PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

JEAN HEIBERGS VEG 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

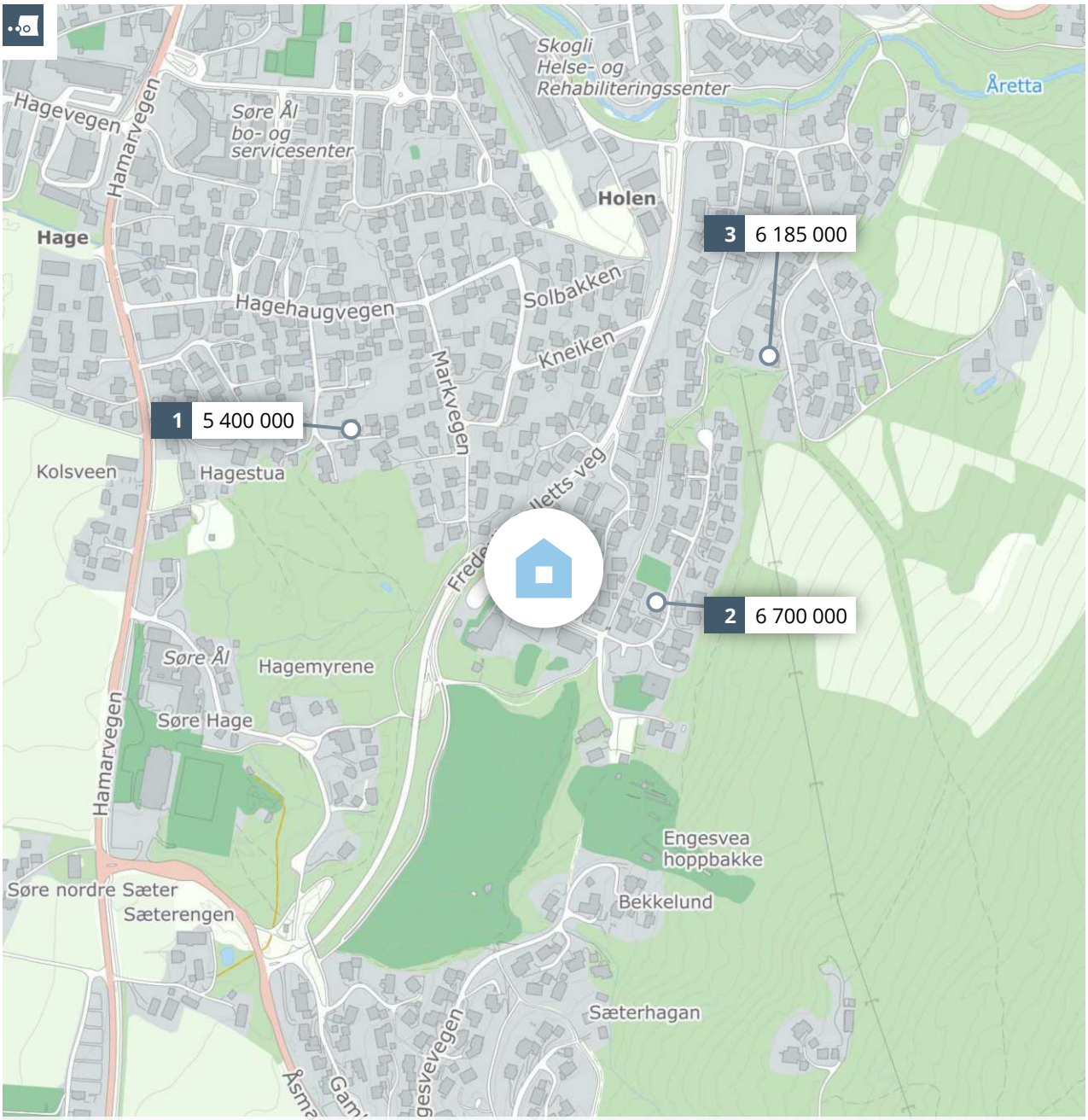
Opplysning fra Lillehammer kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JEAN HEIBERGS VEG 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 12.05.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Jean Heibergs veg 10, 2614 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 86 BNR 190 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HAGE

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	45 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					659 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

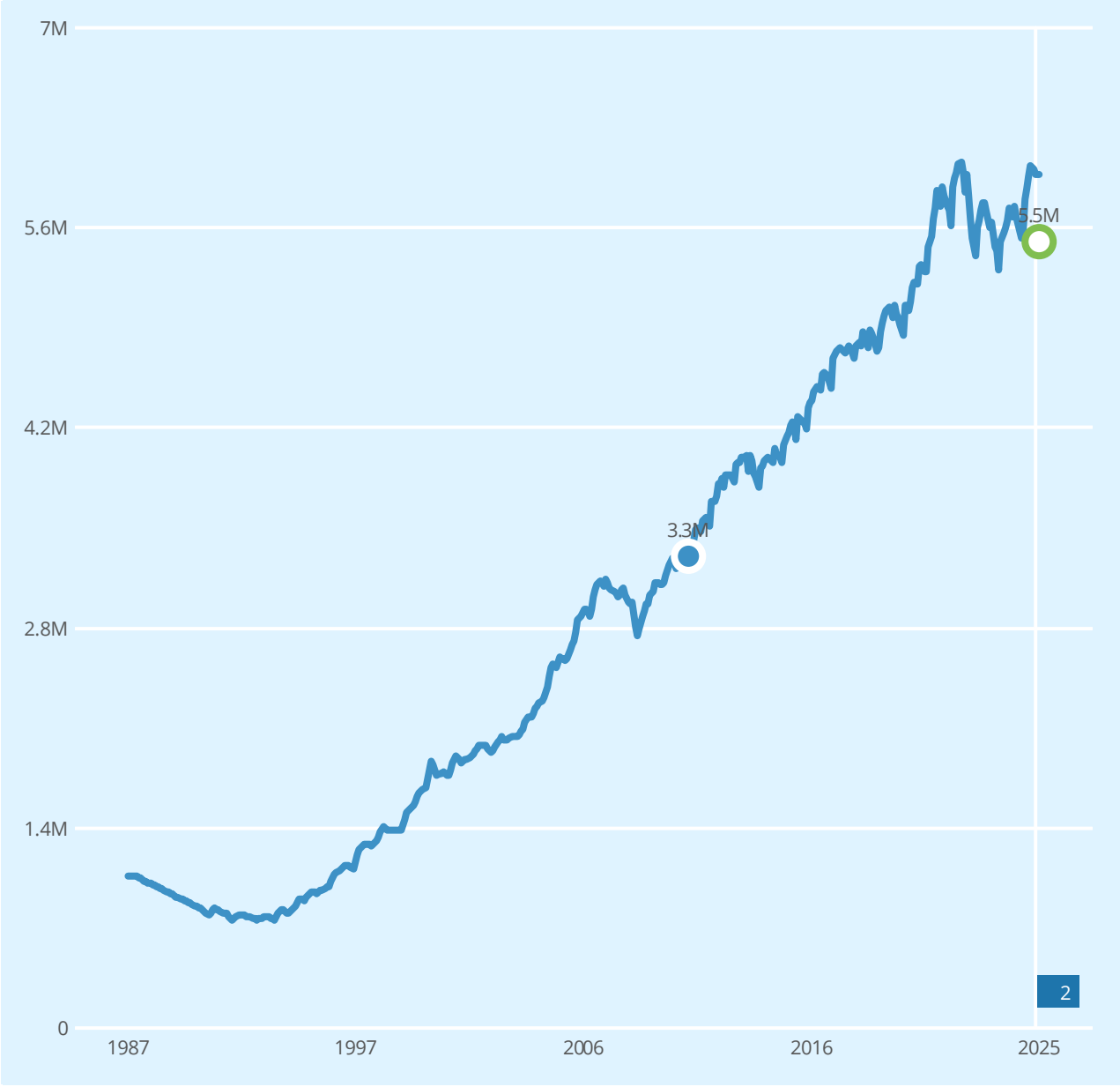
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogvegen 1 A 203 m² 1964	1 501 m²	3 sov		09.12.2024	5 990 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**26 601**
2	Jean Heibergs veg 36 254 m² 1987	701 m²	3 sov		23.05.2024	7 000 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**26 378**
3	Gjøstivegen 14 168 m² 1976	850 m²	4 sov		15.11.2023	6 500 000	**6 185 000**	0	6 185 000	**36 815**

Lys og trivelig enebolig over 2 plan beliggende i et populært område på Søre Ål. Med umiddelbar nærhet til Engesvea Fus barnehage, Hagehaugen barnehage, Søre Ål barneskole, Åretta ungdomsskole, samt 2 lekeplasser innad i boligfeltet, har boligen en meget barnevennlig beliggenhet. Området tilbyr flotte helårs turmuligheter og oppkjørt skiløype vinterstid. Nærhet til gode kommunikasjonsmuligheter med busstopp. Kort avstand til sentrum av Lillehammer med gode sentrumsfasiliteter.

Boligen har praktisk planløsning og inneholder blant annet kjøkken, bad, vaskerom, stue og flere soverom. Tilhørende boligen er det carport i tilknytning til inngangspartiet, samt én garasjeplass i felles garasjeanlegg meget kort vei fra boligen.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.01.2011	27.01.2011	03.08.2011	3 300 000	3 300 000	-	3 300 000	
10.08.1988		10.08.1988	-	950 000	-	950 000	3

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

Eneboliger til salgs i HAGE grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 985 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Eneboliger solgt i HAGE grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

5 614 000 Salgspris i snitt
5 594 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
101
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 455 Jean Heibergs veg 10
Totalpris 5 500 000

29 452 HAGE grunnkrets i snitt siste 9 mnd
28 270 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Jean Heibergs veg 10, 2614
LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 86, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10064-2167 **Referansenummer:** HA4587

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Stian Ekern **Vår ref:**

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

NITO

TAKSTCON

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen anses å være en kurant enebolig med konstruksjoner i hovedsak fra byggeår .Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne boligen ble bygget.

Fremstår med normalt godt vedlikehold gjennom årenes løp
Det ble under befaringen ikke avdekket alvorlige feil eller mangler, men det er gitt noen TG 2 i rapporten på bakgrunn av alder.
Noe som indikerer at det må påregnes noe løpende vedlikehold.
Blant annet begynner vinduer og ytterdører og nærme seg forventet levetid.

