PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# SØRSVEVEGEN 55

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

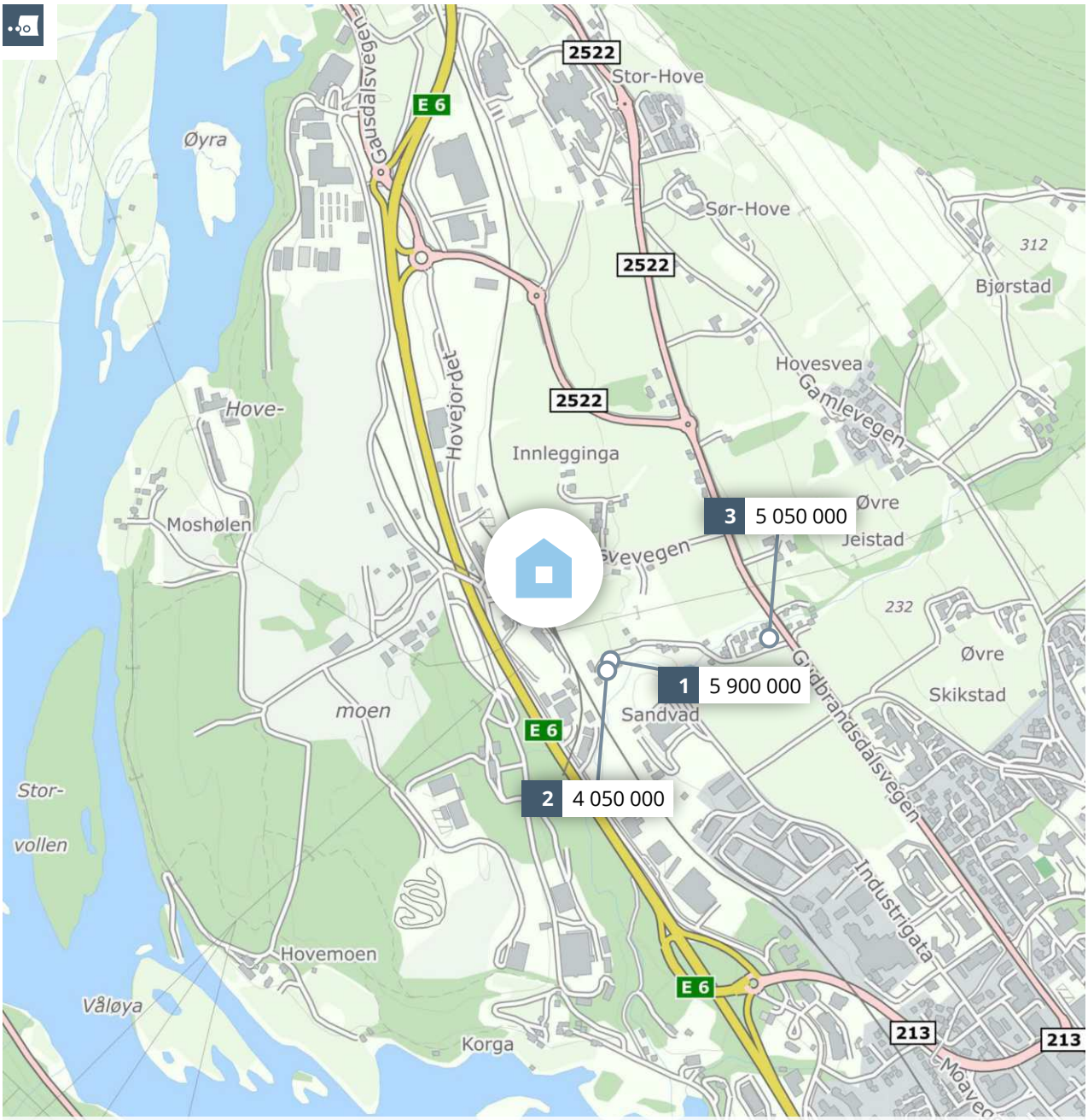
Tegninger

Godkjenninger/ferdigattest

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SØRSVEVEGEN 55

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 04.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sørsvevegen 55, 2624 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 186 BNR 53 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HOVE

Verdivurdert til

**4 550 000**

| - | 4 550 000 | 42 523 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 107 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 067 m² | |
| Byggeår | | | | | 1997 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 1 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bælafaret 48 | | | | 11.06.2024 | 6 000 000 | **5 900 000** | 0 | 5 900 000 | **20 557** |
| | 287 m² | 1988 | 1 301 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Bælafaret 50 | | | | 07.07.2023 | 4 300 000 | **4 050 000** | 0 | 4 050 000 | **25 472** |
| | 159 m² | 1855 | 57,1 daa | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Bælafaret 3 | | | | 30.06.2021 | 4 200 000 | **5 050 000** | 0 | 5 050 000 | **25 250** |
| | 200 m² | 1964 | 1 317 m² | 9 sov | | | | | | |

Pen og velholdt enebolig på ett plan, handicaptilrettelagt bolig, beliggende i flott, landlig område like nord for Lillehammer sentrum. Kort avstand til Høgskolen og nærliggende turterreng. Flotte destinasjoner som Hafjell, Skeikampen og Sjusjøen ligger innenfor 30 min.

Eiendommen ligger vestvendt og har meget gode solforhold, her har man kveldssol helt til klokken 22:00 om sommeren. Pent opparbeidet uteområde med plenarealer og enkelte beplantninger.

Boligen har hovedsakelig byggeårets standard, men er godt ivaretatt samt at deler av boligen er noe oppusset i senere år. Inneholder vindfang, vaskerom, gang, bad/wc, stue/kjøkken, 3 soverom. Det ble tilbygd vinterhage i 2016.

I tillegg er det garasje, oppført i 1997 med innredet rom over garasjedelen.

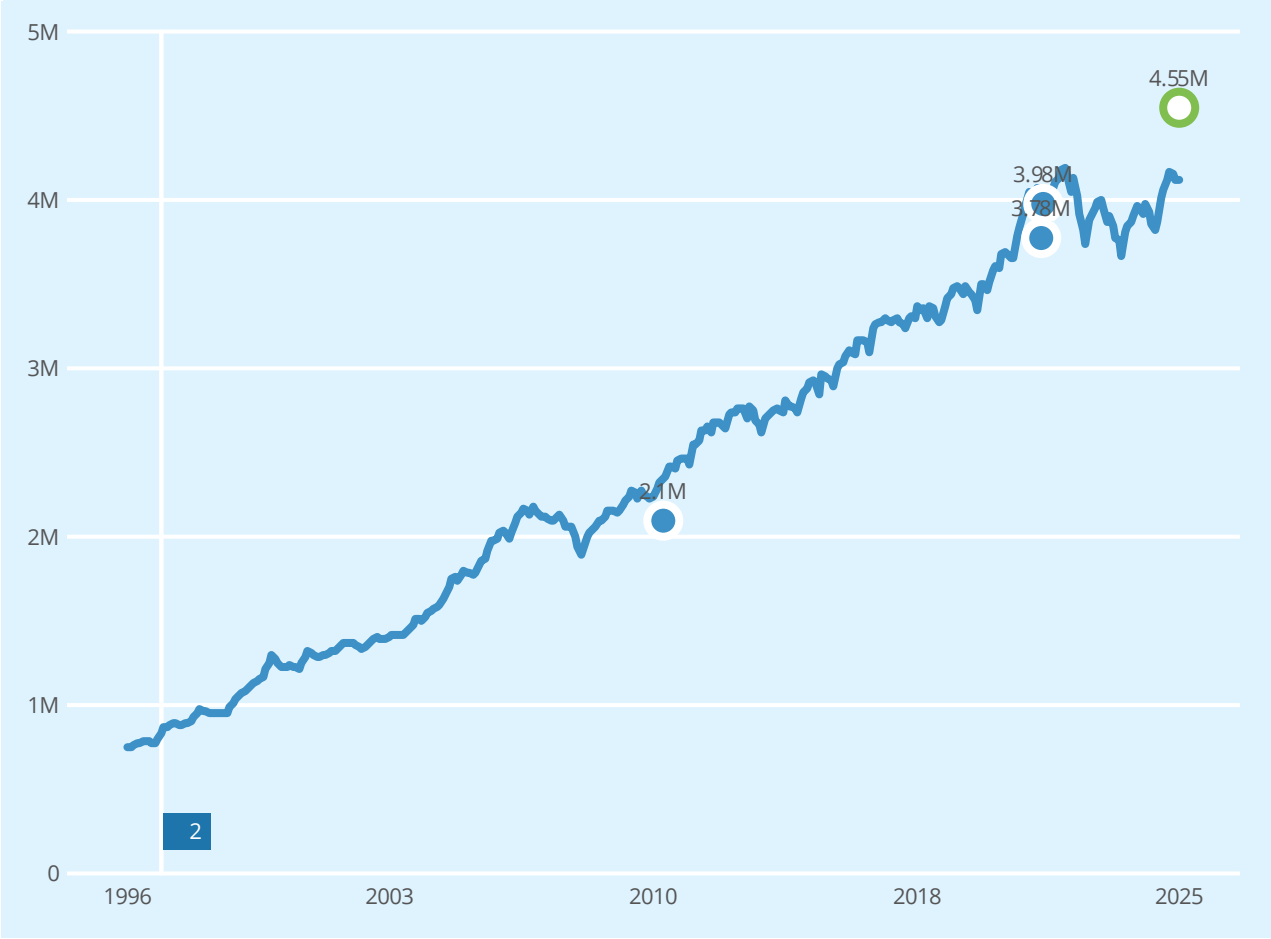
Boligen og eiendommen har gjennomgått modernisering og påkostninger siden 2021, dengang nåværende eier kjøpte eiendommen.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.10.2021 | 12.10.2021 | 31.10.2021 | 4 300 000 | 3 975 000 | 0 | 3 975 000 | 3 |
| 26.04.2021 | | 01.09.2021 | 3 999 500 | 3 775 000 | 0 | 3 775 000 | |
| 25.05.2016 | | 25.05.2016 | - | 3 000 000 | - | 3 000 000 | 5 |
| 04.03.2011 | 10.03.2011 | 06.05.2011 | 1 990 000 | 2 100 000 | 0 | 2 100 000 | |
| 20.03.1997 | | 20.03.1997 | - | 80 000 | - | 80 000 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Oppgradering og endring i markedet har gjort sitt til økt verdi.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

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

## Eneboliger til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

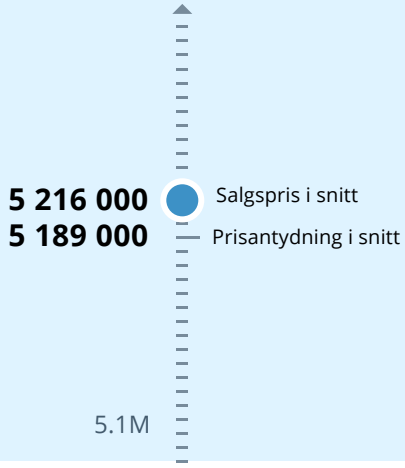
35
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

## Eneboliger solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

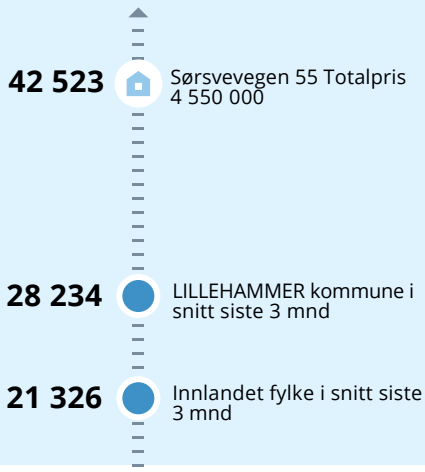
61
eneboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
81
dager

for 0.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Enebolig
Sørsvevegen 55 , 2624 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 186, bnr. 53

**Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 106 m²**



**Befaringsdato:** 27.10.2025 **Rapportdato:** 30.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1940 **Referansenummer:** UE1626

**Autorisert foretak:** Sandvoll Takst AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Sandvoll Takst AS

Taksering


**Rapportansvarlig**

Lars Erik Sandvoll

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand mtp alder og det som er utført av oppgradering. Det som ble registrert skyldes hovedsaklig normal elde- og bruksslitasje i tillegg bemerkes noe manglende vedlikehold og avvik som kommer frem i rapporten. Videre anbefales det å lese hele rapporten. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

**Enebolig - Byggeår: 1997**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Lakkert/plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning består av stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldtloft. Inspisert der det er gulvbord. Noe begrenset tilgang.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Terrassen er oppført i treverk. Levegg og rekkverk er også i treverk, med et lite tak tekket med betongstein.
Terrassen er på ca. 90 kvm.
Det er en innglasset del av terrassen, bygget oppå terrassen.
Fundamenteringen er ukjent.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og våtromsbelegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 11 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 33 mm, med 25 mm oppbrett på belegget ved dørterskel. Relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning, servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er installert en elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av selger og venn som er rørlegger, utført som vennetjeneste.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5 mm. Det er god oppbrett på belegget på ca. 20 mm ved dørterskel, men det er ingen oppkant i forbindelse med rørgjennomføringen i gulvet bak dusjkabinettet. Hjørnet på belegget er også lappet bak dusjkabinettet. Relativt flatt gulv utover lokalt ved sluket.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med servant, overskap med speil, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er installert en elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Selger opplyste at det er ny benkeplate, kum og armatur.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap og i forbindelse med vannfordelingskolbe.
Noe er fra byggeår, og anlegg i forbindelse med fordelingsskapet er utført i 2024. Dette er utført av selger og venn som er rørlegger som vennetjeneste.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 25A. Også opplyst 63 A, dog er denne streket over.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Det er registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har støpt ringmur.
Opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra 1997.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

