PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

MOABAKKEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Moabakken 7, 2607 VINGROM

LILLEHAMMER kommune

gnr. 7, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10064-2454 **Referansenummer:** XU5465

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er viktig at hele rapporten leses i sin helhet.
Under hvert punkt som er det påpekt avvik så er dette en indikasjon på at boligen har avvik som enten må utbedres på kort sikt eller som har avvik som tilsier at mye av levetiden er utlevd eller at det er avvik fra dagens krav.
Det gjøres derfor oppmerksom på at dersom man kjøper en bolig med flere TG 2 og TG 3 avvik ikke kan forvente at man kjøper en feilfri bolig. På denne boligen er det påpekt flere TG 2 og 1. TG 3 avvik.
Løpende vedlikehold og påkostninger må derfor forventes.
Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne boligen ble bygget. Man må derfor forvente høyere kostnader til oppvarming enn på en nyere bolig.

Viser til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1942

UTVENDIG Gå til side

Tak er utvendig tekket med decraplater fra 2008
Ru overflate
Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking må påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold spesielt etter vinteren og uvær. Det er spesielt viktig å følge med rundt gjennomføringer i taktekkingen da dette er svake punkter og risikoen for lekkasjer er høy.
Noe grønske på overflater på taket utv
Takstige er montert
Takrenner og nedløp i metall
Yttervegger i opprinnelig del i laft.
Tilbygd del i reisverk
Vegger er utvendig kledd med panel
Bemerker at kontroll kun er utført som en visuell besiktigelse.
Det er ikke foretatt kontroll av evt lodd og rettningsavvik eller gjort inngrep i konstruksjonen.
Det kan derfor være avvik som denne kontrollen ikke avdekker.
Mønet takkonstruksjon av plassbygde sperrer med innredet 2 etg
Takoppløft i det midtre rommet
Konstruksjon er lukket og kontrollen er derfor begrenset uten å gjøre inngrep
Vinduer med 2 lags glass datert 2008.
Ventilspalte i karm

Tofløyet verandadør i 2 etg med koblet glass.
Tofløyet verandadør i 1 etg med 2 lags glass og malte karmer datert 2008.
Inngangsdør i teak i profilert utførelse
Takoverbygd veranda utenfor 2 etg oppført i trekonstruksjoner
Tekking under gulv er ikke mulig å kontrollere
Rekkverk med stående profilerte bord
Høyde rekkverk 90 cm
Areal 9 m2
Innebygd veranda med tak tekket med plastplater
(gjennomsiktige)
Impregnert terassegulv
Areal 12 m2

Takoverbygd platting ved inngangsparti oppført i trekonstruksjoner
Areal 7 m2

INNVENDIG Gå til side

Overflater 2 etg
Gulv
Belegg
Teppe
Parkett

Vegger
Strie
Panel

Himling
Panel
Plater
Overflater 1 etg
Gulv
Parkett
Flis
Laminat

Vegger
Panel
Plater

Himling
Takessplater
Bjelkelag i tre i 1 etg

Opplyst under befaringen:
Skiftet bjelkelag under deler av stue og kjøkken i 2008

Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten å gjøre inngrep i konstruksjonen .
Det kan derfor være skjulte skader som denne undersøkelsen ikke avdekker., men dette er vanskelig å si noe om uten å gjøre destruktive inngrep.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Bjelkelag i tre i 2 etg
Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er opplyst om
Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen.
Brannmur er forblendet med fasadestein
Fliser på gulv foran ovn.
Feieluke tilgjengelig på kjøkken
Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.
Blindkjeller under deler av 1 etg
Blindkjeller vil si krypkjeller uten adkomstmulighet
Trapp mellom 1. og 2 etg i heltre med lakkerte overflater
Glatte lettdører
Heltredører

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Flis på vegger .
Mdf plater på vegger i deler av rommet.
Takessplater i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme
Sluk ved vaskemaskin og i dusjsonen
Smøremembran under flis
Mansjett er synlig under klemring i begge sluk
Vegghengt toalett .
Plass og opplegg til vaskemaskin
Baderomsinnredning med vask i porselen . Glatte fronter. Dusjdør i herdet glass.
Dusjarmatur montert på vegg i dusjsonen

Elektrisk avtrekksvifte .
Ikke mulig å uføre hulltaking på grunn av at badet grenser mot yttervegg samt vegg mot soverom i laft

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med profilerte fronter .
Underskap fra 2008. Eldre overskap
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask
Plass til komfyr og oppvaskmaskin
Fliser på vegg mellom over og underskap
Frittstående kjøleskap
Elektrisk avtrekksvifte

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Laminat på gulv
Panel på vegger og himling
Gulvmontert toalett
Vask på vegg med etgrepsarmatur
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast til bad fra 2008.
Stoppekran i kjeller
Synlige avløpsrør i plast. I stor grad fra 2008
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 plassert i kjeller .
Panasonic varmepumpe i 1 etg opplyst fra ca 2010.
Sikringsskap med automatsikringer
Åpent el anlegg
El anlegg fra 2008 i 1 etg . Deler av el anlegg i 2 etg fra eldre årstall

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Det er ikke kjennskap om utskifting av drenering i nyere tid
Gråsteinsmur under opprinnelig del . Ellers noe fundamenter i betong
Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning
Belegningsstein ved inngangsparti

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

Verksted

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

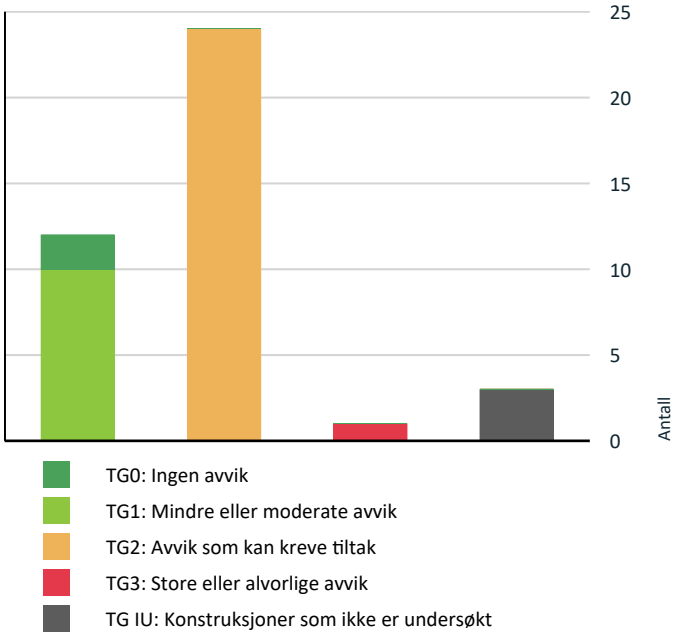
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

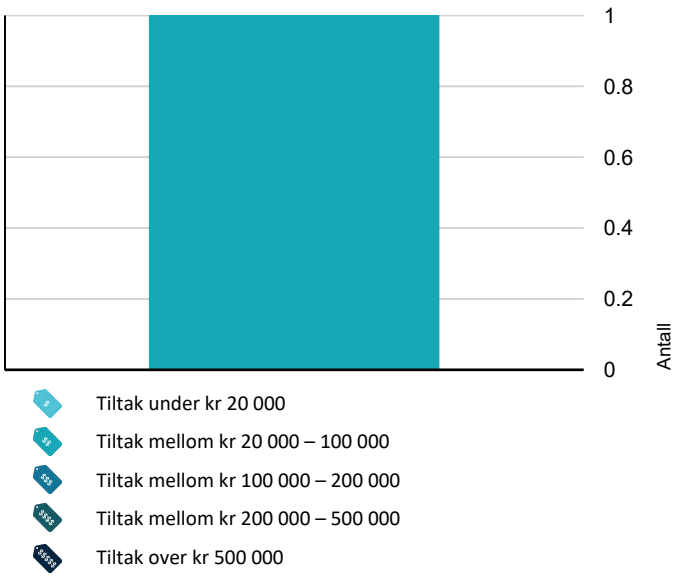
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1942

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

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

Vedlikehold
Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes. Kostnader til fornyelser må påregnes.
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	
2008	Tilbygg
2008	Modernisering

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er utvendig tekket med decraplater fra 2008
Ru overflate
Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking må påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold spesielt etter vinteren og uvær. Det er spesielt viktig å følge med rundt gjennomføringer i taktekkingen da dette er svake punkter og risikoen for lekkasjer er høy.
Noe grønske på overflater på taket utv

TG 2 Nedløp og beslag

Takstige er montert
Takrenner og nedløp i metall

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

Et løst forkantbeslag ved fot på takstige
Forkantbeslag når ikke helt ned i takrenner over innebygd veranda.
Noe heng på takrenner

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

Tilstandsrapport

Det må pårenges noe justering av beslag og takrenner.
Takrenner og beslag som ikke er skikkelig justert kan føre til at vann ikke ledes vekk fra boligen på en forsvalig måte.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i opprinnelig del i laft.
Tilbygd del i reisverk
Vegger er utvendig kledd med panel
Bemerker at kontroll kun er utført som en visuell besiktigelse.
Det er ikke foretatt kontroll av evt lodd og rettningsavvik eller gjort inngrep i konstruksjonen.
Det kan derfor være avvik som denne kontrollen ikke avdekker.

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

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

Svertesopp på overflater

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

Rens / overflatebehandling må påregnes





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet takkonstruksjon av plassbygde sperrer med innredet 2 etg
Takoppløft i det midtre rommet
Konstruksjon er lukket og kontrollen er derfor begrenset uten å gjøre inngrep

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• 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
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er to hovedgrunner til en lufter tak, det er for å hindre temperaturøkning på taktekkingen som kan føre til snøsmelting, og det er for å kunne tørke ut fukt i takkonstruksjonen.

Jevnlig tilsyn av takkonstruksjon må påregnes

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags glass datert 2008.
Ventilspalte i karm

TG 2 Dører

Tofløyet verandadør i 2 etg med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra tar i terskel og må påregnes justering

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døra må justeres for å lukke avviket

TG 1 Dører - 2

Tofløyet verandadør i 1 etg med 2 lags glass og malte karmer datert 2008.
Inngangsdør i teak i profilert utførelse

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Takoverbygd platting ved inngangsparti oppført i trekonstruksjoner
Areal 7 m2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe avflassing på gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling må påregnes

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Innebygd veranda med tak tekket med plastplater (gjennomsiktige)
Impregnert terassegulv
Areal 12 m2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tak tåler ikke store mengder snø.
Noe sprekker i enden på takplater og noe svertesopp påvist

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold / reparering av takplater må påregnes
Snø må fjernes fra taket før det blir for store mengder da det ikke er dimensjonert for dette

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Takoverbygd veranda utenfor 2 etg oppført i trekonstruksjoner
Tekking under gulv er ikke mulig å kontrollere
Rekkverk med stående profilerte bord
Høyde rekkverk 90 cm
Areal 9 m2

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke behov for strakstiltak siden tettesjiktet fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan lekkasjer oppstå på membran/ tettesjikt. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Overflater 1 etg
Gulv
Parkett
Flis
Laminat

Vegger
Panel
Plater

Himling
Takessplater

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Stedvis en del fjæring under parkett
Heng på takplater over sofa i stuen. Sluppet fra innfesting

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Takplater som har sluppet fra underlaget må festes for å hindre at de etterhvert slipper helt feste fra underlaget og kan falle ned



Heng på takplater i stuen

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater 2 etg
Gulv
Belegg
Teppe
Parkett

Vegger
Strie
Panel

Himling
Panel
Plater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker i overflaten i himling i det midterste soverommet
Stedvis knirk i gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing av overflater må påregnes





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Bjelkelag i tre i 2 etg

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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mest avvik i det innerste soverommet

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag i tre i 1 etg

Opplyst under befaringen:
Skiftet bjelkelag under deler av stue og kjøkken i 2008

Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten å gjøre inngrep i konstruksjonen .
Det kan derfor være skjulte skader som denne undersøkelsen ikke avdekker., men dette er vanskelig å si noe om uten å gjøre destruktive inngrep.

