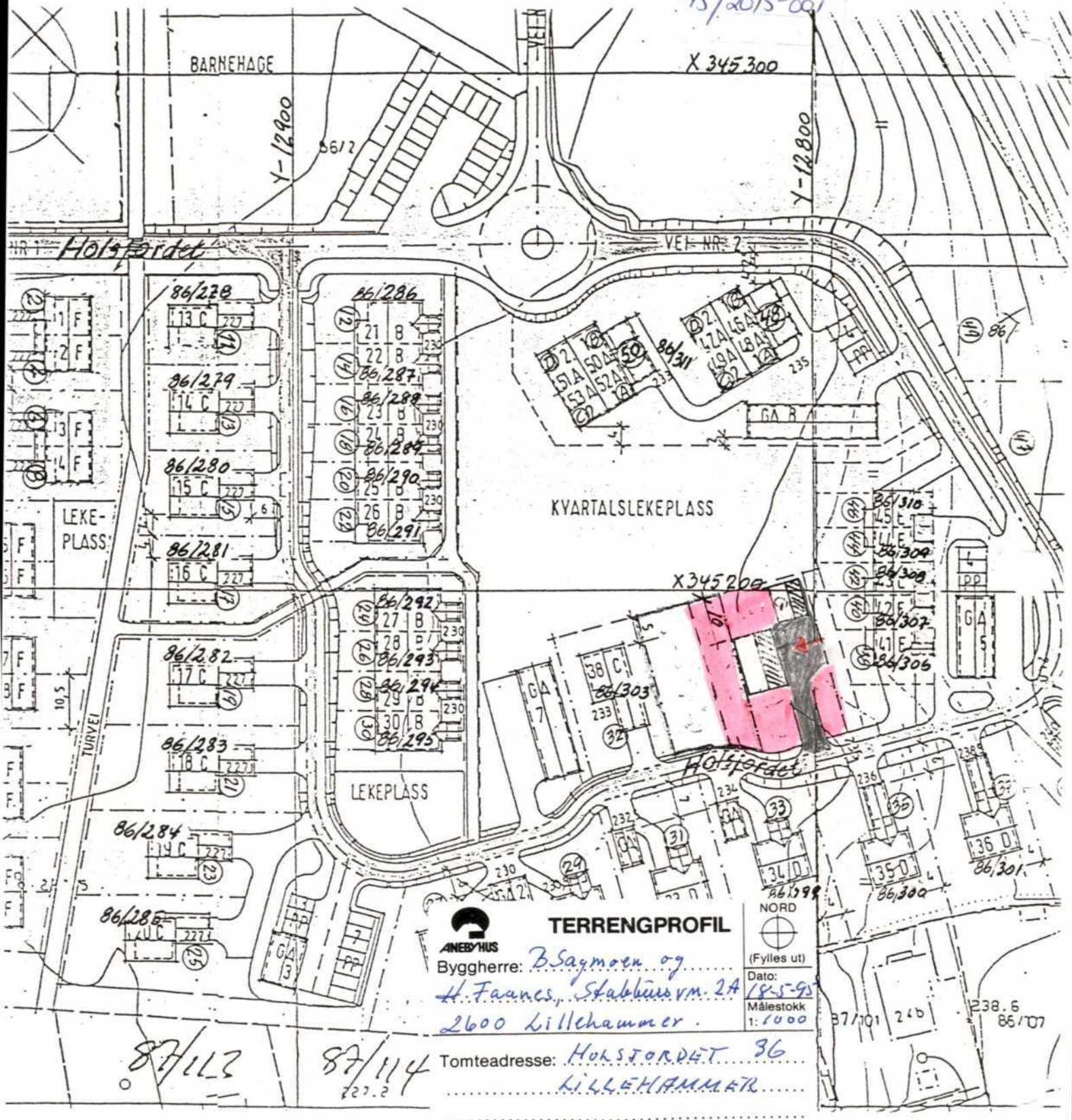
2600 Lillehammer

G.nr. 86 B.nr. 303 Lillehammer kommune

Utsnitt av k.bl.	N
CL 072-1-08	
M=1: 1000	

22. 05. 95

95/2015-001



TERRENGPROFIL

ANEBYHUS

NORD

(Fylles ut)

Byggherre: B. Sagmoen og H. Faanes, Stabbursvn. 2A 2600 Lillehammer.