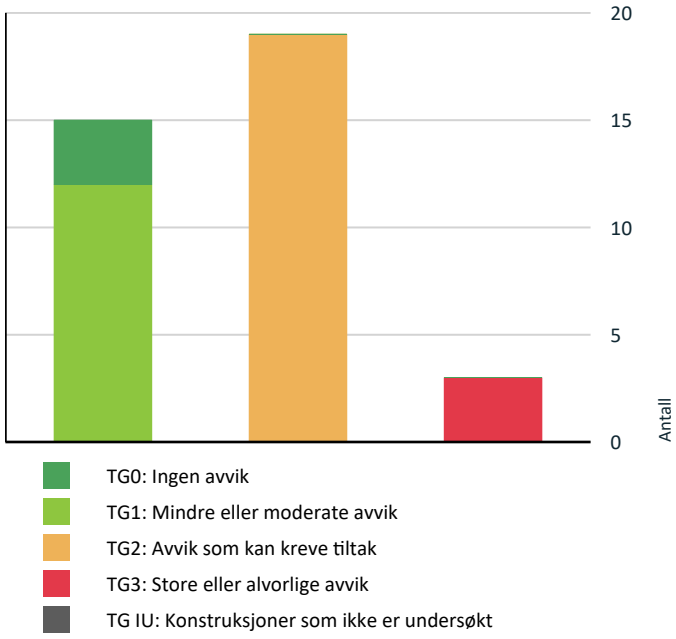
# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** Gå til side

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

# Sammendrag av boligens tilstand

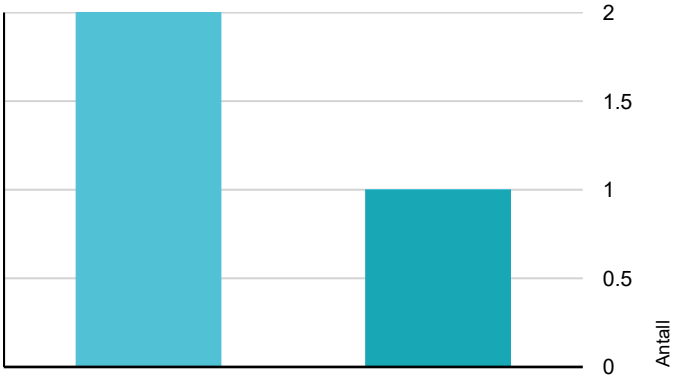
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om bygningens alder, utførte arbeider, utførende parter og tidspunkt for tiltak er gitt av selger, eventuelt supplert med informasjon hentet fra tidligere salgsoppgaver dersom slik foreligger, samt tilgjengelig dokumentasjon.
Den ferdige rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk, og opplysningene legges til grunn for vurderingene i rapporten så langt de lar seg kontrollere.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2** | 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 > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1997

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2016 | Tilbygg | Tilbygget vinterhage. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Noe mose.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør fjernes mose fra taket for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på takstein og økt risiko for frostsprengning. Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, da befaringen kun er utført fra bakkenivå.

### TG 2 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør vurderes nærmere oppfølging av renner, nedløp og beslag, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll ble det enkelte steder observert at glippen oppunder kledningen er noe stor med tanke på musesperre og tetting. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre tettingen for å redusere risiko for skadedyr. Det er kun utført stikkprøvekontroller, og disse ble gjennomført på utvalgte steder langs fasaden.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av hele fasaden og tette alle åpninger der glippene overstiger 6 mm, for å redusere risikoen for inntrenging av mus og andre skadedyr. Manglende utbedring kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldtloft. Inspisert der det er gulvbord. Noe begrenset tilgang.

**Vurdering av avvik:**

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke montert mansjett eller tilsvarende tetting i forbindelse med gjennomføringen i taket. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og varmetap.

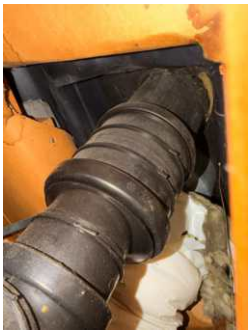
**Konsekvens/tiltak**

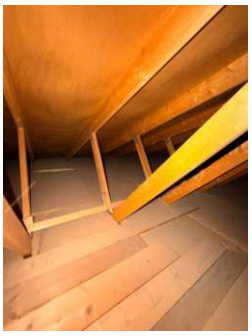
• Andre tiltak:

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres mansjett eller tilsvarende tetting rundt gjennomføringen i taket for å hindre fuktinntrengning.
Manglende tetting kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport






## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å hindre kald trekk og varmetap.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort og økte oppvarmingskostnader.



## TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vrideren på balkongdøren er slarkete og vanskelig å bruke.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vrideren bør enten få service eller byttes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at døren ikke lar seg åpne eller lukke som den skal, noe som kan gi redusert brukervennlighet og sikkerhet.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført i treverk. Levegg og rekkverk er også i treverk, med et lite tak tekket med betongstein.
Terrassen er på ca. 90 kvm.
Det er en innglasset del av terrassen, bygget oppå terrassen.
Fundamenteringen er ukjent.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje er observert. Det er registrert tørkesprekker og enkelte sår etter piggsko.
Kledningen på leveggen går tett ned mot terrenget.
Det er registrert begroing på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av slitasje, tørkesprekker og sår i treverket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Kledningen på leveggen bør tilpasses slik at den ikke står i direkte kontakt med terrenget, for å unngå råte og fuktopptak.

Begroing på taktekkingen bør fjernes for å sikre god avrenning og forhindre skade på tekkingen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

**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.

Det er målt ca. 17-18 mm høydeforskjell i stuen. For øvrig er det registrert noe ujevnheter på ca. 6-8 mm ved kontroll i stue, kjøkken, gang og soverom.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke innredningsmuligheter og gi utfordringer med møblering. Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

### TG 2 Radon

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

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være høye.



Aktsomhetskart radon.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

**Vurdering av avvik:**

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Selger opplyste:
2021
Elektrisk avtrekksvifte er montert av autorisert elektriker.
2022
Arbeid på badet med montering av veggplater, innredning og utstyr er utført av selger og en venn som er rørlegger. Arbeidet er utført som en vennetjeneste.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5 mm. Det er god oppbrett på belegget på ca. 20 mm ved dørterskel, men det er ingen oppkant i forbindelse med rørgjennomføringen i gulvet bak dusjkabinettet. Hjørnet på belegget er også lappet bak dusjkabinettet. Relativt flatt gulv utover lokalt ved sluket.

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

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved dørterskel i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner. Manglende oppkant ved rørgjennomføring og lapping av belegg kan medføre økt fare for fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke utført fagmessig tetting av gulvbelegget ved rørgjennomføringen. I tillegg er et hjørne bak dusjkabinettet teipet for å oppnå tetthet. På grunn av dette kan badet kun benyttes med dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør etableres fagmessig tetting rundt rørgjennomføringen og utbedres i hjørnet der det er teipet, for å sikre at våtrommet er tett og redusere risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen.
Videre bør sluk og membran kontrolleres jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for svikt i tettesjiktet og påfølgende vannskader.
Badet bør kun benyttes med dusjkabinett inntil utbedringer er gjennomført, da dagens løsning gir økt fare for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

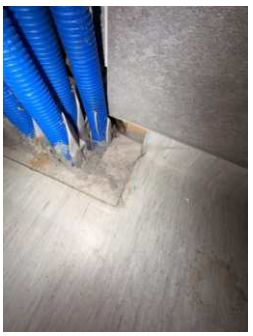
# Tilstandsrapport





Sluket er plassert under berederen.





## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, overskap med speil, veggmontert toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er installert en elektrisk styrt vifte.



Funksjonstest

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



Fuktsøk i vegg.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Selger opplyste:
Elektrisk avtrekksvifte er montert av autorisert elektriker i 2021.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og våtromsbelegg. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 11 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 33 mm, med 25 mm oppbrett på belegget ved dørterskel. Relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdene i dusjsonen er litt under kravet som gjaldt på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Utilstrekkelig fall bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, slik at oppsamling av vann på gulvet utenfor dusjhjørnet unngås.
Begrenset fall utgjør redusert brukervennlighet.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membran og sluk bør, med tanke på alder, følges opp jevnlig siden gulvbelegget er fra byggeår.

Konsekvensen av eldre membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

# Tilstandsrapport



Plastsluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning, servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Selger opplyste at det er ny benkeplate, kum og armatur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert noen sår på frontene.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring eller overflatebehandling av frontene for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av innredningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap og i forbindelse med vannfordelingskolbe.
Noe er fra byggeår, og anlegg i forbindelse med fordelingsskapet er utført i 2024. Dette er utført av selger og venn som er rørlegger som vennetjeneste.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Arbeidet er utført av rørlegger som vennetjeneste. Undertegnede er ikke VVS-fagperson. Vannkurs er ikke merket i fordelingsskapet. For øvrig er det ikke observert noen åpenbare feil, og anlegget har fungert siden montering.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre en tett løsning og hindre lekkasjer, da manglende tetting kan føre til vannskader i konstruksjonen.

Vannkursene bør merkes tydelig for å lette fremtidig vedlikehold og redusere risikoen for feil ved reparasjoner eller utskiftninger.

# Tilstandsrapport





Ikke tettemuffe ifm vannrør på kjøkkenet.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er skade på plasten på ventilasjonsrørene på loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør utbedres skade på plastikken på ventilasjonsrørene på loftet for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer som forutsatt. Skader kan føre til varmetap eller fuktproblemer i konstruksjonen.





## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Montert av venn som er rørlegger, utført som vennetjeneste.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 25A. Også opplyst 63 A, dog er denne streket over.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1997**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nei Selger har**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Har dokumentasjon for noe arbeid.**

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**

# Tilstandsrapport

**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?
    **Ja Selger er ikke autorisert elektriker, men har opplyst at han selv har demontert og remontert kontakt/bryter i forbindelse med arbeid på badet og montering av baderomsplater.**
    **Det er ikke etablert nytt elektrisk anlegg, men anlegget bør uansett kontrolleres av autorisert elektriker.**

**Generell kommentar**

Undertegnede er ikke el-fagmann.
Selger har opplyst at det før salg vil bli gjennomført en elkontroll. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontrollen vil bli utbedret før overtakelse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sikringsskap plassert ved ytterdøren.

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

Det er registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt ringmur.

### TG 3 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede vann vekk fra grunnmuren.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**









### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra 1997.

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

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales å følge med på tilstanden til de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.



Stoppekran,

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1997

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Fundamentering:
Ringmur og støpt plate.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

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

Innlagt strøm. Ikke sett dokumentasjon ifm el-anlegget.
Motorstyrt garasjeport/leddport. ytterdør i aluminium e.l. og vindu med isolerglass

Ca 10 kvm er innredet med laminatgulv og panelplater på vegger og tak. Det er lagt opp strøm og montert panelovn. Resten er uinnredet.
Rommet er isolert og lagt oppunder undertaksplatene. Ikke kjent hvilken type undertak dette er, men undertak fra denne perioden var ofte diffusjonstette, så det skulle egentlig vært et luftesystem mellom isolasjonen og undertaksplatene.

Bygget er ikke vurdert. I forbindelse med beskrivelsen og oppmålingen ble det observert drensplast uten topplist og terreng som gikk jevnt med toppen på drensplasten.
Det anbefales derfor at bygget vurderes nærmere av bygningssakkyndig. En kjøper må påregne behov for ytterligere kontroll og eventuelt vedlikehold.

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

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
0

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Fundamentering:
Punktfundamentering av beton på bakken.

Veggkonstruksjon:
Elementer av lekter med trekledning.

Takkonstruksjon:
Pulttak med sperrer.
Taktekking av asfaltbelegg.