Tilstandsrapport

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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.
• 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 utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er opplyst om

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

Radonmåling er kun krav ved utleie

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen.
Brannmur er forblendet med fasadestein
Fliser på gulv foran ovn.
Feieluke tilgjengelig på kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

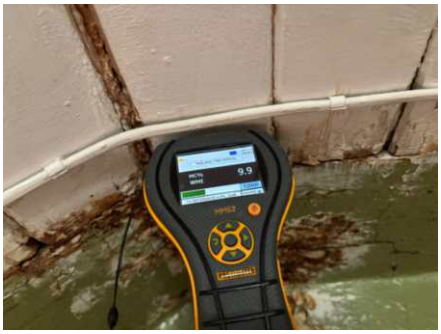
Sprekker i pipe påvist i 2 etg
Merker rundt pipe som tyder på det har vært en lekkasje der tidligere

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sprekker på pipe bør pusses igjen

Tilstandsrapport





Fuktmerker rundt pipen var tørre når befaringen fant sted



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

TG IU Krypkjeller

Blindkjeller under deler av 1 etg
Blindkjeller vil si krypkjeller uten adkomstmulighet

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

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Skal krypkjeller undersøkes må det entes etableres inspeksjonsluke eller gjøres inngrep i konstruksjonen

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2 etg i heltre med lakkerte overflater

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Glatte lettdører

Tilstandsrapport

Heltredører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på enkelte dørblad
Avflassing på ene heltredør i 2 etg

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflatebehandling av enkelte dørblad må påregnes

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger .
Mdf plater på vegger i deler av rommet.
Takessplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mye svertesopp i fuger i dusjsonen
Svertesopp i tak i dusjsonen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svertesopp oppstår på badet på grunn av høy luftfuktighet kombinert med varme og dårlig ventilasjon. Bad er spesielt utsatt for svertesopp fordi fuktighet fra dusjing, bading og tørking av klær skaper ideelle vekstvilkår. Mangelfull luftutskiftning fører til at fuktigheten blir værende, og det oppstår kondens som gir soppen tilgang til næring fra støv og såperester.

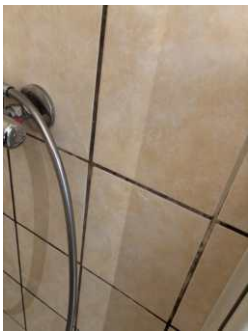
For å bli kvitt svertesopp på badet, må du rengjøre området grundig med en løsning av såpevann, eddik eller klorin, og deretter ta grep for å forhindre at den kommer tilbake. Det er viktig å sørge for god ventilasjon, tørke av våte overflater etter bruk og fikse eventuelle lekkasjer. Bruk hansker og maske under rengjøring, og sørg for god utlufting

Tilstandsrapport





Tørre verdier ved kontrollmåling på befaringsdagen





Tørre verdier ved kontrollmåling på befaringsdagen

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

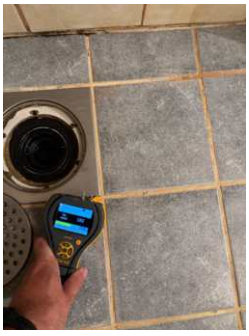
Fliser på gulv med gulvvarme
Sluk ved vaskemaskin og i dusjsonen

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Lokalt noe fall rundt sluk , men gulv er nærmest flatt rundt sluk
På grunn av trapping mellom flis på det påregnes at det blir stående igjen vann som ikke renner til sluk
Flisarbeider fremstår med noe ufagmessig utførelse med trapping mellom enkelt flis og stor mykfuge mellom gulvflis og sokkkelflis

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

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.



Tørre verdier ved kontrollmåling på befaringsdagen

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Smøremembran under flis
Mansjett er synlig under klemring i begge sluk

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.

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett .
Plass og opplegg til vaskemaskin
Baderomsinnredning med vask i porselen . Glatte fronter. Dusjdør i herdet glass.
Dusjarmatur montert på vegg i dusjsonen

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte .

Vurdering av avvik:

• Bygget mangler tilluft.

Ikke tilluft ved dørblad

Konsekvens/tiltak

• Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Det bør etableres spalte ved dør. Dette for at avtrekk skal fungere optimalt.
Svertesopp i fuger og himling tyder på at det har vært for høy luftfuktighet i rommet over tid.

ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke mulig å uføre hulltaking på grunn av at badet grenser mot yttervegg samt vegg mot soverom i laft

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.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med profilerte fronter . Underskap fra 2008. Eldre overskap
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask
Plass til komfyr og oppvaskmaskin
Fliser på vegg mellom over og underskap
Frittstående kjøleskap



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv
Panel på vegger og himling
Gulvmontert toalett
Vask på vegg med etgrepsarmatur
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast til bad fra 2008.
Stoppekran i kjeller

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. I stor grad fra 2008

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 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjeller .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er plassert eller montert lekkasjevarsler. Dersom det oppstår en lekkasje fra bereder vil dette kunne renne ut i kjelleren

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Bereder anbefales flyttet til rom med sluk eller det bør monteres lekkasjevarsler som kutter vannet dersom det oppstår en lekkasje

TG 2 Andre installasjoner

Panasonic varmepumpe i 1 etg opplyst fra ca 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder ihht forventet restlevetid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak da varmepumpe er opplyst at fungerer. Utfra alder kan tiltak være påregnelig.
Jevnlig service og ettersyn må påregnes

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer
Åpent el anlegg
El anlegg fra 2008 i 1 etg . Deler av el anlegg i 2 etg fra eldre årstall

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæringer på alle arbeider utført etter 1.1.1999 må fremskaffes om anlegget skal få tg 1

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

    Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannlukningsapparat
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'

Det er ikke kjennskap om utskifting av drenering i nyere tid

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmur under opprinnelig del . Ellers noe fundamenter i betong

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte sprekker i puss .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygningssakkyndig.

Sprekker i mur bør pusses igjen.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning
Belegningsstein ved inngangsparti

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i ukjent alder og utførelse

Opplyst av selger:
Vann og avløpsledning inn til huset ligger høyt og bør tildekkes med matter vinterstid. Stoppekran vannledning er ødelagt av kommunen, er i dialog om utbedring.

Bygninger på eiendommen

Verksted



Anvendelse

Byggeår
1800

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldre verkstedbygning oppført i laft og trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med panel
Mønet takkonstruksjon tekket med metallplater
Eget sikringsskap med skrusikringer
Pipe
Eldre vinduer og dører
Bygget har tidligere blitt brukt til næringsvirksomhet , men brukes nå til lagerformål.
Bygget har store vedlikeholdsbehov

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Opplyst

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført i trekonstruksjoner med liggende panel på vegger utvendig
Mønet takkonstruksjon tekket med metallplater med taksteinsutseende
Takrenker og nedløp i metall
Boddør og leddport i front
Innlagt strøm og belysning

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført i enkle konstruksjoner
Panel på vegger utvendig
Mønet takkonstruksjon tekket med shingel
Ingen eller begrenset teknisk verdi

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

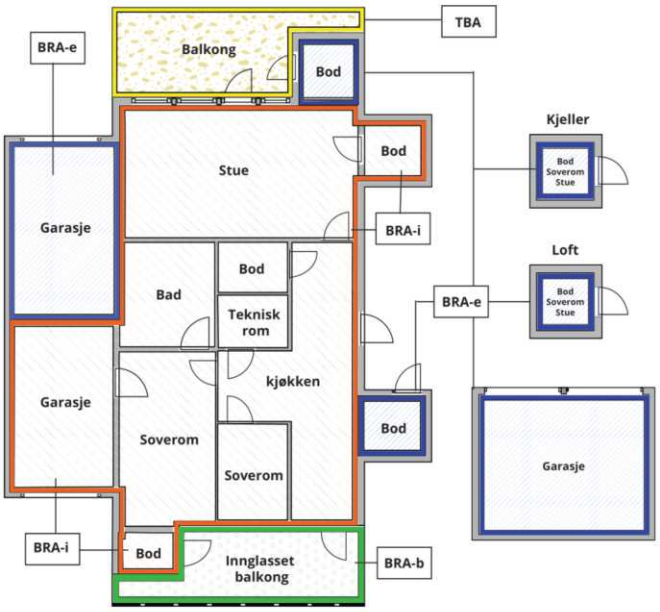
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje 2	37			37		11	48
Etasje 1	98			98	19		98
Kjeller						15	15
SUM	**135**				**19**	**26**	**161**
SUM BRA	**135**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, kott, soverom, soverom 2		
Etasje 1	Entré, spisestue, toalettrom, soverom, bad, stue, kjøkken		
Kjeller			

Kommentar

Kjeller har ikke målbart areal på grunn av takhøyde under 190 cm
Gulvareal i kjeller er målt til ca 15 m2
Deler av areal i 2 etg er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190 cm

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.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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.

Verksted

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		65		65	
Kjeller		35		35	
SUM		**100**			
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod, verksted	
Kjeller			

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.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

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.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje			

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.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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.

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	135	0
Verksted	0	100
Garasje	0	23
Uthus	0	15

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.
Verksted	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.
Garasje	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.
Uthus	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
16.10.2025	Stian Ekern	Takstingeniør
	Dag Omar Johansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	7	7		0	4109.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Moabakken 7

Hjemmelshaver
Johansen Helmer Omar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området er tilnærmet flatt med utsyn over omliggende landskap. Beliggende i Moabakken, nærområde Vingrom sentrum. Gode lys og solforhold. Familievennlig beliggenhet i et fredelig og landlig område

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning
Belegningsstein ved inngangsparti

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

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 er ikke teknisk vurdert .

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
det gjelder å vise alle typer avvik.

Forutsetninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260021

Selger 1 navn
Dag Omar Johansen

Gateadresse
Moabakken 7

Poststed	Postnr
VINGROM	2607

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Helmer Omar Johansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 00021728812

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: 55260021

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja noen rom har skjeve gulv.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skifte av takplater på uthus og bygging av garasje.

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

Document reference: 55260021

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

Vann og avløpsledning inn til huset ligger høyt og bør tildekkes med matter vinterstid. Stoppekran vannledning er ødelagt av kommunen, er i dialog om utbedring.