Dato: 18-5-95

Målestokk 1: 1000

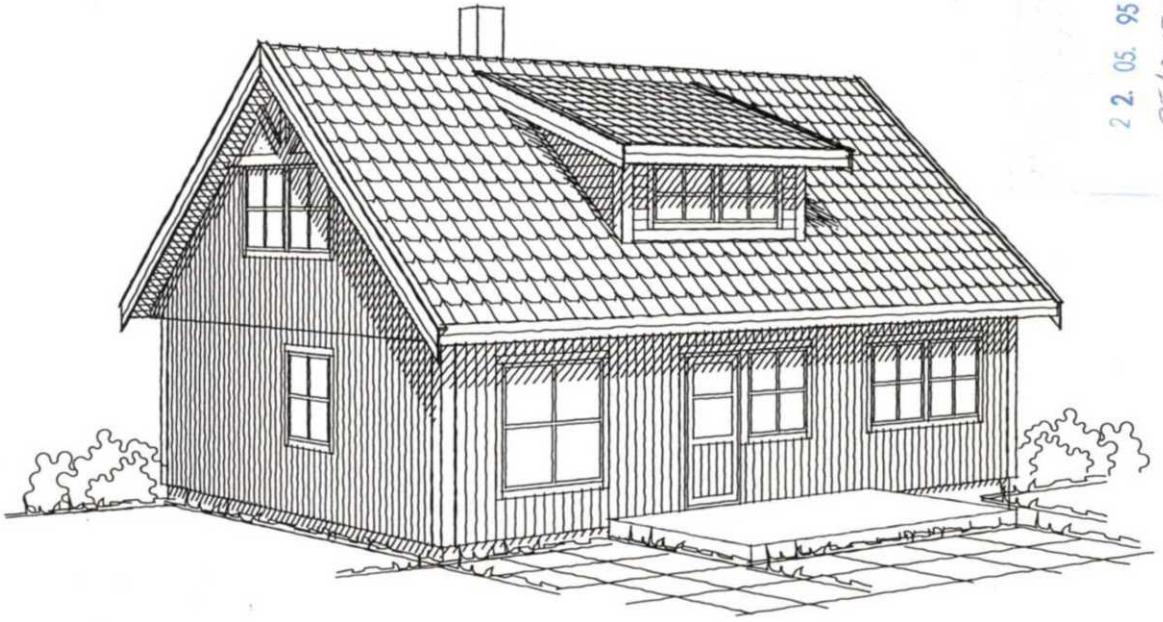
Tomteadresse: HOLSFJORDET 36 LILLEHAMMER

G.nr. 86 B.nr. 305 i LILLEH kommune

Utenitt av k.bl.	N
CL 072-1-08	
M = 1: 1000	

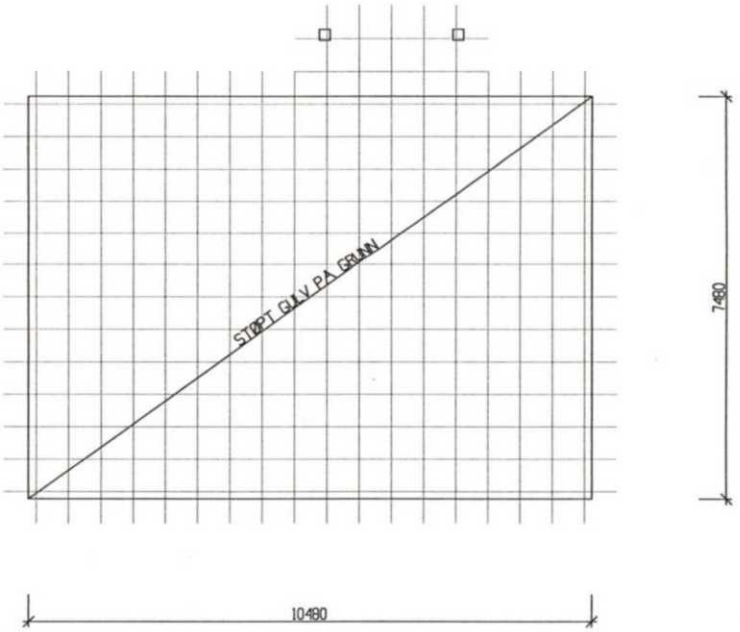
FLATEBY

22. 05. 95
95/2015-001



BRITA SAGMOEN OG
HAAKON FAANES

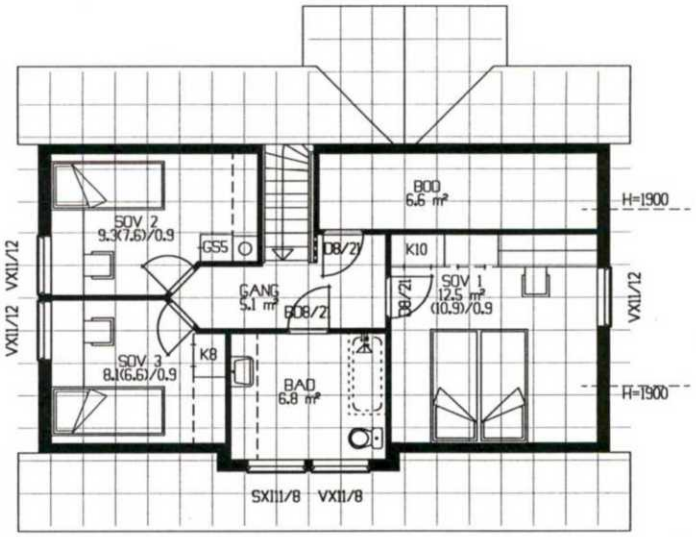
ANEBYHUS



20341

Kunde	BRITA SAGMOEN OG HAAKON FAANES		Målestokk 1:100	Dato 02.05.95 Sign. DAG	Rev. Sign. Dato
Hustype	FLATEBY E3:73	Plan U.etg.	Tegn. nr. 4243-1		
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.		Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.	