Bygg av enkel standard, type byggesett.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

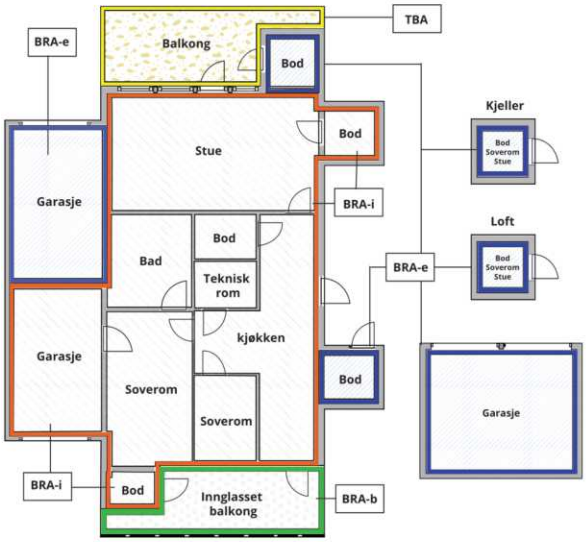
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 106 | | 15 | 121 | |
| **SUM** | **106** | | **15** | | |
| **SUM BRA** | **121** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Vindfang, bad, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue | | Innglasset balkong |

**Kommentar**

Soverommene er på ca 13,3 kvm, 11,4 kvm og 8,5 kvm.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se info i rapporten.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 42 | | 42 | |
| **SUM** | | **42** | | | |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Loftet har takhøyde på ca 1,47-1,48 m. Ca 10 kvm er innredet med laminstgulv, og panelplster på vegger og tak. Det er lagt opp strøm og montert panelovn. Resten på ca 12 kvm er uinnredet.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **8** | | | | |

Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 106 | 15 |
| **Garasje** | 0 | 42 |
| **Bod** | 0 | 8 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 27.10.2025 | Lars Erik Sandvoll | Takstingeniør |
| | Abdull Rashit | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 186 | 53 | | 0 | 1066.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Sørsvevegen 55

**Hjemmelshaver**
Rashit Abdull, Rashit Monthas

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Nordre Ål på Lillehammer. Området er barnevennlig med skoler, barnehager, kollektivtransport og dagligvare innenfor 1-3 km. Det er gangavstand til flotte turområder, samt kort kjøretur til sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat veg.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

I Kommuneplanen 2020–2023 (2030) er eiendommen avsatt til formålet «LNFR – for spredt boligbebyggelse (nåværende)», med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Følgende hensynssoner gjelder for eiendommen:
•H110_03: Nedslagsfelt for drikkevann
•H550_02: Hensyn landskap

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er Plan-048 – Landbruksområde i Nordre Ål, hvor arealformålet er satt til bolig.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 21.10.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 24.10.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 24.10.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 24.10.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

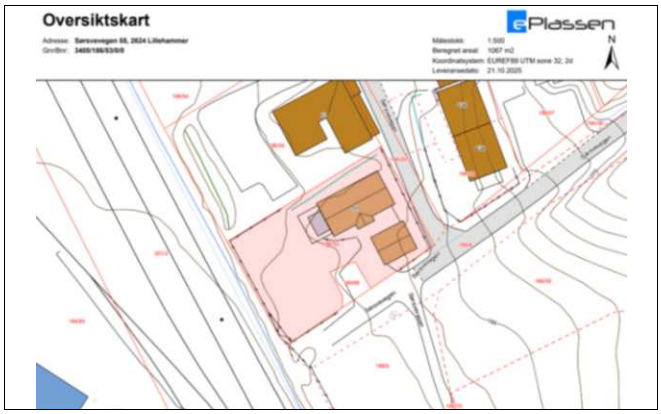
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UE1626

## 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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

# Andre bilder



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Lillehammer |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 55251448 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Abdull Rashit | Monthas Rashit |

| Gateadresse |
| --- |
| Sørsvevegen 55 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| LILLEHAMMER | 2624 |

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251448

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Bytte baderomspanel og hjelpe faglært |
| Arbeid utført av | Fagfolk og eier |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ny garasjeport |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ny Baderomsvifte |
| Arbeid utført av | Bravida Lillehammer |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251448

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251448

## 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: 55251448

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Abdull Rashit | d6f368c8f1826edb979797db8645114d2935f6bd | 05.11.2025 15:56:31 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Monthas Rashit | b0fd5f345dc870c9a13400ed23d6ab3d9934f8c1 | 05.11.2025 15:59:58 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 55251448

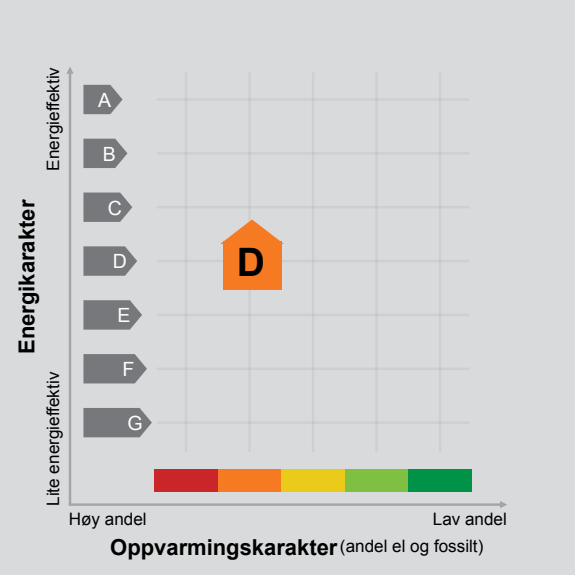

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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 | Sørsvevegen 55 |
| Postnummer | 2624 |
| Sted | LILLEHAMMER |
| Kommunenavn | Lillehammer |
| Gårdsnummer | 186 |
| Bruksnummer | 53 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 14645233 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-185352 |
| Dato | 30.10.2025 |




**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**
**- Luft kort og effektivt**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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** | 1997 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 106 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: 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 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 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 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: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.10.2025 07:05

## Eiendom 3405-186/53

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed |
|---|---|
| Sørsvevegen 55 | 2624 Lillehammer |

## Eierforhold (4)

| Navn | Født/Orgnr | Eierforhold | Andel | Kategori | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| Rashit Abdull<br>Sørsvevegen 55<br>2624 Lillehammer | 191075 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |
| Rashit Monthas<br>Sørsvevegen 55<br>2624 Lillehammer | 270483 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |
| Rashit Abdull<br>Sørsvevegen 55<br>2624 Lillehammer | 191075 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |
| Rashit Monthas<br>Sørsvevegen 55<br>2624 Lillehammer | 270483 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.10.2025 07:05

## Eiendom 3405-186/53 Sandmo

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Sandmo | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 18.10.1956 | Andel | |
| Kommunenr | 3405 | Oppgitt areal | 944 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 186 | Beregnet areal | 1066,8 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 53 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Sørsvevegen 55 | 2624 Lillehammer | Hove | Sentrum | Nordre Ål |

## Forretninger (4)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 18.10.1956 | Kart- og delingsforretning | 3405-186/53 | Mottaker | 995,8 |
| | | 3405-186/29 | Avgiver | -995,8 |
| 02.01.1998 | Kart- og delingsforretning | 3405-186/53 | Avgiver | -51,8 |
| | | 3405-186/88 | Mottaker | 51,8 |
| 15.09.2016 | Sammenslåing | 3405-186/53 | Mottaker | 165,399999999999 98 |
| | | 0501-186/66 | Avgiver | -165,3 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3405-186/53 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 14645233 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 14.04.1997 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 113/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 01.09.1997 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk, Annen oppvarming |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 113/0 | Energikilde | Elektrisitet, Biobrensel |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 113 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 113/0 | 0/0 | 113/0 |

### Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 14645241 | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Igangsatt | 14.04.1997 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | 01.09.1997 | Areal, annet (bruk/brutto) | 45/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 45/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

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

## Etasjer

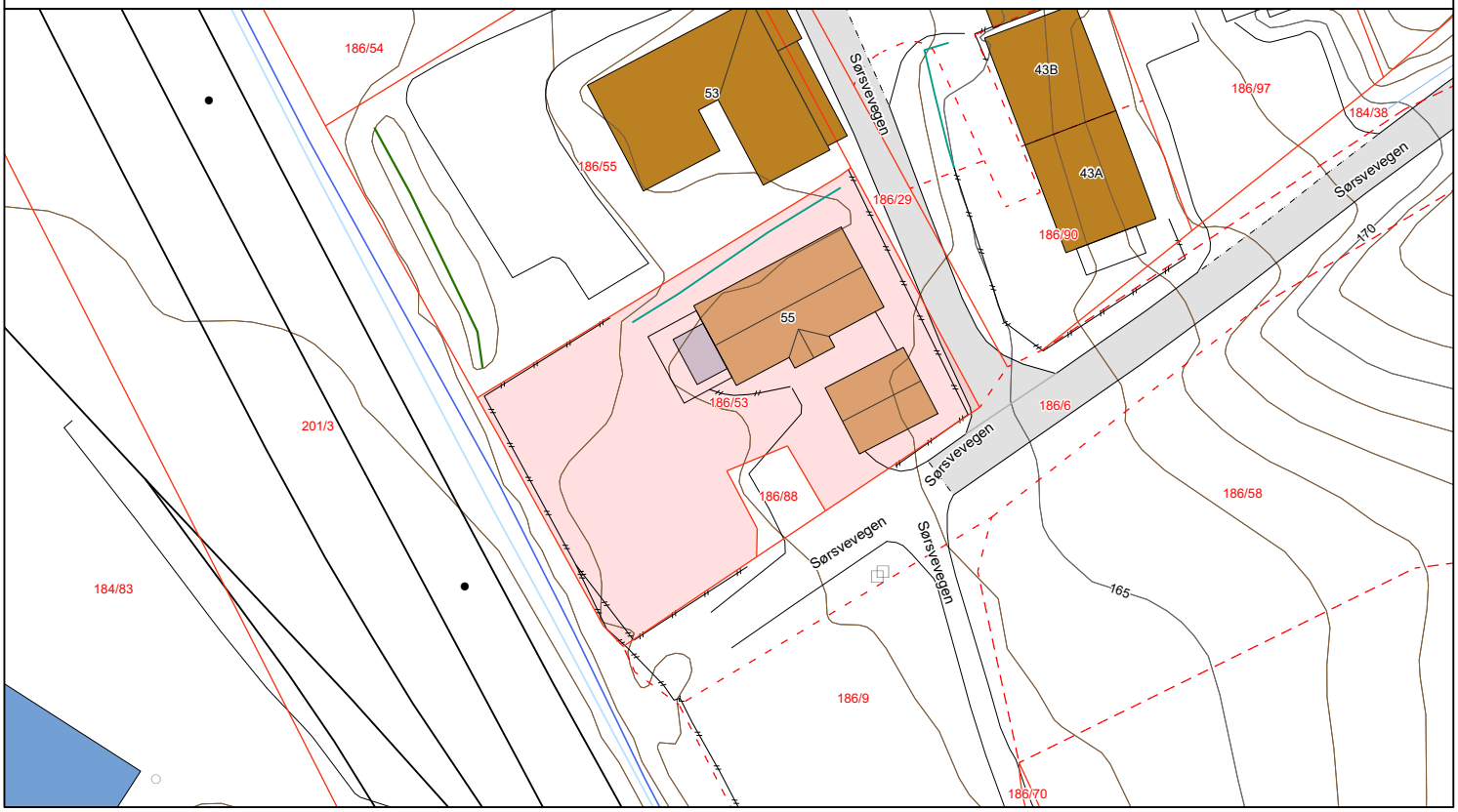
| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 45/0 | 45/0 |

# Oversiktskart

Adresse: **Sørsvevegen 55, 2624 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/186/53/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1067 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N



# Matrikkelkart

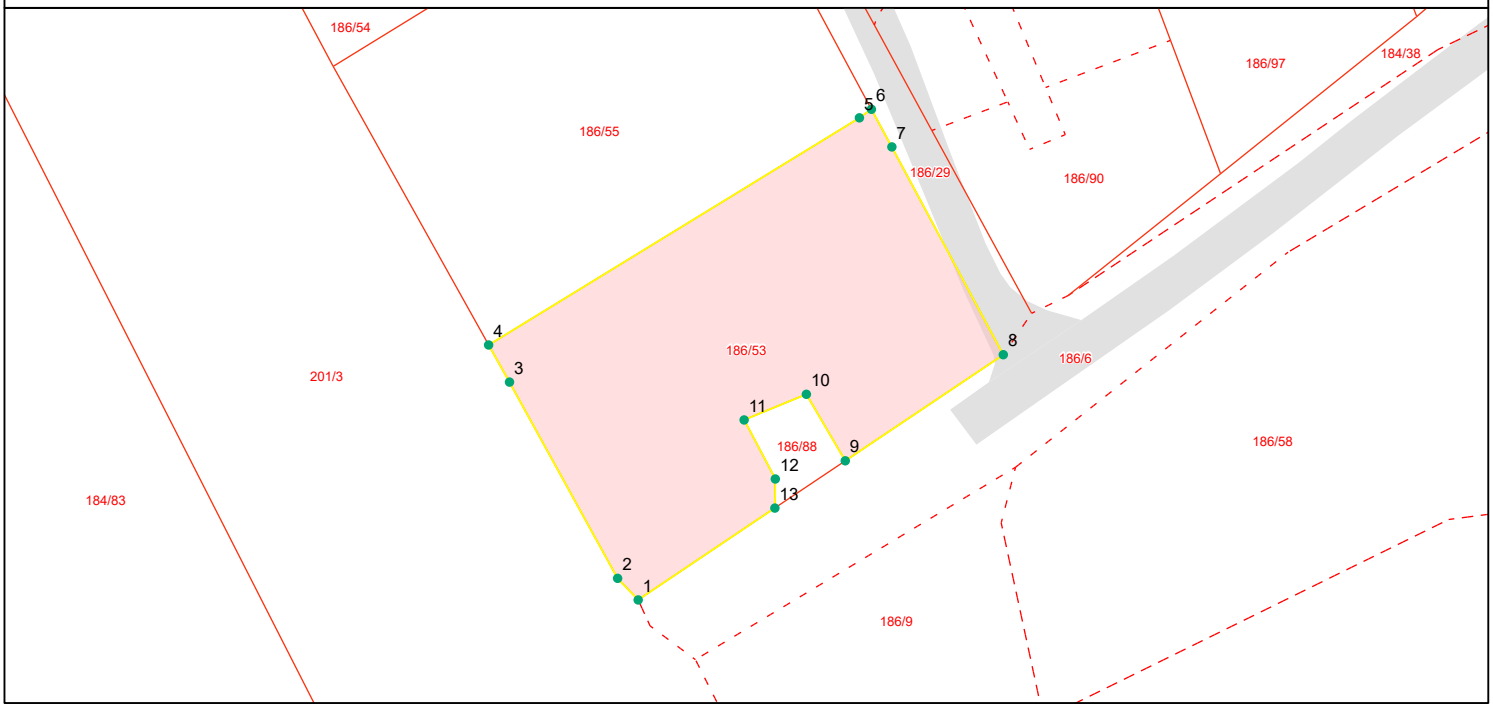
Adresse: **Sørsvevegen 55, 2624 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/186/53/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1067 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