Document reference: 55260021

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Omar Johansen	83f1e2eef4333e5097680f9b89e6ca3f09b9d3bc	26.01.2026 14:38:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260021

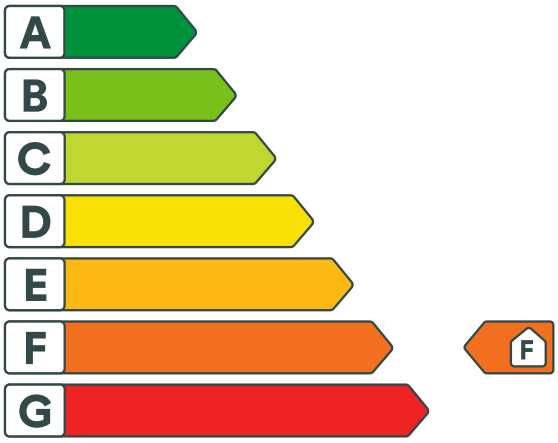
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Moabakken 7, 2607 VINGROM**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266900**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7115156**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1942**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **340,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **415,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 013 kWh**

Moabakken 7, 2607 VINGROM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Moabakken 7, 2607 VINGROM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

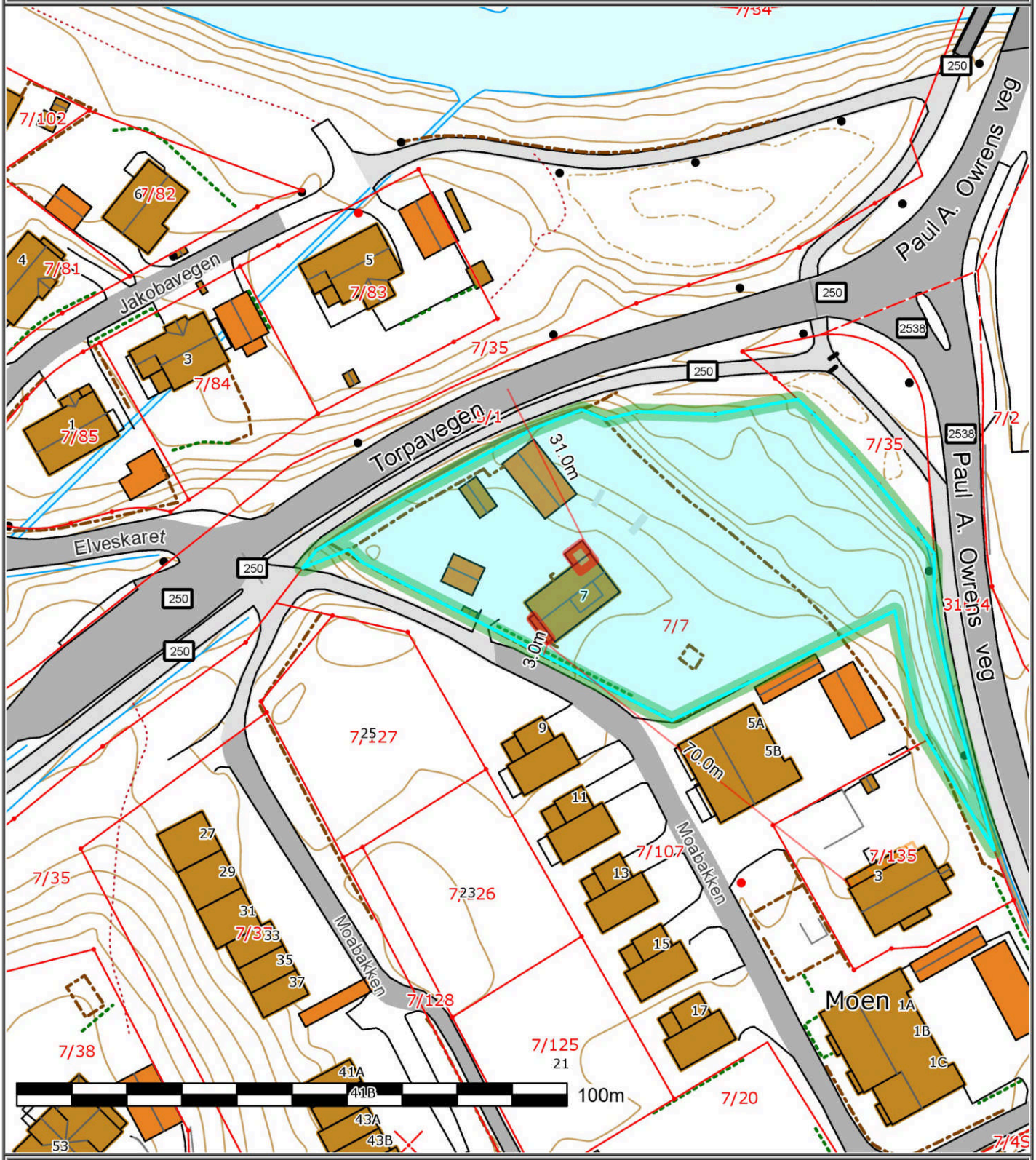
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Moabakken 7, 2607 VINGROM			
Hj.haver/Fester:	Helmer Johansen			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 18/2-2026 Sign: dj			Målestokk 1:1000



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



- Avløp felles ledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Andre
- Brønn

- Fettutskiller
- Grenpunkt
- Hydrant
- Kran
- Kum
- Oljeutskiller
- Slamavskiller

- Sprinkleranlegg
- Stakerør
- Svømmebasseng
- Andre punkt

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

Lillehammer kommune

Vann og avløp

N

Dato: 2026.02.02

Sign: RHO

Målestokk 1:750

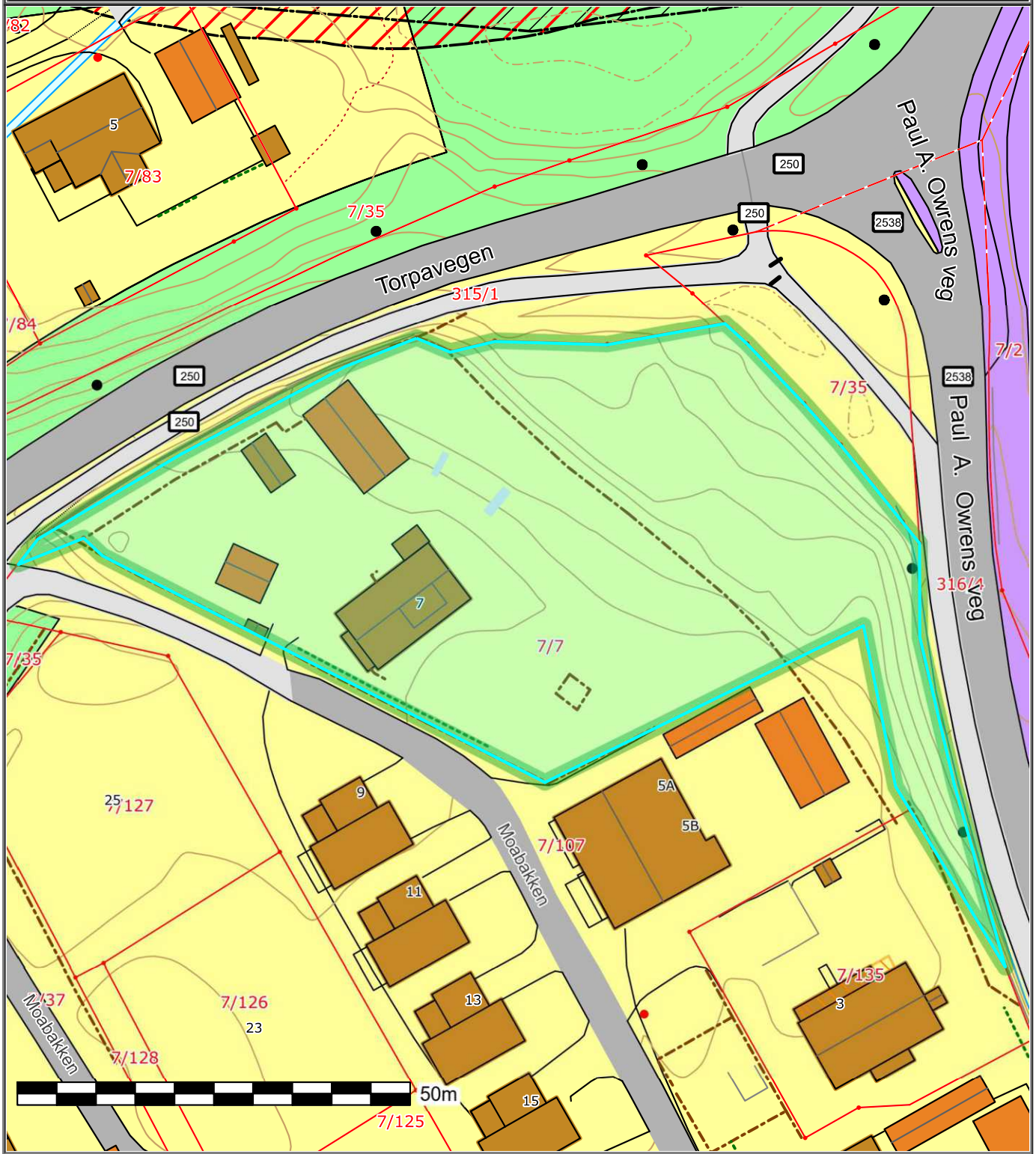
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Moabakken 7, 2607 VINGROM			
Hj.haver/Fester:	JOHANSEN HELMER OMAR, Blestervegen 7, 2618 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 27/1-2026 Sign:

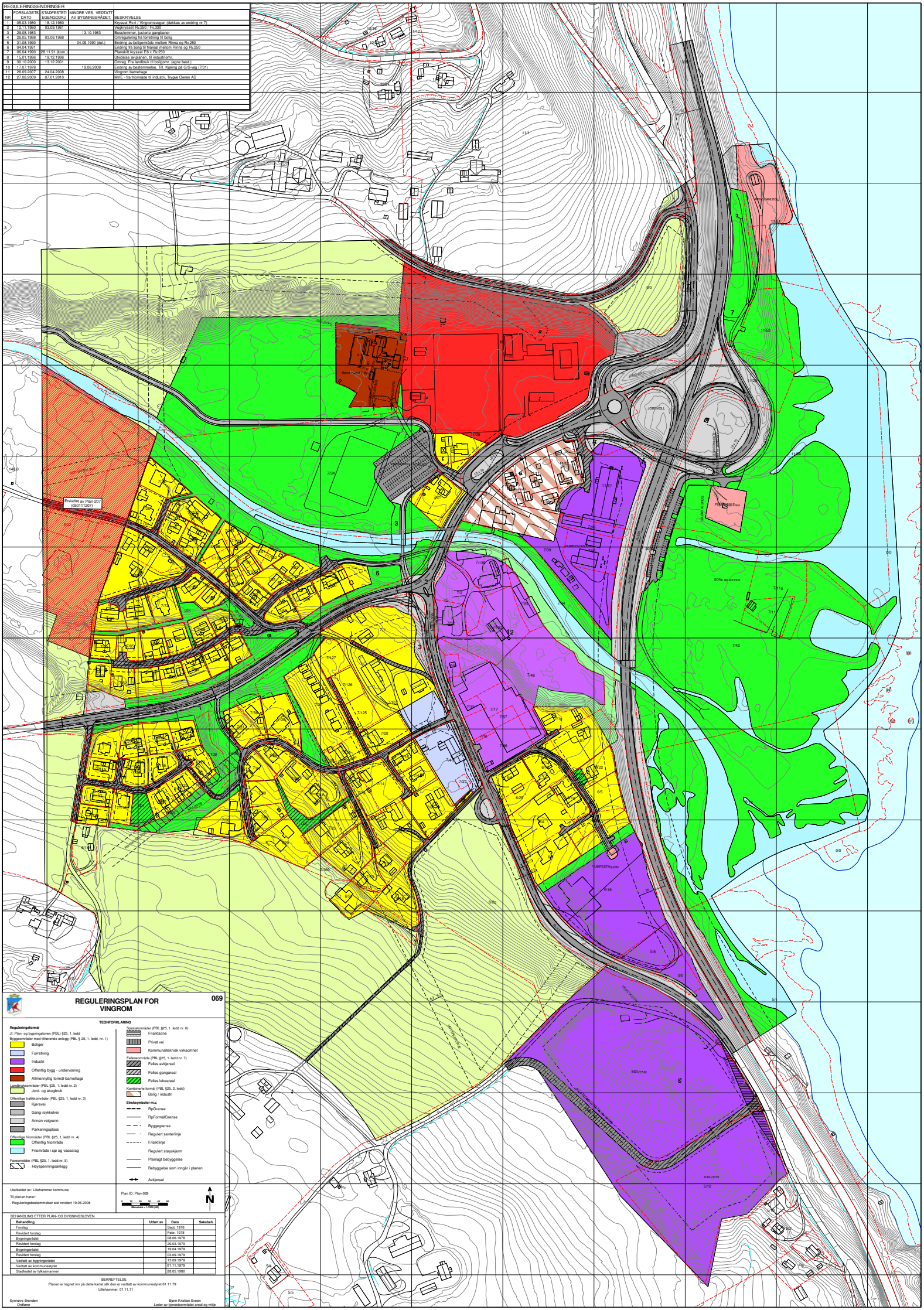
Målestokk 1:700



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring

Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Hekk	Trapp	Byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Forsenkningskurve_Lillehammer	Høydekurve_Lillehammer
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Hensyn landskap
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
Grønnstruktur - Nåværende	A GnrBnr	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert
Eiendom	Husnummer	Husnummer med bokstav
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Gangfelt
Sti	Gang- og sykkelveg	Veg
Elvekant	Kanal og grøft	Elv
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn	Kommunalveg gatenavn
Privatveg gatenavn	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for faresoner		