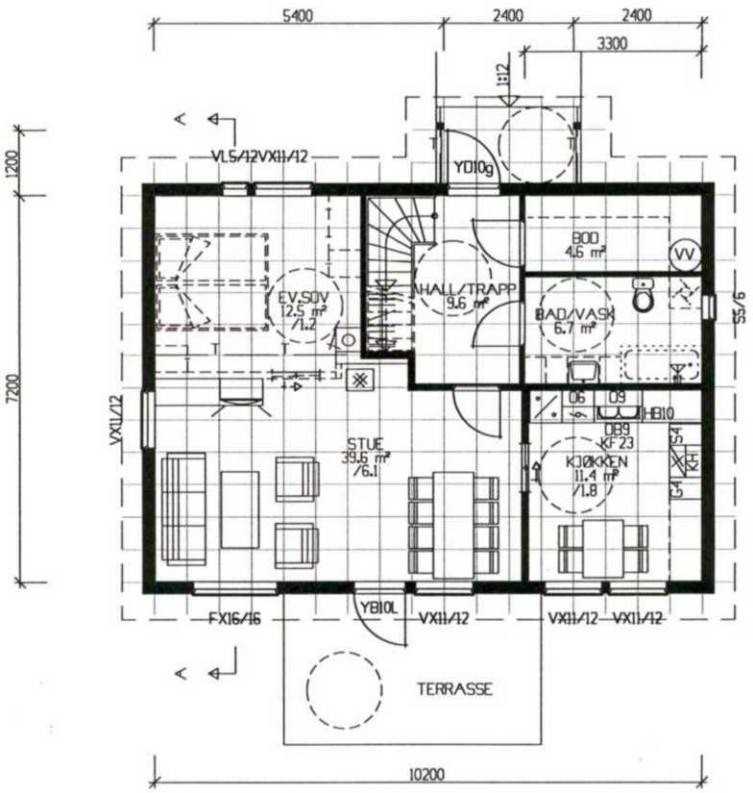
Hedalm Anebyhus AS



10,2 · 4,3 = 44 m²

20341

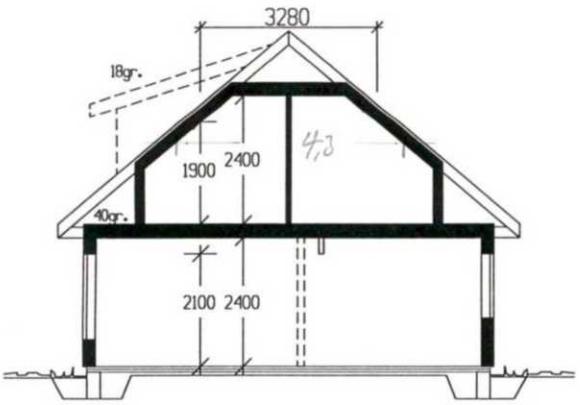
Kunde: BRITA SAGMOEN OG HAAKON FAANES		Målestokk: 1:100	Dato: 02.05.95	Rev.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign.: DAG	Sign.	
Hustype: FLATEBY E3:73	Plan 2.etg.	Tegn. nr.: 4243-1		Dato	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		



10,2 · 7,2 = 73 m²

20341

Kunde BRITA SAGMOEN OG HAAKON FAANES		Målestokk 1:100	Dato 02.05.95	Rev.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign.	
Hustype FLATEBY E3:73	Plan 1.etg.	Tegn. nr. 4243-1		Dato	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		



AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	84 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE	73 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	- m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	48 m2
BRUKSAREAL TOTALT	121 m2
BEREGNET AREAL (BA)	102 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	121 m2

20341

Kunde: BRITA SAGMOEN OG HAAKON FAANES		Målestokk: 1:100	Dato: 02.05.95	Rev.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign.: DAG	Sign.	
Hustype: FLATEBY E3:73	Snitt/Arealer	Tegn. nr.: 4243-1		Dato	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		