Boligen er oppgradert innvendig nylig med nye gulv i 1 etg i 2023 samt nye innerdører
Bad og toalettrom 1 etg renovert i 2021

Boligen fremstår med godt vedlikehold med tanke på alder

Avvik som er påpekt i rapporten er for det meste relatert til alder, normal slitasje og/ eller avvik fra dagens krav

Viser til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Tak er utvendig tekket med shingel som ble lagt nytt i 2009
Takrenner og nedløp i stål
Standard vindskier og beslag
Heldekkende pipebeslag
Montert stige til pipen
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Utvendig kledd med panel
Mønet takkonstruksjon
Kaldloft
Luke i tak over carport. Loft begrenset inspisert fra denne og belyst med lommelykt da det ikke er gangbart gulv på loftet.
Vindu i hall fra 2014
Øvrige vinduer fra byggeår med 2 og 3 lags isolerglass
Verandadør fra 1980 med brystning og 3- lags glass
Inngangsdør fra byggeår i malt utførelse med glassfelt på siden
Veranda utenfor stuen oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Rekkverk med stående bord
21 m2
Carport fornyet med nye spiler og ny støttemur i betong

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Gulv:
Parkett i kjellerstue , soverom og hall. Varmekabler i hall og soverom
Vinylbelegg med sluk på teknisk rom.
Teppe på ene kjellerrom
Bod med betonggulv

Vegger:
rupanel og noe synlig leca på boder , teknisk rom.
Hall med malt glassfiberstrie .
Malte panelplater i kjellerstue og soverom

Himling:
Trehvit panel
Malt mdf panel på soverom
Asfaltplater i bod, teknisk rom .

1. Etg
Gulv:
Laminat og vinylbelegg
Fliser i entre .
Nye gulv i 2021 i det meste av etasjen.

Vegger:
Malt glassfiberstrie , malte panelplater og noe malt panel

Himling:
Malte takessplater
Støpt plate på mark i kjelleren
Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje i tre
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av radontiltak.
Vedovn i stue og kjellerstue .
Pusset og malt elementpipe.
Feieluke tilgjengelig i kjeller
Store deler av kjelleren har påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmuren.
Det ble i ene kjellerrom utført fuktmåling i bunnsvill med pigger i treverk.
Det ble her målt fuktighet til 8 prosent . Noe som anses å være tørt. Det presiseres at målingen kun er utført som en stikkprøve og at det derfor ikke er noe garanti for at det ikke kan finnes skjulte skader ellers i konstruksjonen
Påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur anses å være en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Dette på bakgrunn av høy skadefrekvens generelt.
Trapp i heltre med lakkerte trinn og vanger
Håndløper på vegg
Profilerte lettdører i kjeller
Nye profilerte heltredører i 1 etg . Malte

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad renovert av Ramsøy i 2021.
Teknisk forskrift : tek 17
Dokumentasjon: Foreligger
Flis på vegger .
Malt glatt gipsoverflate i himling med innfelte downlights
Fliser med gulvvarme
Sluk plassert i dusjsonen
Ok fall mot sluk. Sluk ligger ca 30 mm lavere enn gulv ved dør
Smøremembran med dokumentert utførelse
Baderomsinnredning med glatte fronter
Vask i porselen med etgpresarmatur
Dusjdører i herdet glass
Dusjarmatur montert på vegg i dusjsonen

Beskrivelse av eiendommen

Vegghengt toalett. Tece
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg
Dusjsonen mot yttervegger samt at våtrommet er renovert for under 5 år siden med dokumentert utførelse

Vaskerom
Panel på vegger
Takessplater i himling
Våtromsbelegg . Sluk plassert delvis under innredning
Oppbrett mot vegger og dørterskler
Våtromsbelegg som tettesjikt på gulv
Innredning med profilerte fronter
Benkeplate i Laminat med nedfelt stålvask med etgpresarmatur
Plass og opplegg til vaskemaskin
Veggventil

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2011 som har laminerte skrog med hvite profilerte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur .
Integrert komfyr , microbølgeovn , oppvaskmaskin og platetopp.
Mekanisk avtrekk

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1 etg:
Renovert i 2021
Flis på gulv uten gulvvarme
Mdf panelplater på vegger
Malt glatt gipsoverflate i himling
Vegghengt tece toalett
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgpresarmatur
Ventilspalte i vinduskarm

Toalettrom Kjeller
Belegg på gulv
Panel og pusset/ malt muroverflate på vegger
Malt mdf panel i himling
Gulvmontert toalett
Vegghengt toalett
Elektrisk panelovn
Ventil som går ut i bodrom som videre har ventil ut gjennom grunnmur

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Nytt rør i rør til bad i 2021
Skjulte vannrør i konstruksjoner til kjøkken, vaskerom og toalettrom i kobber fra byggeår
Avløpsrør i plast
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 200 liter datert 2021 . Sluk i rommet hvor bereder er plassert
Elektrisk skap med automatsikringer er plassert i vindfanget.
Trerfaset inntak med 50 amp
hovedsikringer.

Det elektriske anlegget er fornyet i 2011,2012,2016 og 2017 i forbindelse med oppussing av boligen
Brannslukningsapparat
Røykvarslere

Oppvarming via gulvvarme i enkelte rom, vedfyring og elektriske panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Antar drenering fra byggeår
Synlig fuktsikring (vortplast) enkelte steder over terreng
Taknedløp ledes i rør vekk fra muren
Kjeller fundamentert med støpt plate på mark
Kjellervegger i leca
For det meste påforet innvendig med trebindingsverk .
Mur er pusset utvendig .
Synlig lecavegg på teknisk rom
Pusset lecavegg på ene bod
Vestvendt og meget solrikt beliggende eiendom. Tomten er pent opparbeidet og beplantet med
plenarealer, stauder, blomsterbed og endel beplantninger.
Tomten er ellers også inngjerdet. Belegningsstein på gårdsplassen samt asfaltert adkomstveg innad i
feltet

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

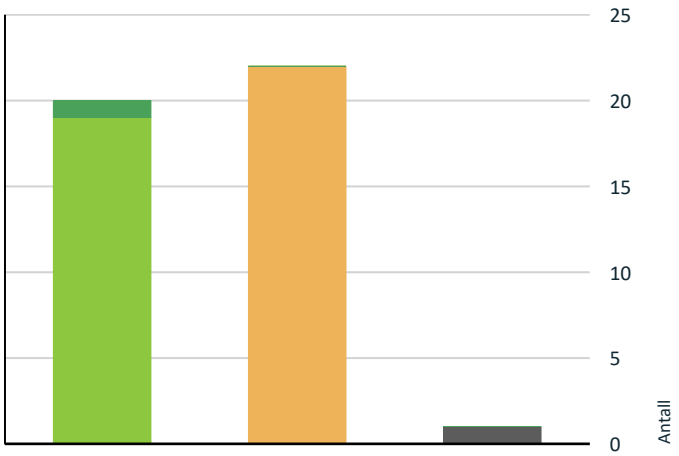
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Gang,soverom og kjellerstue pusset opp i 2015/16
2021	Modernisering	Renovert bad og toalettrom 1 etg
2023	Modernisering	Nye gulv og innerdører i 1 etg
2011	Modernisering	Kjøkkeninnredning

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er utvendig tekket med shingel som ble lagt nytt i 2009

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

Normal levetid for shingeltak er estimert til 30 år. Tekkingen her er nå 16 år og mer enn halvparten av forventet levetid er derfor passert
Noe mose på tekking over carport .

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål
Standard vindskier og beslag
Heldekkende pipebeslag
Montert stige til pipen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe lakkavflassing på pipebeslag

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Utvendig kledd med panel

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Utvendig kledning fremstår med normal slitasje i forhold til alder.
Normalt løpende vedlikehold må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet takkonstruksjon
Kaldloft
Luke i tak over carport. Loft begrenset inspisert fra denne og belyst med lommelykt da det ikke er gangbart gulv på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølaster. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for strakstiltak, men jevnlig tilsyn av konstruksjoner anbefales.



TG 2 Vinduer

Vindu i hall fra 2014
Øvrige vinduer fra byggeår med 2 og 3 lags isolerglass

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punktert glass på det ene soverommet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Generelt noe behov for vedlikehold av enkelte karmer.
Vinduer begynner å nærme seg forventet levetid utlevd og må påregnes å skiftes ut innen rimelig tid

TG 1 gis på vindu fra 2014

Tilstandsrapport



Noe sprekker i karm utvendig

TG 2 Dører

Verandadør fra 1980 med brystning og 3- lags glass
Inngangsdør fra byggeår i malt utførelse med glassfelt på siden

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normal slitasje gjennom årenes løp
TG 2 satt på bakgrunn av alder og den forringelse som følger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører skiftes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda utenfor stuen oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Rekkverk med stående bord
21 m2

TG 1 Andre utvendige forhold

Carport fornyet med nye spiler og ny støttemur i betong



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kjeller:
Gulv:
Parkett i kjellerstue , soverom og hall. Varmekabler i hall og soverom
Vinylbelegg med sluk på teknisk rom.
Teppe på ene kjellerrom

Tilstandsrapport

Bod med betonggulv

Vegger:
rupanel og noe synlig leca på boder , teknisk rom.
Hall med malt glassfiberstrie .
Malte panelplater i kjellerstue og soverom

Himling:
Trehvit panel
Malt mdf panel på soverom
Asfaltplater i bod, teknisk rom .

1. Etg
Gulv:
Laminat og vinylbelegg
Fliser i entre .
Nye gulv i 2021 i det meste av etasjen.

Vegger:
Malt glassfiberstrie , malte panelplater og noe malt panel

Himling:
Malte takessplater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark i kjelleren

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.

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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje i tre

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

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.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av radontiltak.

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

Radonmåling er kun et krav ved utleie

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue og kjellerstue .
Pusset og malt elementpipe.

Tilstandsrapport

Feieluke tilgjengelig i kjeller

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

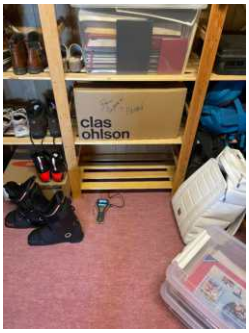




TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Store deler av kjelleren har påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmuren.
Det ble i ene kjellerrom utført fuktmåling i bunnsvill med pigger i treverk.
Det ble her målt fuktighet til 8 prosent . Noe som anses å være tørt. Det presiseres at målingen kun er utført som en stikkprøve og at det derfor ikke er noe garanti for at det ikke kan finnes skjulte skader ellers i konstruksjonen
Påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur anses å være en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Dette på bakgrunn av høy skadefrekvens generelt.
Variarsjoner kan forekomme etter de forskjellige årstider. Konstruksjonen bør holdes under jevnlig tilsyn.
Merk også alder på drenering.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp i heltre med lakkerte trinn og vanger
Håndløper på vegg

TG 1 Innvendige dører

Profilerte lettdører i kjeller
Nye profilerte heltredører i 1 etg . Malte

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad renovert av Ramsøy i 2021.
Teknisk forskrift : tek 17
Dokumentasjon: Foreligger



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger .
Malt glatt gipsoverflate i himling med innfelte downlights

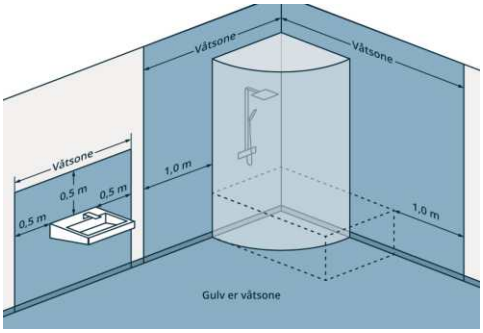
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er pr definisjon i våtsonen da våtsonen er regnet til å gå 2 meter ut fra hvert hjørne i dusjsonen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Forsiktig bruk i det aktuelle området må påregnes