REGULERINGSENDRINGER
NR | VEDTATT DATO | STADFESTET EGENSOKKJ | MINDRE VES. VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET | BESKRIVELSE
1 | 05.03.1980 | 18.12.1980 | | Krysset Rv.4 / Vingomsvegen (dekkes av endring nr.7)
2 | 12.11.1980 | 03.09.1981 | | Vegkrysset Rv.250 / Fv.320
3 | 29.08.1983 | | 13.10.1983 | Bussommer, justerte gangbaner
4 | 26.05.1988 | 03.06.1988 | | Omregulering fra forretning til bolig
5 | 31.08.1990 | | 04.09.1990 (dd.) | Endring av boligområde mellom Rimna og Rv.250
6 | 04.04.1991 | | | Endring fra bolig til friareal mellom Rimna og Rv.250
7 | 06.04.1995 | 28.11.91 (kom.) | | Planskilt krysset E6 x Rv.250
8 | 15.01.1996 | 19.12.1996 | | Utvidelse av planen, til industriomr.
9 | 30.10.2000 | 13.12.2001 | | Omreg. Fra landbruk til boligomr. (egne best.)
10 | 17.07.1978 | | 19.06.2008 | Endring av bestemmelse. Tillatelse på G/S-veg (7/31)
11 | 26.09.2007 | 24.04.2008 | | Vingrom barnehage
12 | 27.08.2009 | 07.01.2010 | | MVE - fra friområde til industri, Trygve Owren AS
Erstatter av Plan-207 (05011207)
JORDVOLL
KOMPRESSORHUS
SONE 60 METER
INDUSTRI
REGULERINGSPLAN FOR VINGROM
069
TEGNFORKLARING
Reguleringsformål
Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25, 1. ledd
Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)
Boligar
Forretning
Industri
Offentlig bygg - undervisning
Allmennyttig formål-barnehage
Landbruksområder (PBL §25, 1. ledd nr. 2)
Jord- og skogbruk
Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)
Kjørevei
Gang-sykkelvei
Annen veigrunn
Parkeringsplass
Offentlige friområder (PBL §25, 1. ledd nr. 4)
Offentlig friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Fareområder (PBL §25, 1. ledd nr. 5)
Høyspenningsanlegg
Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
Frisiktsone
Privat vei
Kommunalteknisk virksomhet
Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles lekeareal
Kombinerte formål (PBL §25, 2. ledd)
Bolig / industri
Streksymboler m.v.
RpGrense
RpFormålGrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert støyskjerm
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Avkjørsel
Utarbeidet av: Lillehammer kommune
Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser sist revidert 19.06.2008
Plan ID: Plan-069
Målestokk x 1:1000 (A0)
N
BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Behandling | Utført av | Dato | Saksbeh.
Forslag | | Sept. 1976 |
Revidert forslag | | Febr. 1978 |
Bygningsrådet | | 08.06.1978 |
Revidert forslag | | 29.03.1979 |
Bygningsrådet | | 19.04.1979 |
Revidert forslag | | 03.09.1979 |
Vedtatt av bygningsrådet | | 13.09.1979 |
Vedtatt av kommunestyret | | 01.11.1979 |
Stadfestet av fylkesmannen | | 28.05.1980 |
BEKREFTELSE
Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 01.11.79
Lillehammer, 01.11.11
Synnøve Brenden
Ordfører
Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø

REGULERINGSPLAN FOR VINGROM

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret:	01.11.1979
Stadfesta av fylkesmannen:	27.05.1980
Reguleringsbestemmelsene revidert:	13.08.1991
Reguleringsbestemmelsene revidert, jf adm. vedtak (endring 69-10)	19.06.2008

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne grenselinja skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2 Fellesbestemmelser.

a. Ved behandling av byggemelding skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpasning, og at bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse. Bygningsrådet skal godkjenne utvendige farger og materialer.

b. Alle bygninger skal ha saltak med minst 22, fall.

c. De ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og behandling. Eksisterende vegetasjon bør bevares.

d. Det er ikke tillatt å opprette privat avtaler som strir mot disse bestemmelsene.

e. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

§ 3 Areal for småhusbebyggelse.

a. I området skal oppføres bolighus med inntil 2 etasjer. Sokkeletasje som har golvplan i plan med eller over planert terreng, skal regnes med i etasjeantallet.

b. For boligene nr. 26 - 55 skal garasjer bygges i fellesarealet som vist på planen. På disse tomtene er det ikke tillatt å bygge garasjer. For de andre boligene skal garasjer oppføres på egen tomt.
Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga for bolighuset, sjøl om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for en bil.

c. Med byggemeldinga skal vedlegges situasjonsplan som viser husets plassering påført utvendige hovedmål, antall etasjer, avstand til nabogrense og nærmeste bygninger. Boder og atkomst skal vises på situasjonsplanen.

§ 4 Områder for offentlig bebyggelse og områder for almennyttige formål.

Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,30. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5 Område for forretningsbebyggelse.

a. Bygninger skal ha maks. 2 etasjer og gesimshøyden skal ikke være over 8 m.
Maksimal utnyttelsesgrad er 0,30.

b. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.

c. Forretninger må på egen grunn ha plass til parkering og av- og pålessing i den grad det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for bruk av eiendommen.

§ 6 Område for industri.

a. I områdene tillates ikke virksomheter som etter bygningsrådets skjønn gir vesentlig ulempe for de omboende.

b. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering og av- og pålessing i den grad det etter bygningrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

c. Bygningene skal ha inntil 2 etasjer og gesimshøyden skal ikke overstige 8 m.
Maksimal utnyttelsesgrad er 0,30.

§ 7 Område for blandet formål bolig/industri.

a. I området tillates ikke virksomheter som etter bygningsrådets skjønn gir vesentlig ulempe for de omboende.

b. I området skal oppføres hus med inntil 2 etasjer.
Sokkeletasje som har golvplan med eller over planert terreng, skal regnes med i etasjetallet.
Maksimal utnyttelsesgrad er 0,30.

c. For hver bedrift/bolig skal garasje oppføres på egen tomt.
Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga.
Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering og av- og pålessing i den grad det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

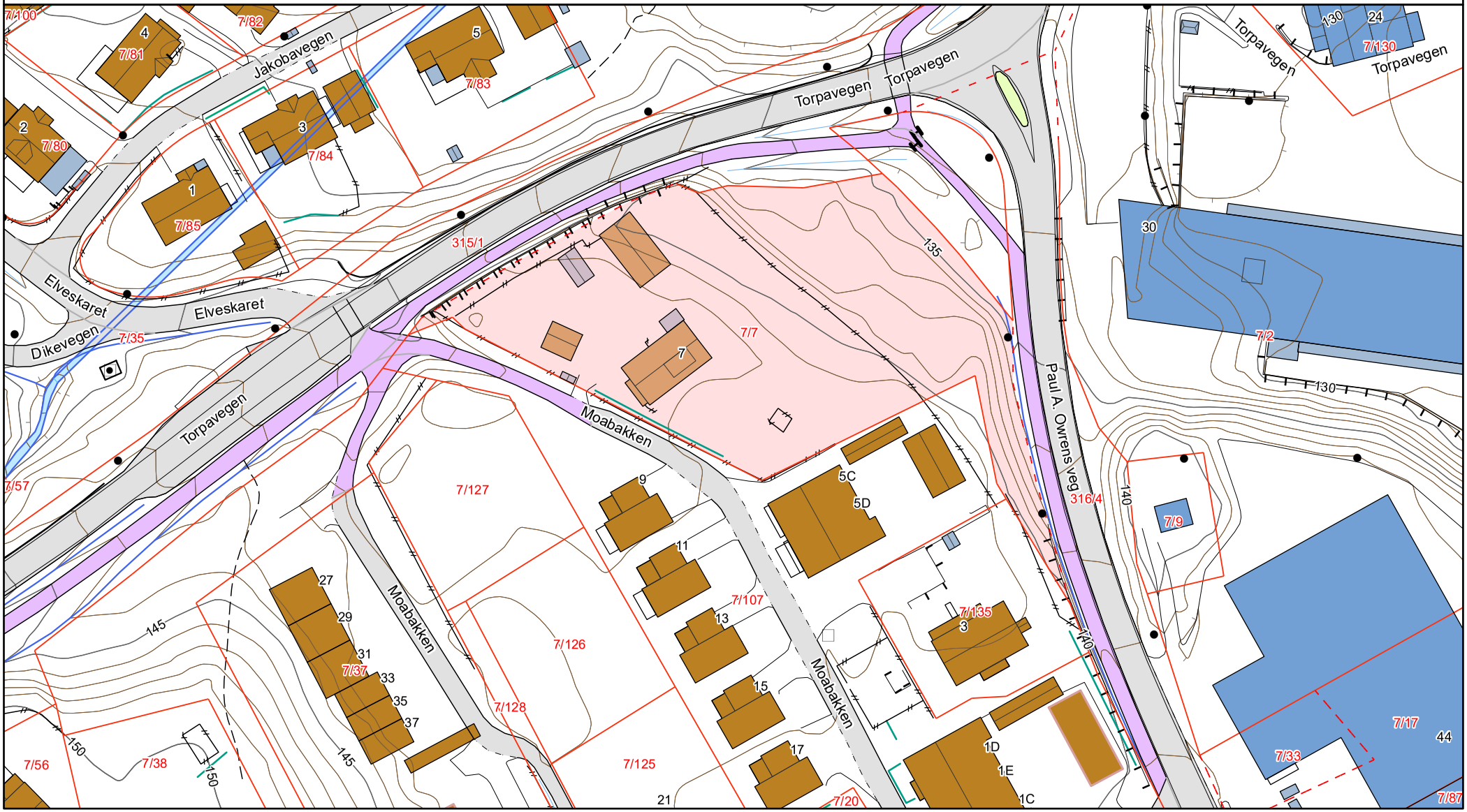
§ 8 Offentlige trafikkområder – gang/sykkelveg.

Gang/sykkelveg langsmed gnr. 7 bnr. 31 kan benyttes som kjøreatkomst til denne eiendommen. Atkomsten skal skje fra Moabakken. Gjennomkjøring videre mot RV 250 (Torpavegen) er forbudt.