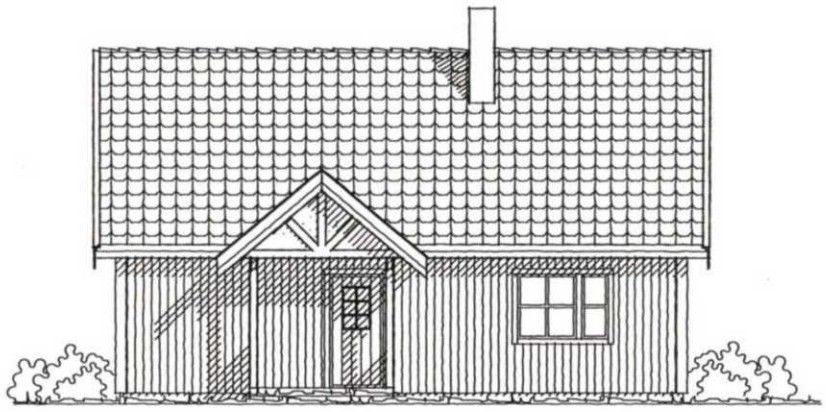
2034f

Kunde BRITA SAGMOEN OG HAAKON FAANES		Målestokk 1:100	Dato 02.05.95	Rev.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign.	
Hustype FLATEBY E3:73	Fasade 1	Tegn. nr. 4243-1		Dato	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		



20341

Kunde BRITA SAGMOEN OG HAAKON FAANES		Målestokk 1:100	Dato 02.05.95	Rev.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign.	
Hustype FLATEBY E3:73	Fasade 2	Tegn. nr. 4243-1		Dato	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		



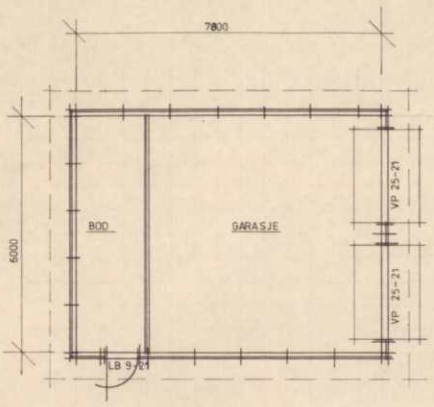
2034l

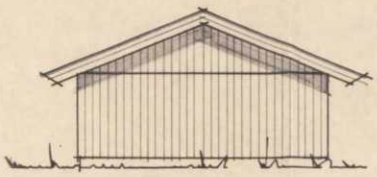
Kunde: BRITA SAGMOEN OG HAAKON FAANES		Målestokk 1:100	Dato 02.05.95	Rev.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign.	
Hustype FLATEBY E3:73	Fasade 3	Tegn. nr. 4243-1		Dato	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		

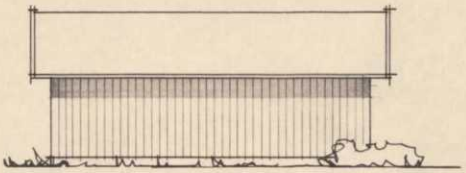


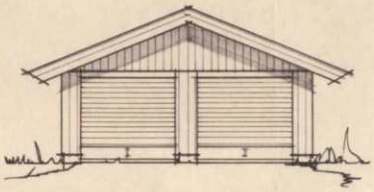
20341

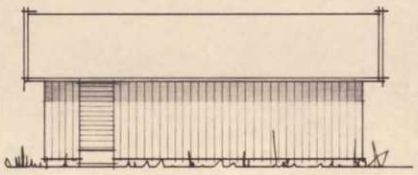
Kunde BRITA SAGMOEN OG HAAKON FAANES		Målestokk 1:100	Dato 02.05.95	Rev.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign.	
Hustype FLATEBY E3:73	Fasade 4	Tegn. nr. 4243-1		Dato	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		



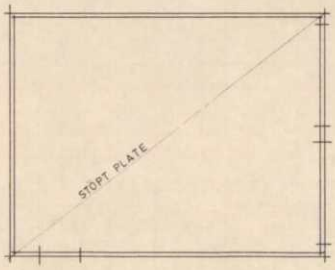


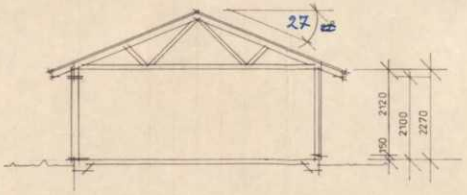






BRUTTOAREAL (UTV. BINDVERK) : 49.6 m²





Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse.

22. 05. 95
95/2015-001

INDEKS	REVISJON	SIGN.	DATO

KUNDE:

ANEBYHUS

HUSB. REG. NR.	
SKALA 1:	100
TYPE	E0 : 47
H. TEGN. NR.	6064 - 0
SIGN.	KONTR.
ILSENG DEN	25.03.85
ENDRET	

Ark.

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
29.12.95	95/2015 t-503.1 jgr

Brita Sagmoen/Håkon Faanes
Holsjordet 36

2600 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST

FOR EIENDOMMEN: Holsjordet 36 GNR. 86 BNR. 305

BYGNINGENS ART: Enebolig.

