PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SPINNERIVEGEN 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

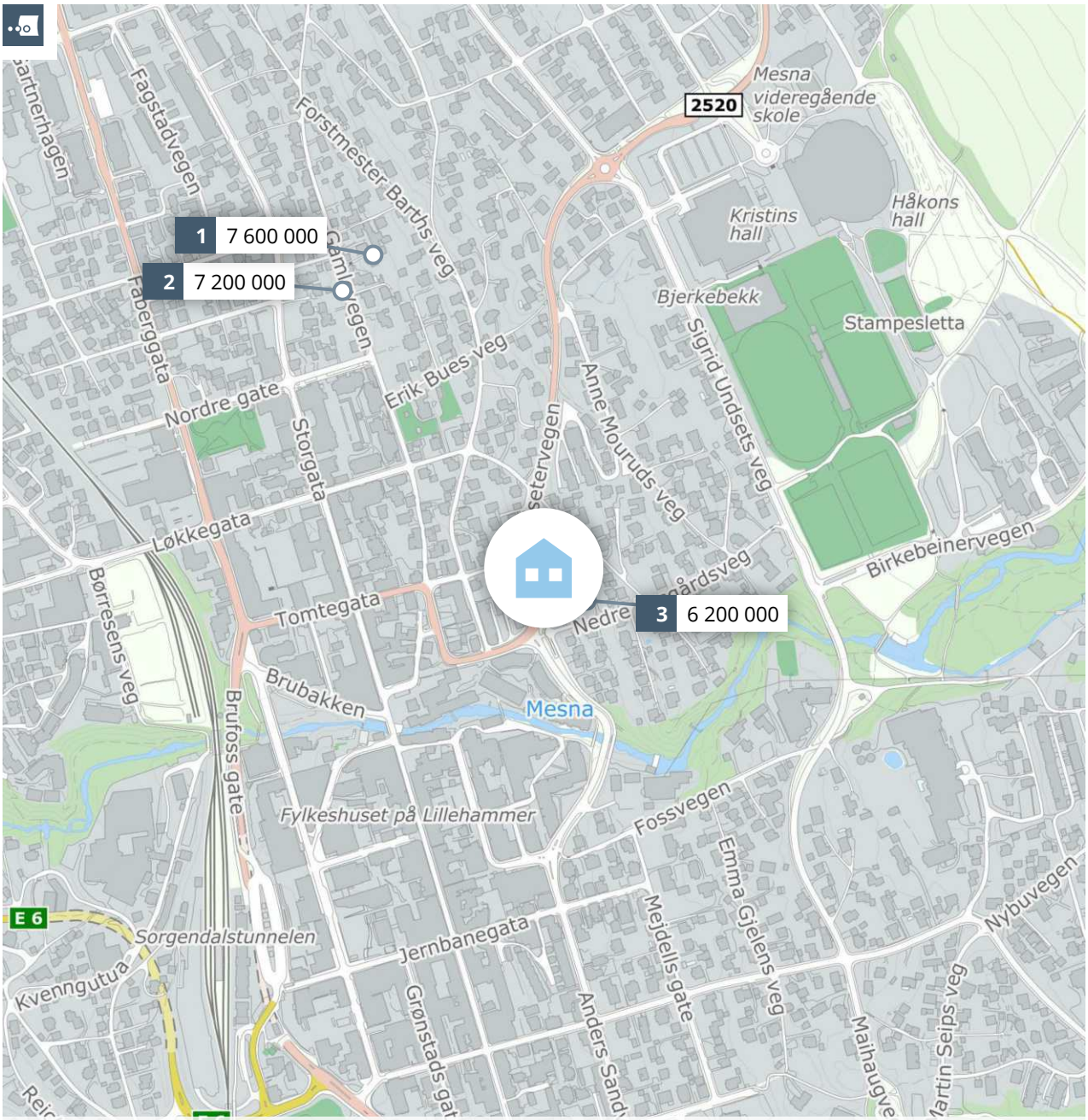
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SPINNERIVEGEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 26.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Spinnerivegen 29, 2615 LILLEHAMMER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1914

GNR 200 BNR 609 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS NEDRE NORDSETERVEGEN

Verdivurdert til

7 250 000

-	7 250 000	36 070
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	201 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					690 m²	
Byggeår					1914	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamlevegen 137 A	260 m²	1912	1 114 m²	3 sov	02.01.2025	7 600 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**29 231**
2	Gamlevegen 136	237 m²	1913	936 m²	5 sov	25.04.2025	7 450 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**30 380**
3	Nedre Lysgårdsveg 10	201 m²	1961	1 237 m²	4 sov	30.10.2023	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**30 846**

Pent oppusset enebolig med god og meget sentral beliggenhet i Lillehammer sentrum.

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 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.08.2016	17.02.2017	02.06.2017	5 690 000	5 450 000	-	5 450 000
14.08.2015	30.11.2015	18.12.2015	2 950 000	2 900 000	-	2 900 000

Tomannsboliger til salgs i 2615 LILLEHAMMER nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 2615 LILLEHAMMER siste 12 mnd

13
tomannsboliger solgt

5.4M

5.1M

4 772 000 Prisantydning i snitt

4 556 000 Salgspris i snitt

4.2M

Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 070 Spinnerivegen 29 Totalpris 7 250 000

30 577 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 12 mnd

25 721 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Spinnerivegen 29 , 2615 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 200, bnr. 609

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 01.08.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1244 **Referansenummer:** AP8175

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig tomannsbolig i bruk som enebolig fra 1914, med kjeller i mur/betong og bjelkelag i tre. Vegger med ukjent trekonstruksjon med utvendig stående panel. Tak med halv-valm, utvendig tekket med betongtakstein. Boligen gjennomgikk flere større oppgraderinger i 2016 ref. forrige salgsoppgave som blant annet: Isolering av yttervegger, ny vindsperre og ytterkledning. Nye vinduer, bad, kjøkken og toalettrom, samt alle innvendige overflater, el og rør.
Eldre bolige vil naturlig være dimensjonert etter enklere krav enn i dag. Dette vil blant annet kunne bety mykere bjelkelag, svakere takkonstruksjon (med tanke på snø), mindre isolasjon og større energibehov. Boligen har fått flere TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med alder på bygningsdelen. Det er funnet et avvik som gir TG3 i boligen, dette går på gulvavvik i 2.etasje.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og med drone.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, bygget som halv-valm.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass på soverom i 2.etasje mot sør/vest.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2013 og malte balkongdør i tre i 1. og 2.etasje fra 2016, Malt ytterdør til kjeller fra 2010, samt en eldre malt dør fra balkong 1.etasje.
Takoverbygget balkong ut fra hovedsoverom i 2. etasje mot vest.
Terassebord på gulv med ukjent tettesjikt under. Rekkverk med stående panel.
Delvis innglasset balkong ut fra stue i 1. etasje mot vest.
Terrassebord på bjelkelag. Enkle glassruter delvis i front og mot nord og sør.
Terrasse på mark foran inngangsparti med Møre Royal terrassebord.
Utvendig trapp i treverk fra til balkong 1.etasje.
Trapp er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark i kjeller, (det er ikke målt etter avvik her).
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (utført i 2020), vedovn x2 og sotluke.
Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Utkraget bjelkelagskonstruksjon med spilekledning rundt for ventilering, mot øst. Delen er ikke vurdert som en krypkjeller.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,badekar,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv baderomsplater på vegger, malte plater i tak. Vegghengt toalett og enkel servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlig kobber-rør til bereder og utekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe plassert ved trapp i 1.etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert gang 1.etasje. Elbil lader montert på vegg mot øst.
Boligen er tilknyttet alarm fra Sector alarm. Håndslukker på bod i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2016.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein (ministøttemur).
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier har ingen kjennskap til nedgravd oljetank, eller varsel om fjerning på eiendommen.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Avvik fra tegninger:

Bygg/tilbygg mot nord/øst med vedboder er fjernet.
Inntegnet utvendig trapp er bygget inn i boligen.

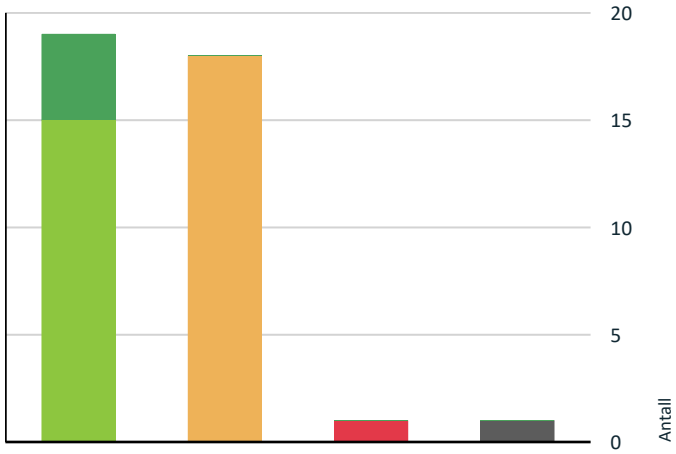
1.etasje: kammer endret til stue, spisskammers/bod er flyttet og toalettrom er satt inn.

2.etasje: Kjøkken er endret til bad, stuer til soverom, entre til større gang.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

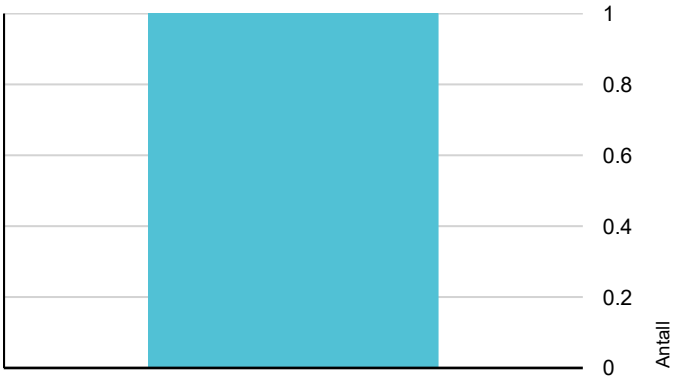
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1914. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille 2.etasje	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Utkraget bjelkelag 1.etasje mot øst	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1914

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Glassmester	Skiftet glass i koblet vindu på soverom i 2.etasje. Utført av Sagbakken glasservice AS.
2025	VVS	Montering av vann-stopp ved oppvaskmaskin. Utført av Rørleggern Lillehammer AS.
2020	VVS	Montering av ny VVB i kjeller. Utført av Rørleggern Lillehammer AS.
2022	EL	Montering av elbil lader på yttervegg. Utført av Lillehammer Elektro.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og med drone.