Oversiktskart

Adresse: **Moabakken 7, 2607 Vingrom**
Gnr/Bnr: **3405/7/7/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4109 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026



Matrikkelkart

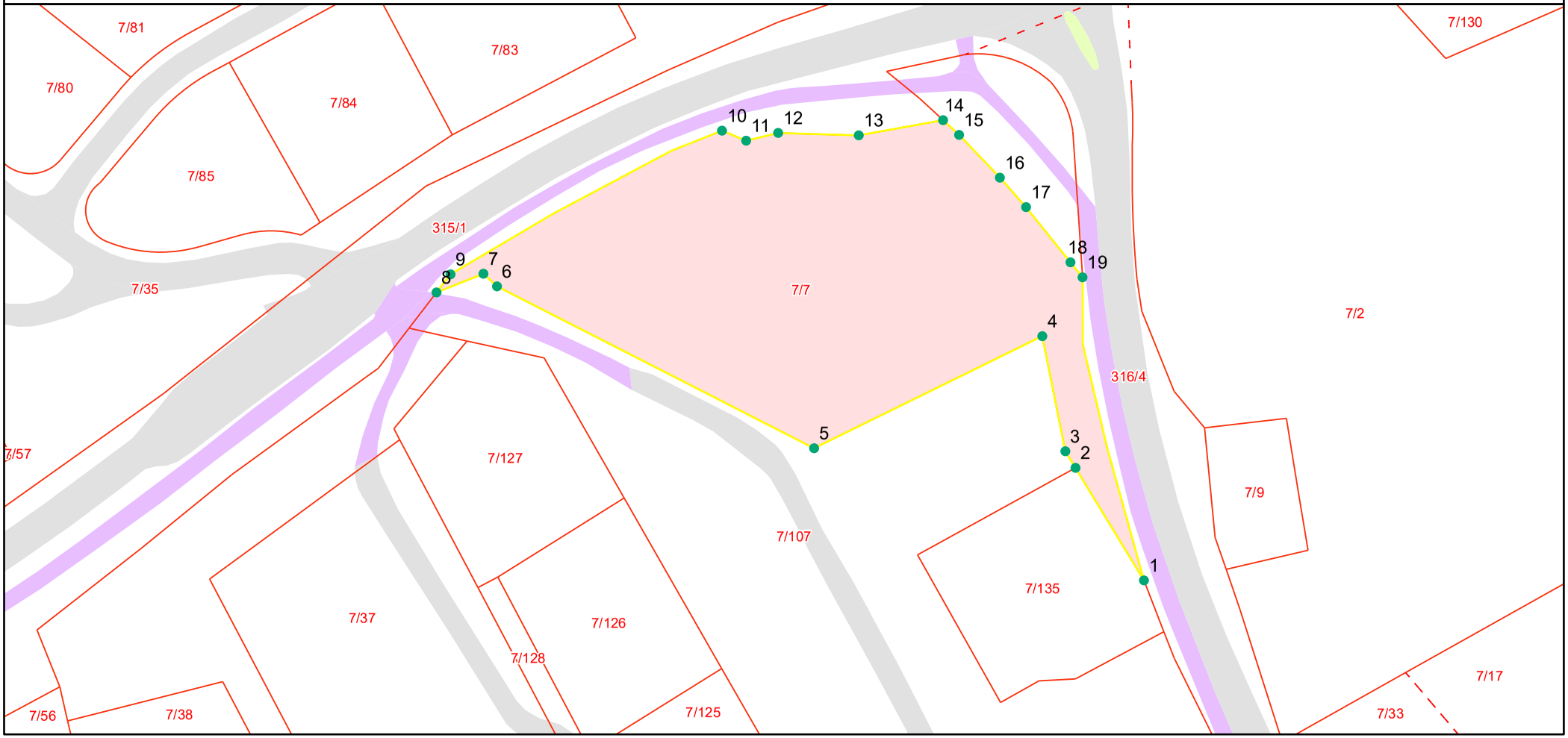
Adresse: **Moabakken 7, 2607 Vingrom**
Gnr/Bnr: **3405/7/7/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4109 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4109 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6768653.64	577225.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.45	0
2	6768673.68	577213.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.46	0
3	6768676.63	577211.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.91	0
4	6768697.12	577207.32	Ikke spesifisert	Borehull	Terrengmålt	13	45.2	0
5	6768677.17	577166.79	Ikke spesifisert	Borehull	Terrengmålt	13	63.31	0
6	6768705.99	577110.47	Ikke spesifisert	Borehull	Terrengmålt	13	3.3	0
7	6768708.24	577108.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.98	0
8	6768704.91	577099.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	4.07	0
9	6768708.13	577102.22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	54.69	0
10	6768733.71	577150.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	4.65	0
11	6768731.93	577154.72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	5.85	0
12	6768733.31	577160.4	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	14.34	0
13	6768732.88	577174.72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	15.22	0
14	6768735.58	577189.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.87	0
15	6768732.96	577192.54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.52	0
16	6768725.34	577199.78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.01	0
17	6768720.1	577204.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.61	0
18	6768710.27	577212.32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.42	0
19	6768707.6	577214.46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	55.39	0

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**7**	Bruksnr:	**7**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Mobakken 7, Vingrom.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 2. februar 2026

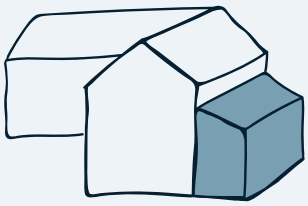
Med hilsen

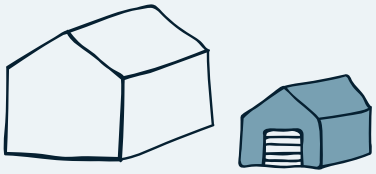
Gerd Aasen

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

Byggesøknad for deg som ønsker å bygge eller rive

Du kan bruke dette skjemaet for små byggeprosjekter. Kryss av i listen under:





- [x] Bygge tilbygg - mindre enn 50 m²
  OBS: ikke påbygg
- [ ] Bygge frittliggende bygning - mindre enn 70 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- [ ] Rive et tilbygg - mindre enn 50 m²
- [ ] Rive frittliggende bygning - mindre enn 70 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting.
- [ ] Annet (kun etter avtale med kommunen):

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Søknad om tillatelse til tidligere bygget tilbygg og renovering oppført i 2008.
Overbygget terrasse og endret tak løsning mot nord-øst. Overbygget inngang mot sør-vest.
Det er ingen bruksendring eller endring av boligen bruksareal.
Dette ble bygget i 2008 før utbygging av området. Siden dette tiltaket var ferdig bygget og bygningsmassen allerede var på plass ved etablering av all nabobebyggelse ser vi ingen hensikt i å varsle naboer.

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

- [ ] Ja, søknad er vedlagt
- [ ] Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt
- [x] Nei, jeg trenger ikke

Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»
dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen.

Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

A. Hvilken eiendom skal du bygge eller rive på?

Veiviseren steg 1

Adresse: Moabakken 7		Gårdsnr: 7	Bruksnr: 7
Postnr/sted: 2607 Vingrom	Kommune: Lillehammer	Festenr:	Seksjonsnr:

B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker

Veiviseren steg 1

Navn: Dag Omar Johansen	Telefon:
E-post: dagomar.johansen@outlook.com	Mobil: 92088059
Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bygge/rive): Elveskaret 19, 2607 Vingrom	

C. Hvilke kommunale planer gjelder for din eiendom?

Veiviseren steg 1

Du kan bestille disse fra kommunen, eller finne dem på kommunens nettside.
Flere kryss kan være nødvendig:

- [ ] Kommuneplan
- [x] Reguleringsplan → Navn/nummer på plan: Reguleringsplan for Vingrom
- [ ] Andre plan(er) → Navn/nummer på plan:

D. Hvor stort kan du bygge?

Veiviseren steg 2

Hva er beregningsmåten for grad av utnytting for eiendommen din?
Dette står i planen du oppga ovenfor, og bestemmer hvordan du skal regne nedenfor (Sett kryss)

- [x] BYA - Bebygd areal i m²
- [ ] BRA - Bruksareal i m²
- [ ] T-BRA - Tillatt bruksareal i m²
- [ ] %BYA - Bebygd areal i %
- [ ] %BRA - Bruksareal i %
- [ ] %TU - Tillatt utnyttelsesgrad i %
- [ ] U-grad (denne betegnelsen brukes i enkelte eldre planer)

Arealer og grad av utnytting

Veiviseren "Hvor stort kan du bygge"

Oppgi arealet til alle bygninger på eiendommen din, og regn ut ny grad av utnytting. Bruk den beregningsmåten du krysset av for over.

Tillatt grad av utnytting:	25
Tomtens nettoareal:	4109 m²

Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering i dag:	237 m²	
Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering etterpå:	253 m²	
Grad av utnytting etter prosjekt:	8%	

Husk vedlegg!
Vis hvordan grad av utnytting etter prosjektet ble regnet ut. Ta f.eks en utskrift fra "Hvor stort kan du bygge".

E. Hva blir korteste avstand?

? Veiviseren steg 3
Veiviseren steg 4

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra bygningen til:

Nabogrense:	3 m	Midten av vei:	31 m
Nærmeste bygning på naboeiendom:	70 m		

Skal du rive, eller er noe så langt unna at det ikke vises på situasjonskartet? Da kan du stryke over punktet.

F. Kan byggeplanene dine være i konflikt med omgivelsene?

? Veiviseren steg 3

Er det mindre enn 30 meter til nærmeste trikke- eller togspor?	☒ Nei	☐ Ja
Bygger/river du i nærheten av en vann- og avløpsledning?	☒ Nei	☐ Ja
Bygger/river du i nærheten av høyspent kraftlinje?	☒ Nei	☐ Ja

Husk vedlegg!
Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved tillatelse eller uttalelse fra eier.

Bygger/river du i nærheten av strandsonen eller sjø/elv/vassdrag?	☒ Nei	☐ Ja
Skal du bygge/rive i et flom-, ras- eller skredutsatt område?	☒ Nei	☐ Ja
Finnes det truede eller vernede arter på eiendommen eller i nærheten?	☒ Nei	☐ Ja
Finnes det kulturminner eller verneverdig bebyggelse på eiendommen eller i nærheten?	☒ Nei	☐ Ja

Husk vedlegg!
Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved søknad om dispensasjon, uttalelse og/eller vedtak.

G. Vil byggeprosjektet føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?

? Veiviseren steg 3

☒ Nei

☐ Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel til (sett kryss):

☐ Riksvei eller fylkesvei	Husk **vedlegg** som viser at du har avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen
☐ Kommunal vei	Husk **vedlegg** som viser at du har avkjøringstillatelse fra kommunen
☐ Privat vei	Husk **vedlegg** som viser at du har veirett gjennom tinglyst erklæring

H. Vedlegg

? Veiviseren steg 6

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon

Hvilke tegninger og beregninger har du lagt ved?

- [x] Plantegning før og etter
- [ ] Snittegning før og etter
- [x] Fasadetegninger av alle fasader før og etter
- [x] Situasjonskart hvor jeg har tegnet inn det jeg skal bygge/rive, og relevante avstander fra punkt E og F
- [ ] Beregningsmåte for grad av utnytting
  (f eks fra «Hvor stort kan du bygge»)

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- [ ] Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- [ ] Dokumentasjon på at alle naboer er varslet
  (f. eks. kvitteringer)
- [ ] Eventuelle merknader fra naboer
- [ ] Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:
(F.eks hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt F eller G)

- [ ] Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon
  (spesifiser i feltet under)
- [ ] Uttalelser/vedtak fra annen myndighet
  (spesifiser i feltet under)

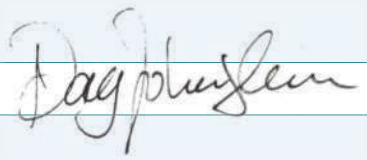
Andre vedlegg:

Eiendommen er på 4.1daa, men 0.7daa er regulert til vegforrnål, derfor avvik i tomteareal ved beregning av BYA.
Nærmeste nabo i 2008 var hovedbygning på Moa gård (nå Moabakken 3) avstand 70m.
Avstand nabogrense mot sør på 3m. Her var i 2008 ingen vegforbindelse, kun LNF område og tursti, samt privat adkomst til omsøkte eiendom.