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

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal	: 93 m²	
2. Vannavgift beregnes fra	: 01.01.96	
3. Kloakkavgift beregnes fra	: 01.01.96	
4. Feieavgift beregnes fra	: 01.01.96	for: 1 pipe
5. Renovasjonsavgift beregnes fra	: 01.01.96	

Med hilsen

Joralf Gravrok

Kopi til: Ligningskontoret
Driftsavdelingen
Brann/feiervesen

Hedalm Anebyhus A/S
Pb. 23, her

LILLEHAMMER KOMMUNE

Att.

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
29.12.95	95/2015 t-503.1 jgr

Brita Sagmoen/Håkon Faanes
Holsjordet 36

2600 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST

FOR EIENDOMMEN: Holsjordet 36 GNR. 86 BNR. 305

BYGNINGENS ART: Frittstående garasje med et bruksareal på 47 m².

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

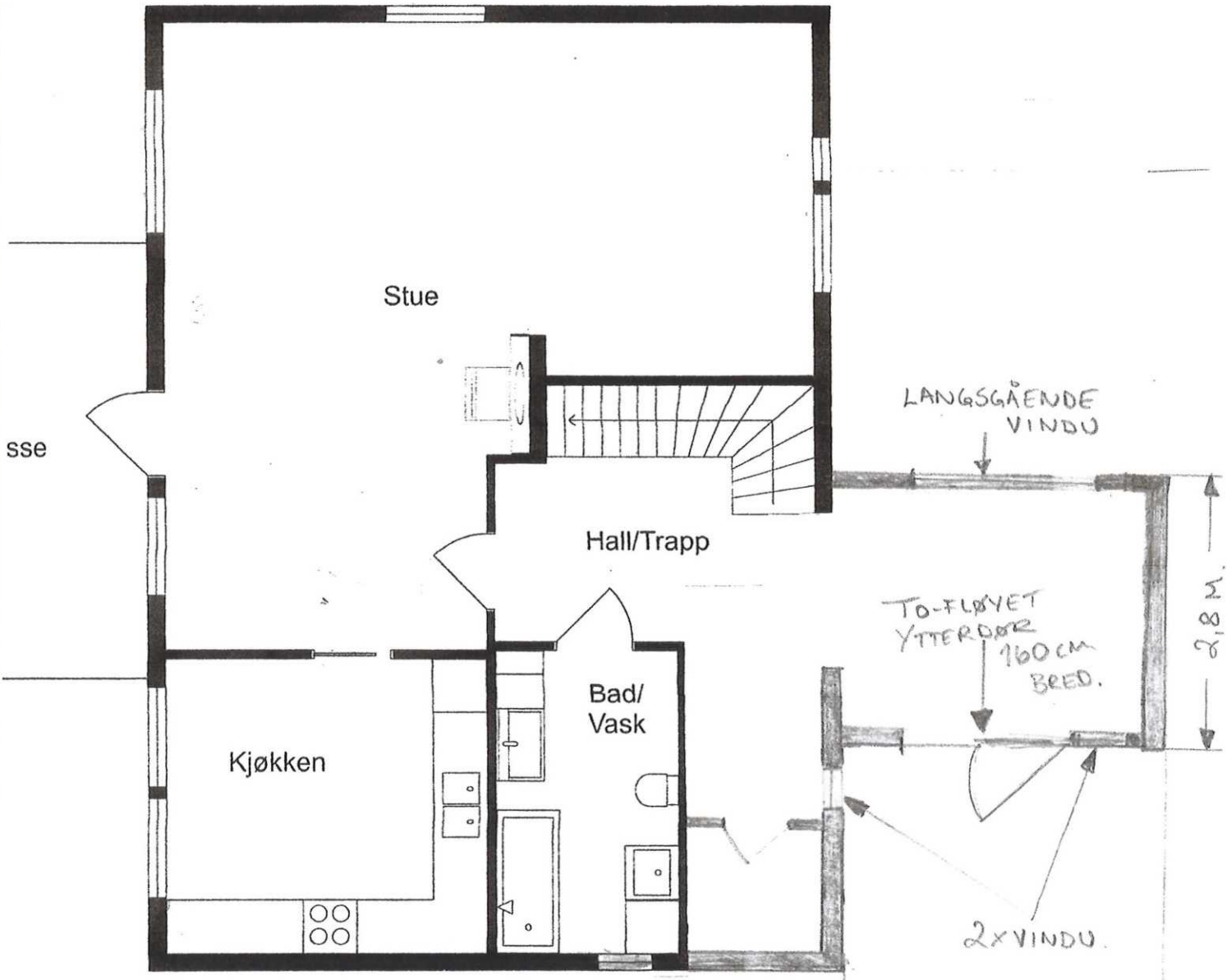
Med hilsen

Joralf Gravrok

Kopi til: Ligningskontoret

Hedalm Anebyhus A/S
Pb. 23, her

Dokid: 15020494 (15/2578-1)
TEGNING



Etasje 1

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 15/2578
Dok.nr. 1
05 MAI 2015