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

Spesielt i gradrenne og ved snøfanger/takstige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Knuste stein bør skiftes for å opprettholde to trinns tetting mot lekkasjer som kan føre til skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Enkelte knuste steiner.



Takflate mot vest.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis benyttet stigetrinn som snøfangere på taket.
Taksteinen lagt i 2009 er mest sannsynlig byttet "likt mot likt" og utløser da ikke nye krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

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

Stigetrinn er ikke et snøfanger-produkt og vil kunne være en falsk trygghet mot ras fra taket.
Det anbefales montering av snøfangere i henhold til dagens krav der det mangler, grunnet risiko ved et eventuelt ras fra tak.



Takvann hjørne sør/øst føres til gårdsplass

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er avvik:

Det er ikke observert avvik som skyldes lite lufting av veggkonstruksjonen.

Stedvis svertesopp på utvendig kledning.

Kledning ligger nærme terrasse på mark foran inngang.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledning med svertesopp bør vaskes og eventuelt påføres ny overflatehandling. Liten konsekvens utover estetikk slik det fremstår på befaring.

Avstand mellom kledning og terrasse bør økes noe for å sikre mot fuktopptrekk som kan føre til råte i kledningen.

Tilstandsrapport



Noe svertesopp på omramming.



Begrenset lufting.



Kledning nærme terrasse.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, bygget som halv-valm.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Observasjon: Det er synlig lufting i hver gavl-vegg. Undertaket er mest sannsynlig diffusjonsåpent.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dokumentasjon bør innhentes om mulig for å kunne vurdere konstruksjons-oppbygging og eventuell skade-risiko.



Lufting i gavler.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Vinduer

TG 1 Vinduer - koblet

Bygningen har trevinduer med koblet glass på soverom i 2.etasje mot sør/vest.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2013 og malte balkongdør i tre i 1. og 2.etasje fra 2016, Malt ytterdør til kjeller fra 2010, samt en eldre malt dør fra balkong 1.etasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende beslag/vindtetting under flere dører.

Dør til kjeller har svellet nederst grunnet vannsprut ved regn og fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsninger under dører bør utføres fagmessig for å sikre mot kald trekk og mulig vann-inntregning.

Nederste del av kjellerdør kan vurderes tildekket med blekk for å hindre videre utvikling av svelling som kan føre til nødvendig skifte av dør.

Tilstandsrapport



Manglende blekk ytterdør.



Synlig laminat under balkongdør 2.etasje mot vest.



Eldre dør på balkong 1.etasje går trått.



Svelling og mangelfull tetting under dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget balkong ut fra hovedsoverom i 2. etasje mot vest. Terassebord på gulv med ukjent tettesjikt under. Rekkverk med stående panel.

Delvis innglasset balkong ut fra stue i 1. etasje mot vest. Terrassebord på bjelkelag. Enkle glassruter delvis i front og mot nord og sør.

Terrasse på mark foran inngangsparti med Møre Royal terrassebord.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig innfesting av bjelkelag i 1.etasje til kantbjelke i front.

Eventuelt tettesjikt i 2.etasje er av ukjent type og alder.

Merknad: Konstruksjonen har synlige/merkbare skjevheter i begge etasjer. Denne delen av bygget er mest sannsynlig prøvd bevart og det er ikke utført opprettinger på balkonger, men yttertaket er mest sannsynlig rettet opp. Det vurderes til å ikke være behov for umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

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

Bjelkelaget i 1.etasje bør festes fagmessig til kantbjelke for å sikre bæreevne.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av eventuelt tettsjikt i 2.etasje for å vurdere tilstand. Konsekvensen av eventuelle lekkasjer er begrenset da det ikke er boligrom under balkongen.

Konsekvens vil være at skjevheter kjennes ved gange/bruk av balkonger.
Det anbefales å overvåke tilstanden på setninger/fundamenter for å kunne fastslå om det skjer ytterligere bevegelser som vil kunne kreve tiltak på balkongene.

Tilstandsrapport



Balkong 1.etasje.



Ufagmessig festing av bjelker.



Terrasse på mark ved inngang.



Fundament mot nord/vest.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk fra til balkong 1.etasje.
Trapp er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.



Trapp til balkong 1.etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark i kjeller, (det er ikke målt etter avvik her).

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

Tilstandsrapport

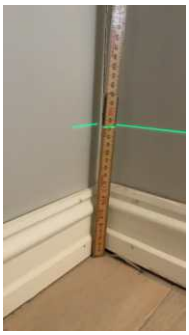
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det bemerkes noe rystelser i bjelkelag ved tramp.

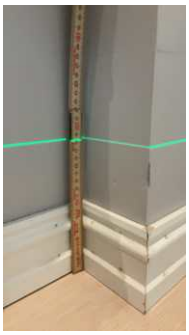
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange og noe lyder grunnet rystelser.



18mm gjennom stue mtrapp 1.etg.



16mm/2m stue 1.etg.



19mm gjennom kjøkken.

TG 3 Etasjeskille 2.etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det bemerkes noe rystelser i bjelkelag ved tramp.

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

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange og noe lyder grunnet rystelser.

For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises. En eventuell oppretting av gulv vil kunne føre til følge-problemer med blant annet trapper, dører, bærekonstruksjon, høydeforskjeller på rom og lignende. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

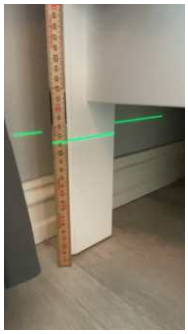
Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



45 mm gjennom soverom 2.etasje mot sør/øst.



38 mm gjennom soverom 2.etasje sør/vest

TG 2 Radon

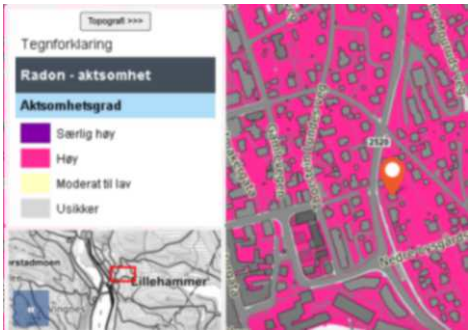
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Høy aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (utført i 2020), vedovn x2 og sotluke.

Tilstandsrapport



Ildsted i 1.etasje.



Ildsted 2.etasje.



Mindre riss i puss på pipe i 2.etasje. (kosmetisk da pipen har nytt innvendig stålrør).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er avvik:

Ved fuktsøk nedover mur øker fuktnivå, noe som kan tyde på kondens på innvendig mur.

Synlig muggsopp nederst på vegger, spesielt mot øst.

To stk. tre-søyler er plassert ned på betong i kjeller, noe begynnende råte på "minste" søyle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å tilpasse ventilering i kjelleren til årstid og tilstand.
Det bør ikke oppbevares/lagres gjenstander som kan ta skade av å være i et fuktig miljø i kjelleren.

Følg med på utviklingen av fukt i kjelleren. Eldre vegger og gulv under terreng, spesielt uten utvendig isolering/eventuelt fuktsikring er en utsatt konstruksjon med tanke på fukt.

Vurder utskifting av "minste tre-søyle i kjeller. Teverk rett ned på betong er utsatt for fuktopptrekk og råte.

Merknad: Kjelleren egner seg ikke til innredning uten større tiltak med tanke på fukt.

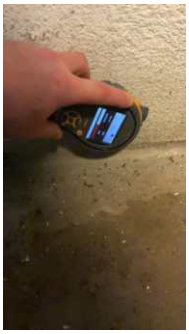
Tilstandsrapport



Indikasjon på fuktighet i gulvet.



Løs/avflassing av mur-maling.



Ref: øverst på vegg. tiltakende fuktighet nedover.



"Minste" søyle.

TG 2 Utkraget bjelkelag 1.etasje mot øst

Utkraget bjelkelagskonstruksjon med spilekledning rundt for ventilering, mot øst. Delen er ikke vurdert som en krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke adkomst til deler av utkraget bjelkelag. Rom under bjelker er kun vurdert i tilgjengelige deler. Bjelkelag nære bakken vil være mer utsatt for fukt- og råteskader på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med bjelkelaget.

Asfaltplate har stedvis falt ned og det er dårlig vindtetting mot søyler og yttervegg over.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør lages adkomst for inspeksjon under hele bjelkelaget for å vurdere eventuelle nødvendige tiltak.
Glava isolasjonsmatter kan vurderes lagt på bakken for å hindre eventuelle skader som kan oppstå ved avdamping fra grunnen.

Det bør utføres lokale tiltak for festing av plater og vindtetting for å sikre mot kald trekk og stenge for eventuelle skadedyr inn i konstruksjonen.



Utkraget bjelkelag.



Løs asfaltplate.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende håndløper, liten frihøyde og lavere rekkverk enn dagens krav er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.



Trapp.



Lav frihøyde ved repos.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.



Innerdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

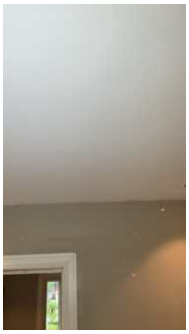
Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Merknad: Det er vindu i våtsone, men løsningen ansees ikke som uegnet da dusjvegg skjermer for sprut og det er ingen tegn til fuktighet i vinduskarm.

Tilstandsrapport



Tynt riss i taket.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom,hul-lyder på store deler av gulvet. Klakking/løs flis mellom badekar og dusj. Det er ikke observert riss i fuger.

Gulvet utenfor dusjsone er stedvis så og si flatt. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet (TEK 10).

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser (TEK17), for å sikre at vann/lekkasjevann ikke kan havne ut av våtrommet, men ledes til sluk.



Flatt ved dør.



10mm/m i nedsenk.



Bom,hul-lyder.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,badekar,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hovedsoverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.
Merknad: Veggen er veldig tykk og målingen er mest sannsynlig gjort i stående plank tilstøtende badet. Enkle fuktsøk er også utført på badet uten å finne unormale verdier.



Fuktmåling.



Ref: over batteri (liten differanse).

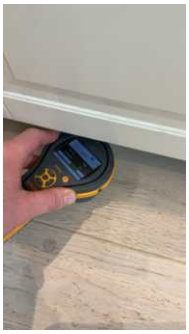
KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



Ref: kjøkkengulv (tørt)



Kjøkken



Lekkasjestopper.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det trengs luft inn for å dra forurenset luft ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv baderomsplater på vegger, malte plater i tak. Vegghengt toalett og enkel servantinnredning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun ventilering gjennom åpningsbart vindu.