Totalt antall vedlegg: 3

I. Underskrift

Dato: 18.02.2026 Underskrift:



Lillehammer kommune
Plan, bygg og eiendom

Vedlegg Søknad om tiltak uten ansvarsrett Vingrom, 16.02.2026

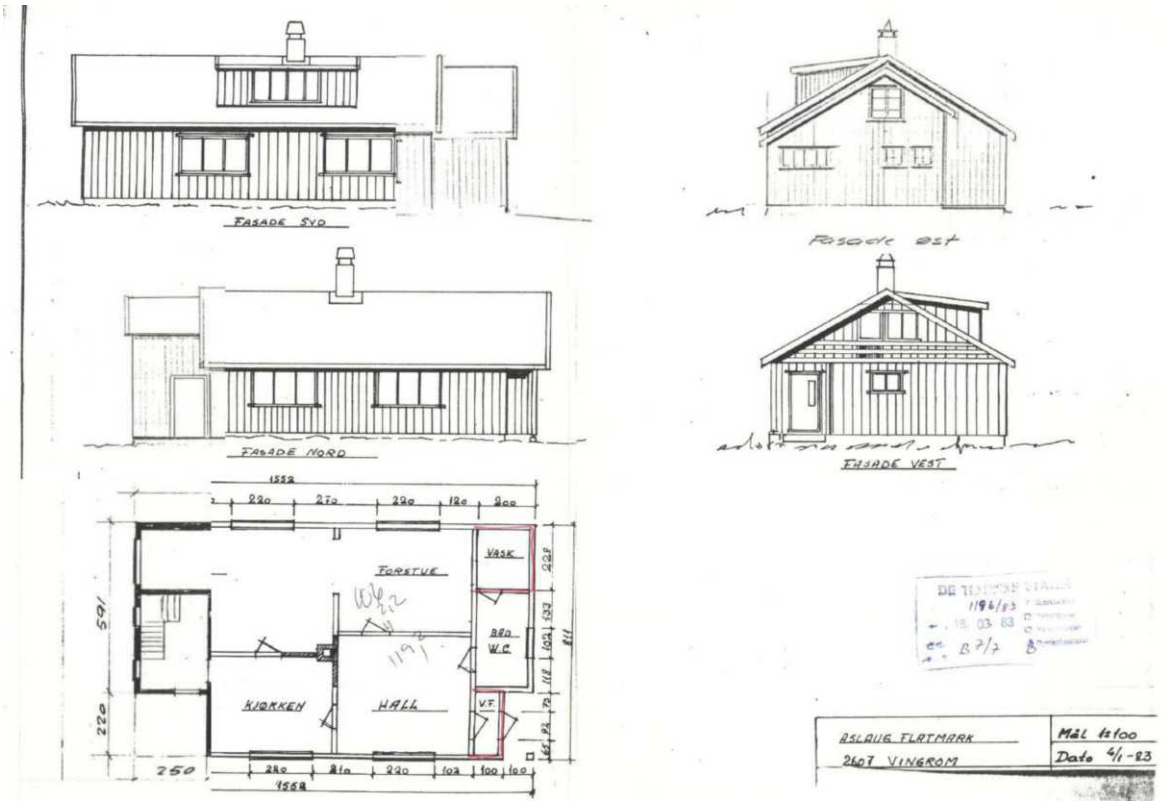
Min mor og far kjøpte eiendommen i 2008. Boligen ble i 2008 renovert og pusset opp.

Renoveringen omfattet følgende:
Skifte av vinduer og dører.
Oppgradering av eksisterende trapperom mot nord/øst med endret takløsning.
Oppgradering av Bad/vaskerom og entre.
Terrasse med overbygget tak og overbygget inngang.

Renoveringen gir ikke bruksendring eller økt Bruksareal, men en økning av BYA med 16 m2.

Vet ikke hvilke vurderinger som ble gjort i 2008, men denne renoveringen er ikke blitt omsøkt.

Av omsøkt tiltak og gitt tillatelse 1196/83 B7/7 datert 22.03.1983 (side 3) ble kun tilbygg mot sør/vest bygget. «Blyantskisse» av planer side 5 er slik boligen fremsto da mine foreldre overtok eiendommen i 2008. Her er en «klipp og lim» av tegninger på eksisterende bolig.

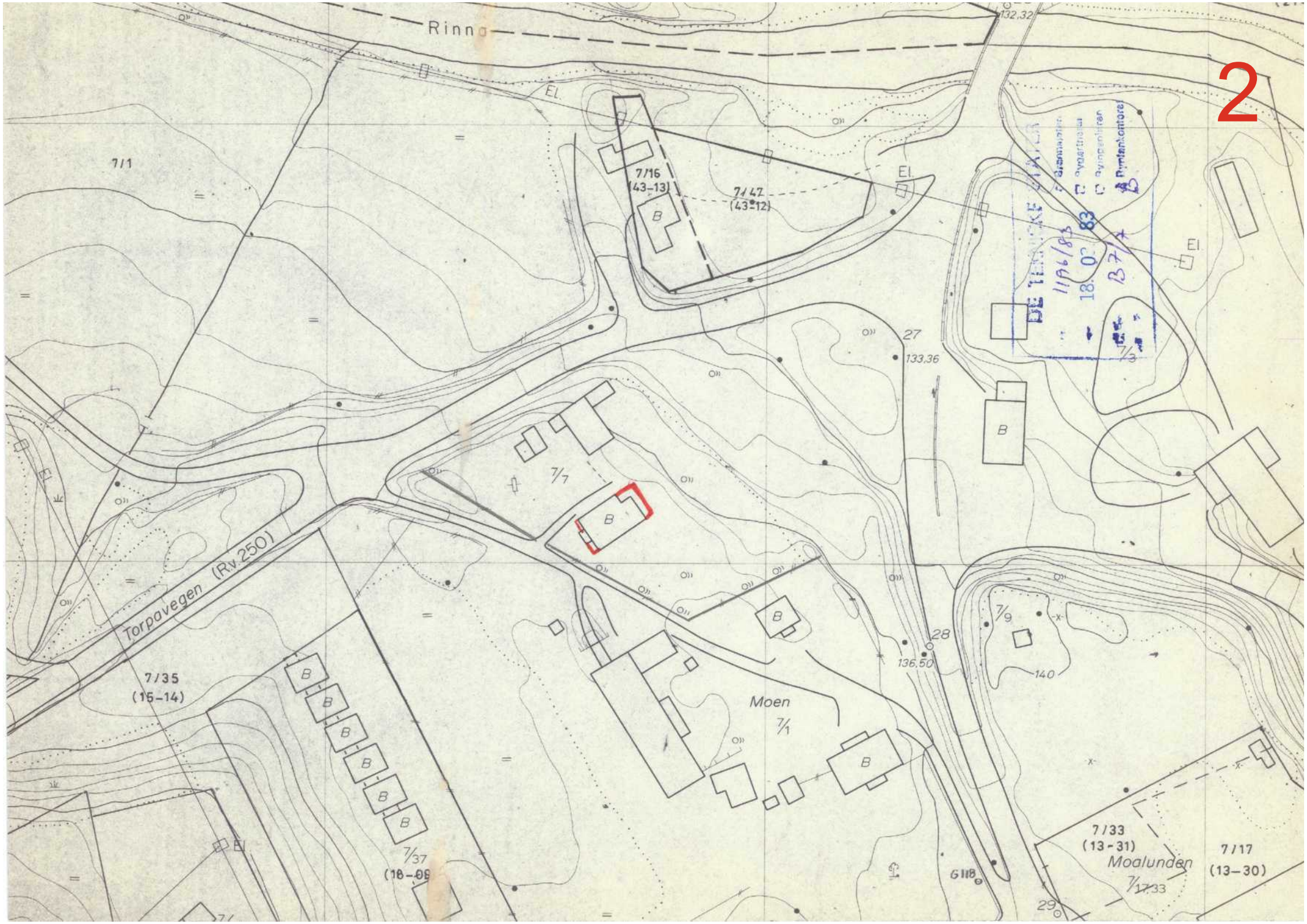


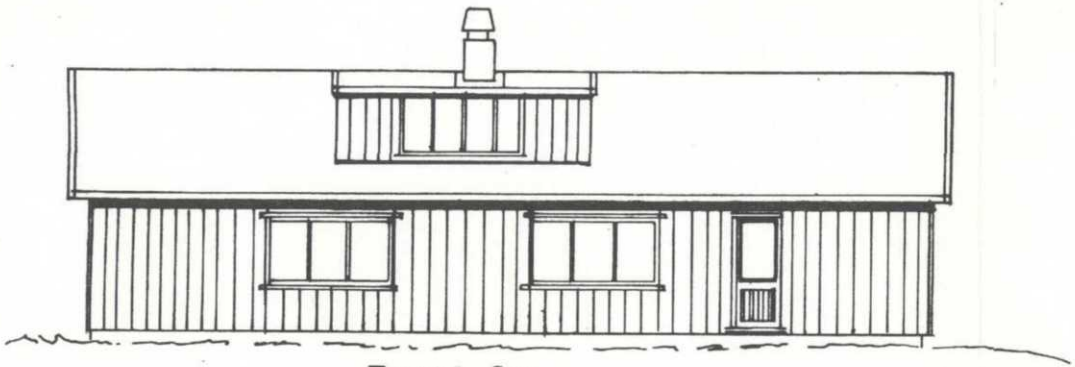
På det tidspunktet denne renoveringen foregikk var ikke Moabakken bygget ut og det eksisterte ingen berørte naboer. Siden denne bygningsmassen allerede var eksisterende ved utbygging av Moabakken ser vi ingen grunn til å sende ut nabovarsel.

Håper kommunen er enig i vår vurdering og kan gi godkjenning/ferdigattest på disse endringene.

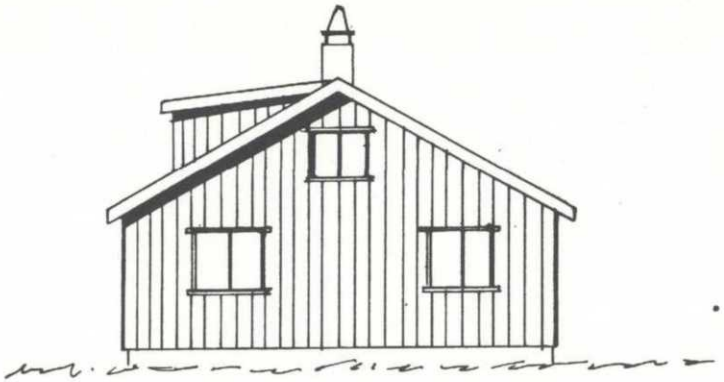
Med vennlig hilsen

Dag O. Johansen

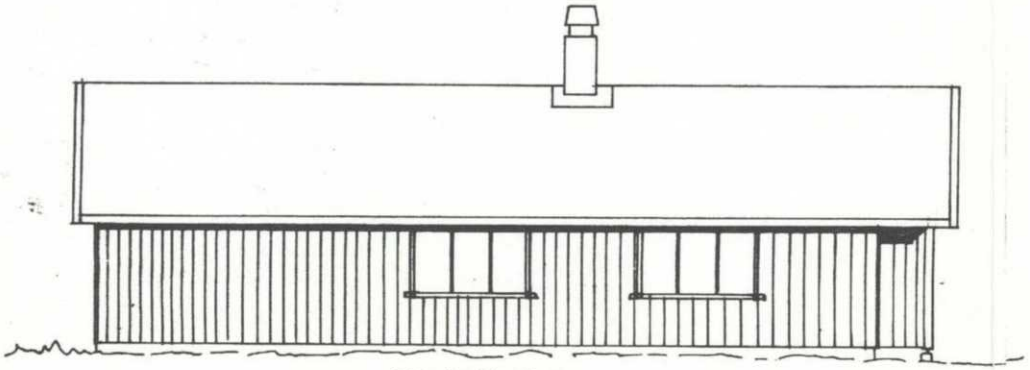

2
Rinna
7/1
7/16
(43-13)
7/47
(43-12)
El
B
27
133,36
7/3
7/7
Torpavegen (Rv.250)
7/35
(15-14)
7/37
(18-08
Moen
7/1
28
136,50
7/9
140
7/33
(13-31)
Moalunden
7/17
(13-30)
7/17,33
29
6118
132,32