Dokid: 15020493 (15/2578-1)
SITUASJONSPLAN

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 30/4-2015 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar saksnr. 15/2578 Dok.nr. 1
05 MAI 2015
Ark. kode P
Ark. kode S
TO FE

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

Lillehammer kommune

Dato:16.09.2015
Vår ref.: KARSEN 15/2578-4
Arkivkode: HEIGB 86/304
Løpenum: 15/18612
Deres ref:

Bjørn Sæther
Holsjordet 36

2613 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST FOR SØKNAD UTEN ANSVARSRETT
Vedrørende:TILBYGG - INNGANGSPARTI Adresse: Holsjordet 36, Gnr./Bnr.: 86/304

Tiltakshaver: Bjørn og Lene Sæther

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

Arbeidets art:	Tilbygg	
Byggets art:	Enebolig	
Bygningsnummer i matrikkelen:	14614028-1	
Saksnummer for tillatelse:	15/2578-2	Dato: 26.05.15

Ferdigattesten fritar ikke tiltakshaver fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

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

Arealopplysninger:

- Bebygd areal : 8 m^2
- Bruksareal : 8 m^2.
- Tomteareal : 738,9 m^2

Gebyrareal:

- Vann og avløp : 6,4 m^2
- Eiendomsskatt : 8 m^2

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi: Vann og avløp – Matrikkel/Eiendomsskatt - Brannsjefen

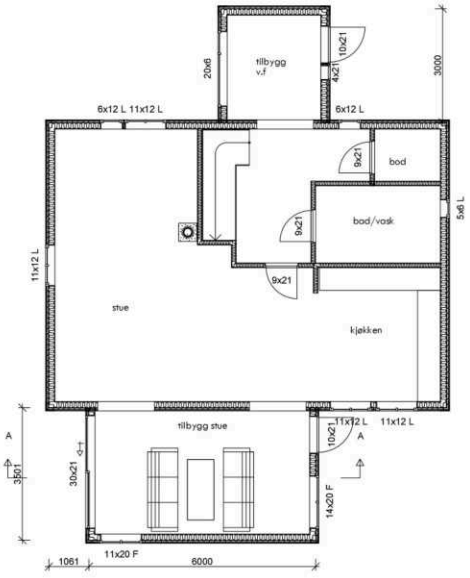
D1

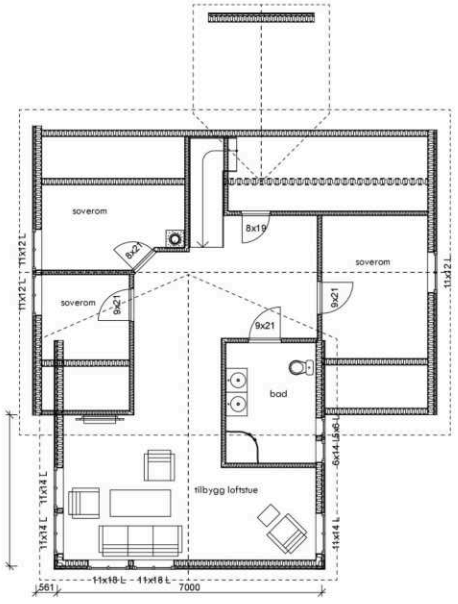
SITUASJONSKART

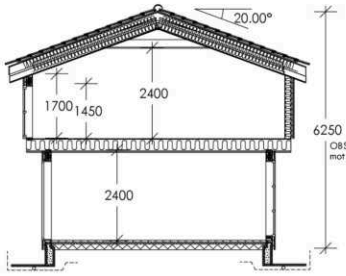
Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 304	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Holsjordet 36, 2613 Lillehammer			
Hj.haver/Fester:	Lene og Bjørn Sæther			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 1/6-2020 Sign: mmh			Målestokk 1:500



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







Bygningsing. Morten M. Haugom
Elvegata 19 | 2609 Lillehammer
tlf: 913 77 702 | www.mmh.no

Tiltakshaver: Lene og Bjørn Sæther

Byggeplass:

Kommune:

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

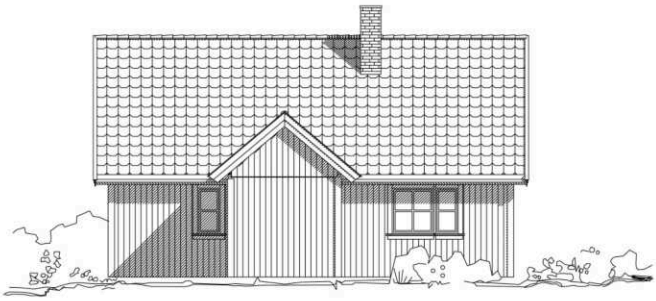
Planer og snitt

Dato: 28.04.2020
Tegn: mmh
Prosjekt: mmh132
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.