Noe ufagmessige gjennomføringer av vann og avløp under vask.

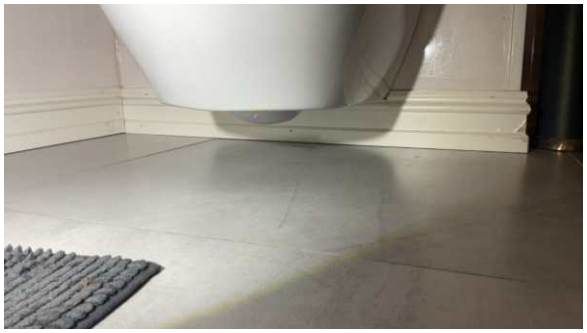
Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens er liten utskifting av forurenset luft.

Det anbefales å lage inspeksjonsluke bak toalettrommet for montering av vannstoppsensor ved sisterne/gulv.

Gjennomføringer/løsning under vask bør tettes bedre for å sikre mot av vann kan havne inn i veggkonstruksjonen.



Ingen drenering/lekkasjesikring.



Ufagmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlig kobber-rør til bereder og utekran i kjeller.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fordelerskap på bad 2.etasje.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe plassert ved trapp i 1.etasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

konsekvens er service/utskifting av installasjon.



Inne del ved trapp.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

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



VVB

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert gang 1.etasje. Elbil lader montert på vegg mot øst.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2016 Ved renovering av tidligere eier.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Fremvist for: Installasjon av leilighet, montering og igangkjøring av tibber pulse, bytte pærer utelys og termostat. Installering av Easee elbil lader med ny kurs.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

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



Elbil lader.

Tilstandsrapport

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.

Boligen er tilknyttet alarm fra Sector alarm. Håndslukker på bod i 1.etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



NGU

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er avvik:

Merknad: Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at drenering/fuktsikring er skiftet i 2016, med unntak av deler av fremside.
Det er ikke observert/ kan ikke konstanteres fuktsikring på mur mot øst.

Det er stedvis manglende kantlist/pussing av overgang fuktsikring/mur.

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

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fuktsikringen bør klemmes korrekt mot mur/pusses inn, da konsekvens er økt vann/ fuktbelstning på mur og kjeller-rom.



Mangler innpusset kantlist.



Fuktsikring på nord-side.



Mur mot øst (under bjelkelag, ikke konstantert fuktsikring).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Riss er observert på kjellermur mot øst.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Under utkraget bjelkelag.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein (ministøttemur).

Tilstandsrapport



Mur ved innkjørsel.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Årstall: 1994

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger er hentet fra egenerklæringskjema ved avhending av nabohuset. Opplyst at utvendig vann og avløp ble byttet til OL.

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.

Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.



Vann-inntak i kjeller (plast).

Oljetank

Eier har ingen kjennskap til nedgravd oljetank, eller varsel om fjerning på eiendommen.

Merknad: Lufting fra tidligere/eldre oljefyr er synlig på bod i 2.etasje.

Tilstandsrapport



Lufting fra tidligere oljefyr



Ukjent "kum" i kjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

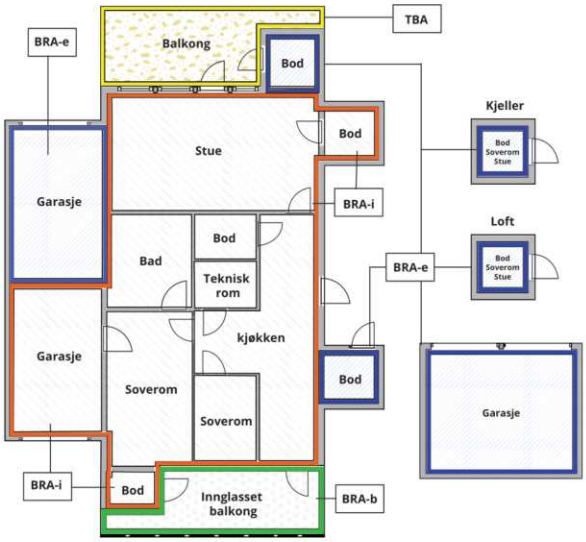
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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	68			68	7	5	73
1.Etasje	77			77	15		77
Kjeller		58		58			58
SUM	**145**	**58**			**22**	**5**	**208**
SUM BRA	**203**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang m/trapp		
1.Etasje	Vindfang, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Bod, Stue m/trapp, Stue/spisestue		
Kjeller		Kjeller-rom	

Kommentar

ALH 2.etasje er liten bod ved trapp og deler av trappeløp.
TBA 2.etasje er balkong mot vest.

TBA 1.etasje er balkong mot vest og terrasse på mark mot øst.

Takhøyde i kjeller er ca. 215cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bygg/tilbygg mot nord/øst med vedboder er fjernet.
Inntegnet utvendig trapp er bygget inn i boligen.

1.etasje: kammer endret til stue, spisskammers/bod er flyttet og toalettrom er satt inn.

2.etasje: Kjøkken er endret til bad, stuer til soverom, entre til større gang.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Høyde ned til terreng er stedvis over 5meter og brannstiger bør montertes.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	143	54

Kommentar

Tomannsbolig S-rom i 1.etasje er bod innenfor kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør
	Jon Magnus Von Schantz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	609		0	690 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Spinnerivegen 29

Hjemmelshaver

Kristiansen Hanne, Schantz Jon Magnus Von

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Spinnerivegen 29 har en sentrumsnær og praktisk beliggenhet i Lillehammer, med kort avstand til både dagligvarebutikk, kollektivtransport og byens servicetilbud. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde, samtidig som det er gangavstand til gågata, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasse, forstøtningsmurer og har innkjøring/gårdsplass med belegnings-stein.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke mottatt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	
2	13.08.2025	Fjernet bilde av koblet vindu.
3	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AP8175

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251266

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Magnus Von Schantz	Hanne Kristiansen

Gateadresse
Spinnerivegen 29

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88885011

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

Beskrivelse: Lekkasje i dusj 2021 på grunn av ikke festet klemring i sluk. Utbedret umiddelbart.

Document reference: 55251266

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se takstrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avvik ved kontroll av ildsted i 2019. Avvik gjaldt røykrør inn i skorstein. Adkomst til sotluke og brennbart materiale inntil skorstein. Utbedret av Lillehammer varmesenter inkludert installert piperør. Har vært en sprekk i vegg over ildsted stue. Utbedret 2025 av Ragnvald Moe AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se takstrapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svertesopp på fasade.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Landanlegg for elbil.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Document reference: 55251266

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

Beskrivelse: Se takstrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251266

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: 55251266

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus von Schantz	e673d323d306159793936 3ab8c55e2a8ccfa8774	08.08.2025 08:47:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Kristiansen	fdc351ed3aa4074d6a369 90b207ebb77b2c1a7e9	08.08.2025 08:50:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251266

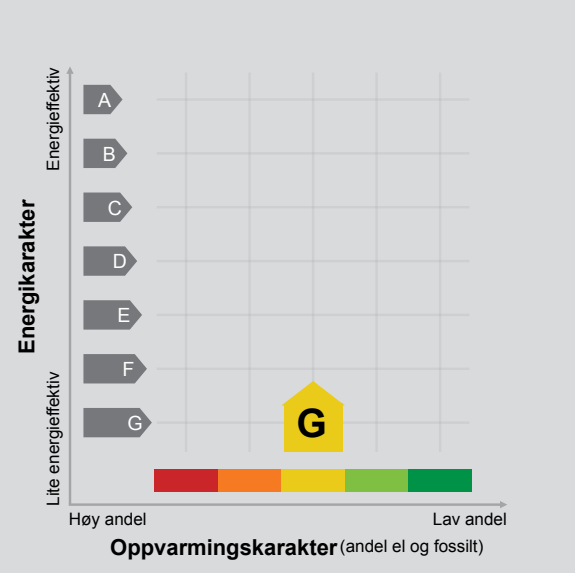
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Spinnerivegen 29
Postnummer	2615
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	609
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12835787
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150511
Dato	03.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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	1914
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	203
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

1914.

Tilsalgs i D. Stribolts efft.s bokhandel, Lillehammer.

35/14

Bygningsanmeldelse.

Nærværende skema utfyldes nøiagtig og indleveres med bilag i 2 eksemplarer. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygværkets lovlighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning, maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være utført paa stærkt papir eller lærred, som regel i maalestok 1 : 100, og dateret samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Til

bygningskommissionen i Lillehammer.

I henhold til landets alm. bygningslov anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa eiendommen no.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag 3 Tegninger

2. Tomtens flatindhold (§ 82) (jfr. § 7) 696 m².

Ældre bebyggelse	m.²
Ny do.	124.00 »
Vaaningshus	84.00 »
Uthus	40.00 »
Gaardsrum (§§ 31 og 82)	»
Tils.	m.²

3. Bebyggelsens bestemmelser (§§ 33, 51 og 62) Beboelseshus

4. Fundament og grundmur (§ 32) Støpemur

5. Grundens beskaffenhet (§ 16) Grus

6. Drainering og kloak (§§ 29 og 34 e) Rottstensgröfter det gjennomløbe til kloak.

7. Bygningernes høide (§ 71) Ca 4,50 m til gesimsen

8. Etagernes antal (§ 24) 1 Etage med kvist

9. Etagernes høide (§§ 33 og 71) 1 Etage 2.80 m kvistetagen 2.70 m.

10. Loftsindretning (§§ 19 sidste p., 38 6te p. og 43) Ingen.

11. Bygningsmateriale (§ 18) Tre

12. Bygningsmaate og væggestykke (§§ 19 og 24) 5"×5" Rammerk utfyldt med 3" planker

13. Særegne konstruktioner (§§ 50 og 51) Ingen.

14. Verandaer, svalgange og andre utbyg (§§ 45 og 46) Se Tegningen

15. Taktækning, tak m. v. (§§ 40—44) Rød plad falset tegelsten.

16. Utvendige trapper og kjældernedgange (§§ 38 og 39) 1 Kjældernedgang

17. Indvendige trapper (§ 38) 1 Trappe 1,15 m bred.

18. Piper og almindelige ildsteder (§§ 62 og 67) med angivelse av dimensioner:

1	stk.	lodpipe	(31×31	cm.)	med 9	stk. ildsteder.
„	—		(„	cm.)	„ „	—
„	—		(„	cm.)	„ „	—
„	—		(„	cm.)	„ „	—
„	—		(„	cm.)	„ „	—
„	—		(„	cm.)	„ „	—
„	skorstenspipe		(„	cm.)	„ „	—

19. Andre ildsteder, dampkjedler m. v. (§§ 62—70 og 78) Ingen.

20. Fritliggende kakkelovnsrør (§ 67) 1 i hver etage fra „Kammer"

21. Lokum, stald og fjøs o. s. v. (§ 52)

Desuten bemerkes:

Ja vær anbringes «Overvann»
av Stoppanvisning

Til

Eier (bygherre): Sundker Sigurd Iversen.