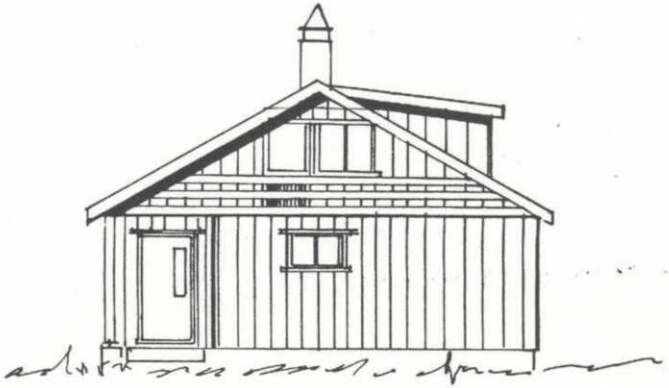
FASADE SYD



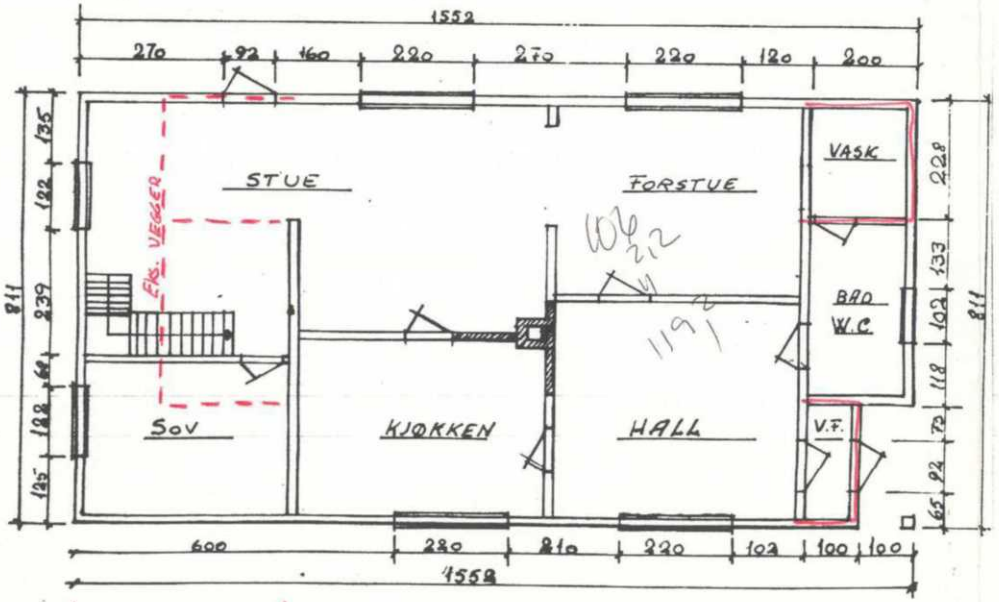
FASADE ØST



FASADE NORD



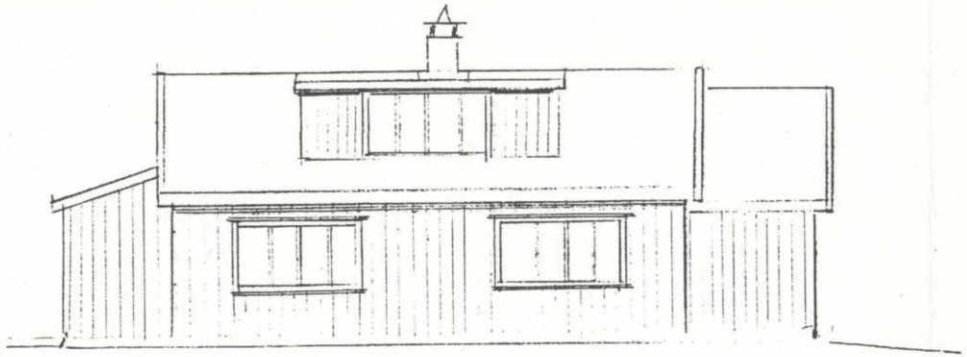
FASADE VEST



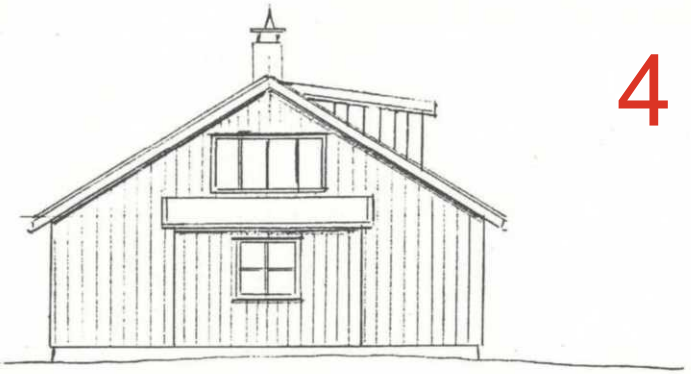
Ombygging/tilbygging

DE TEKNISKE ETATER
1196/83
18. 03 83
B 7/7
B

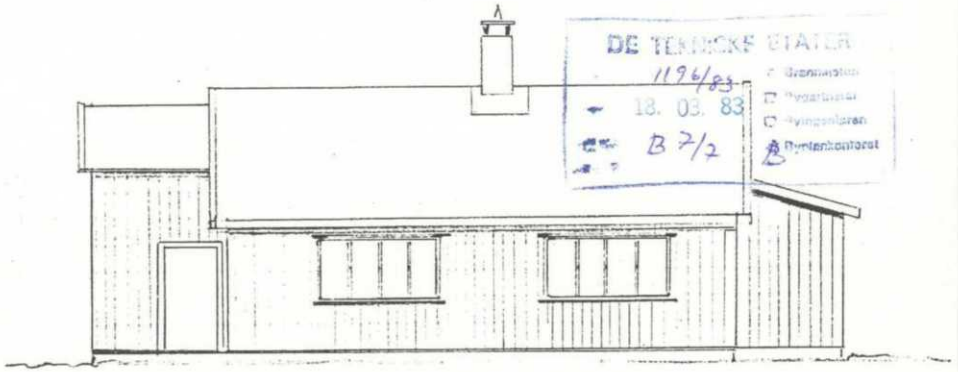
ASLAUG FLATMARK	Mål 1:100
2607 VINGROM	Dato 4/1-83



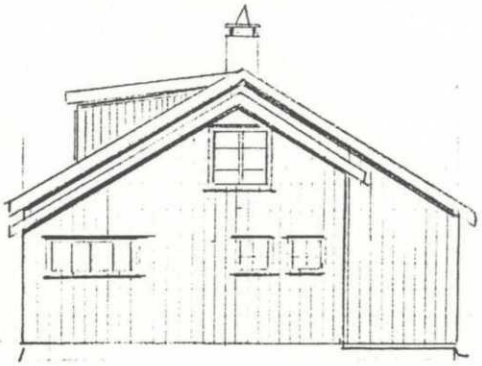
Fasade syd



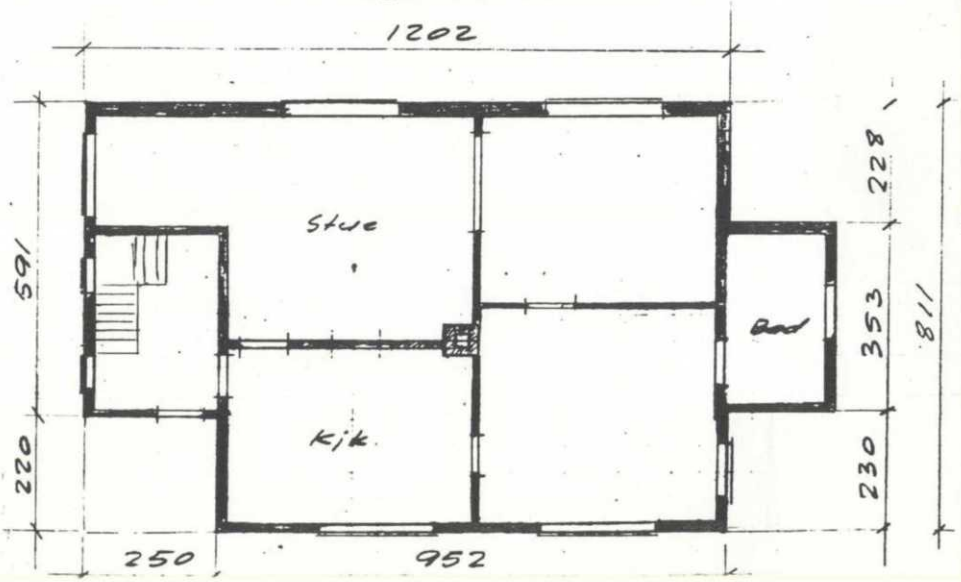
Fasade vest



Fasade nord.