Bygningsing. Morten M. Haugom
Elvegata 19 | 2609 Lillehammer
tlf: 913 77 702 | www.mmh.no

Tiltakshaver: Lene og Bjørn Sæther

Byggeplass:

Kommune:

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Fasader

Dato: 28.04.2020
Tegn: mmh
Prosjekt: mmh132
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Lillehammer kommune

Dato:22.09.2021
Vår ref.: KARSEN 20/4423-4
Arkivkode: FEIGB 86/304
Løpenum: 21/27247
Deres ref:

Morten M Haugom Bygn Ing
Elvegata 19

2609 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST
Vedrørende: TILBYGG ENEBOLIG

Adresse: Holsjordet 36
Gnr./Bnr.: 86/304
Tiltakshaver: Bjørn Sæther
Ansvarlig søker: Morten M Haugom Bygn Ing

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

Arbeidets art:	Tilbygg	
Bygningstype / bygningsnummer	Enebolig / 14614028-2	
Journalnummer for tillatelse:	20/4423-2	Dato: 03.07.20

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker og datert 13.09.21

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

Matrikkelopplysninger:
Areal tomt = 738,9 m²
Bebygd areal, ikke oppgitt i søknaden.
Nytt bebygd areal = 21 m²
Det registreres ingen ny pipe
Bygningstype: Enebolig

Følgende bruksareal (BRA) for tilbygg, oppgitt i søknad, legges inn i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen - eksisterende	BRA i Matrikkelen - tilbygg/påbygg	SUM BRA i Matrikkelen
1. etg. H01	81 m²	19 m²	100 m²
2. etg. H02	44 m²	26 m²	70 m²

Følgende bruttoareal (BTA) for tilbygg legges inn i matrikkelen:

Etasje	BTA i Matrikkelen - eksisterende	BTA i Matrikkelen - tilbygg/påbygg	SUM BTA i Matrikkelen
1. etg. H01	- ikke oppgitt m²	21 m²	m²
2. etg. H02	- ikke oppgitt m²	28 m²	m²

Boligspesifikasjon eksisterende:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	125 m²	4	1	2	2

Boligspesifikasjon nytt tiltak:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	45 m²	2	-	-	-

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi: *Tiltakshaver*
Vann og avløp – Matrikkel – Brannsjefen

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 304	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Holsjordet 36, 2613 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	SÆTHER BJØRN, HOLSJORDET 36, 2613 LILLEHAMMER, med flere			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 27/4-2018 Sign:			Målestokk 1:500



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

LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar/saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
02 MAI 2018
Ark.kode P
Ark.kode S | Saksbeh.

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Dette skjemaet skal brukes for å melde fra til kommunen om at du har bygget en bygning el et tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

LILLEHAMMER KOMMUN
Dokid: 18030839 (18/3673-1)
MELDING OM PÅBYGG - INNGANGSPARTI OG UTESTUE
02 MAI 2018
Ark.kode P: FE16B 86/304
Ark.kode S | Saksbeh.

Kryss av for hva som skal meldes inn:

- [X] Tilbygg inntil 15 m²
- [X] Bygning inntil 50 m²

Underkategori (ett kryss):

- [X] Garasje eller eller uthus til bolig
- [ ] Garasje eller uthus til fritidsbolig
- [ ] Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv: PÅBYGG INNGANGSPARTI + UTESTUE

Informasjon om eiendommen:

Eier: LENE OG BJØRN SÆTHER

Adresse: HOLSJORDET 36, 2613 LILLEHAMMER.

Gårdsnummer (du kan finne gårdsnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 86

Bruksnummer (du kan finne bruksnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 304

Festenummer (gjelder kun hvis festetomt): —

Seksjonsnummer (gjelder kun hvis sameie): —

Informasjon om bygningen eller tilbygget:

Bruksareal (BRA): Innvending areal (areal innenfor ytterveggene)	6,11 (INNGANGSPARTI) 12,83 (UTESTUE) m² TOT = 18,94 kvm.	Dato for ferdigstillelse: (dag.mnd.år)	30032018

Legg ved et kart hvor tilbygget eller bygningen er tegnet inn:

Slik gjør du:

Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn hvor bygningen eller tilbygget er plassert.

Kartet kan for eksempel være:

- et situasjonskart fra kommunen
- et kart fra kommunens nettside
- et kartutsnitt fra www.seeiendom.no

Vi anbefaler at du:

- tegner inn et omriss av bygningen eller tilbygget
- oppgir hvor mange meter det er fra bygningen/tilbygget til nabogrensa.