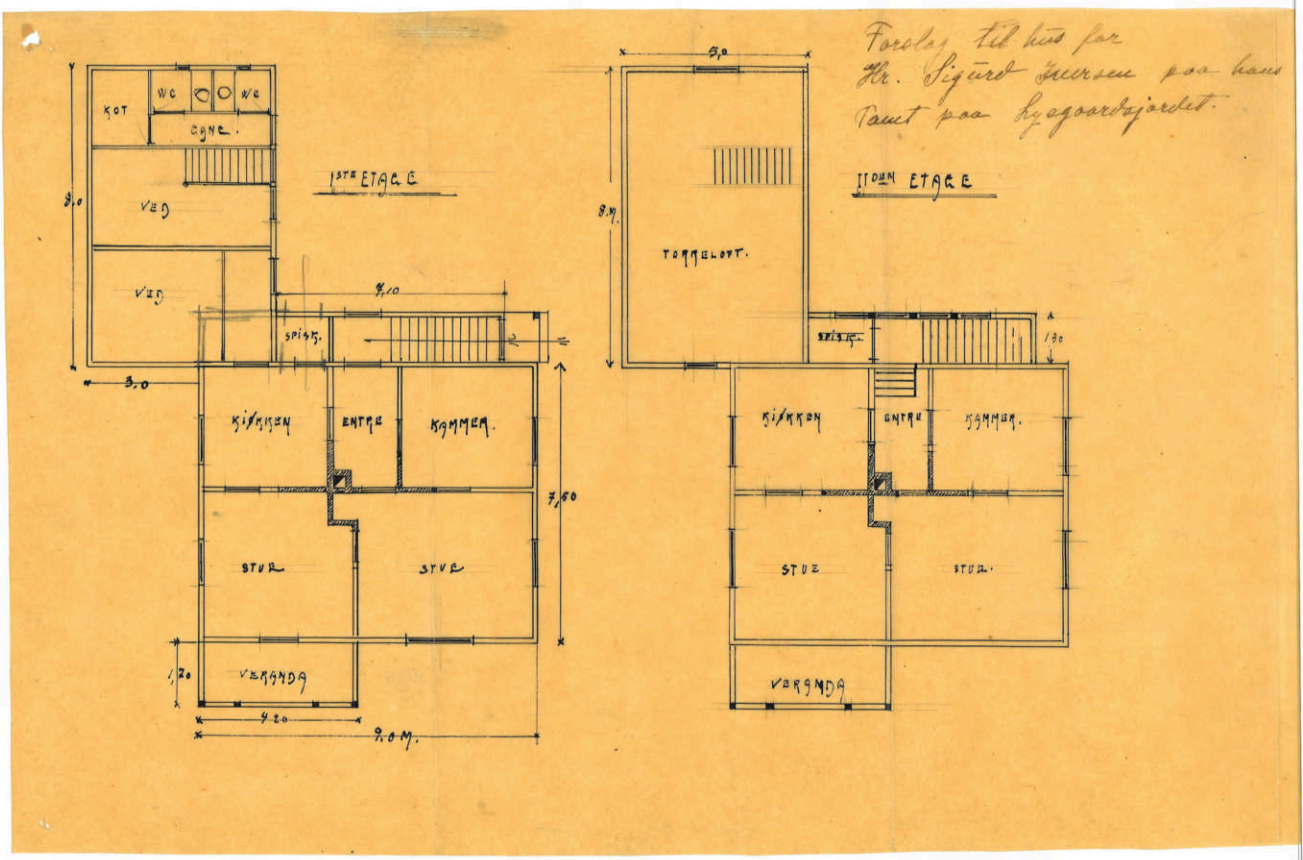
Bygmester: H. Engen.

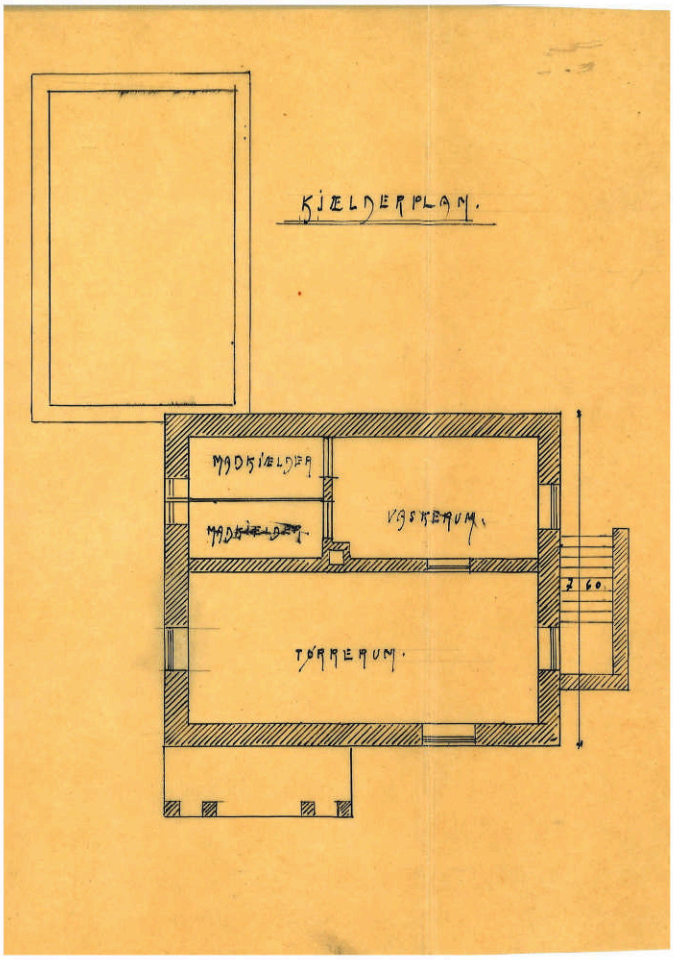
Arbeidsformand (se § 17): .....

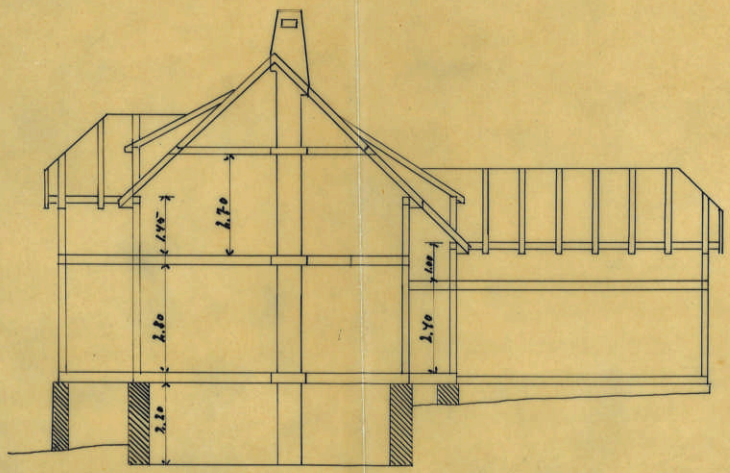
Lillehammer den 19

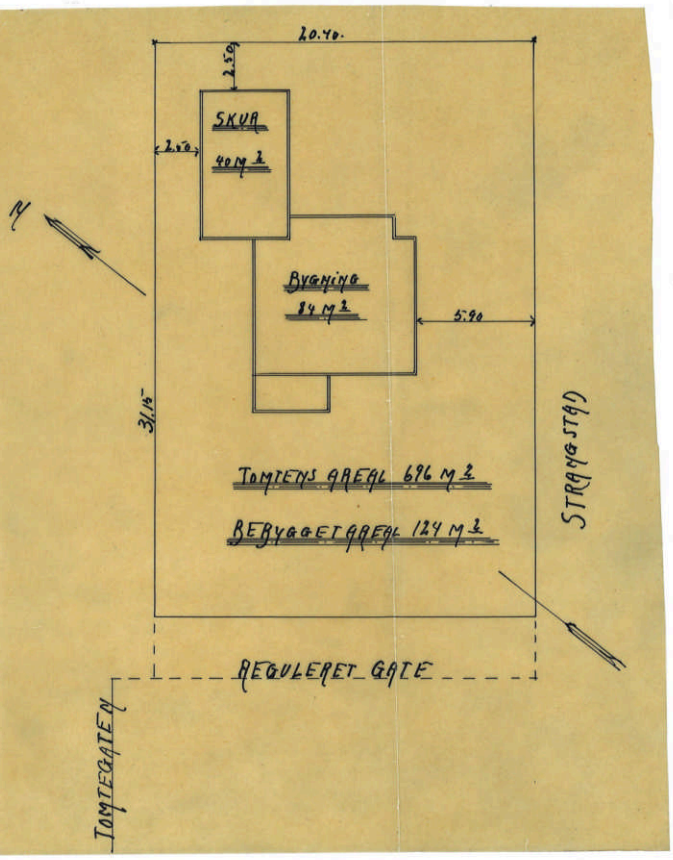
Vedtat av:

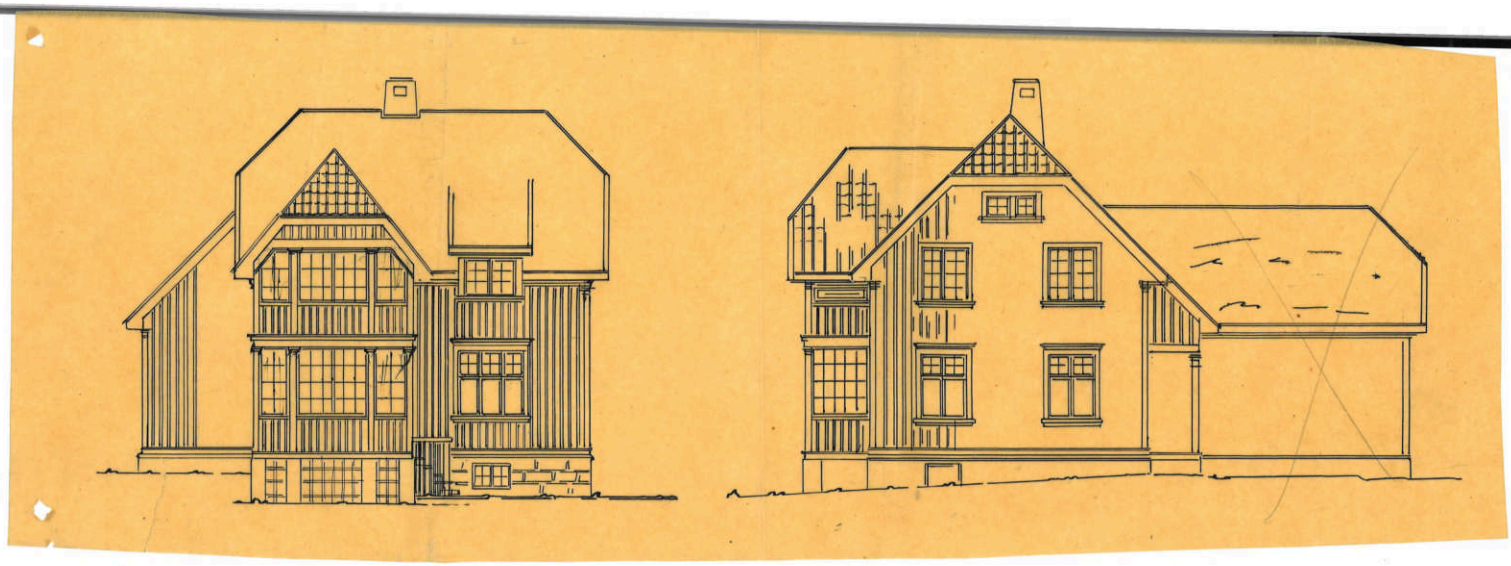
Forslag til hus for
Hr. Sigurd Jacobsen paa hans
Gaard paa Lygaardsjordet.




KJÆLDERPLAN.
MADKJÆLDER
MADKJÆLDER.
VASKERUM.
TØRRERUM.

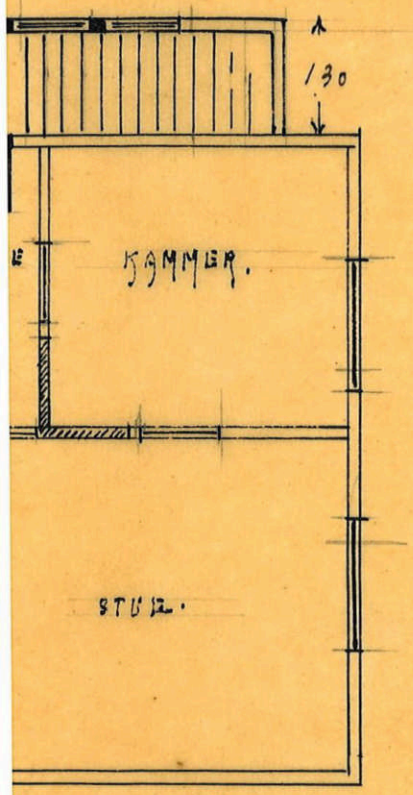

1.70
2.70
2.70
1.70
3.20


20.40
2.50
SKUR
40 M 2
2.50
N
BYGNING
84 M 2
5.90
31.15
TOMTENS AREAL 696 M 2
BEBYGGET AREAL 124 M 2
STRANDSTIGEN
REGULERET GATE
TOMTEGATEN

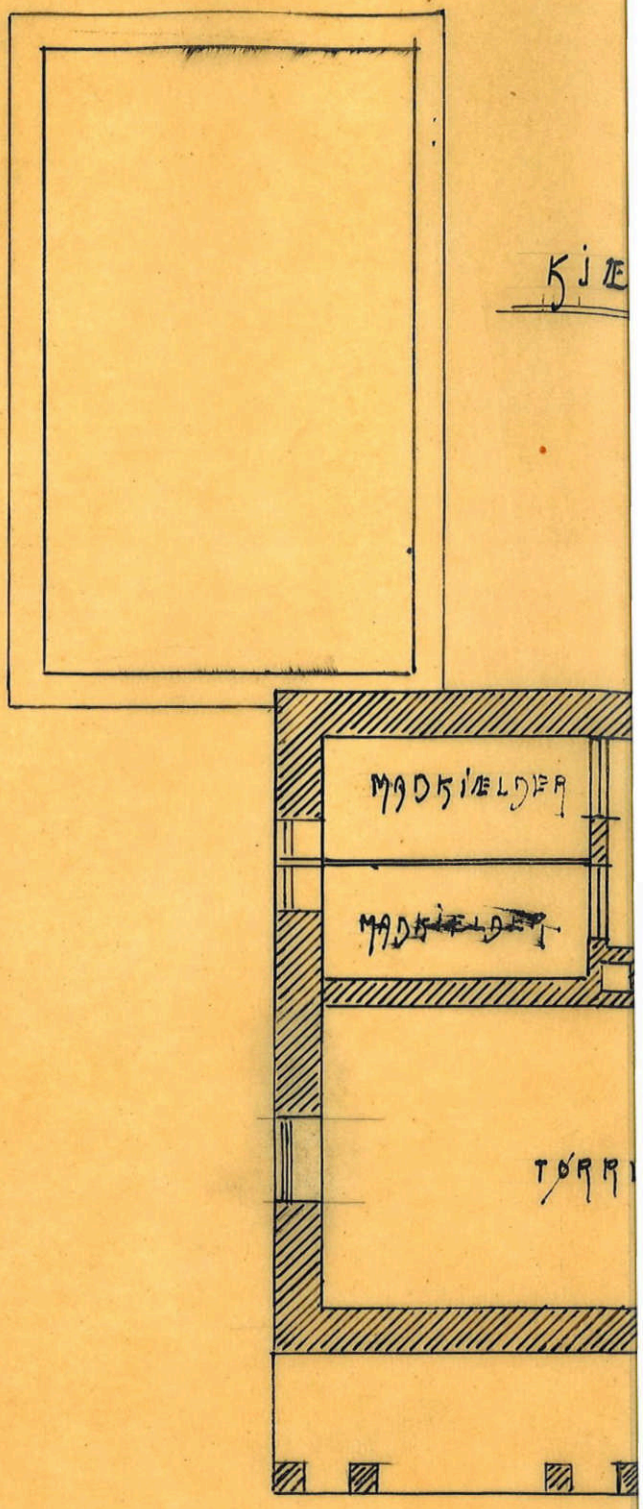


lag til hus for
Sigurd Iversen paa haus
paa Kygaardsjordet.

ETAGE



KJE



Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**609**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Spinnerivegen 29, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 31 076,12

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. 10 392,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 18. 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: **77821**

Eiendom: **3405-200/609/0 Andel 0**
Spinnerivegen 29
2615 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 16.06.2025 09:41:

Mottatt fra leverandør

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

Ordre: **77821**

Eiendom: **3405-200/609/0 Andel 0**
Spinnerivegen 29
2615 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HELENE.SIVERTSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 24.06.2025 10:55:

Mottatt fra leverandør

Adkomst til eiendommen er privat fra Spinnerivegen

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**609**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Spinnerivegen 29, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 18. 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: **77821**

Eiendom: **3405-200/609/0 Andel 0**
Spinnerivegen 29
2615 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 16.06.2025 09:43:

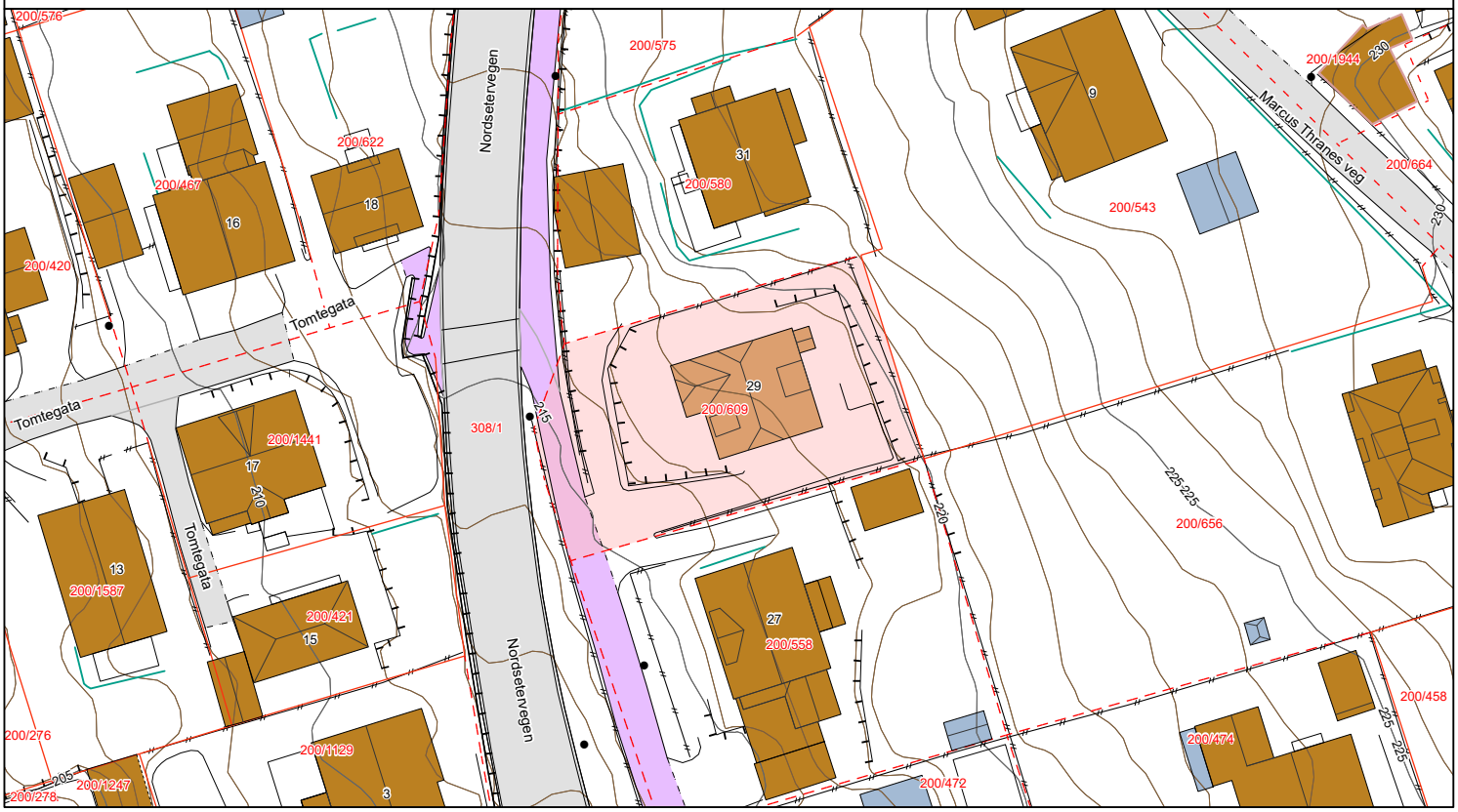
Mottatt fra leverandør

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

Oversiktskart

Adresse: **Spinnerivegen 29, 2615 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/609/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 690 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.06.2025