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser med gulvvarme
Sluk plassert i dusjsonen
Ok fall mot sluk. Sluk ligger ca 30 mm lavere enn gulv ved dør

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter
Vask i porselen med etgpresarmatur
Dusjdører i herdet glass
Dusjarmatur montert på vegg i dusjsonen
Vegghengt toalett. Tece

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsonen mot yttervegger samt at våtrommet er renovert for under 5 år siden med dokumentert utførelse

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel på vegger
Takessplater i himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg . Sluk plassert delvis under innredning
Oppbrett mot vegger og dørterskler

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Gulvet i rommet er tilnærmet flatt

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avviket har liten betydning ved normal bruk av rommet, men merk at dersom det blir vannsøl på gulvet må det påregnes at det ikke renner til sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromsbelegg som tettesjikt på gulv

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter
Benkeplate i Laminat med nedfelt stålvask med etgpresarmatur
Plass og opplegg til vaskemaskin

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggventil

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

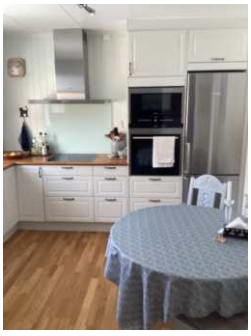
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2011 som har laminerte skrog med hvite profilerte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur .
Integrert komfyr , microbølgeovn , oppvaskmaskin og platetopp.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Renovert i 2021
Flis på gulv uten gulvvarme
Mdf panelplater på vegger
Malt glatt gipsoverflate i himling

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Vegghengt tece toalett
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgpresarmatur
Ventilspalte i vinduskarm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ihht NS 3600 skal toalettrom ha elektrisk eller mekanisk avtrekk for å få tg 0 eller 1

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv
Panel og pusset/ malt muroverflate på vegger
Malt mdf panel i himling

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Gulvmontert toalett
Vegghengt toalett
Elektrisk panelovn
Ventil som går ut i bodrom som videre har ventil ut gjennom grunnmur

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ihht NS 3600 skal toalettrom ha elektrisk eller mekanisk avtrekk for å få tg 0 eller 1

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Nytt rør i rør til bad i 2021



TG 2 Vannledninger - 2

Skjulte vannrør i konstruksjoner til kjøkken, vaskerom og toalettrom i kobber fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter datert 2021 . Sluk i rommet hvor bereder er plassert

Tilstandsrapport



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.

Elektrisk skap med automatsikringer er plassert i vindfanget. Trerfaset inntak med 50 amp
hovedsikringer.
Det elektriske anlegget er fornyet i 2011,2012,2016 og 2017 i forbindelse med oppussing av boligen

El kontroll utført i 2022 uten avvik

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?

Tilstandsrapport

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat
Røykvarslere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antar drenering fra byggeår
Synlig fuktsikring (vortplast) enkelte steder over terreng
Taknedløp ledes i rør vekk fra muren

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

Tilstandsrapport

Begrensete kontrollmuligheter siden alt ligger nedgravd samt at de fleste vegger i kjeller er påforet på innvendig side
De rom med synlig leca fremsto tørre på befaringsdagen.
Opplyst ihht til egenerklæring at det i 2015 rant inn vann gjennom 2 ventiler i kjelleren.Dette fordi nivå på bellegningstein lå høyere enn ventiler. Dette er nå utbedret. Ingen tegn til fuktighet i kjelleren på befaringsdagen.
TG satt på bakgrunn av alder ihht til estimert normal levetid på drenering

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjeller fundamentert med støpt plate på mark
Kjellervegger i leca
For det meste påforet innvendig med trebindingsverk .
Mur er pusset utvendig .
Synlig lecavegg på teknisk rom
Pusset lecavegg på ene bod

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i mur ved carport som anses å være av mindre karakter.
Ingen tegn til innpressinger eller setninger i grunnen som var mulig å oppdage
Det presiseres at kontrollen er noe begrenset da mur i stor grad er nedfylt utvendig og påforet innvending.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekk bør pusses igjen for å kunne følge med på utvikling over tid



Sprekk i grunnmur ved carport

TG 2 Terrengforhold

Vestvendt og meget solrikt beliggende eiendom. Tomten er pent opparbeidet og beplantet med plenarealer, stauder, blomsterbed og endel beplantninger.
Tomten er ellers også inngjerdet. Belegningsstein på gårdsplassen samt asfaltert adkomstveg innad i feltet

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

Noe lite fall fra grunnmur ihht anbefalinger på baksiden av carport der det er belegningsstein.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

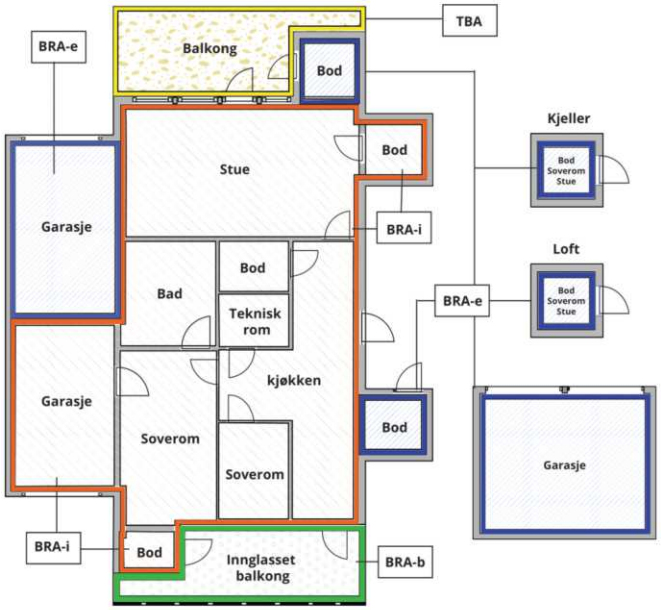
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	121			121	
Kjeller	111			111	
SUM	**232**				
SUM BRA	**232**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Kontor, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bod		
Kjeller	Hall, Uinnredet kjellerrom, Toalettrom, Soverom, Bod, Bod 2, Bod 3, Teknisk rom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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 egenerklæring og pkt i denne rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	47

Kommentar	
Enebolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Stian Ekern	Takstingeniør
	Christina Andrea Cecile Charles Offigstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	86	190		0	658.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jean Heibergs veg 10

Hjemmelshaver

Offigstad Christina Andrea Cecile Charles

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og hyggelig boligområde i Søre Ål. Umiddelbar nærhet barnehager samt med meget god og kort avstand til Søre Ål barneskole og til Åretta Ungdomsskole. Oppkjørt skiløype vinterstid samt flotte turmuligheter sommerstid rett utenfor eiendommen. Stille og rolig boligområde vesentlig bestående av eneboligbebyggelse. Meget barnevennlige omgivelser med 2 lekeplasser innad i boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig og er ikke konsesjonspliktig

Om tomten

Vestvendt og meget solrikt beliggende eiendom. Tomten er pent opparbeidet og beplantet med plenarealer, stauder, blomsterbed og endel beplantninger.
Tomten er ellers også inngjerdet. Belegningsstein på gårdsplassen samt asfaltert adkomstveg innad i feltet

Tomten var snødekt da befaringen fant sted.

Parkering

Carport ved inngangsparti samt parkering i felles garasje nedenfor eiendommen. Plass i felles garasje utgjør ca 16 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2025	
2	10.02.2025	
3	10.02.2025	
4	10.02.2025	
5	01.08.2025	
6	12.08.2025	Oppdatering av rapport etter besiktigelse utvendig . Hovedbefaring ble utført i februar da det var snø utvendig på tomt, veranda og tak
7	12.08.2025	
8	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når

Forutsetninger

det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Andre bilder



Garasjeplass på ca 16 m2 i felles garasje

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55240356

Selger 1 navn
Christina A C C Offigstad

Gateadresse
Jean Heibergs veg 10

Poststed	Postnr
Lillehammer	2614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 2002008

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: 55240356

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	totalrenovering av baderom
Arbeid utført av	Ramsøy AS og Murmestre Delphin og klashaugen AS

Filer

BADEROM RAMSØY.pdf | MURMESTRE DELPHIN OG KLASHAUGEN AS.pdf | sjekkliste for bad og andre våtrom.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	se nedlaste dokumenter

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

Beskrivelse	Oppdaget i 2015 at vann etter snøsmelting kom inn via luftings ventil. Den ble tatt ut. Muren har stått et år til tørk. Pr dags dato er kjellerstua tørr og fin Antydning på litt kalk utslag på 1 vegg i lagringsrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifg. skorsteinsfeier er det antydning av rust på pipe hetta

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	lite nedgående sprekk på hjørnet nærmeste inngangsdør. Har vært der så lenge jeg har bodd i huset, har ikke endret seg i løpet av de 13 år

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	2011 el-Install v/utskifting av kjøkken og vaskerom. I 2012 kjeller etsj. i lagerrom ble 2 bodd laget, lys og kontaktpunkter. Samtidig ble hoved soverom pusset opp. Nye ledninger og flytting av stikkontakter, Montering av persienner. 2016 kjellerstue, gjesterom og trapperom oppusset, ny el-ledninger, gulv varme i kjellertrapp og gjesterom. oppføring av stak overbygg ved kjellernedgang, flytting av stikkontakt ute
Arbeid utført av	Lillehammer elktro SD 2011, Skogsvann Installasjon i 2012, Entreprenør Jarle Andersen i 2016 , Skogsvang AS I 2017 og El-

Filer

Samsvarseklæring el 2016 a.pdf | 2016 b.pdf | 2016 c.pdf | Samsvarseklæring el 2017.pdf | 2017 b.pdf | 2017 c.pdf | Sluttkontroll Skogsvang 2012 a.pdf | Sluttkontroll Skogsvang 2012 c.pdf | Sluttkontroll Skogsvang 2012 b.pdf

Document reference: 55240356

Samsvarseklæring el 2012.pdf | Samsvarserklæring Juli 2012.pdf | Samsvarseklæring Lillehammer Elktron - 2011.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: i 2022 ble det gjennom gått el-kontroll av Elvia.