Kartet som viser plasseringen sendes til kommunen sammen med dette meldingsskjemaet.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cato R. Olsen 55251246
Vår referanse: 3771352/26575443
Bestilling: C3 2025-06-06 (6) 27

Dato
06.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6447	17	31.8.1995	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	86	304	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:

Lunde Eiendomsmegling AS
Postboks 212
2601 LILLEHAMMER

TINGLYST
31 AUG 1995
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR. 6447

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0501	LILLEHAMMER	86	305			
		86	317			1/58
		86	304			

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

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

Kr 200.000,-

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

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 200.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
971038 01	AS VEIDEKKE	

Doknr: 6447 Tinglyst: 31.08.1995 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
060170 [redacted]	Brita Sagmoen	
100767 [redacted]	Haakon Faanes	

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Holsjordet 1 forbeholder seg panterett i denne eiendom med kr 5.000,-
Panteretten tjener som sikkerhet for de forpliktelser eier av denneeiendom kommer i overfor Sameiet.
Eier av denne eiendom har rett og plikt til å være medlem i sameiet Holsjordet 1.
Kjøper forplikter seg til å begygge tomta med hus lebert av Hedalm Anebyhus AS. Dersom kjøperen innen 12 mnd. ikke har påbegynt oppføring av hus fra Hedalm Anebyhus AS har selgeren rett til å heve inngått kjøpekontrakt mellom partene, kreve tomta tilbakeskjøtet uten tillegg av renter og få dekket sine utlegg i forbindelsen med salget.

Egmedal

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

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]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Veidekke

PÅL P. SYSE

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

KARIN FLÅTETEIGEN

Adresse

Tinngun. 7, 3174 REVETAL

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

HANS G. Rygh

Adresse

Gaupasveien 3A 3080 Holmestrand

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners 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

Holsjordet 36

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Engesvea barne- og ungdomsskole (1... 29 elever, 3 klasser	10 min 0.7 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	6 min 2.3 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	21 min 1.8 km
Create - Lillehammer kreative vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holsjordet Linje B8	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	5 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Engesvea Fus barnehage (0-5 år) 95 barn	9 min 0.7 km
Hagehaugen barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.8 km
Øversveen barnehage (0-5 år) 55 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	7 min
Rema 1000 Søre Ål	7 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	6 min
Vitusapotek Søre Ål	7 min
Lillehammer Vinmonopol	5 min

SPORT

Åretta skole	6 min
Engesvea skole, balløkke	10 min
Fitnesspoint Lillehammer	6 min
Espern Lillehammer	6 min

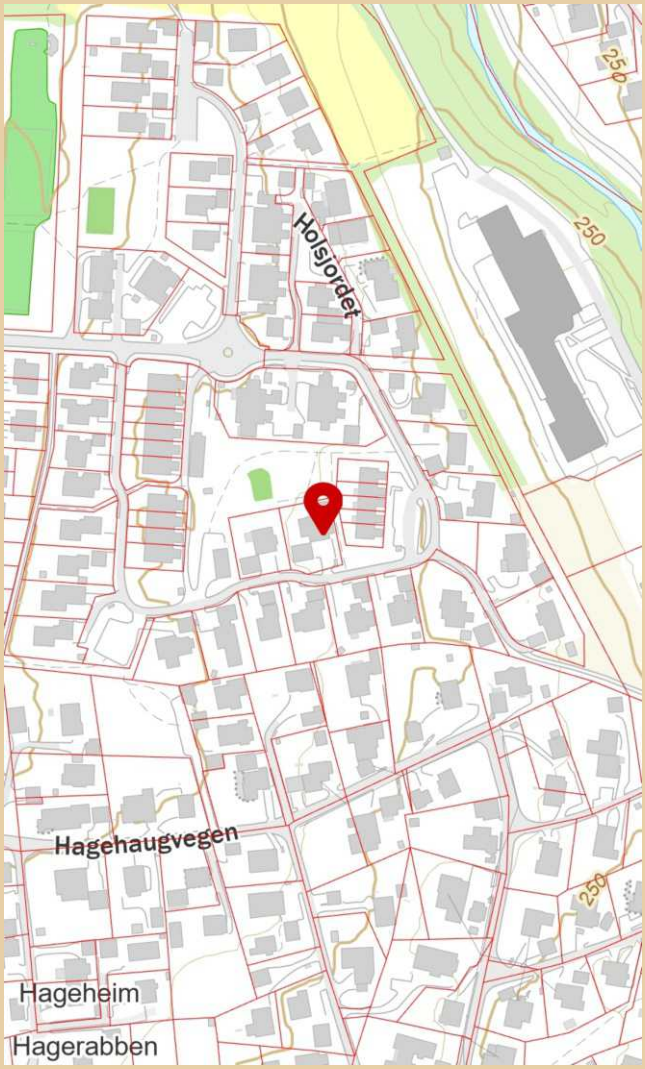
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holsjordet 36, 2613 Lillehammer
Gnr. 86, Bnr. 304, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251246

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

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

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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