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: 1067 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6779198.19 | 576559.93 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 2.79 | 0 |
| 2 | 6779200.21 | 576558.01 | Ikke spesifisert | Borehull | Terrengmålt | 13 | 20.96 | 0 |
| 3 | 6779218.56 | 576547.92 | Jord | Annet grensemerke | Terrengmålt | 13 | 3.98 | 0 |
| 4 | 6779222.03 | 576545.97 | Jord | Annet grensemerke | Terrengmålt | 13 | 40.64 | 0 |
| 5 | 6779243.27 | 576580.58 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 1.38 | 0 |
| 6 | 6779244.07 | 576581.7 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 4.01 | 0 |
| 7 | 6779240.55 | 576583.61 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 22.05 | 0 |
| 8 | 6779221.12 | 576594.01 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 17.79 | 0 |
| 9 | 6779211.2 | 576579.26 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 7.21 | 0 |
| 10 | 6779217.42 | 576575.63 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 6.29 | 0 |
| 11 | 6779215.02 | 576569.82 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 6.24 | 0 |
| 12 | 6779209.5 | 576572.73 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 2.72 | 0 |
| 13 | 6779206.78 | 576572.69 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 15.39 | 0 |

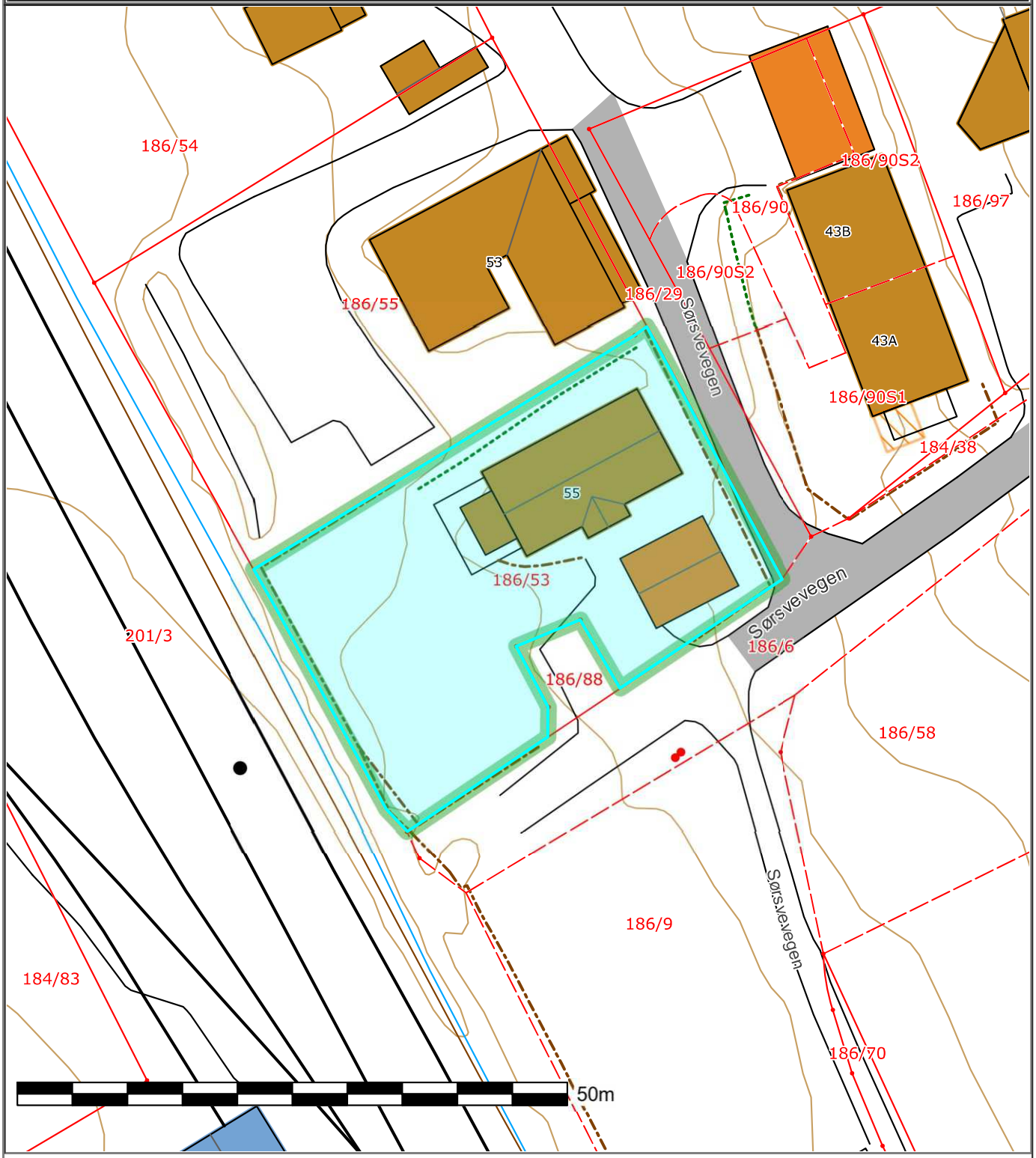
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 186 | Bnr: 53 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Sørsvevegen 55, 2624 LILLEHAMMER | | | |
| Hj.haver/Fester: | RASHIT ABDULL, Sørsvevegen 55, 2624 LILLEHAMMER, med flere | | | |

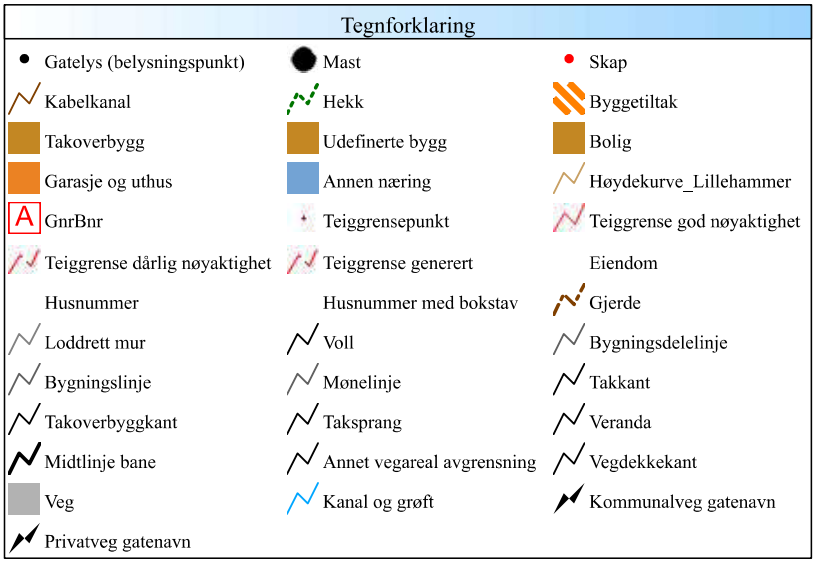
**LILLEHAMMER KOMMUNE**

Dato: 22/10-2025 Sign:

Målestokk 1:500



# LILLEHAMMER KOMMUNE






- Avløp felles ledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Andre
- Brønn
- Fettutskiller
- Grenpunkt
- Hydrant
- Kran
- Kum
- Oljeutskiller
- Slamavskiller
- Sprinkleranlegg
- Stakerør
- Svømmebasseng
- Andre punkt

# Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.10.27

Sign: RHO

Målestokk 1:500

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

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Opplysningene gjelder følgende eiendom: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | **186** | Bnr. | **53** | Festenr: | | Snr. | |
| Adresse: | **Sørsvevegen 55, Lillehammer.** | | | | | | |

# 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 22 882,00

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. 5 246,00

**For festede tomter:**

| | | |
|---|---|---|
| Festeavgift inkludert i kommunale avgifter | Ja | Nei X |

**Lillehammer 28. oktober 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: **82951**

Eiendom: **3405-186/53/0 Andel 0**
Sørsvevegen 55
2624 Lillehammer

# K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 27.10.2025 14:17:

**Mottatt fra leverandør**

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

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| **Opplysningene gjelder følgende eiendom:** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **186** | Bruksnr: | **53** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | Sørsvevegen 55, Lillehammer. | | | | | | |

# 1810 VANNMÅLER

| | |
|---|---|
| Vannavgift etter måler: | Ja ☐ Nei ☒<br>Hvis Ja må måler avleses |
| Sist avlest:<br>Målestand: | |

| Kommentar: |
|---|

**Lillehammer 28. oktober 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: **82951**

Eiendom: **3405-186/53/0 Andel 0**
Sørsvevegen 55
2624 Lillehammer

# K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 27.10.2025 08:42:

**Mottatt fra leverandør**

Offentlig avkjørsel til eiendommen

Ordre: **82951**

Eiendom: **3405-186/53/0 Andel 0**
Sørsvevegen 55
2624 Lillehammer

# K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 22.10.2025 11:56:

**Mottatt fra leverandør**

I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til "LNFR-for spredt boligbebyggelse - Nåværende" med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.
Hensynssoner som gjelder er

- H110_03 Nedslagsfelt drikkevann
- H550_02 Hensyn landskap

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-048 - Landbruksområde i Nordre Ål». Arealformål «Bolig».
Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

# REGULERINGSPLAN FOR LANDBRUKSOMRÅDE I NORDRE ÅL

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Lillehammer Kommunestyre den 2.9.76.

## § 1

Formålet med denne reguleringsplan er å verne et landbruksområde i Nordre Ål vist på kart datert 19.11.75.

Området er avgrenset omtrent slik:

Mot nord:
En rett linje fra Bæla like syd for hoppbakken til Vardhøgda, videre til gardsveg ved Kjølgårdshaugen og ned forbi gardsvegens begynnelse ved E-6 til jernbanelinja, følger denne nordover til Strandheims grense mot nord og ned mot Lågen.

Mot vest:
Følger strandområdet langs Lågen fra Strandheims nordgrense til Balbergsevjua videre sørover langs grensen for dyrka mark til trafostasjonen og derfra langs jernbanens østside til Bæla, videre østover til Industrivegens forlengelse langs denne til Lillehammer Meieri's nordgrense.

Mot sør:
Langs Lillehammer Meieri's nordgrense, og langs E-6 til ca. 240 m nord for Skikstadgutua, videre på østsiden av planlagt veg nord for Fåberg pleiehjem til Sigrid Undsets veg, og derfra på nordsiden av den planlagte forlengelse av Sigrid Undsets veg til Kringsjåvegen.

Mot øst:
Følge Kringsjåvegen over eiendom tilhørende Lunde nordre, videre mot tettbebyggelse ovenfor eiendommene Lunde søre, Lunde midtre og Lunde nordre fram til Bæla og følger denne til like syd for hoppbakken.

## § 2

Innenfor det regulerte landbruksområde er deling av eiendom eller oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg til formål som ikke er knyttet til landbruksdrift, avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen.

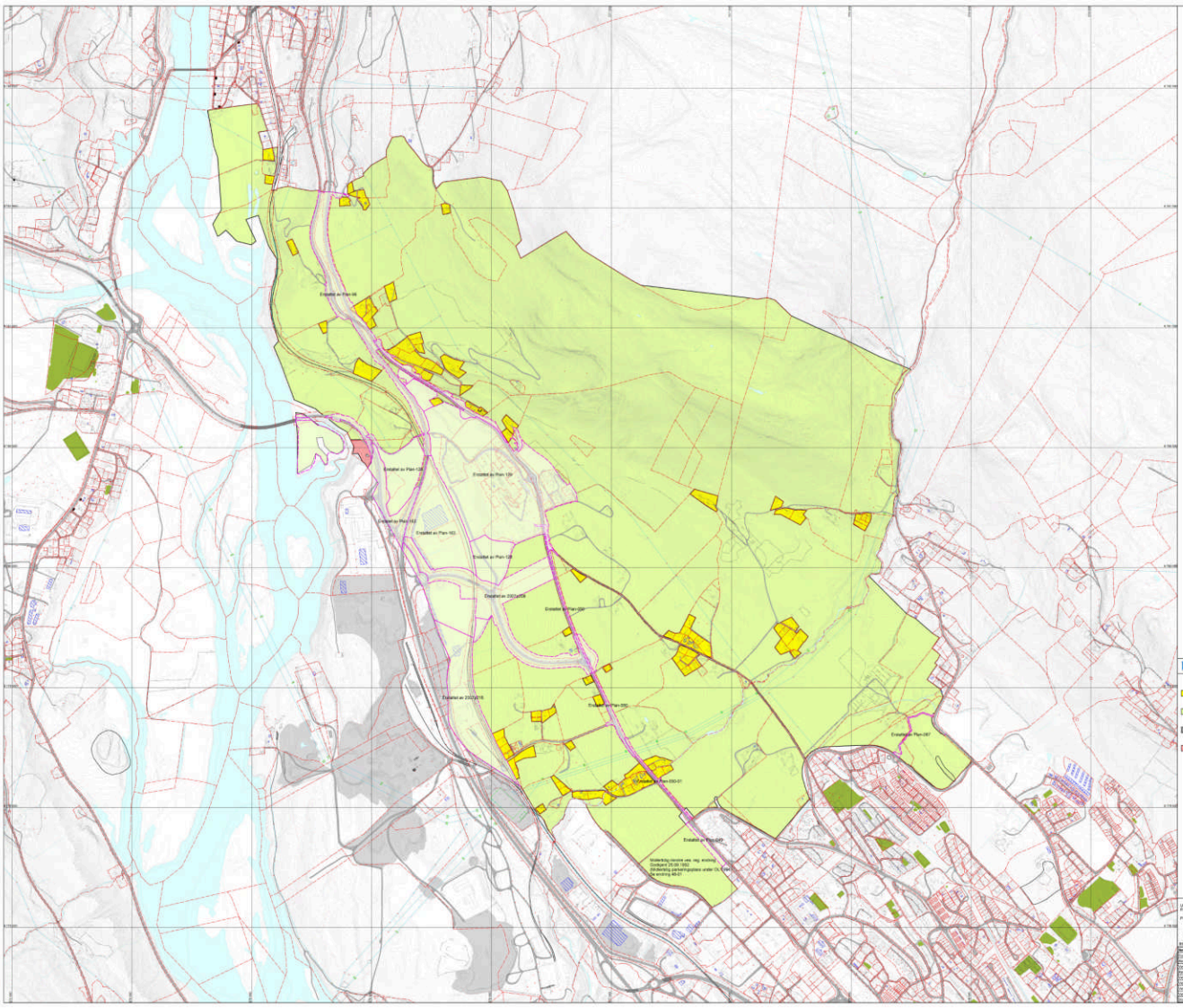
**§ 3**

De eksisterende boligtomter forutsettes ikke delt opp i nye tomter. Det forutsettes heller ikke oppføring av ny boligbebyggelse ut over gjenoppbygging etter brann, mindre tilbygg, påbygg e.l. som ikke kommer i konflikt med veglovens regler eller Lov om vern mot vannforurensing.