Filer

el-innstallatisjon 22.pdf | Forhåndvarsel - Vedtakk Elvia.pdf | utbedringsrapport etter tilsyn Elvia.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle garasjer i boligfeltet ble utbedret med nye automatiske garasjeporter. Det ble gjort på oppdrag av Hagehaugen velforening - Tranberg AS Carport - lekka støttemur erstatte m/betong vegg, samt nye stolper og levegger - Ekre Bygg service AS Terrasse over kjeller inngang, rivet og erstatte med takoverbygg - Andersen entreprenør i 2016

Arbeid utført av: Per Kristian Tranberg AS - Ekre Byggservice AS

Filer

garasje Per Kristian Tranberg.pdf

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

Beskrivelse: Midtre Hagehaugen velforening. Forvalter/vedlikehold felles arealer garasjeanlegg, stikkvegen

Document reference: 55240356

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 forsikringskostnader 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: 55240356

E-Signing validated

secured by nets

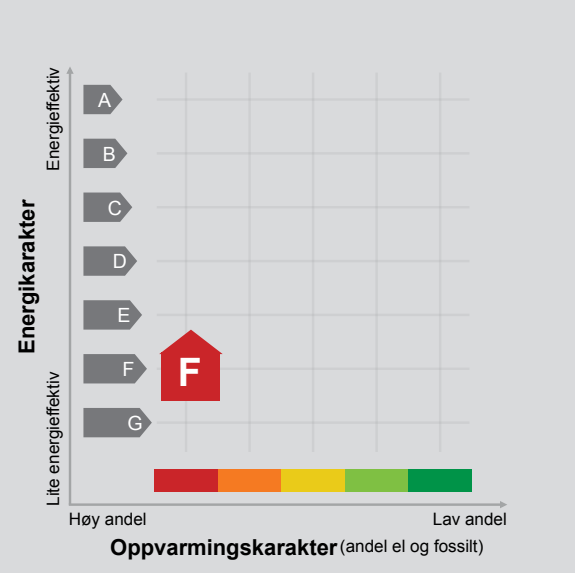
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
christina A CC offigstad	8afada9348ea625e2c89aee a69bdaef7ef3ce34b	04.11.2024 07:40:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55240356

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jean Heibergs veg 10
Postnummer	2614
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	190
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12275676
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153263
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	232
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**86**	**190**	**0**	**0**	Grunneiendom	NR 10 FELT 1 C	Ja	658,8	659,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.01.1980	Nei	Nei	Nei			Nord: 6774345.75 Øst: 579963.81 System: EPSG:25832

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
2/52	86	179	0	0
1/5	86	209	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			86/190	0
Oppmålingsforretning	07.07.2011	30.11.2011	11/1940		86/174	0
					86/318	0
					86/362	0
					86/186	0
					86/1	0
					86/120	0
					86/211	0
					86/227	0
					86/197	0
					86/191	0
					86/83	0
					86/195	0
					86/209	0
					86/121	0

86/173	0
86/175	0
86/212	0
86/262	0
86/185	0
86/264	0
86/12	0
86/367	0
86/145	0
86/217	0
86/256	0
86/350	0
86/49	0
86/118	0
86/346	0
86/235	0
86/117	0
86/171	0
86/179	0
87/46	0
86/161	0
86/150	0
86/203	0
86/189	0
86/192	0
86/233	0
86/123	0
86/172	0
86/193	0
86/250	0
86/82	0
86/204	0

				86/194	0
				86/75	0
				86/190	0
				86/361	0
				86/131	0
				86/225	0
				86/54	0
				86/248	0
				66/538	0
				86/122	0
				86/352	0
				86/20	0
				86/180	0
				86/138	0
				87/290	0
				86/137	0
				86/244	0
				86/187	0
				86/368	0
				86/257	0
				86/198	0
				86/48	0
				86/181	0
				86/196	0
				86/241	0
				86/215	0
				88/32	0
				86/21	0
				87/266	0
Kart- og delingsforretning	17.01.1980	M46-82	Mottaker	86/190	659.3
			Avgiver	86/23	-659.3

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
12275676	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	236	0	236

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Jean Heibergs veg	10			Nord: 6774347 Øst: 579967 System: EPSG:25832		Kirkesokn 2-Søre Ål Grunnkrets 706-Hage Stemmekrets 1-Sentrum SKOLEKRETS 6-Søre Ål Tettsted 1501-Lillehammer Postnummerområde 2614-LILLEHAMMER

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 46-82	Type: - Etat: 6O-Oppmålingsavdeling Saksnummer: Tekst: TOMTEKOSTNADER BETALT I TOMTEPRISEN.

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
658,8	Nord: 6774345,75010008 Øst: 579963,80999597 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt

seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	86
Bruksnummer:	190

Utskriftsdato/klokkeslett:	29.01.2025 kl. 07:49
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NR 10 FELT 1 C
Etableringsdato:	17.01.1980
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 86 / 190	658,8 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 26) i realsameie: 86 / 179	1 381,8 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet
Matrikkelenheten har andel (1 / 5) i realsameie: 86 / 209	755,1 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050864	OFFIGSTAD CHRISTINA A C C		JEAN HEIBERGS VEG 10 2614 LILLEHAMMER	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6774346	579964		658,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3405 - 86/190 Omnummerert fra: 0501 - 86/190			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.01.1980			
Kart- og delingsforretning	M46-82			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0501 - 86/23	-659,3
Mottaker	0501 - 86/190	659,3

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	07.07.2011			0501nyj	30.11.2011
Oppmålingsforretning	11/1940	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0501 - 86/1	0	
	11/000029	Berørt	0501 - 86/131	0	
		Berørt	0501 - 86/211	0	
		Berørt	0501 - 66/538	0	
		Berørt	0501 - 86/12	0	
		Berørt	0501 - 86/20	0	
		Berørt	0501 - 86/21	0	
		Berørt	0501 - 86/48	0	
		Berørt	0501 - 86/49	0	
		Berørt	0501 - 86/54	0	
		Berørt	0501 - 86/75	0	
		Berørt	0501 - 86/82	0	
		Berørt	0501 - 86/83	0	
		Berørt	0501 - 86/117	0	
		Berørt	0501 - 86/118	0	
		Berørt	0501 - 86/120	0	
		Berørt	0501 - 86/121	0	
		Berørt	0501 - 86/122	0	
		Berørt	0501 - 86/123	0	
		Berørt	0501 - 86/137	0	
		Berørt	0501 - 86/138	0	
		Berørt	0501 - 86/145	0	
		Berørt	0501 - 86/150	0	
		Berørt	0501 - 86/161	0	
		Berørt	0501 - 86/171	0	
		Berørt	0501 - 86/172	0	
		Berørt	0501 - 86/173	0	
		Berørt	0501 - 86/174	0	
		Berørt	0501 - 86/175	0	
		Berørt	0501 - 86/179	0	
		Berørt	0501 - 86/180	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0501 - 86/181	0
Berørt	0501 - 86/185	0
Berørt	0501 - 86/186	0
Berørt	0501 - 86/187	0
Berørt	0501 - 86/189	0
Berørt	0501 - 86/190	0
Berørt	0501 - 86/191	0
Berørt	0501 - 86/192	0
Berørt	0501 - 86/193	0
Berørt	0501 - 86/194	0
Berørt	0501 - 86/195	0
Berørt	0501 - 86/196	0
Berørt	0501 - 86/197	0
Berørt	0501 - 86/198	0
Berørt	0501 - 86/203	0
Berørt	0501 - 86/204	0
Berørt	0501 - 86/209	0
Berørt	0501 - 86/212	0
Berørt	0501 - 86/215	0
Berørt	0501 - 86/217	0
Berørt	0501 - 86/225	0
Berørt	0501 - 86/227	0
Berørt	0501 - 86/233	0
Berørt	0501 - 86/235	0
Berørt	0501 - 86/241	0
Berørt	0501 - 86/244	0
Berørt	0501 - 86/248	0
Berørt	0501 - 86/250	0
Berørt	0501 - 86/256	0
Berørt	0501 - 86/257	0
Berørt	0501 - 86/262	0
Berørt	0501 - 86/264	0

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0501 - 86/318	0
Berørt	0501 - 86/346	0
Berørt	0501 - 86/350	0
Berørt	0501 - 86/352	0
Berørt	0501 - 86/361	0
Berørt	0501 - 86/362	0
Berørt	0501 - 86/367	0
Berørt	0501 - 86/368	0
Berørt	0501 - 87/46	0
Berørt	0501 - 87/266	0
Berørt	0501 - 87/290	0
Berørt	0501 - 88/32	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Jean Heibergs veg	3110	10			Grunnkrets	0706	Hage	
						Stemmekrets:	1	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03070102	Søre Ål	
				6774347	579967	Postnr.område:	2614	LILLEHAMMER	
						Tettsted:	1501	Lillehammer	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	12 275 676	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	236	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6774347 Øst: 579967	Bruksareal totalt:	236			Tatt i bruk:	05.02.1981
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

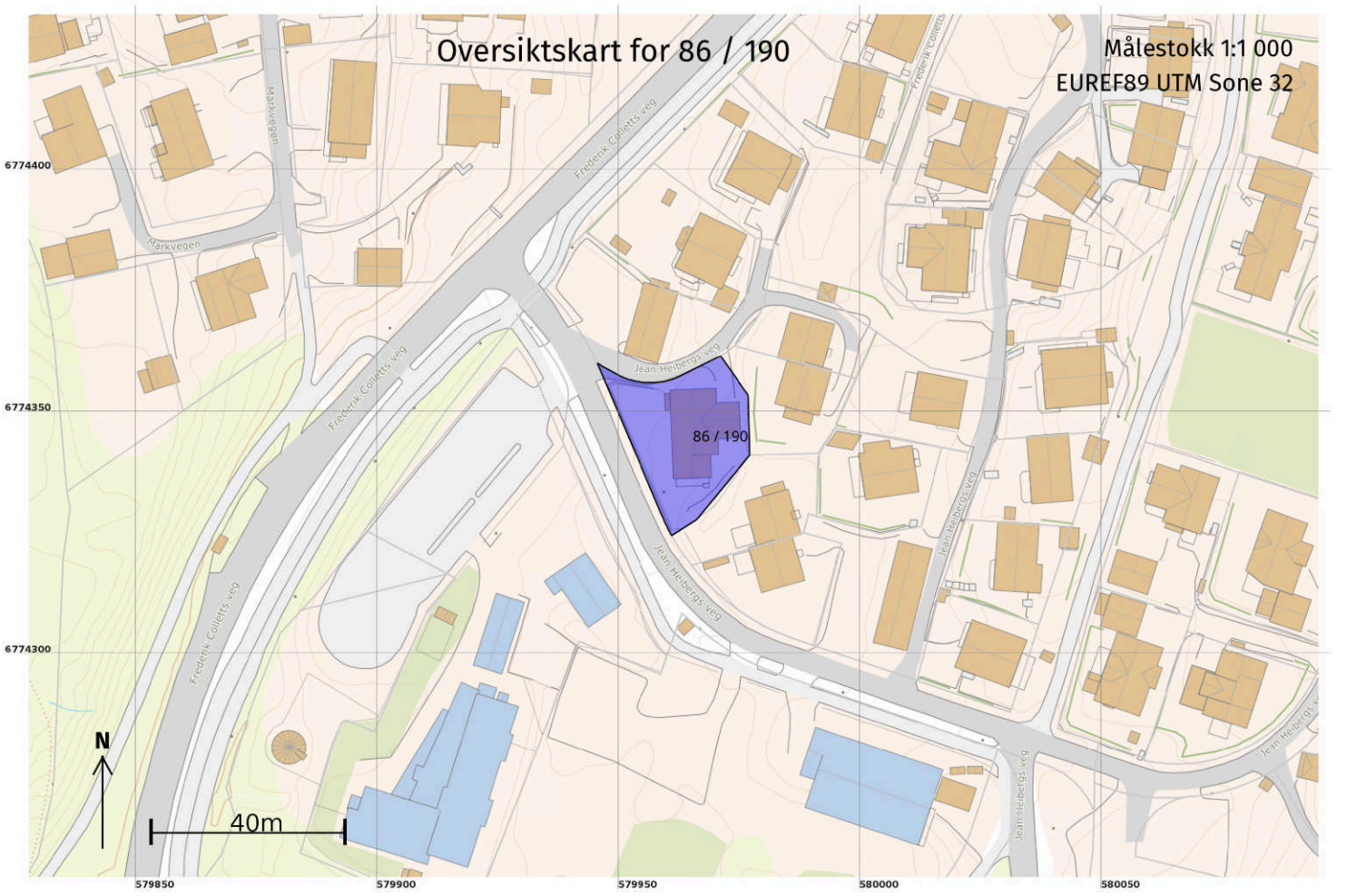
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	136	0	136	0	0	0	0	0
K01	0	100	0	100	0	0	0	0	0