Matrikkelkart

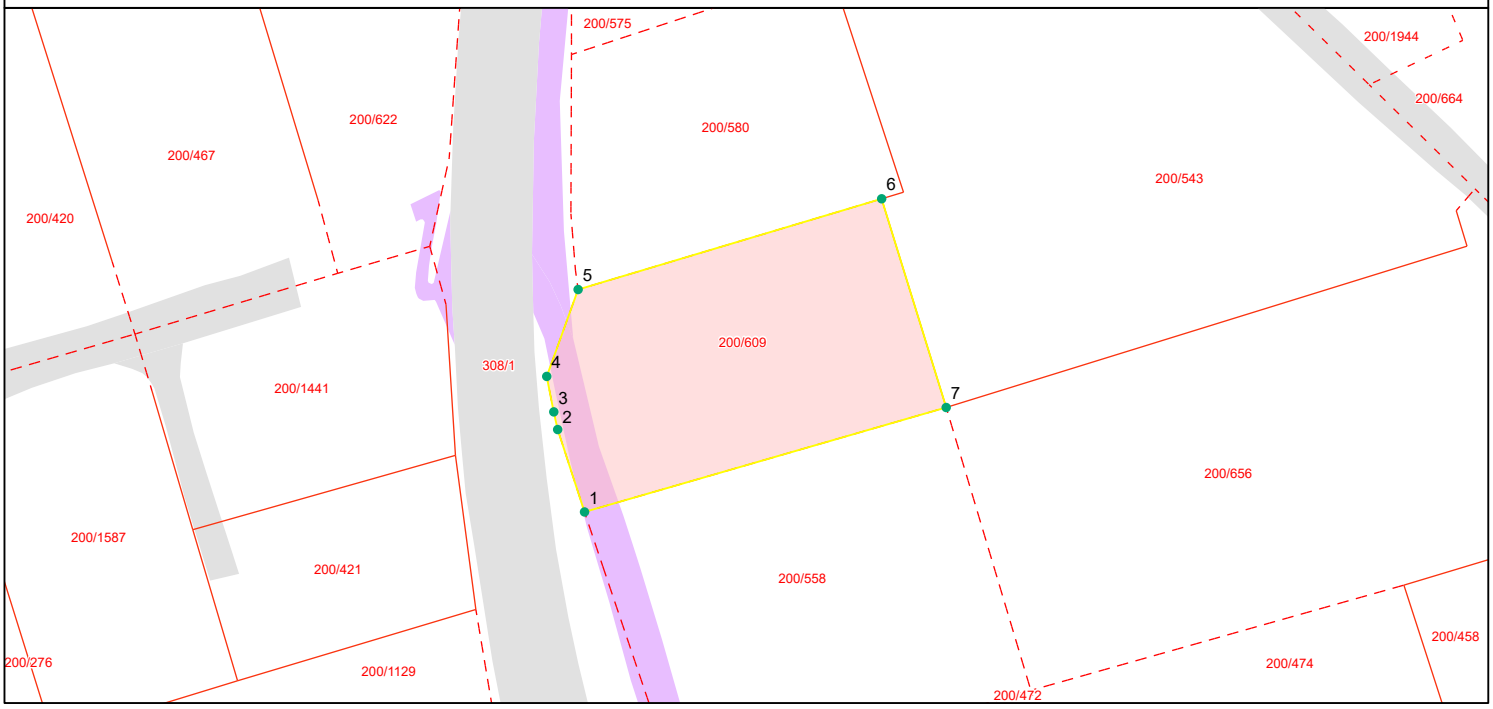
Adresse: **Spinnerivegen 29, 2615 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/609/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 690 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.06.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6784519.29	255908.54	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	8.1	0
2	6784527	255906.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	15	1.69	0
3	6784528.65	255905.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	15	3.38	0
4	6784531.97	255905.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	15	8.64	0
5	6784540.09	255907.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	15	29.58	0
6	6784548.58	255936.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.42	0
7	6784529.06	255942.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	35.14	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.06.2025 10:03

Eiendom 3405-200/609 Nordseterveien 5

Bruksnavn	Nordseterveien 5				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	20.02.1915	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	696 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	200	Beregnet areal	690,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	609	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Spinnerivegen 29	2615 Lillehammer	Nedre Nordsetervegen	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.02.1915	Kart- og delingsforretning	3405-200/456	Avgiver	-696
		3405-200/609	Mottaker	696
01.01.2020	Omnummerering	3405-200/609	Mottaker	0
17.12.2024	Annen forretningstype	3405-200/670	Berørt	0
		3405-200/1371	Berørt	0
		3405-200/1057	Berørt	0
		3405-308/1	Berørt	0
		3405-200/113	Berørt	0
		3405-200/272	Berørt	0
		3405-200/1441	Berørt	0
		3405-200/609	Berørt	0
		3405-200/611	Berørt	0
		3405-200/580	Berørt	0
		3405-200/575	Berørt	0
		3405-200/472	Berørt	0
		3405-200/1129	Berørt	0
		3405-200/280	Berørt	0
		3405-200/1973	Berørt	0
		3405-200/622	Berørt	0
		3405-200/744	Berørt	0
		3405-200/234	Berørt	0
		3405-200/6	Berørt	0
		3405-50/4	Berørt	0
		3405-200/743	Berørt	0
31.03.2025	Annen forretningstype	3405-52/180	Berørt	0
		3405-50/226	Berørt	0
		3405-52/46	Berørt	0
		3405-52/59	Berørt	0
		3405-200/1057	Berørt	0
		3405-200/421	Berørt	0
		3405-200/1371	Berørt	0
		3405-52/261	Berørt	0
		3405-200/670	Berørt	0
		3405-200/567	Berørt	0
		3405-52/35	Berørt	0
		3405-200/272	Berørt	0
		3405-308/1	Berørt	0
		3405-0/0	Berørt	0
		3405-52/121	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3405-52/132	Berørt	0
		3405-51/26	Berørt	0
		3405-50/64	Berørt	0
		3405-200/165	Berørt	0
		3405-200/113	Berørt	0
		3405-50/34	Berørt	0
		3405-50/179	Berørt	0
		3405-200/609	Berørt	0
		3405-200/745	Berørt	0
		3405-52/40	Berørt	0
		3405-200/1441	Berørt	0
		3405-50/48	Berørt	0
		3405-51/24	Berørt	0
		3405-200/611	Berørt	0
		3405-52/201	Berørt	0
		3405-52/47	Berørt	0
		3405-200/580	Berørt	0
		3405-200/472	Berørt	0
		3405-52/134	Berørt	0
		3405-51/40	Berørt	0
		3405-52/253	Berørt	0
		3405-52/37	Berørt	0
		3405-200/575	Berørt	0
		3405-200/5	Berørt	0
		3405-200/1129	Berørt	0
		3405-52/33	Berørt	0
		3405-200/1973	Berørt	0
		3405-51/19	Berørt	0
		3405-200/280	Berørt	0
		3405-308/2	Berørt	0
		3405-200/948	Berørt	0
		3405-200/789	Berørt	0
		3405-200/622	Berørt	0
		3405-50/35	Berørt	0
		3405-52/137	Berørt	0
		3405-200/1209	Berørt	0
		3405-200/234	Berørt	0
		3405-200/744	Berørt	0
		3405-52/124	Berørt	0
		3405-200/558	Berørt	0
		3405-52/24	Berørt	0
		3405-52/28	Berørt	0
		3405-50/5	Berørt	0
		3405-200/264	Berørt	0
		3405-52/410	Berørt	0
		3405-50/11	Berørt	0
		3405-51/23	Berørt	0
		3405-52/31	Berørt	0
		3405-50/4	Berørt	0
		3405-200/6	Berørt	0
		3405-52/38	Berørt	0
		3405-52/365	Berørt	0
		3405-200/743	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	12835787	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei

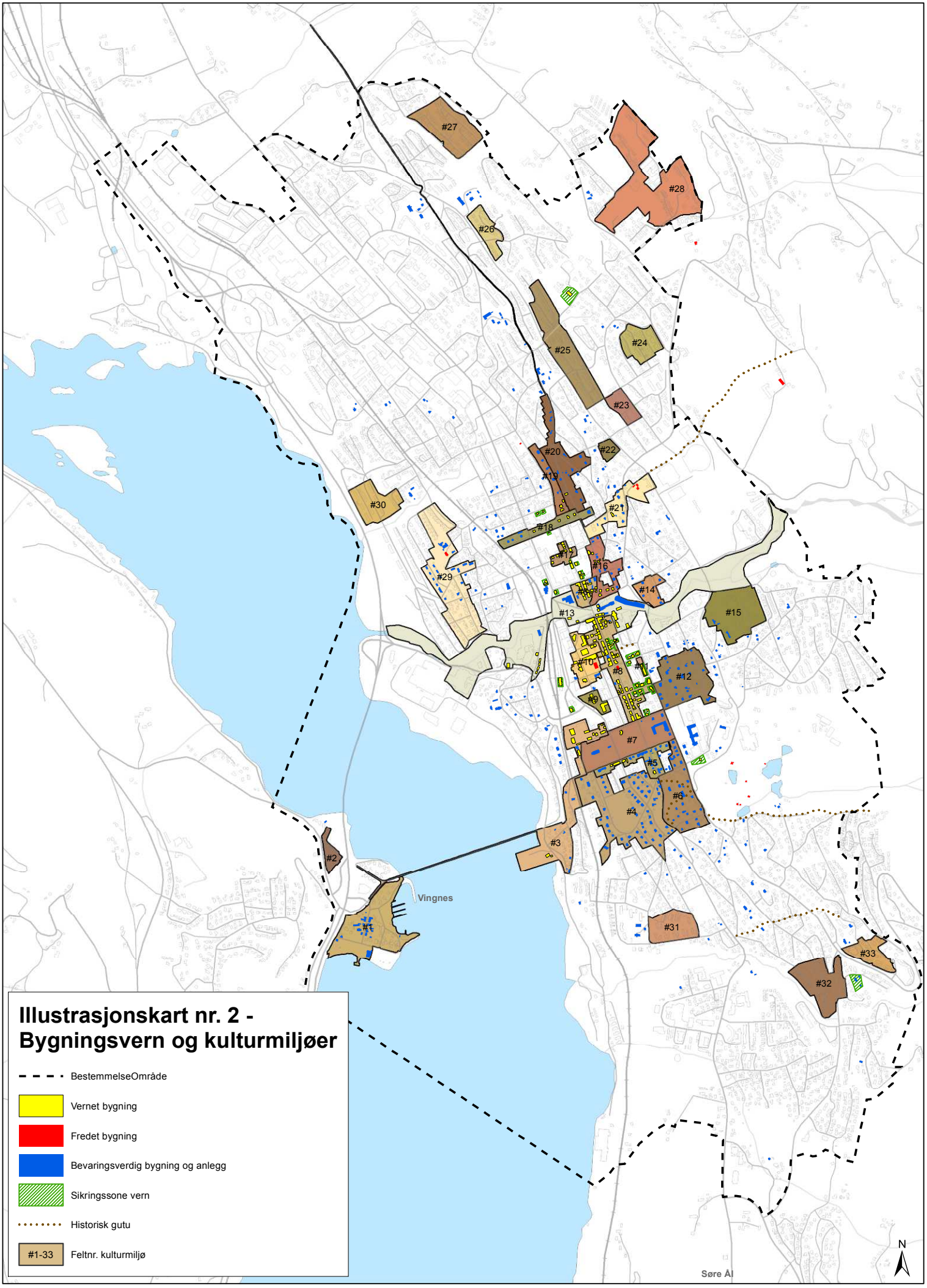
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	252/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.09.1915	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	252/0	Energikilde	Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	252	3	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	105/0	0/0	105/0
H02	Hovedetasje	1	95/0	0/0	95/0
K01	Kjelleretasje	0	52/0	0/0	52/0