**§ 4**

Eksisterende offentlige veger og NSB's område er vist i hovedtrekk. Atkomster og byggegrenser er ikke fastlagt i planen.
Det forutsettes at veglovens bestemmelser gjelder fullt ut for alle veger innen dot regulerte område.

---



## TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSPLAN

48

BYGGEOMRÅDER

- Boliger

LANDBRUKSOMRÅDER

- Jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørevei

SPESIALOMRÅDER

- Areal for renseanlegg

UNDERMERKER

- Rp/Grense
- Rp/Formål/Grense

N

0 50 100 150 200 250

Målestokk: 1:5000 (A0)

Utarbeidet av: Regionrådgruppen i Ålregionen
Planen har egne bestemmelser/vedtekter

Plan ID: Plan-046

# REGULERINGSPLAN FOR LANDBRUKSOMRÅDE I NORDRE ÅL

ENDRINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN AV 1985

| Beskrivelse | Saksnr. | Dato | Saksbeh. |
|---|---|---|---|
| Oppstart | | 20.05.2015 | JKT |
| Vedtatt av Regionrådsgruppen | | 20.05.2015 | JKT |
| Vedtatt av Regionrådet, § Regi 15 offentlig ettersyn | | 04.06.2015 | JKT |
| Revidert forslag | | 09.01.2015 | JKT |
| Vedtatt av Regionrådet, § Regi 15 offentlig ettersyn | | 03.12.2015 | JKT |
| Vedtatt av Regionrådet, § Regi 15 offentlig ettersyn | | 03.02.2016 | JKT |
| Vedtatt av Regionrådet | | 19.04.2016 | JKT |
| Vedtatt av Kommunestyret | | 30.08.2016 | JKT |
| Godkjent av Fylkesmannen | | 27.03.2017 | JKT |

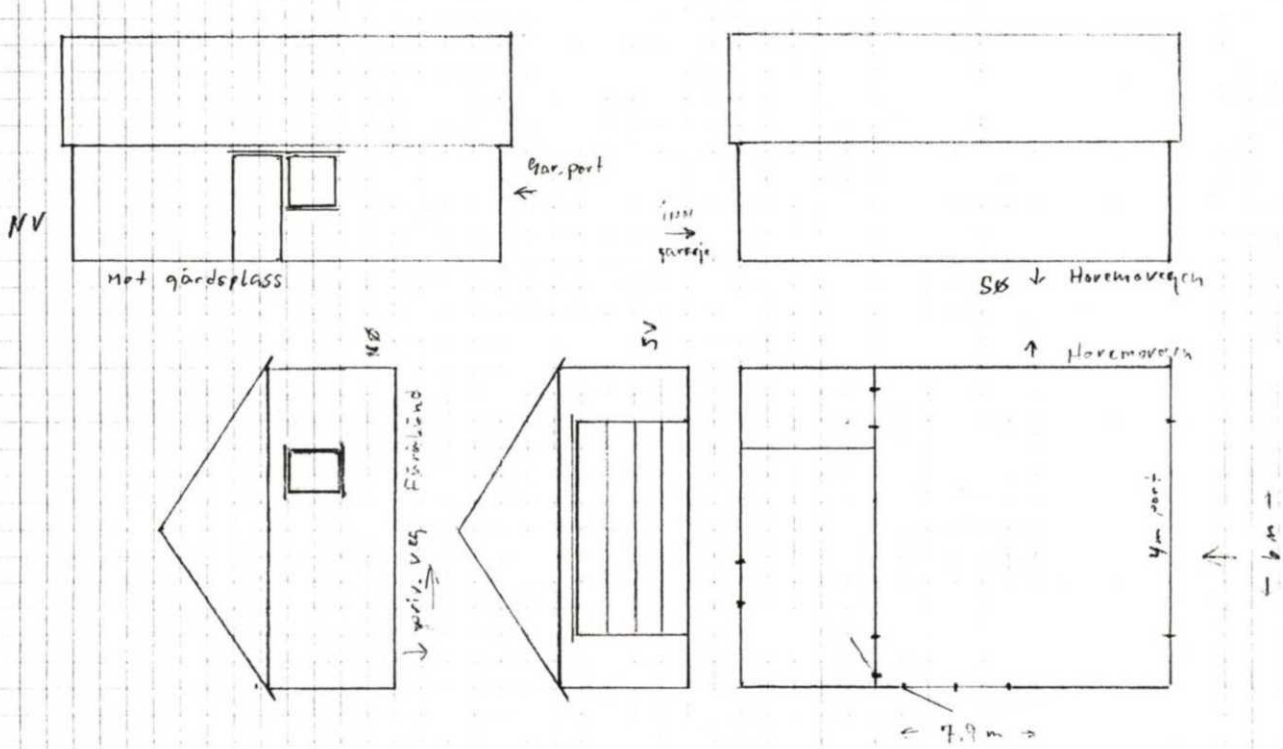



LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/1220-001
1997 -03- 06
Arkiv
Saksbeh.
Henlegt

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

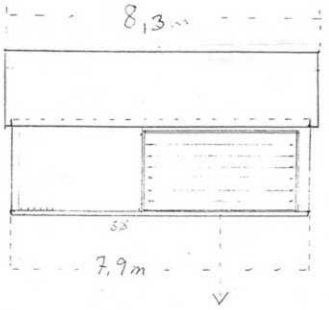
| | | |
|---|---|---|
| INNHOLD: FUNDAMENT | MÅL: 1:100 | BYGGHERRE: BJØRN OLSEN |
| | DATO: 27.02.97 | POSTADR.: HOVSLAGERVN. 19A. LILLEH. |
| | SIGN.: TB | BYGGEPLASS: HOVEMOVN. LILLEHAMMER |
| | TEGN.NR.: 502 | KOMMUNE: |
| REV.: | TYPE: 39-P22.REV. GRANIUM+ | |
| | PROSJEKT : 73681 | |

HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00

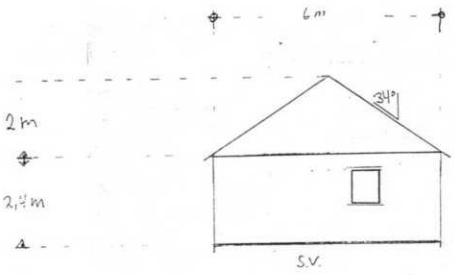


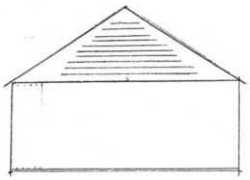

Korrigert garasje. Bjørn Olsen. Haremoveien 44

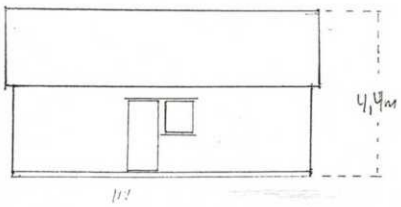
186/53

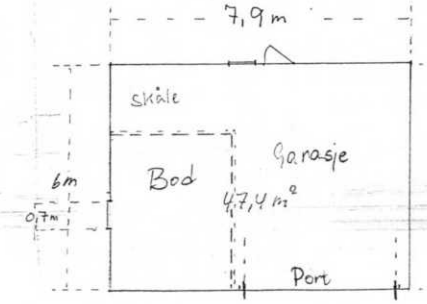



Hovemovegen



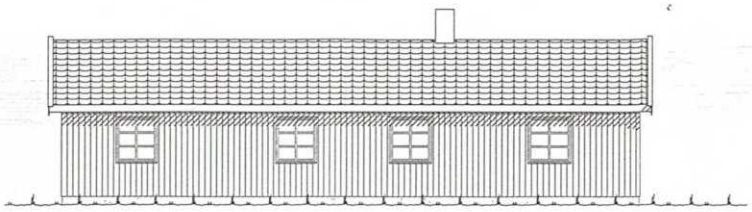



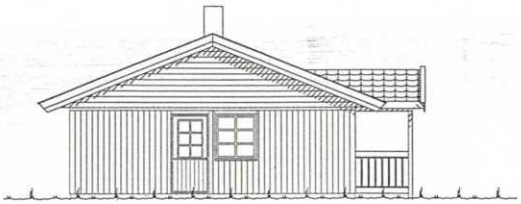

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/1220-001
1997 -03- 06
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt

SKALA
1:100

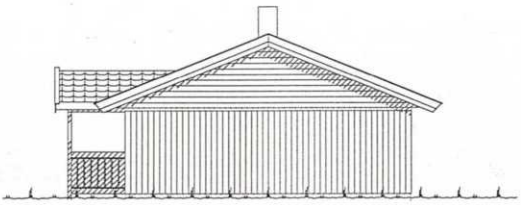
Garasje Bjørn Olsen
Hovemoen 49
9.nr 186 B.nr 53

Overvåg samt og takstein vil være av samme type som boligbygg.





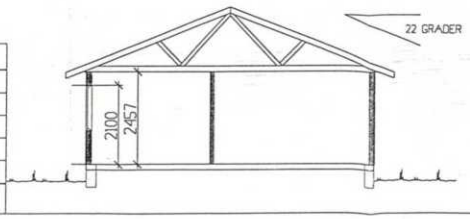




LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/1220-004
1997 -03- 06
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt

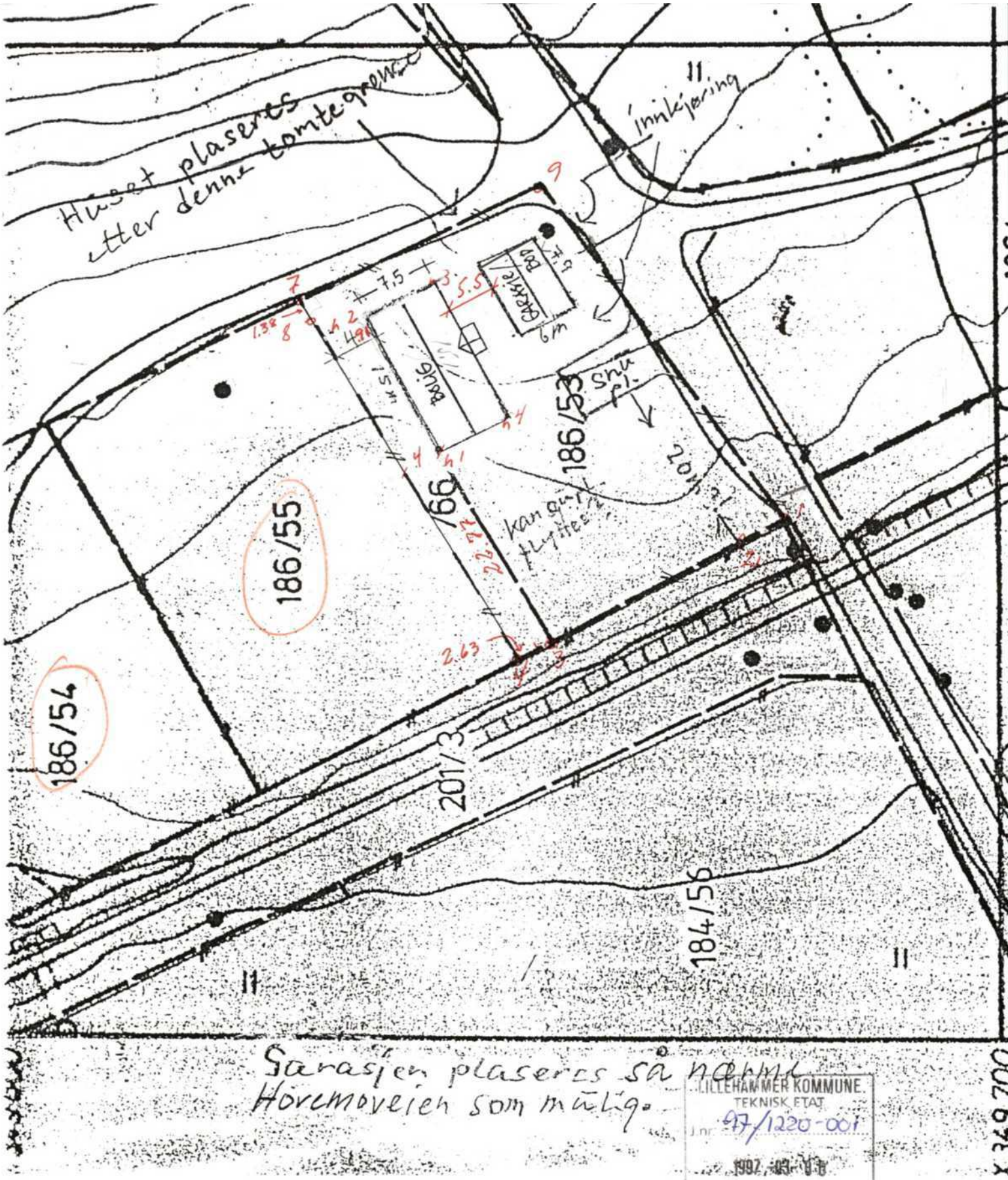
## AREALBEREGNING

| | BRA | F | BA |
|---|---|---|---|
| HOVEDPLAN | | 1,0 | |
| KJELLERPLAN | | 0,2 | |
| UNDERETG.PLAN | | 0,5 | |
| LOFTSPLAN | | 0,3 | |
| ETASJEPLAN | | 0,6 | |
| SUM = | | | |




Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

| | | |
|---|---|---|
| INNHOLD: FASADER/SNITT | MÅL: 1:100 | BYGGHERRE: BJØRN OLSEN |
| | DATO: 27.02.97 | POSTADR.: HOVSLAGERVN. 19A. LILLEH. |
| | SIGN.: TB | BYGGEPLASS: HOVEMOVN. LILLEHAMMER |
| | TEGN.NR.: 503 | KOMMUNE: |
| REV.: | TYPE: 39. P22 REV. GRANIUM+. | HORTEN-HUS |
| | PROSJEKT: 73681 | 2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00 |



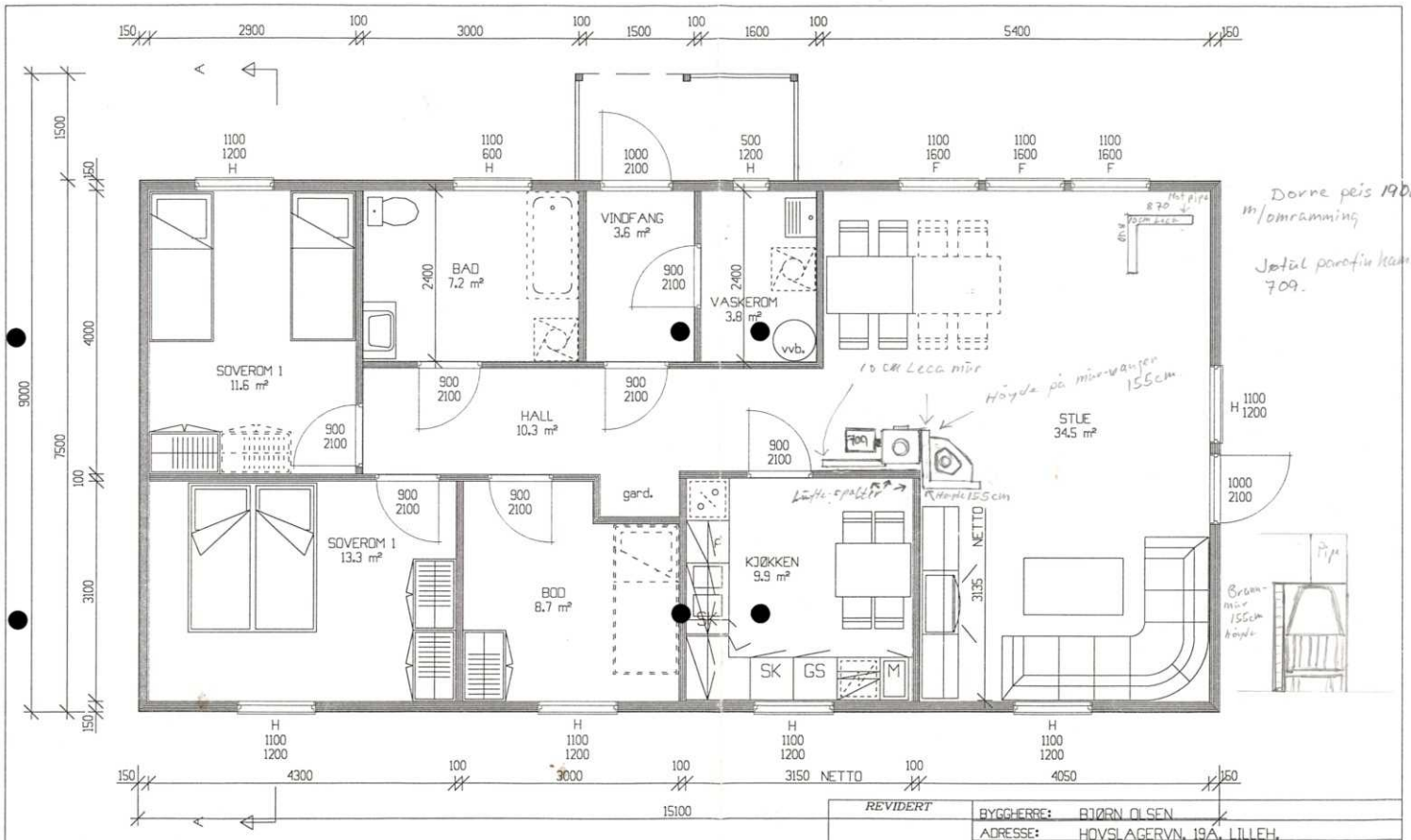

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/1220-001
1992-03-18
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt

# SITUASJONSKART M = 1:500

BOLIG FOR BJØRN OLSEN
BYGGEADR: HOVEMOVEIEN 49
2600 LILLEHAMMER

HORTEN HUS INDUSTRIEN A.S
Storgt. 126 • 2600 LILLEHAMMER
Tlf. 61 25 49 21 • Fax 61 25 74 35

Bolig og uthus plassert
9/4-97. B.




REVIDERT

| | |
|---|---|
| BYGGHERRE: | BJØRN OLSEN |
| ADRESSE: | HOVSLAGERVN. 19A. LILLEH. |
| BYGG ADR.: | HOVEMOVN. LILLEHAMMER |

HORTEN HUS
2634 FÅVANG

| | | |
|---|---|---|
| TEGN: TB | REV. | TEGN.NR 505 |
| GODKJ: | SIGN: | |
| MÅL: 1:50 | TYPE: GRANUM+. PLAN | PROJ.NR 7368 |
| DATO: 02.04.97 | | |

TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

A

**LILLEHAMMER KOMMUNE**

TEKNISK ETAT
**Byggesakseksjon**

| Vår dato | Vår referanse |
|---|---|
| 11.08.97. | 97/3065 - t.503.1<br>MMA |
| Deres dato | Deres referanse |
| 26.06.97. | KR |

---

Bjørn Olsen
Hovemovegen 49
2600 Lillehammer

VEDLEGG: ingen

G./B.NR. 186/53 - HOVEMOVEGEN 49 - OPPFØRING AV PEISINNSATS I BOLIG

Viser til Deres anmeldelse med tegninger mottatt 26.06.97. vedrørende oppføring av typegodkjent innsatspeis av typen Dovre 1900 GL. Omramming er av typegodkjent ferdigomramming.

Plassering blir i stue på plan 1, ved skorstein og brannmur.
Peisens fundament blir trebjelkelag.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 87 d og 93, innvilges det tillatelse til oppføring av typegodkjent peisinnsats med typegodkjent ferdigomramming med følgende merknader:

1. Peisen som skal monteres på elementskorstein av typen Leca må tilknyttes i henhold til skorsteinens monteringsanvisning.

2. Plate på gulv foran peis er ikke tilfredsstillende målsatt. Her må NBF's byggdetaljblad 552.135, "ildstedsregler for ovner og peiser" følges.

3. Peisinnsatsens monteringsanvisning må følges nøye, og fremlegges ved en eventuell kontroll. Vi gjør spesielt oppmerksom på krav til luftmengde i bunn og topp av peisomrammingen.

4. Arbeidet må utføres i henhold til innsendt søknad med de merknader vi har angitt ovenfor.

5. Når arbeidet er fullført tas det kontakt med feiermester for å avtale tid for kontroll/ferdigbefaring.

Byggherren er selv ansvarlig for at alle arbeider blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Klagen skal sendes om teknisk etat, planutvalget. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Spørsmål angående saken kan rettes til saksbehandler som er feiermester Magne Marstein, tlf.nr. 612 66578 eller 944 19237.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Magne Marstein

Kopi til: Kjell Reistadbakken
Gamlevegen 308
2600 Lillehammer

# Lillehammer Kommune

A

Bjørn Olsen
Hovslagervegen 19 A
2600 LILLEHAMMER

Vår dato: 01.04.1997
Vår ref.: 97/1220
t-503.1 ast
Deres dato:
Deres ref:

VEDLEGG: 1 sett byggemelding i retur.
Skjema for tillatelse til igangsetting («gravetillatelse»).
Skjema for varsling.

## BYGGETILLATELSE FOR BOLIG OG GARASJE PÅ PARSELL AV GNR. 186 BNR. 53

Vi viser til søknad mottatt 06.03.97 vedrørende oppføring av bolig og garasje. Boligen skal oppføres med 1 etasje og får et bruksareal på 113 $m^2$. Avstand fra nabogrense mot øst er 4 m, og til nord minst 4 m. Garasje har bruksareal 45 $m^2$ og skal plasseres minst 5 m fra regulert vegkant.

**Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:**

1. Oppmålingseksjonen skal stikke ut husplasseringen etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende. Stikkingen må sikres med salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved kontroll av salingene.

2. **Arbeidet tillates ikke igangsatt før:**

a. Vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet. *Husk situasjonsplan!*

b. Vann- og kloakkanlegget er anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av oss.

c. Engangsgebyrene for tilknytning til vann- og kloakknettet er betalt.

3. Dersom det skal være peis i boligen skal tegninger for denne godkjennes før murarbeidet påbegynnes.

4. Eventuelle olje/parafinfyrte ildsteder skal anmeldes til brannsjefen av autorisert installatør.

5. Byggets ansvarshavende (og byggtekniske konsulent) er ansvarlige for at alle arbeidene blir planlagt og utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Teknisk etat/byggesakseksjonen skal varsles når bygget/arbeidet er utført.

Lillehammer'94
OL-byen

**TEKNISK ETAT**
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Postgiro: 0802 545 5704
Bankgiro: 6188.05.44100

Regning for behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år eller innstilles i lengre tid enn 2 år.

Vår avgjørelse kan påklages til Fylkesmannen innen 3 uker. Klagen skal sendes om Planutvalget. Den må A): Begrunnes, B): Angi hva det klages over, og C): Angi hvilken endring som ønskes.

**NB: BYGGETILLATELSEN ER IKKE GYLDIG FØR ALLE PÅFØRTE INSTANSER HAR GITT SIN PÅSKRIFT PÅ SKJEMAET FOR TILLATELSE TIL IGANGSETTING («GRAVETILLATELSE»).**

Med hilsen

Bjørn K. Sveen

Arild Stange

Kopi:
Horten Hus Industrier A/S
Postboks 653
2601 Lillehammer

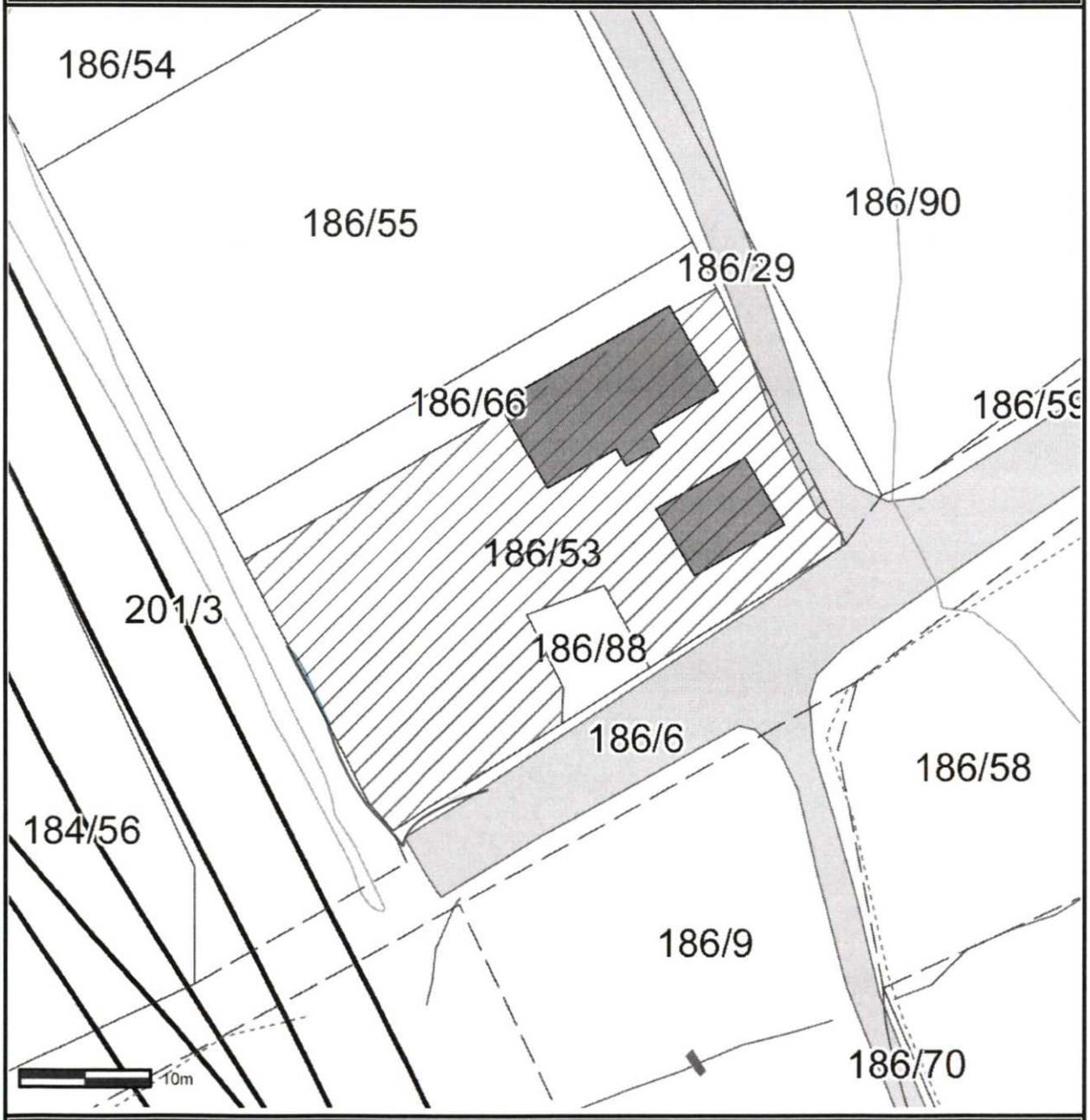
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 186 | Bnr: 53 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: SØRSVEVEGEN 49 | | | |
| Hjemmelshaver: | | | | |

**LILLEHAMMER KOMMUNE**

Dato: 6/8-2007 Sign:

Målestokk 1:500




## Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser

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

Lillehammer kommune

Bjørn Olsen
Sørsvevegen 49

2624 LILLEHAMMER

Dato:07.08.2007
Vår ref.: ELISLETT
07/02763-002
Arkivkode: HEIGB 186/53
Løpenum: 07/015700
Deres ref:

**Vedlegg:**
1 melding i retur

**MELDING OM TILTAK**
Vedrørende OPPSETTING GJERDE / STØYSKJERM. Adr. SØRSVEVEGEN 49, Gnr./Bnr. 186/53

***Tiltakshaver/melder:*** Bjørn Olsen

Svar på melding om arbeid etter plan- og bygningslovens - SAK § 11,§ 86a-"Mindre tiltak på bebygd eiendom", mottatt 5.7.2007.