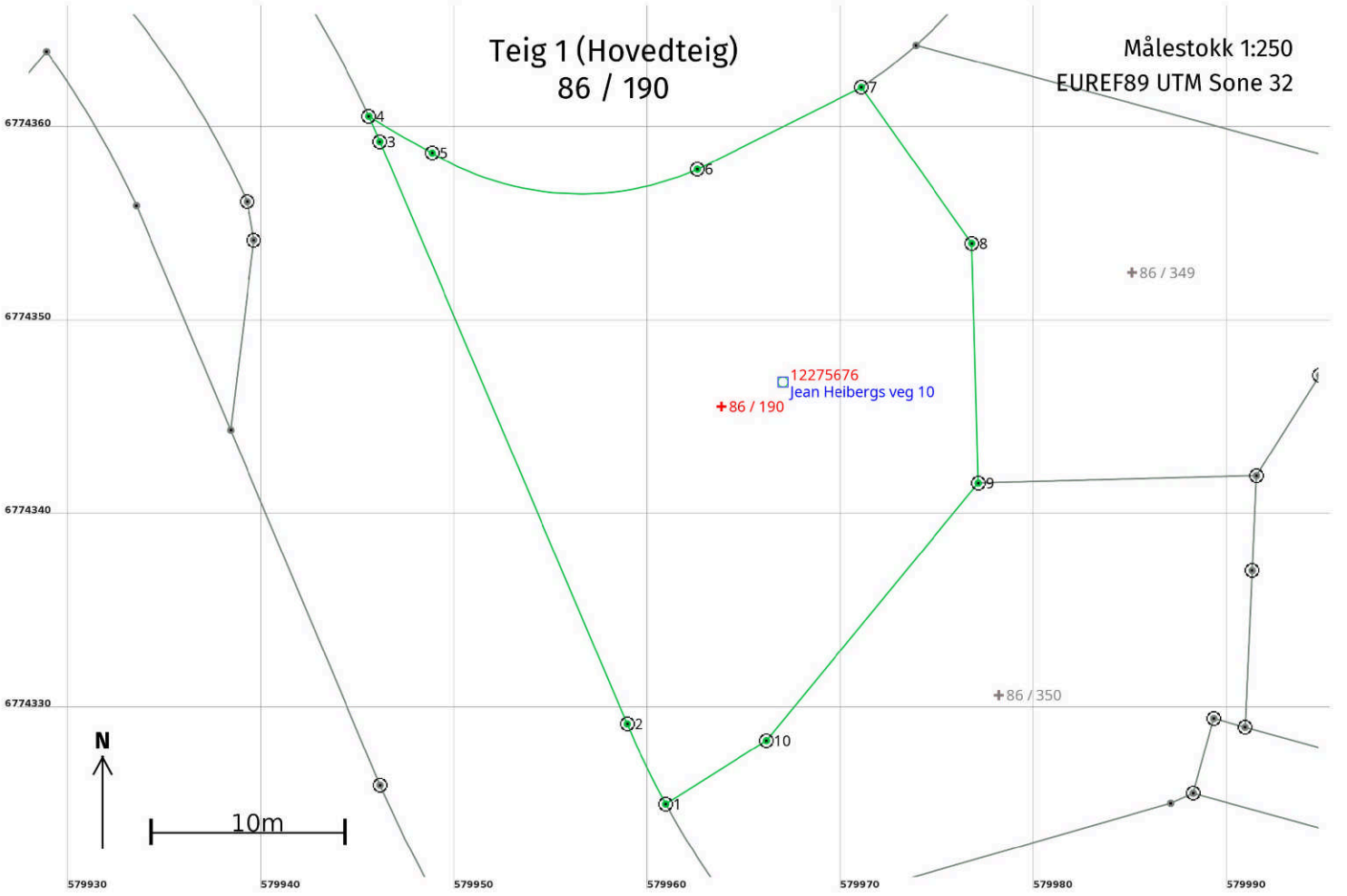
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3110 Jean Heibergs veg 10	H0101	Bolig	236	4	Kjøkken	1	1	86/190

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ROSENVINGE GEIR		JEAN HEIBERGSV. 10


Oversiktskart for 86 / 190
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
86 / 190
Markvegen
Frederik Colletts veg
Jean Helbergs veg
6774400
6774350
6774300
579850
579900
579950
580000
580050
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
86 / 190
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6774360
6774350
6774340
6774330
579930
579940
579950
579960
579970
579980
579990
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
12275676
Jean Heibergs veg 10
86 / 190
86 / 349
86 / 350
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 658,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6774346 **Øst:** 579964

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6774325,22	579960,94		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	45,97
			4,60			13	
2	6774329,36	579958,94		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			32,68				
3	6774359,43	579946,15		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			1,43				
4	6774360,74	579945,58		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-53,97
			3,78			13	
5	6774358,84	579948,85		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-14,99
			14,28			13	
6	6774358,00	579962,57		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,49				
7	6774362,23	579971,06		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,87				
8	6774354,18	579976,77		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,39				
9	6774341,79	579977,10		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			17,22				
10	6774328,50	579966,15		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,16				

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 03.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 86 **Bruksnr.:** 190
Adresse: Jean Heibergs veg 10, 2614 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/55-24-0356 Jean Heibergs veg 10

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

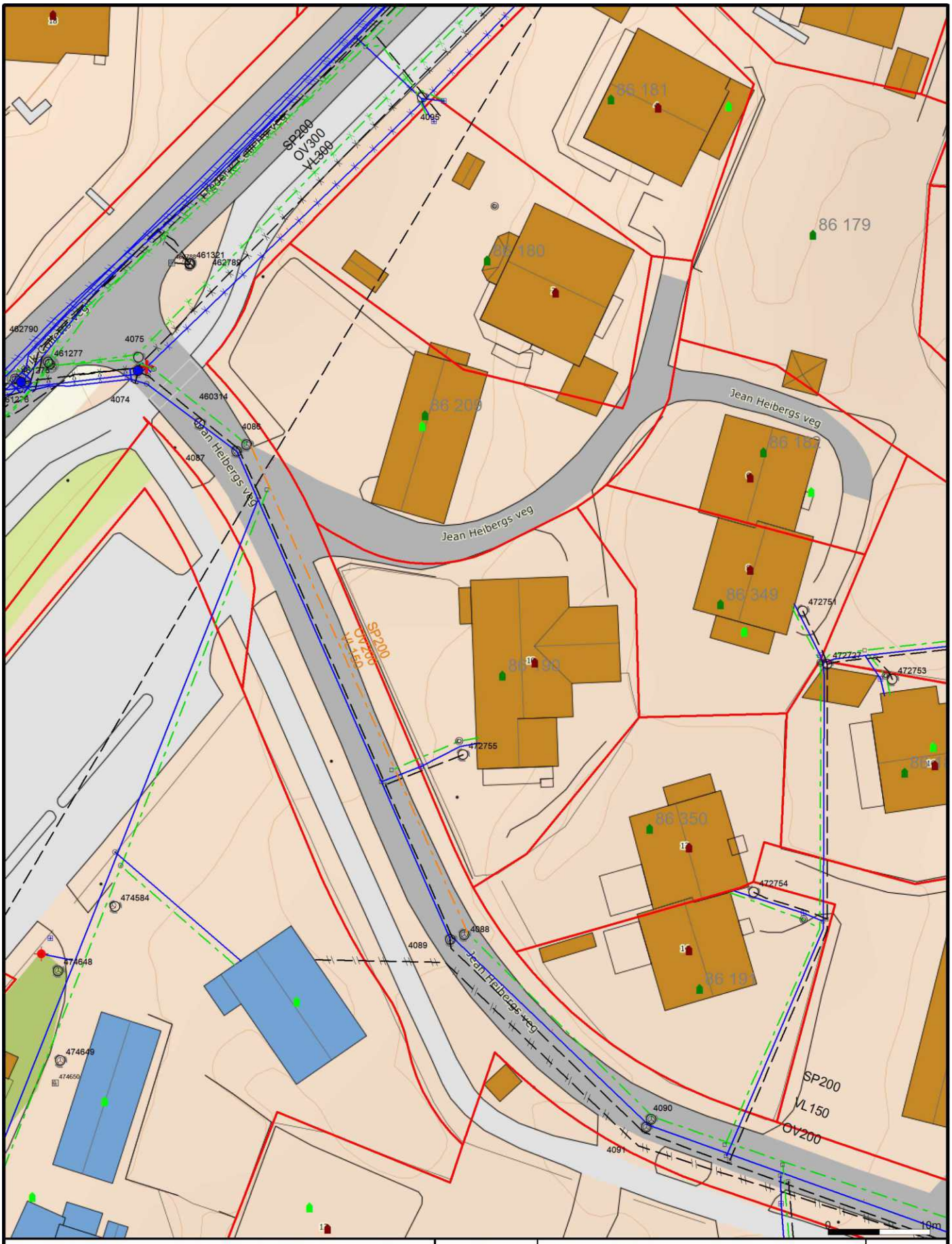
Kommentar
Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



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

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.02.03

Sign: RHO

Målestokk 1:500

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

LILLEHAMMER
KOMMUNE

RAMSØY AS
Att: Moan Erling
Løkkegata 16
2615 LILLEHAMMER

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
TMFX3301	GID 86/190	20243291	Tore William Larsen	Lillehammer, 13.09.24

Godkjenning av ferdigmelding

Ferdigmelding for Søknad om vannmåler på eiendom 86/190 - Jean Heibergs Veg 10 er godkjent.

Klage på vedtaket:

Dersom dere er uenige i vedtaket kan dette påklages. Klagen må være fremsatt innen tre uker etter dere mottok vedtaket, jfr. forvaltningsloven § 29, første ledd. Klageinstans er Tjenesteområde Vann & Avløp, men klagen skal stiles til Lillehammer Kommune, jfr. forvaltningsloven § 32, første ledd bokstav a. Klagen må oppfylle de krav som er satt i forvaltningsloven § 32 for øvrig. Dere har som part rett til innsyn i sakens dokumenter i tråd med bestemmelsene i forvaltningsloven § 18, jfr. § 19.