Illustrasjonskart nr. 2 - Bygningsvern og kulturmiljøer

- BestemmelseOmråde
- Vernet bygning
- Fredet bygning
- Bevaringsverdig bygning og anlegg
- Sikringssone vern
- Historisk gutu
- #1-33 Feltnr. kulturmiljø

Dato: 30.01.2020

REGISTRERINGSSKJEMA FOR VURDERING AV VERNEVERDIGE BYGNINGER

Kommunenr 0501	*Kvartal nr* 4	*Gnr* **200**	*Bnr* **609**	*Bygningens adresse:* Spinnerivegen 29
Grunneier: Kristen Mary Winquist. Hamarvegen 57, 2613 Lillehammer				

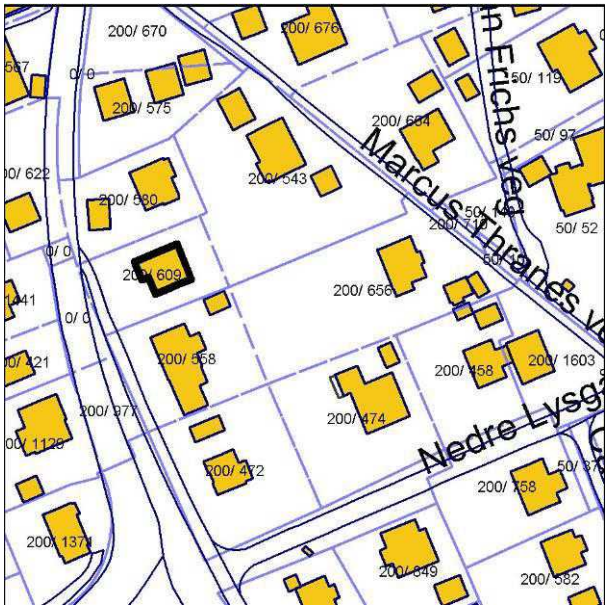




Foto: Sett fra sør-vest (Eventuelle flere foto på side 2)
Kart: M 1:2000 Nord ↑

Type / kategori: Enkeltbygning	*Opprinnelig funksjon:*	Interessant som enkeltbygning	
	Historisk viktigste / mest kjente funksjon:	Interessant som del av et anlegg eller en bakgård	
	Nåværende funksjon: Bolig	- - med antall hus	

	VERNEKRITERIER	**Karakterer** (*)			**Merknader** (Eventuelle tilleggsmerknader på side 2)
A	Representativitet *(Typisk for sin kategori)*	**3**			
B	Sjeldenhet i Lillehammer sentrum				
C	Autentisitet *(Opprinnelig stand / ekte)*	**3**			
D	Sammenheng *(Del av en helhet, et område, en bakgård)*		**2**		Store villaer i områder
E	Identitets- /symbolverdi			**1**	
F	Alder				Byggeår:
G	Historisk kildeverdi			**1**	
H	Arkitektonisk / kunstnerisk verdi		**2**		
I	Fysisk tilstand	**3**			
SAMLET VURDERING AV VERNEVERDI					

J	Teknisk/økonomiske muligheter for restaurering				
K	Anvendelighet *(Forutsatt ev. restaurering)*				
L	Status i offentlige arealplaner				
M	Forhold til byggeplaner / utviklingspotensiale (**)				

FORELØPIG ANBEFALT REGULERINGSMESSIG STATUS	

(*) Karakterer: **3**: Taler for vern **2**: Middels **1**: Taler ikke for vern
(**) Forhold til byggeplaner / utviklingspotensiale: Karakter 3 gis hvis det ikke foreligger noen planer eller hvis bygningen passer inn i foreliggende planer

Utfylt av Lillehammer kommune Areal og miljø *Dato* 26.04.11 JTL

Sett fra sør-vest



Sett fra sør-vest





Sett fra øst



Sett fra nord-vest

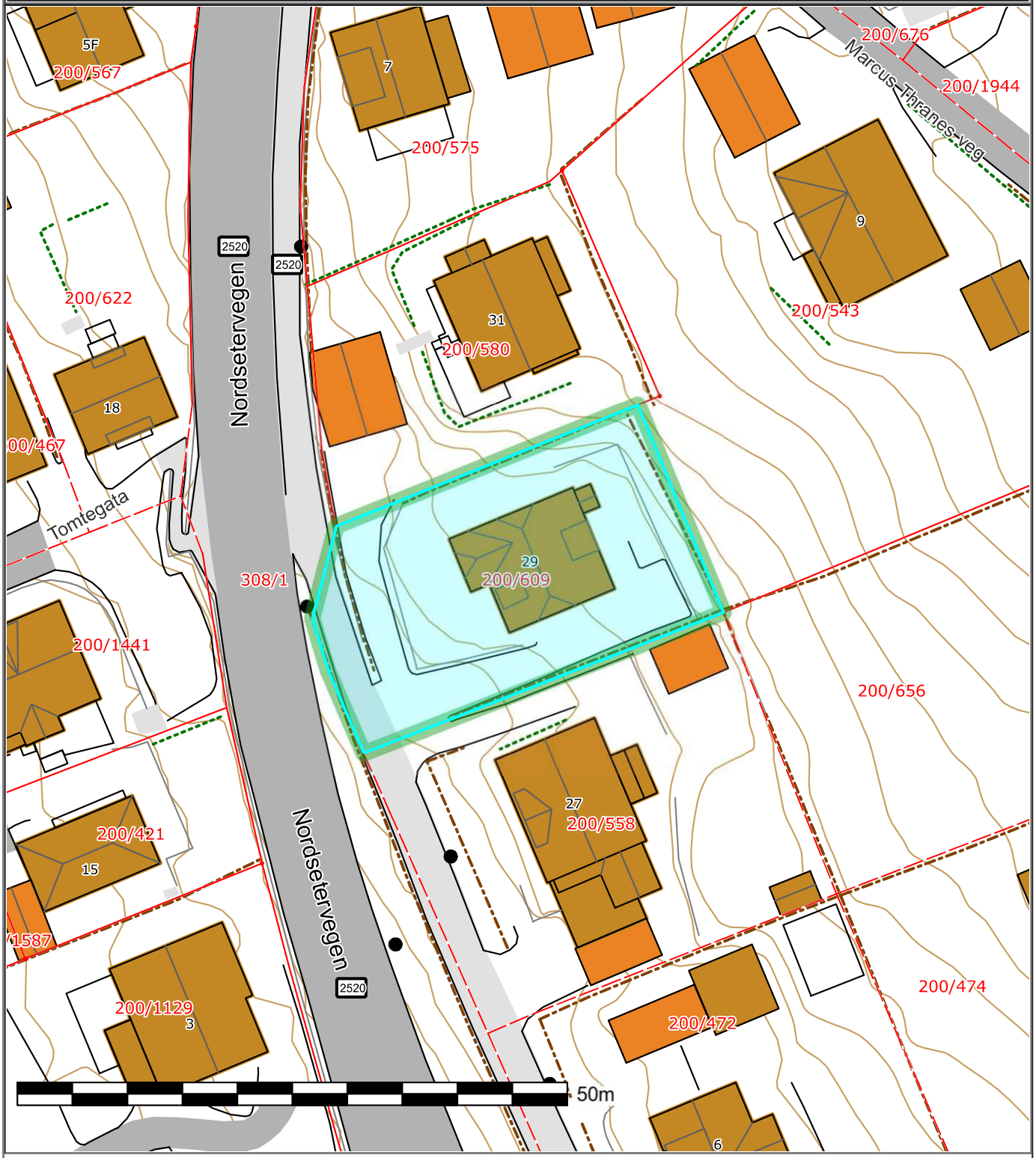
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 609	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Spinnerivegen 29, 2615 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	KRISTIANSEN HANNE, SPINNERIVEGEN 29, 2615 LILLEHAMMER, med flere			