Tiltaket består av oppføring av gjerde/ støyskjerm langs jernbanelinja og Sørsvevegen.

Meldingen er vurdert, og er funnet tilfredsstillende etter lovens betingelser. Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere om at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 94 jf SAK § 21.

I medhold av plan- og bygningsloven kan tiltaket gjennomføres i samsvar med melding.

☒ Bruksarealet økes ikke.
☒ Alle arbeider skal utføres i henhold til gjeldende bestemmelser og i samsvar med melding.
☒ Tiltakshaver/melder er selv ansvarlig for at tiltaket ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l.
☒ Arbeidet må settes i gang innen 3 år.
☒ Tiltakshaver er ansvarlig for riktig utplassering av bygningen.
☒ Dersom godkjent plassering endres skal revidert situasjonsplan innsendes.
☒ Tiltaket krever ikke ferdigattest etter SAK kap III § 8.
☒ Vedlagt situasjonskart returneres med inntegnet tiltak.

Regning for gebyr i tilknytning til byggesaken ettersendes.

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Elin Johanne Slettum
Saksbehandler

**AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak**
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Dokid: 16039605 (16/5451-1)

LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar/saksnr: 16/5451 | Dok.nr.: 1 | Løpe: 16351
27 JULI 2016
Ark.kode P: HEI 60 186/53
Ark.kode S: L42 | Saksbeh.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

# Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

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

## Kryss av for hva som skal meldes inn:

☑ Tilbygg inntil 15 m

☐ Bygning mellom 15 - 50 m²

Underkategori (ett kryss):

☐ Garasje eller eller uthus til bolig

☐ Garasje eller uthus til fritidsbolig

☐ Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv: Overbygd/innbygd veranda

## Informasjon om eiendommen:

Eier:
Arnfinn Jensen

Adresse:
Sørsvevegen 55, 2624 Lillehammer

Gårdsnummer (du kan finne gårdsnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no)
186

Bruksnummer (du kan finne bruksnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no)
53 // 66

Festenummer (gjelder kun hvis festetomt):

Seksjonsnummer (gjelder kun hvis sameie):

## Informasjon om bygningen eller tilbygget:

| Bruksareal (BRA): Innvending areal (areal innenfor ytterveggene) | 13,35 m² | Dato for ferdigstillelse: (dag.mnd.år) | 22062016 |
|---|---|---|---|

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

**Slik gjør du:**
Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn hvor bygningen eller tilbygget er plassert.

**Kartet kan for eksempel være:**
– et situasjonskart fra kommunen
– et kart fra kommunens nettside
– et kartutsnitt fra www.seeiendom.no

**Vi anbefaler at du:**
– tegner inn et omriss av bygningen eller tilbygget
– oppgir hvor mange meter det er fra bygningen/tilbygget til nabogrensa.

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

# SITUASJONSKART

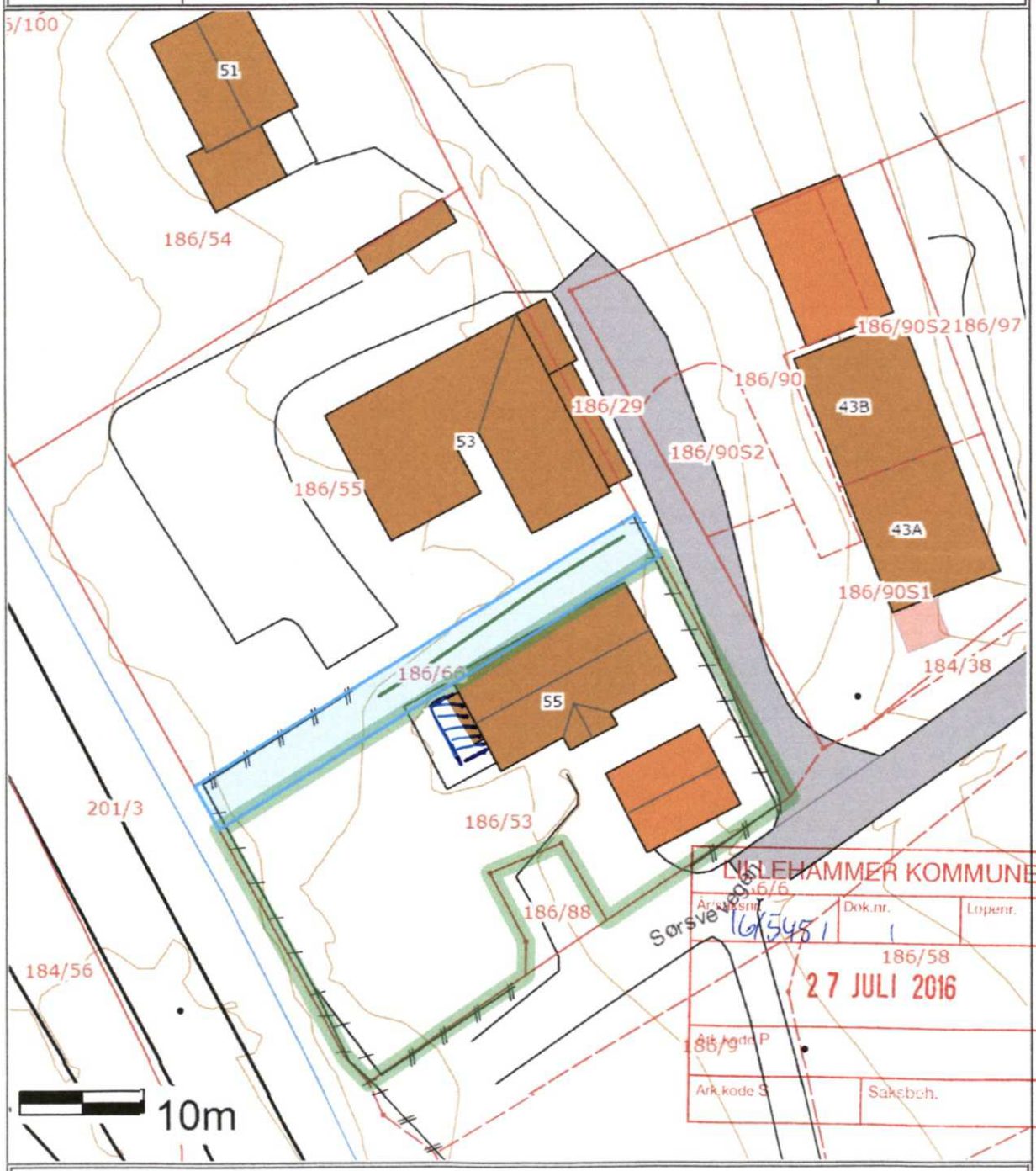
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 186 | Bnr: 66/53 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | |

**LILLEHAMMER KOMMUNE**

Dato: 25/7-2016 Sign:

Dokid 16039606 (16/5451-1)
Situasjonsplan

Målestokk 1:500




LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsnr. 16/6
Dok.nr. 1
Løpenr.
16/5451
186/58
27 JULI 2016
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksbeh.

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




LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1220-001
16/1545
27 JULI 2016
Ark kode P
Ark kode S
Saksbeh.

- 4,1 m - Nabogrense

Dokid 1603960/ 1615451-1
Tegninger

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

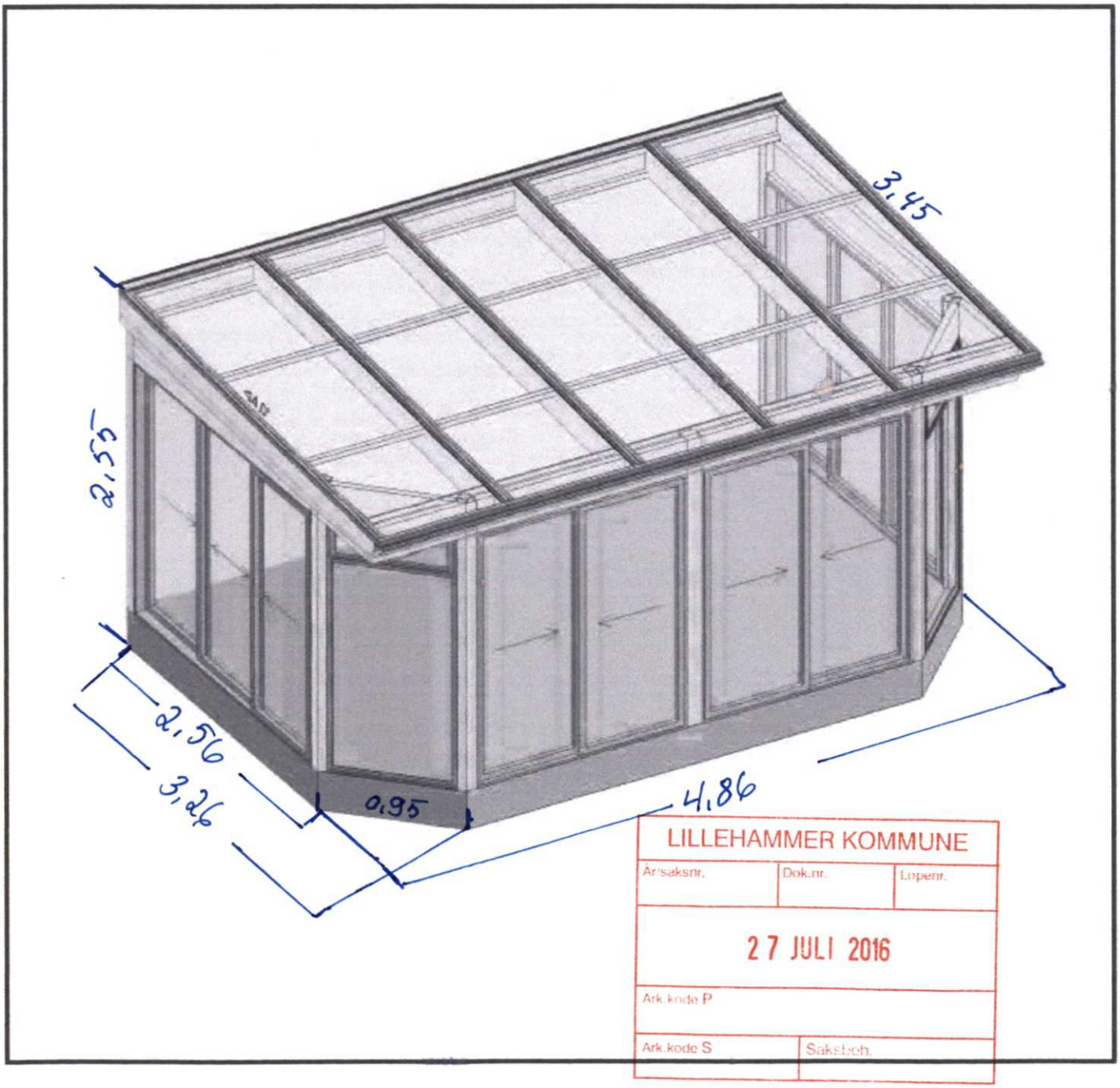
| | | |
|---|---|---|
| INNHOLD: FUNDAMENT | MAL: 1:100 | BYGGHERRE: BJØRN OLSEN |
| | DATO: 27.02.97 | POSTADR.: HOVSLAGERVN. 19A. LILLEH. |
| | SIGN.: TB | BYGGEPLASS: HOVEMOVN. LILLEHAMMER |
| | TEGN.NR.: 502 | KOMMUNE: |
| REV.: | TYPE: 39-P22.REV. GRANIUM+ | HORTEN-HUS |
| | PROSJEKT : 73681 | 2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00 |

2016-05-13

# MONTERING LIMTREREISVERK PULT

## FERDIGKAPPET

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kundenr: | 6188571 | | | ARNFINN JENSEN |
| Ordrenr: | 1073310 | | | VÅRSETERVEGEN 45 |
| Lev.uke: | 22 | Selger: | Hugo Alatalo | 2611 LILLEHAMMER |




LILLEHAMMER KOMMUNE

| Arkivsaksnr. | Dok.nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| 27 JULI 2016 | | |
| Ark.kode P | | |
| Ark.kode S | Saksbeh. | |


Willab Garden®

Tomtaholmsvägen, Östra Karup 269 21 Båstad, Sverige

Telefon 69 83 77 00 • www.willabgarden.no • info@willabgarden.no

TINGLYST
23 AUG 1995
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR. 6226

# E R K L Æ R I N G

**Mellom eier av gnr. 186, bnr. 54 - Rolf Furulund,
eier av gnr. 186, bnr. 55 - Tor H. Johansen og
eier av gnr. 186, bnr. 53 - Lillehammer Kommune
er det inngått følgende avtale:**

Eiere av gnr. 186, bnr, 55 og gnr. 186, bnr. 53 gir eier av gnr. 186, bnr. 54 rett til å legge utvendige vann- og avløpsledninger over gnr. 186, bnr. 55 og gnr. 186, bnr. 53. Etter avsluttende anleggs- og vedlikeholdsarbeider skal eierne av ledningene foreta istandsetting og opprydding, samt rett til nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Ledningene er lagt etter godkjent plan, jfr. vedlagte kartutsnitt hvor ledningstraseen er markert med rødt.