Med vennlig hilsen

Tore William Larsen
Saksbehandler

Lillehammer kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

TJENESTEOMRÅDE VANN OG AVLØP

ADRESSE
Storgata 51, Postboks 986
2626 Lillehammer

EPOST
forvaltningva@lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 10 77 00

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 30.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 86 **Bruksnr.:** 190
Adresse: Jean Heibergs veg 10, 2614 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/55-24-0356 Jean Heibergs veg 10

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 30.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 86 **Bruksnr.:** 190
Adresse: Jean Heibergs veg 10, 2614 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/55-24-0356 Jean Heibergs veg 10

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Plan-044-02 - Felt Ic, Hagehauen Øvre
Reguleringsformål	Bolig

Kommentar
I Byplanen 2020-2023(2030) er området avsatt til Boligbebyggelse ? nåværende og ligger i områdetype Småhusbebyggelse i felt. Hensyn - H410 Krav vedrørende infrastruktur Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-044-02 - Felt Ic, Hagehauen Øvre» Arealformålet er bolig. Ved motstrid gjelder Byplan framfor eldre reguleringsplan

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

44

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HAGEHAUGEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret : 19.02.76
Stadfesta av fylkesmannen : 05.05.76

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art og utnyttingsgrad innen de enkelte byggeområder er fastsatt i planen.
Utnyttingsgrad for et byggeområde er forholdet mellom brutto golvareal og byggeområdets areal slik det framgår av reguleringsplanen.

§ 3

Bygningsrådet skal forelegges for godkjenning samlet bebyggelsesplan for et byggeområde før de enkelte byggemeldingene innen området behandles.
De eneboligtomtene som er vist i planen hører ikke inn under noe større byggeområde, og er dermed unntatt fra denne bestemmelsen.

Bebyggelsesplanene skal omfatte de nødvendige felles arealer for atkomst, lek, parkering/felles garasjer m.v., samt planregulering og terrengbehandling.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 4

a. Tillatt antall etasjer er vist på reguleringsplanen, og er maks. 2 etg.
   Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 6 m, for 1-etasjes hus 3,5 m.

b. Hvor området ligger tilrette for det, kan bygningsrådet tillate innredet for beboelse i sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

c. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.
   For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 5

Bygningene innen området skal ha saltak. Bygningsrådet kan likevel bestemme annen takform under forutsetning av at det gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

§ 6

Garasjer og/eller uthus skal godkjennes av bygningsrådet. En ser gjerne at det legges opp til felles garasjeanlegg i utkanten av boligområdene.

§ 7

a. Byggemelding skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det skal anvendes skråninger som regulerer forstøtningsmurenes høyde.

b. På situasjonskartet skal angis atkomstveg og plass for tørkestativ, søppelspann, garasje/biloppstillingsplass m.v.

§ 8

Det skal innen hvert boligområde for boligbebyggelse reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet og biloppstillingsplasser etter bygningsrådets bestemmelser.
Garasje skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen.
Dersom dette av terrengmessige eller andre grunner er vanskelig, eller særlig kostbart å oppfylle, kan bygningsrådet gjøre unntak.

§ 9

De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling.
Bestående vegetasjon må søkes bevart.

§ 10

Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11 (UTGÅR).

§ 12

Butikker/bedrifter utover det som er vist på planen tillates ikke innredet i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende eller for trafikken.

§ 13

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farge og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 14

Området innenfor den angitte frisiktsone i vegkryss tillates ikke utformet eller nyttet slik at den fri sikt i krysset hindres. Innen frisiktsonen skal terrenget ikke ha større høyde enn maksimum 0,5 m over de tilstøtende vegbaner, og all vegetasjon må holdes under dette nivå.

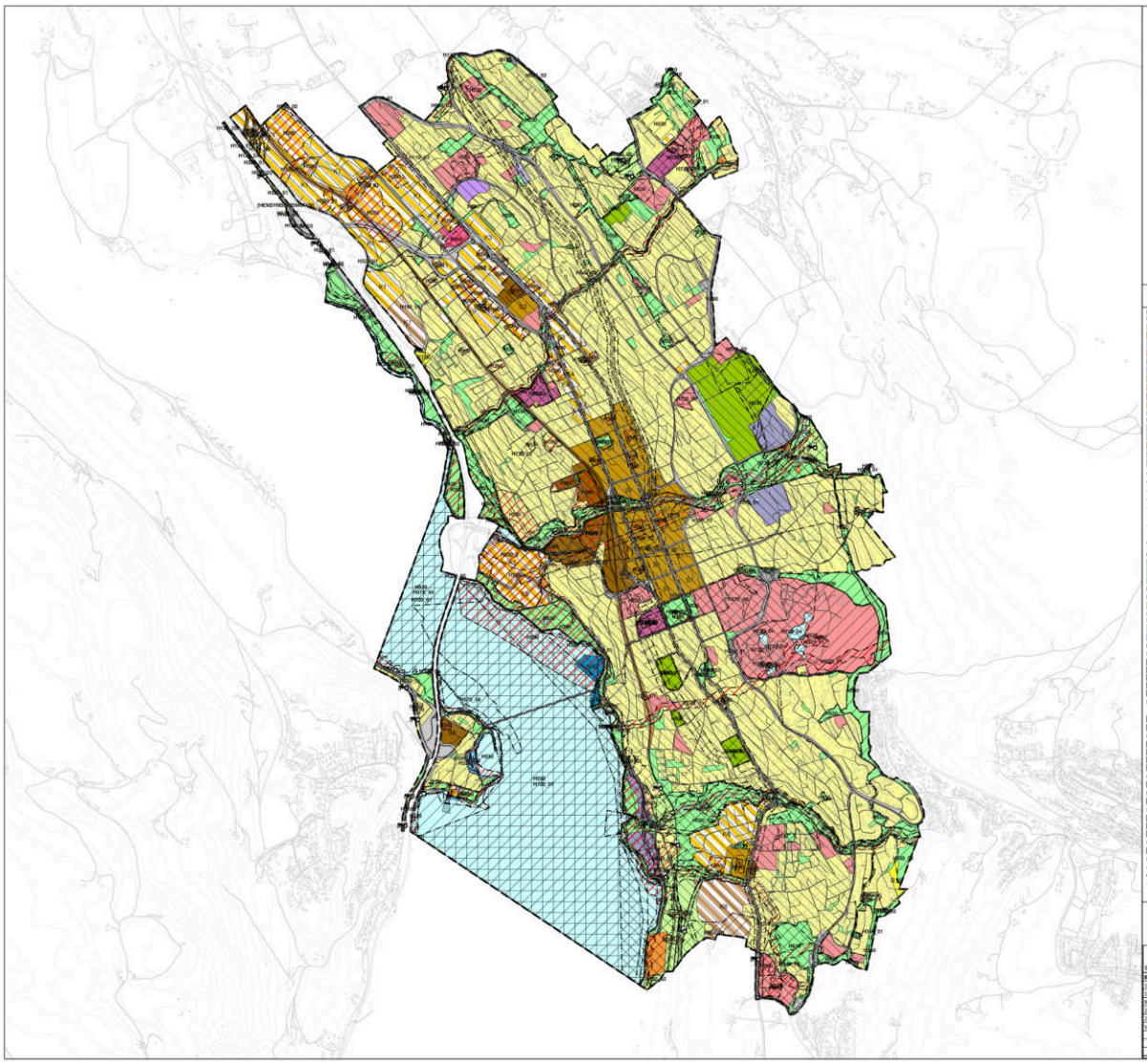
§ 15 (UTGÅR)

§ 16

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse. Jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 17

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

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

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreterrenatse/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

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

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

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

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

SITUASJONSPLAN for tomt ..3..... vei ..... nr. .....

byggefelt .ENGESVEA.....

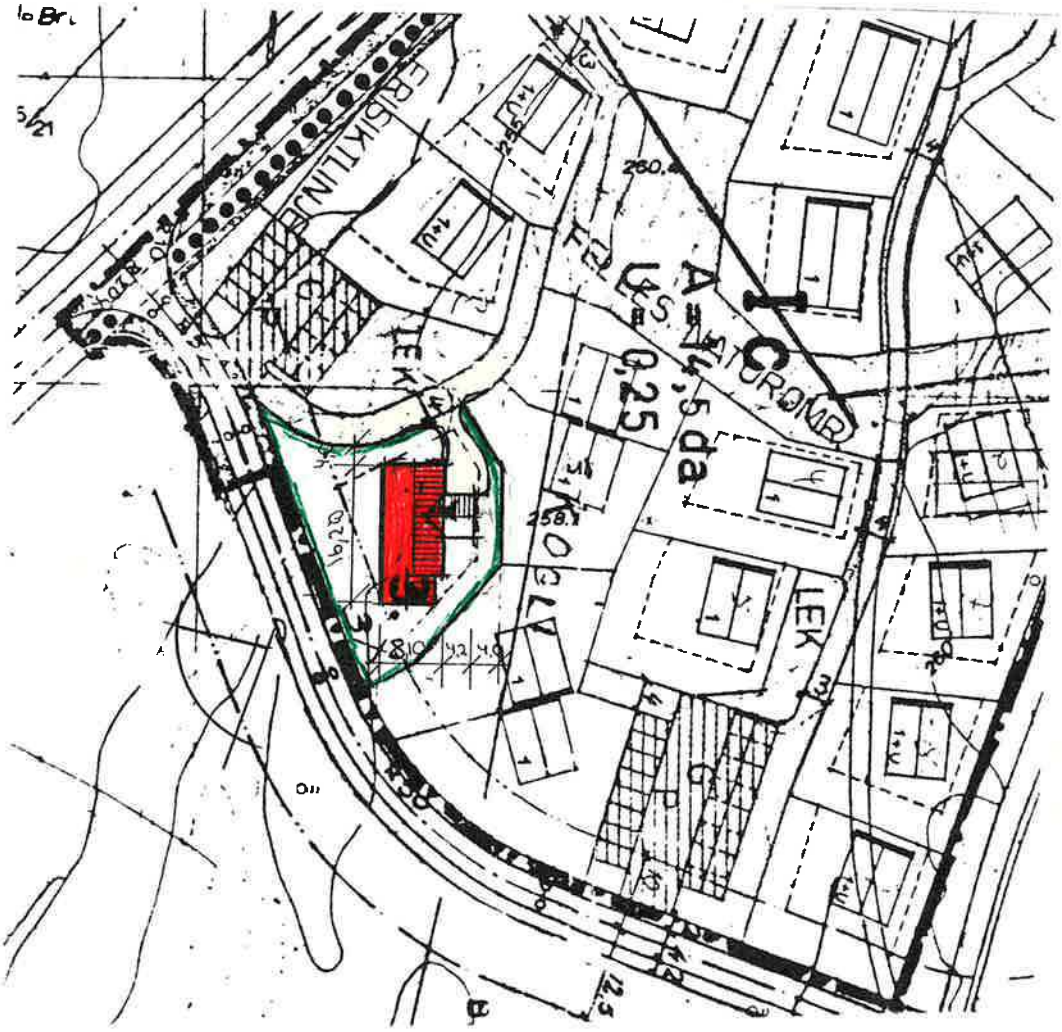
g.nr. ..... byggekommune ..LILLEMAMMER.....

mål ..1:1000..... b.nr. .....

navn ..INGE INGEBRIGTSEN.....

postadresse .KNELKEN 9....2600 LILLEHAMMER.....