LILLEHAMMER KOMMUNE

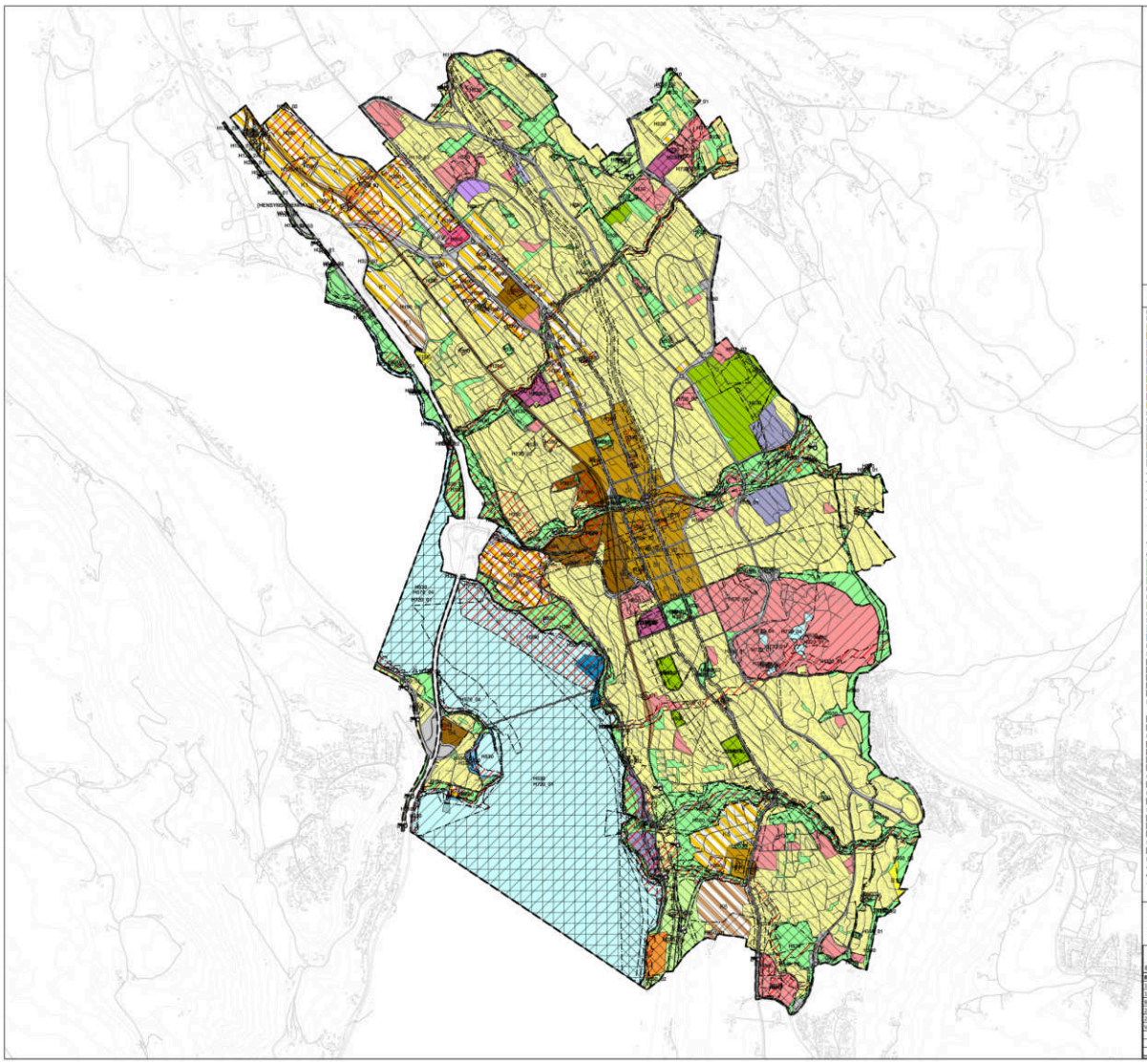
Dato: 20/6-2025 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Hekk
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Høydekurve_Lillehammer
A GnrBnr	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom	Husnummer
Husnummer med bokstav	Gjerde	Loddrett mur
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Gang- og sykkelveg	Veg	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn	Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn



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)

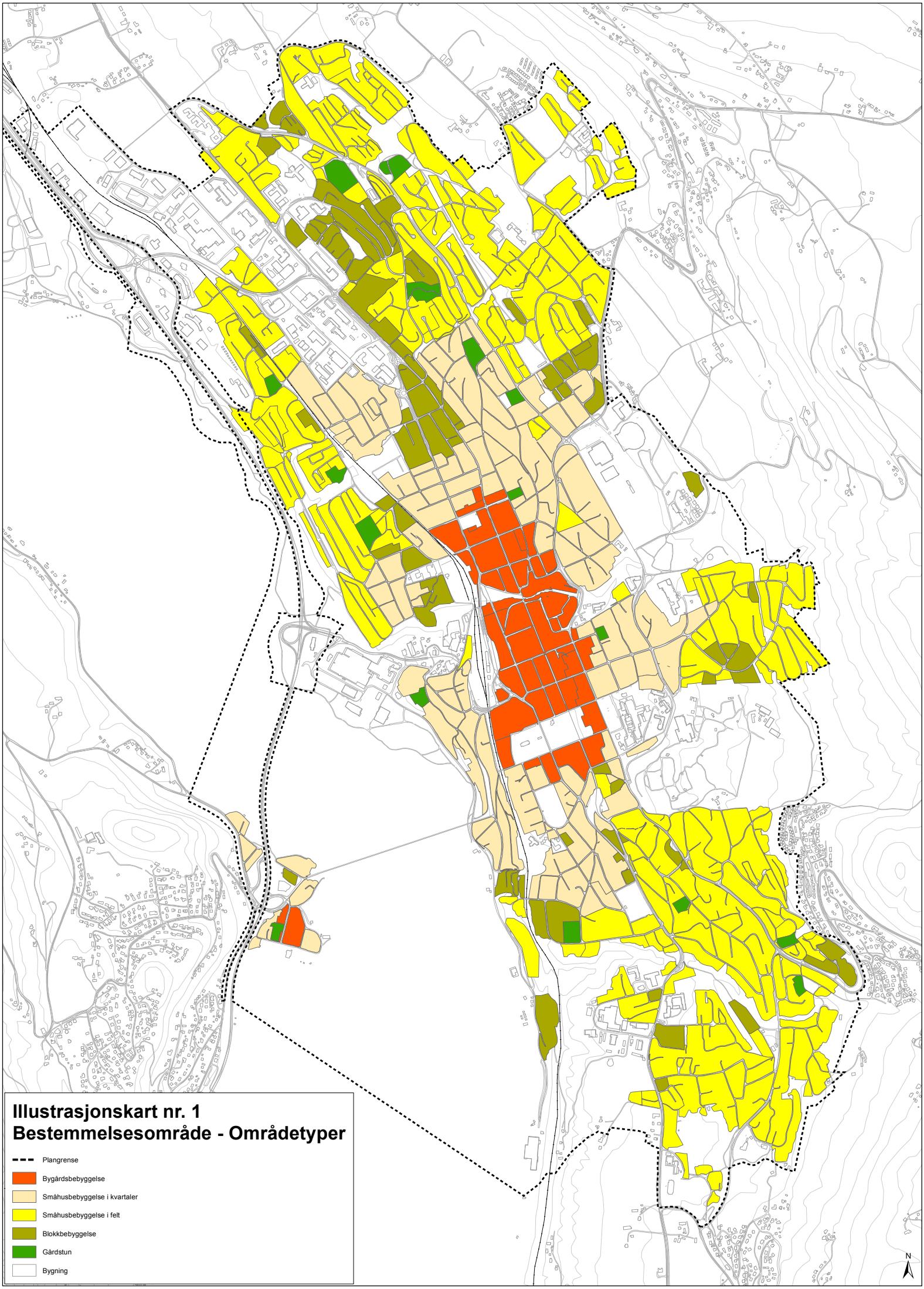
PlanID: 2016kmdelplan
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

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			


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

Spinnerivegen 29

Nabolaget Bjerkebæk/Nedre Nordsetervegen - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	21 min 1.7 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	11 min 0.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	7 min 2.8 km
Create - Lillehammer kreative vgs	6 min
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	11 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Røde Kors Nordsetervegen Linje B1, B2, B3, B6, B8, 500	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	10 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	12 min 1 km
Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	8 min
Kiwi Storgata	8 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	4 min
Vitusapotek Storgata	5 min
Lillehammer Vinmonopol	8 min

SPORT

Stampesletta Stadion	9 min
Lillehammer læringssenter	9 min
Espern Lillehammer	4 min
Fitnesspoint Lillehammer	7 min

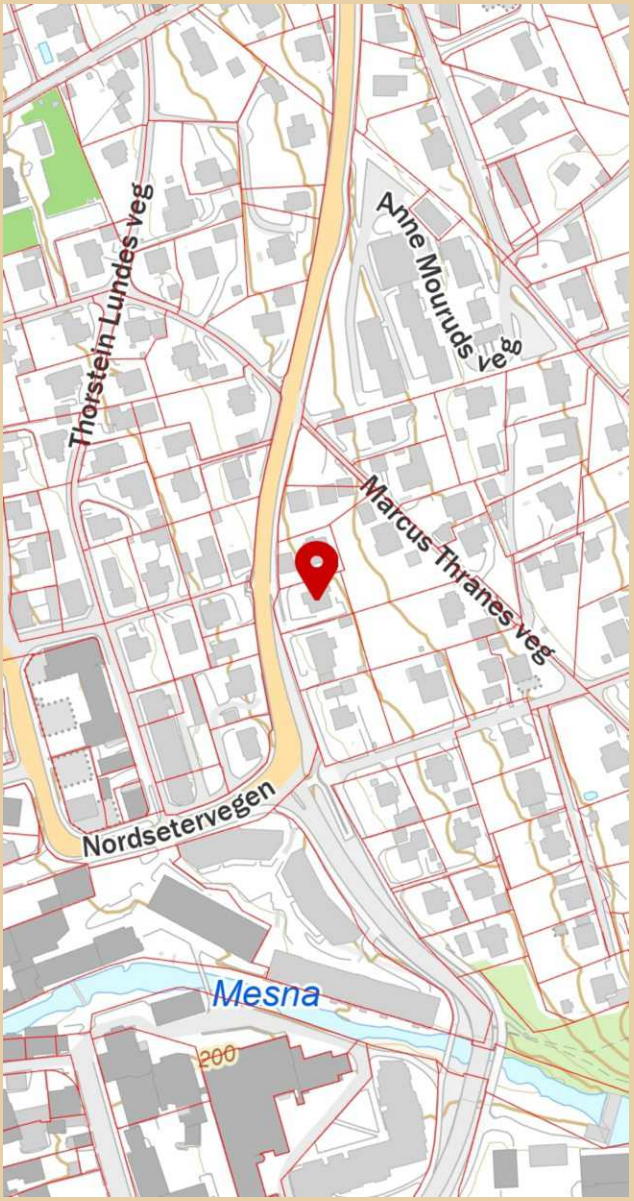
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Spinnerivegen 29, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 609, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251266

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 917 32 496

E-post: anders.tyrom@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.