De som har VA-ledninger liggende over sine eiendommer, forplikter seg til å ta hensyn til ledningene ved utnyttelse av sin eiendom slik at ikke ledningene utsettes for skade eller gjøres utilgjengelige.

Eiendommene som er tilknyttet felles ledningsanlegg står solidarisk ansvarlig for den delen av ledningsanlegget som er felles. Stikkledningen til hver enkelt eiendom er den enkelte eiers ansvar.

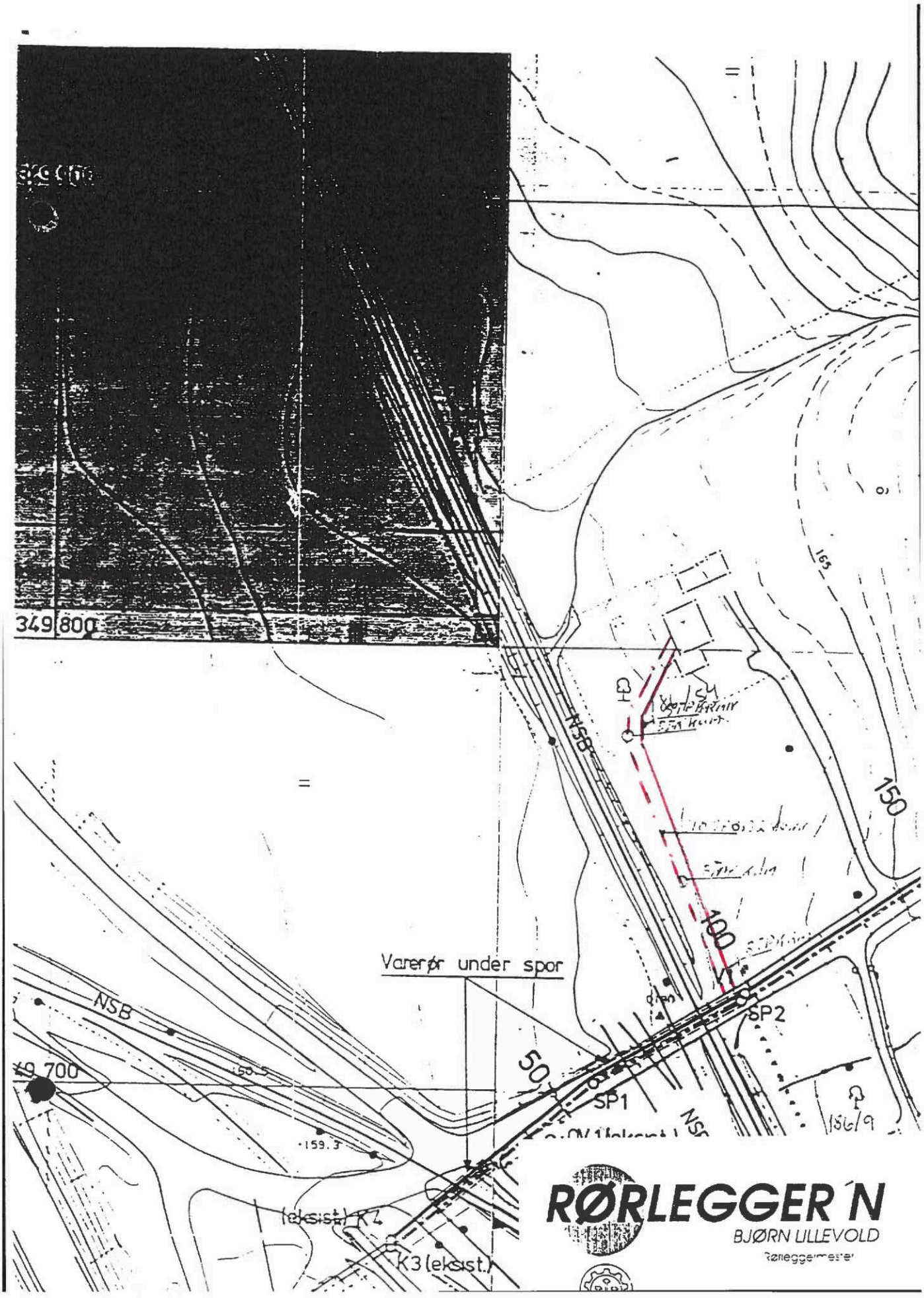
I mangel av minnelig overenskomst skal uenighet avgjøres ved skjønn. Skjønnsmennene oppnevnes av Sorenskriveren og skjønnet skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 186, bnr. 55 og gnr. 186, bnr. 53 samt gnr. 186, bnr. 54.

Tinglysingsgebyret betales av eier av gnr. 186, bnr. 54.

| | | |
|---|---|---|
| Lillehammer, 22.8.-95 | Lillehammer, 23.8.95 | Lillehammer, 22.8.-95 |
| Rolf Furulund | Tor H. Johansen | SVEIN LAURITSEN |
| eier av gnr.186, bnr.54 | eier av gnr.186, bnr.55 | eier av gnr.186, bnr.53 |

Doknr 6226 Tinglyst 23.08.1995 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


349 800
NSB
150
100
Vannrør under spor
SP2
SP1
50
NSB
159.3
(eksist.) K2
K3 (eksist.)
RØRLEGGER'N
BJØRN ULLEVOLD
Rørleggermester

Returneres til:

TINGLYST
2 0 MAR 1997
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2023

# Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)** [2]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0501 | LILLEHAMMER<br>Hovemovegen 49 | 186 | 53 | | | 1/1 |

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

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

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

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

**2. Kjøpesum**

Kr 80.000,-

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

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

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag** [3]

Kr

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| | LILLEHAMMER KOMMUNE | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |

**5. Til**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 04 06 42 [redacted] | BJØRN OLSEN | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |

Doknr 2023 Tinglyst 20.03.1997 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**6. Særskilte avtaler** [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og k

Kjøper skal avgi det areale som Hovemovegen m/snuplass legger beslag på uten vederlag i dag til Lillehammer Kommune.

Egenerkl. pkt. 1

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

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

Sted, dato

**Kjøpers/erververs underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** [6]

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

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

**Utsteders underskrift** [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

**Ektefellens/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

**Noter:**

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtets side 2.
6) Separerte regnes som gifte/registrerte partnere, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
   Samboere regnes som ugifte/uregistrerte.
   Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle/registrerte partner, jf. ektefelleloven og partnerskapsloven.
7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
   Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

**1. OFFENTLIGE OG PRIVATE LEDNINGSANLEGG.**
Lillehammer kommune har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomta. Likeledes har Televerket og Elverket vederlagsfritt rett til stolpefeste, til å legge og ha liggende kabler og/eller ledninger på tomta, samt til plassering av transformatorstasjon på tomta. Den enkelte eier av nærliggende tomt har rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og overvann over tomta fram til det øvrige ledningsnett etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter Lillehammer kommunes anvisning. Likeså gir han fri adgang til eiendommen for vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

**2. GJERDE.**
Selger er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

**3. BYGGEFRIST - TILBAKEFØRINGSPLIKT.**
Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomta innen 2 - to - år etter at skjøte er utstedt. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomta tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum med tillegg av rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vilkår for lønnskonto.

**5. FORKJØPSRETT.**
Hvis kjøper ønsker å overdra eller bortfeste tomta i ubebygget tilstand har Lillehammer kommune forkjøpsrett til tomta mot slik godtgjørelse som nevnt i pkt. 3. Lillehammer kommune må gi skriftlig melding innen 1 - en - måned etter at eieren av tomta har meddelt skriftlig at han ønsker å overdra eller bortfeste sin tomt ubebygget, om den ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten. I motsatt fall faller denne bort.

Lillehammer, 20. mars 1997
**LILLEHAMMER KOMMUNE**

Nils Kr. Nordlien

2

Vi bekrefter at Nils Kr. Nordlien er over 18 år og har underskrevet i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

VITNE: Siri S. Andersen
adr.: Rypliveien 22
2600 LILLEHAMMER

VITNE: Kristian Viken
adr.: Åretorv. 19 A
2600 Lillehammer

# Sørsvevegen 55

Nabolaget Hove/Lunde/Skårsetlia - vurdert av 24 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordre Ål skole (1-7 kl.)<br>564 elever, 32 klasser | 6 min<br>3.5 km |
| Jørstadmoen skole (1-7 kl.)<br>187 elever, 14 klasser | 7 min<br>3.7 km |
| Hammartun skole (1-10 kl.)<br>469 elever, 28 klasser | 9 min<br>6.4 km |
| Smestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>289 elever, 16 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Lillehammer vgs - avd. Nord<br>454 elever | 20 min<br>1.8 km |
| Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill...<br>201 elever, 7 klasser | 7 min<br>3.8 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Blåswixbutikken | 20 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sørsvevegen<br>Totalt 13 ulike linjer | 6 min<br>0.5 km |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 8 min<br>4.1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 37 min |

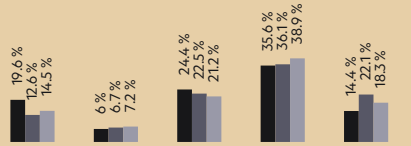
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Smestad studentbarnehage (0-5 år)<br>25 barn | 21 min<br>1.8 km |
| Ro barnehage (0-5 år)<br>40 barn | 4 min<br>2.1 km |
| Hammermo Fus barnehage (0-5 år)<br>73 barn | 4 min<br>2.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Lillehammer | 4 min |
| Kiwi Smestad | 4 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hove/Lunde/Skårsetlia | 1 078 | 676 |
| Lillehammer | 24 139 | 13 949 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vargstad videregående | 21 min |
| Smestad skole | 21 min |
| EVO Lillehammer | 4 min |
| Spenst Lillehammer | 4 min |

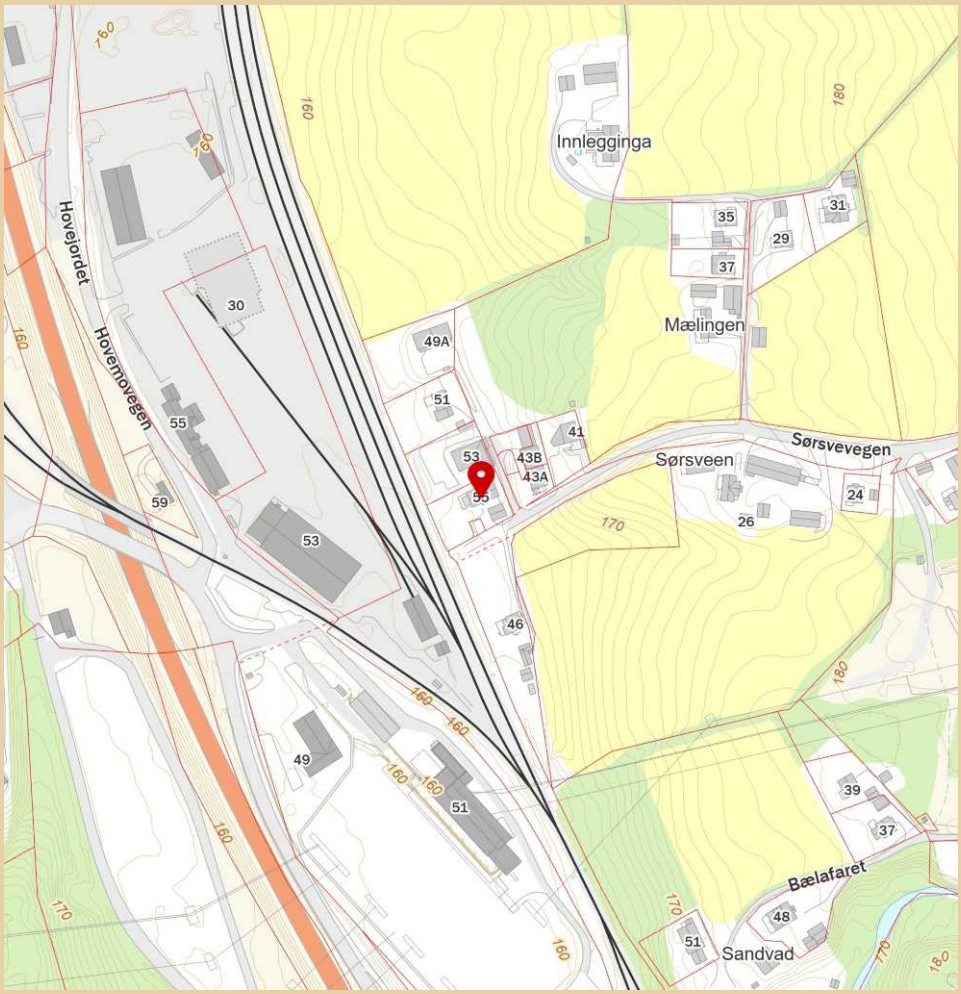
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 85/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sørsvevegen 55, 2624 Lillehammer
Gnr. 186, Bnr. 53, Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55251448


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:** Cato R. Olsen

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

**E-post:** cato.olsen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---