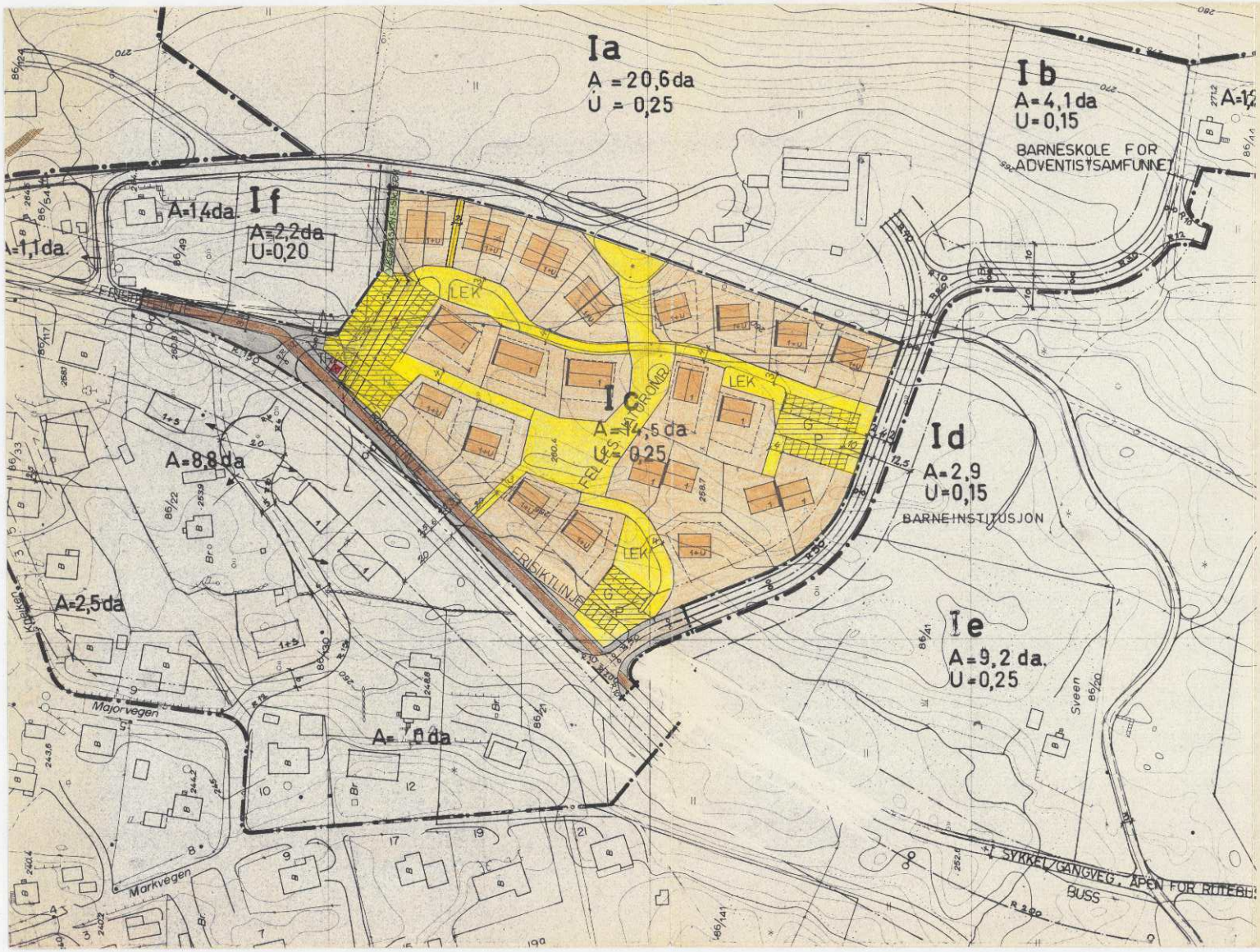
J.nr. 6466/79
Dato: 21. 11. 79
Ark.nr. B 86/
Sak nr. B



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.



REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

FOR OMRÅDET

FELT Ic, HAGEHAUGEN ØVRE

I LILLEHAMMER KOMMUNE.

BEHANDLING OG REVISJON :

DATO		TEGN.
5.4.79	FORSLAG	J.K.
19.4.79	BEHANDLET I BYGNINGSRÅDET	J.K.
21.5.79	REVIDERT FORSLAG	J.K.
31.05.79	Vedtatt av bygningsrådet	

UTSKRIFTEN ER I SAMSVAR MED ORIGINALEN
22. 06. 83

AREALSYMBOLER :

- AREAL FOR SMÅHUSBEBYGGELSE, PRIVAT TOMTEOMRÅDE
- PRIVAT FELLESAREAL:
  - DAGLIG BILBRUK ("P" ANVISER BILOPPSTILLING)
  - OMRÅDE SKJERMET MOT DAGLIG BILBRUK: LEK, ADKOMST
  - SPESIELT VEGETASJONSVERN I SENTRALT FELLES NATUROMRÅDE
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK, OFF. VEG
- AREAL FOR GANGTRAFIKK, OFF. VEG
- AREAL FOR TRAFIKKFORMÅL, BANKETT (OFF.)
- PARKOMRÅDE
- AREAL FOR OFF. BEBYGGELSE: TRAFO

N

MÅLESTOKK = 1:1 000

0M. 10 20 30 40 50 M.

EKVIDISTANSE = 1,0 M.
(AVSTAND MELLOM HØYDEKURVER)

BYGNINGSSYMBOLER :

- BOLIGHUS MED ANGITT ETASJETALL, MØNERETNING OG EVT. TETT VEGG (BRANNHERDIG VEGG ELLER BEDRE) MOT NORD, PÅBUDT.
- G FELLESGARASJE

GRENSESYMBOLER :

- EIENDOMSGRENSE
- BYGGESONEGRENSE (LEVEGGER OG OVERDEKNINGER F.EKS. I FORBINDELSE MED SKJERMING AV UTEROM, OG BODER, KAN OPPFØRES UAVHENGIG AV BYGGESONEN.)
- REGULERINGSGRENSE
- BYGGEGRENSE MOT OFF. VEG

BYPLANKONTORET I LILLEHAMMER 5.4.79

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**86**	Bnr.	**190**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Jean Heibergs veg 10, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 24 589,40

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. 8 228,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 6. februar 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jean Heibergs veg 10 2614 LILLEHAMMER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Innmålt tre
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Fasadeliv
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Kanal og grøft
- Privatveg gatenavn
- Teiggrense god nøyaktighet
- Husnummer
- Mast
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Høydekurve_Lillehammer
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Husnummer med bokstav
- Trase
- Steingjerde
- Skjerm
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti på bru
- Byggetiltak
- Bolig
- Bru
- Parkeringsområde
- Kommunalveg gatenavn

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 30.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 86 **Bruksnr.:** 190
Adresse: Jean Heibergs veg 10, 2614 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/55-24-0356 Jean Heibergs veg 10

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den 14.sept.1982

Sak nr.

FERDIGATTEST

J.nr. 4851/82
MB/AB

Byggherre: Inge Ingebrigtsen
Jean Heibergs veg 10

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

gate/veg, hus nr...... *matr.nr.*.....

g.nr. 66 *b.nr.* 190

Bygningens art: Våningshus

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer ..... gr.fl. 105 m²
   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 1 bad/dusj 1 w.c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
5. Vannavgift beregnes fra 1.2.81
   Kloakkavg. " " 1.2.81

H.T. Nysen

Gjenpart sendt:

Rådmannen
Byingeniøren.
Ligningskontoret.

M. Brandshaug

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Inge Ingebrigtsen
Kneiken 9

2600 LILLEHAMMER

SH/GTF 3560/80 B 86/ 18.august 1980

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGELINJE FOR CARPORT

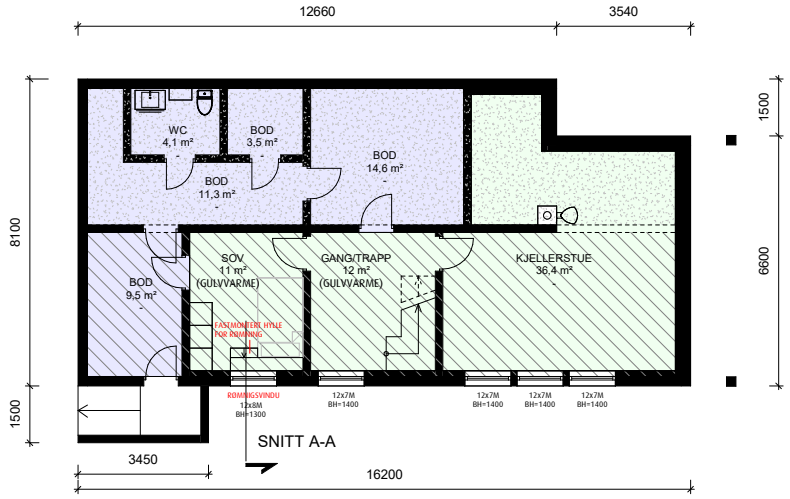
Det vises til brev mottatt 8.8.1980 vedrørende dispensasjon fra stadfestet byggelinje. Carporten skal ifølge søknaden forlenges med 80 cm. Dette medfører at stadfestet byggelinje må overskrides med 80 cm.

Skogli Badesanatorium, som eier tilstøtende tomtegrunn, bemerker i brev datert 14.8.80, at de ikke har merknader til søknaden.

Bygningsavdelingen har ingen vesentlige merknader til søknaden.

Med dette gis det dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan slik at carport kan oppføres i henhold til søknaden.

S. Hoelsbrekken
bem.



ANGITT SOM IKKE UTGRAVD PÅ EKSISTERENDE TEGNING.
BRA ~50m2

TILLEGGSDEL IHHT EKSISTERENDE TEGNING.
BRA ~60m2

BRUKSENDRING:

NY TILLEGGSDEL.
BRA ~48m2

NY HOVVEDDEL
BRA ~62m2

PLAN K01
1 : 100

BRA KJELLER CA 110m2

NB!
OPPTEGNING AV PLAN ER BASERT PÅ EKSISTERENDE TEGNINGER, OG EGNE INNVENDIGE KONTROLLMÅL OG FOTOGRAFIER.
AVVIK KAN FOREKOMME.

VEDLEGG E2

REV	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR

SKISSE-PROSJEKT | FOR-PROSJEKT | **SØKNAD** | ANBUDS-TEGNING | ARBEIDS-TEGNING | SOM BYGGET

MÅL: 1 : 100	FORMAT : A3	DATO: 18.03.2025	TEGN.: BCV	KONTR.: -	GODKJ.: -

TILTAKSHAVER: CHRISTINA OFFIGSTAD

PROSJEKT: 25019 — JEAN HEIBERGS VEG 10

TEGNING: PLAN K01

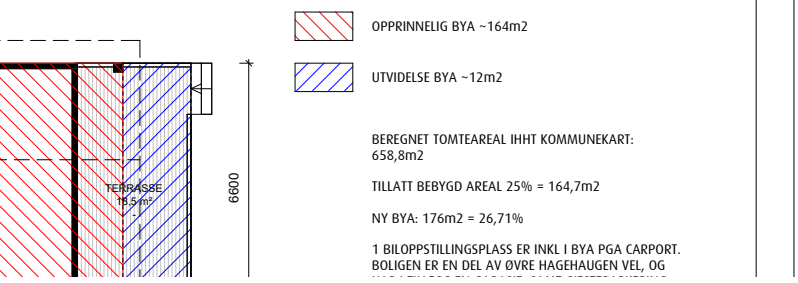
RAM arkitektur as
Øvregata 15
2609 Lillehammer
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNUMMER: 25019-A201

REVISJON:

P:\Prosjekter\25019\5 PROD\5.2 ARK\REVIT\25019 Prosjektfil.rvt



OPPRINNELIG BYA ~164m2

UTVIDELSE BYA ~12m2

BEREGNET TOMTEAREAL IHHT KOMMUNEKART:
658,8m2

TILLATT BEBYGD AREAL 25% = 164,7m2

NY BYA: 176m2 = 26,71%

1 BILOPPSTILLINGSPLASS ER INKL I BYA PGA CARPORT.
BOLIGEN ER EN DEL AV ØVRE HAGEHAUGEN VEL, OG

LILLEHAMMER
KOMMUNE

RAM ARKITEKTUR AS
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00287-8	Emmanuelle Lepetit-Barbier	04.07.2025

970 - 2/2 -

FERDIGATTEST

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	86 / 190 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	RAM arkitektur as
Ansvarlig prosjekterende:	Ikke angitt
Ansvarlig utførende:	Ikke angitt
Ansvarlig kontrollerende:	RAM ARKITEKTUR AS
TILTAKSHAVER:	Christina Offigstad

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

Arbeidets art:	Etter godkjenning av en vesentlig bruksendring av kjellerareal fra tilleggs- til hoveddel. Fasadeendring (Innsetning av rømningsvindu).	
Bygningstype / bygningsnummer	Enebolig/12275676	
Tillatelse:	BYGG-25/00287-3	Dato: 05.06.2025

Signert gjennomføringsplan 02 er mottatt fra ansvarlig søker og datert 13.06.2025.
Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.
Det er innvilget dispensasjon for en mindre arealoverskridelse grunnet terrassen.

Matrikkelopplysninger:
Boligspesifikasjon etter nytt tiltak:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	236 m²	6	x	2	3

Med hilsen

Emmanuelle Lepetit-Barbier
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Jean Heibergs veg 10 (Cato R. Olsen)
Vår referanse: 3570211/24798379
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 10

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4169	17	22.5.1980	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	86	179	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/4169/17
Uthentet 2024-09-02 10:32

DAGBOKFØRT
22 MAI 80 04169
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

S K J Ø T E

Lillehammer Tomte- og Saneringsselskap A/S
skjøter og overdrar herved til

INGE INGEBRIGTSEN (personnr. 03 03 50 [redacted]

tomten gnr. 86, bnr. 190, samt en ideell 1/5 av Fellesareal 3 i Felt 1C gnr. 86, bnr. 209 og 1/26 av Felles naturområde gnr. 86, bnr. 179 i Lillehammer.
Stipulert kjøpesum kr. 32.062,72 er betalt.
Endelig kjøpesum fastsettes når regnskapet for prosjektet er oppgjort.
Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Tekniske anlegg.
Opparbeidelse av private stikkledninger og privat adkomst inn til tomten besørges og bekostes av tomtekjøperen, som etter utført arbeid plikter å sette offentlig veg og ledninger i samme stand som før.
Vedlikehold av stikkledninger og stikkveger påligger de tomter som betjener seg av disse.
Hvis man ikke blir enig om senere felles vedlikeholdsomkostninger, blir fordelingen med endelig virkning å foreta av bygningsrådet, eller av de personer bygningsrådet oppnevner.
Kjøperen har ikke anledning til å bruke veger eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser.
Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veggrunn.

2. Offentlige og private ledninger.
Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt er berettiget til å legge stikkledninger for vann og kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.
I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Lillehammer

Egn. utl. pkt. 1a-b.

kommune, som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser. Lillehammer kommune har rett til i framtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Telegraf og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legge eller ha liggende kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon på tomten.

3. Gjerde.
Selgeren og Lillehammer kommune er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

4. Reguleringsbestemmelser m.v.
For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale reguleringsbestemmelser for feltet.
Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

5. Byggefrist - Tilbakeføringsplikt.
Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år etter at skjøte er utstedt.
Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale kjøpesummen med tillegg av rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlige sparevilkår.

6. Selgerens forkjøpsrett.
Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har selgeren forkjøpsrett til den mot slik betaling som nevnt i pkt. 5.
Kjøperen skal gi selgeren skriftlig melding dersom han ønsker å overdra eller bortfeste tomten.

Hvis selgeren vil benytte forkjøpsretten, skal skriftlig melding herom sendes kjøperen innen 1 - en - måned etter mottagelsen av kjøperens melding eller etter at selgeren er blitt kjent med at overdragelse eller bortfeste har funnet sted uten forhåndsmelding. Ellers faller forkjøpsretten bort.

7. Forkjøpsrett.
Skogli Badesanatorium har forkjøpsrett ved salg av tomten og de bygninger som står på tomten. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når eiendommen går over til kjøperens ektefelle eller til kjøperens barn. Hvis Skogli Badesanatorium vil benytte forkjøpsretten, må den sette fram krav om å få overta eiendommen innen en måned etter at den fra selgeren har fått skriftlig underretning om overdragelsen.
Når forkjøpsretten gjøres gjeldende, overtar Skogli Badesanatorium kjøperens rettigheter og plikter etter avtalen mellom kjøper og selger. Skogli Badesanatorium kan gjøre forkjøpsretten gjeldende selv om det i avtalen mellom selger og kjøper skulle være bestemt at selger eller kjøper kan gå fra avtalen hvis forkjøpsretten gjøres gjeldende. Denne forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens pantobligasjon for lån og stønadslån.

Lillehammer, den 19. mai 1980

LILLEHAMMER TOMTE- OG SANERINGSSELSKAP A/S

Jeg bekrefter at Tore Strand og Oskar Skogly har undertegnet i mitt nærvær og er over 18 år. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Lillehammer, den 19. mai 1980

Vitne:

Vitne:

Jean Heibergs veg 10

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Engesvea barne- og ungdomsskole (1-...	2 min
29 elever, 3 klasser	0.2 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	8 min
350 elever, 21 klasser	0.7 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
400 elever, 30 klasser	1.1 km
Lillehammer vgs. avd Sør	4 min
635 elever	2.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jean Heibergs veg	2 min
Linje B2, B8, 535	0.2 km
Lillehammer stasjon	6 min
Linje F6, RE10, RE11	3 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

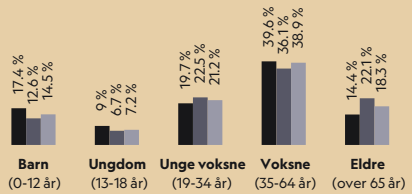
BARNEHAGER

Engesvea Fus barnehage (0-5 år)	1 min
95 barn	0.1 km
Hagehaugen barnehage (1-5 år)	3 min
30 barn	0.3 km
Øversveen barnehage (0-5 år)	19 min
55 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	12 min
Rema 1000 Søre Ål	12 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Engesvea skole, balløkke	2 min
Skogenbanen kunstgress 7er, Søre ÅL	7 min
Espern Lillehammer	5 min
Fitnesspoint Lillehammer	6 min

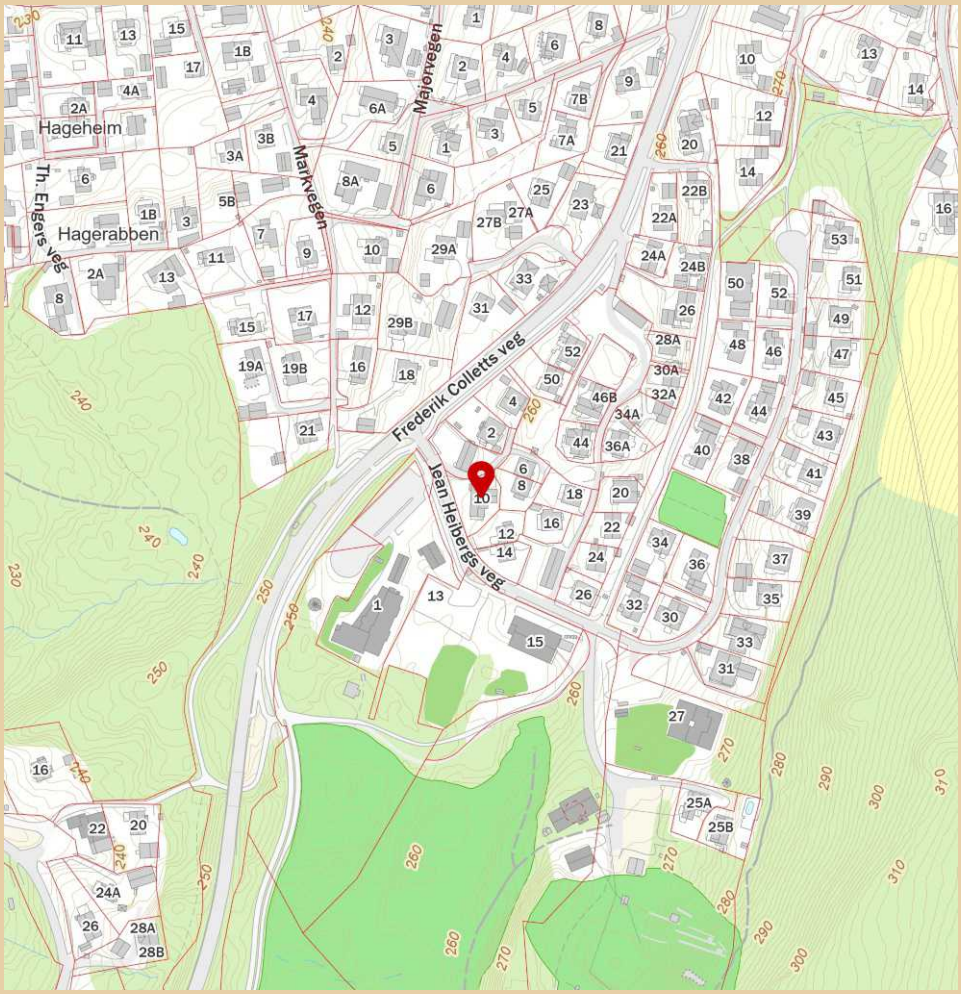
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jean Heibergs veg 10, 2614 Lillehammer
Gnr. 86, Bnr. 190, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251316

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.