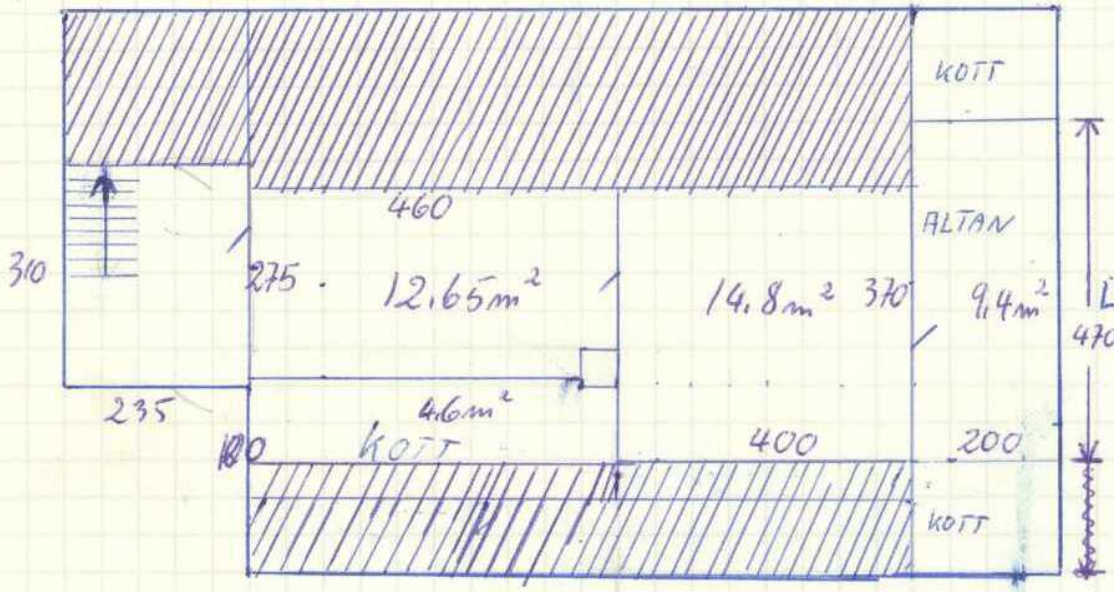


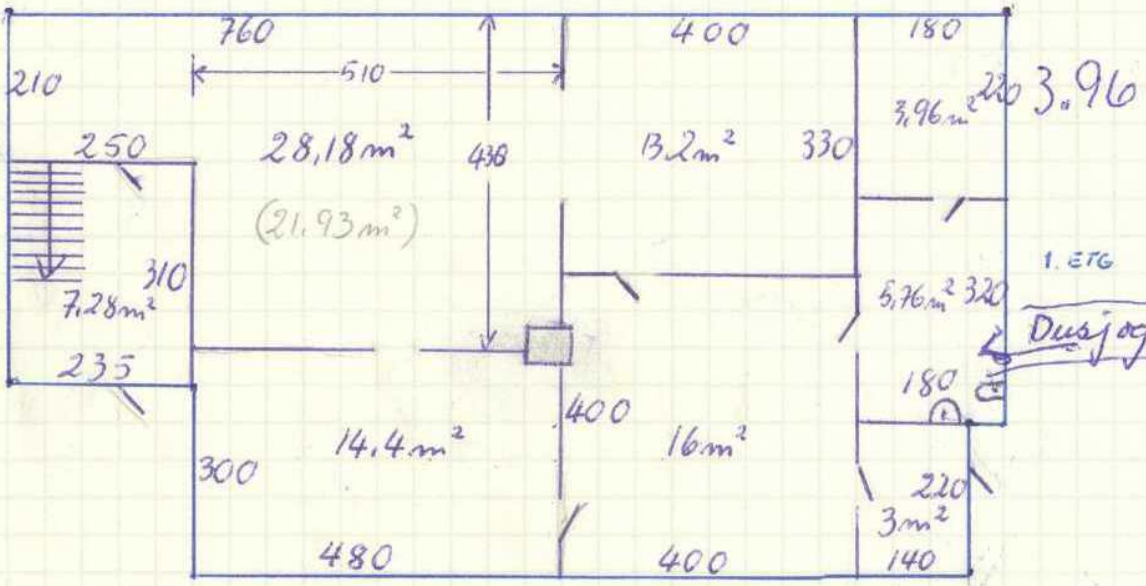
Fasade øst

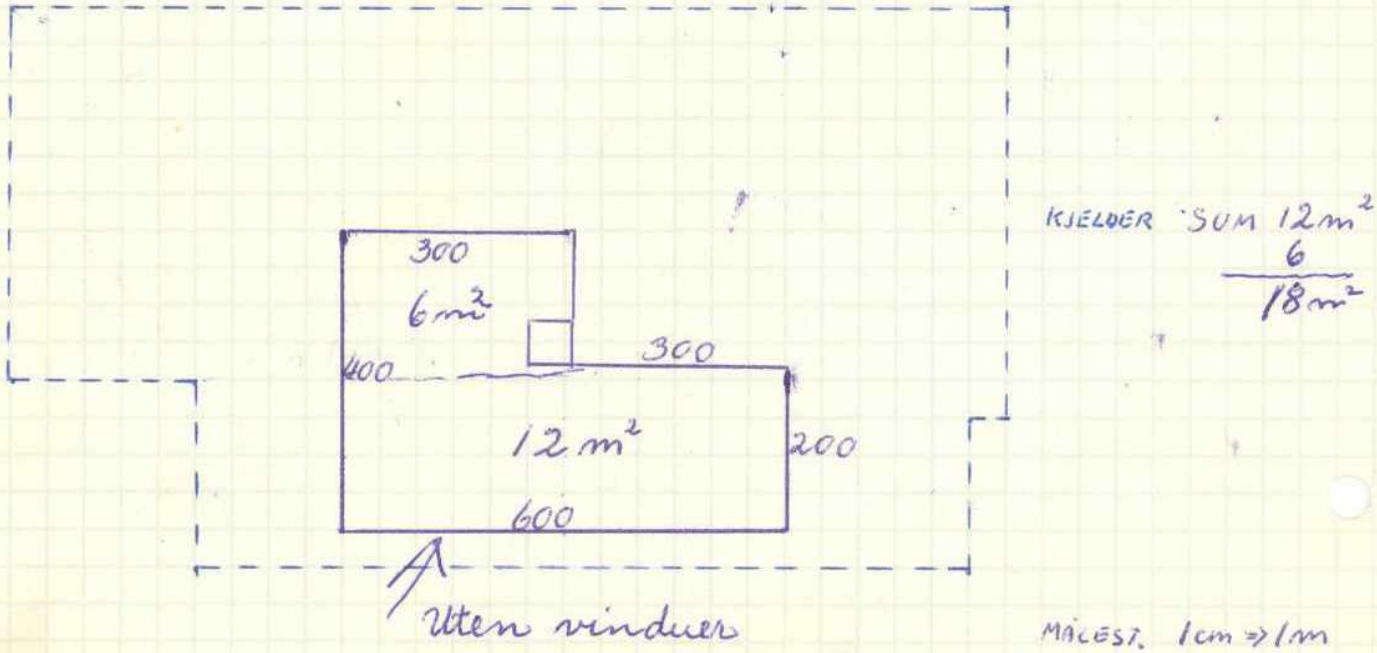


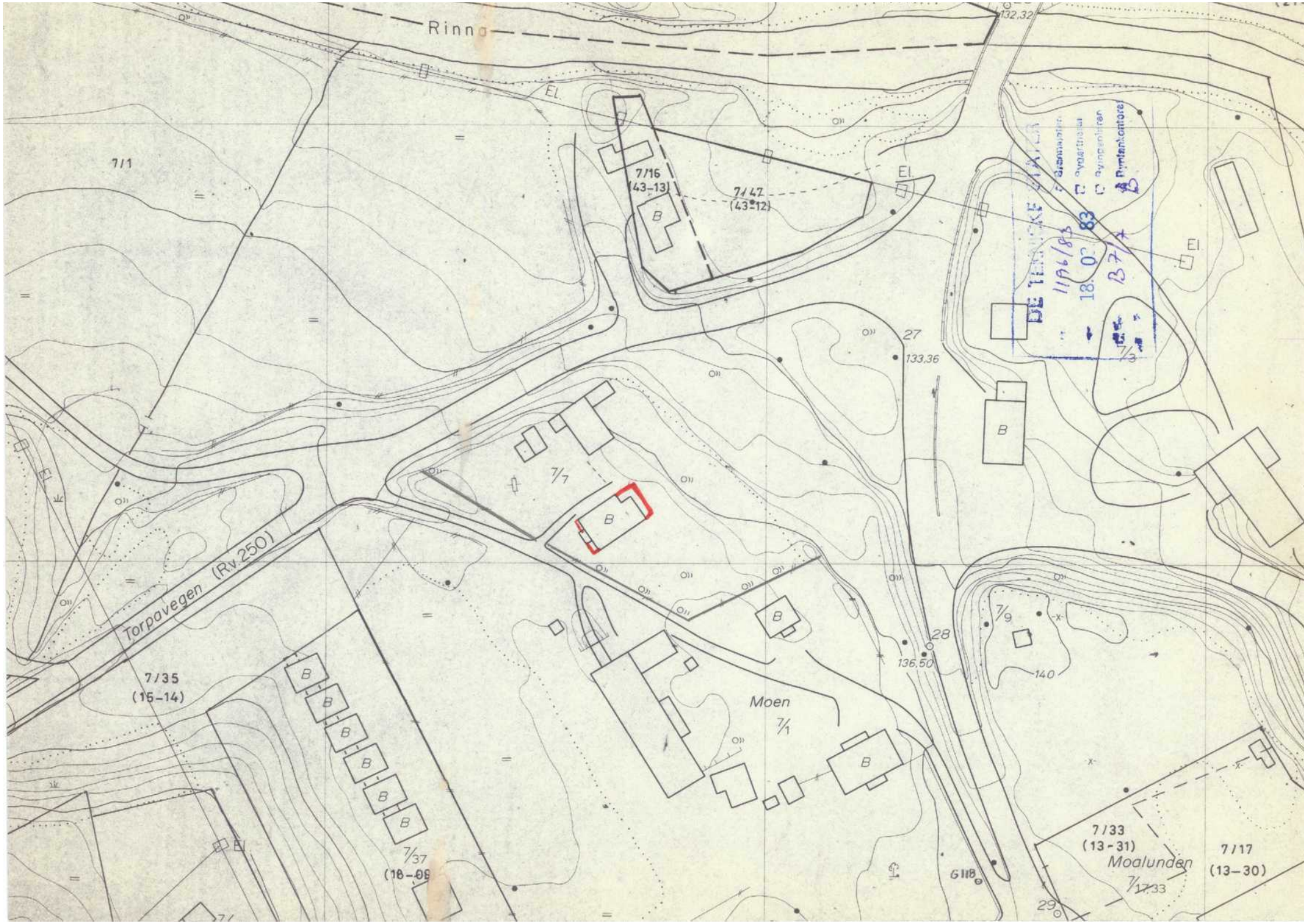
Eksist hus, øst/vest-fasader

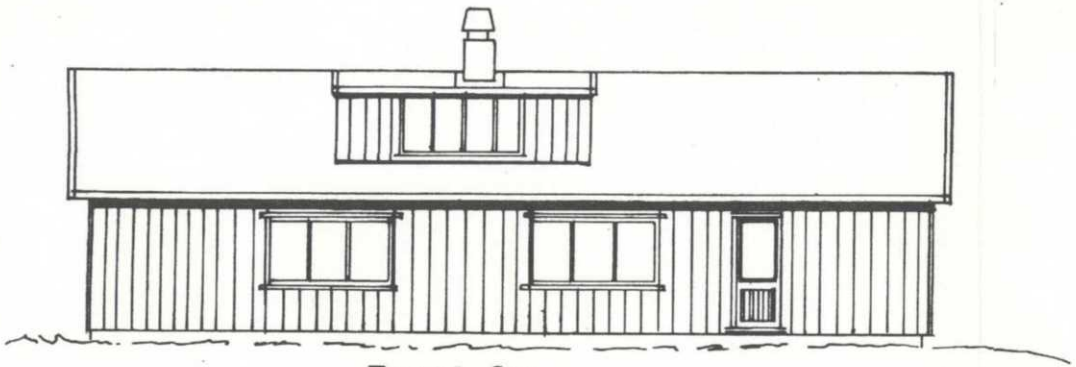
Aslaug Flatmark


KOTT
460
ALTAN
310
275
12,65m²
14,8m²
370
9,4m²
LOFT
Sum 41,45m²
470
235
4,6m²
100
KOTT
400
200
KOTT

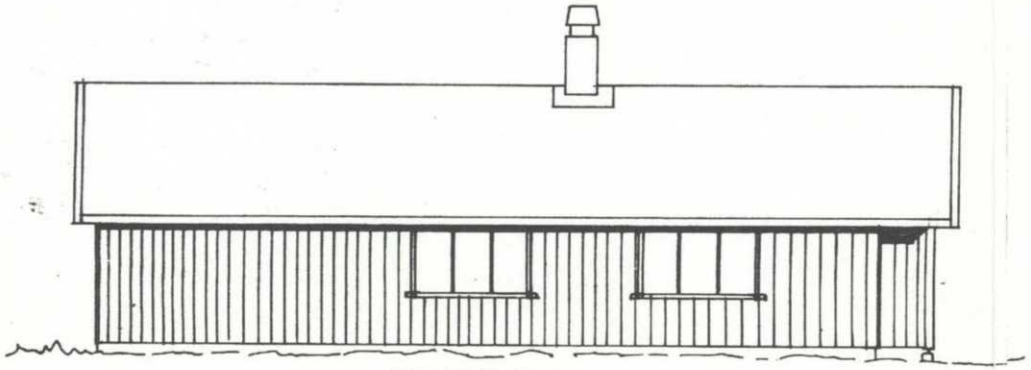

760
400
180
510
210
3,96m²
230
3,96
250
28,18m²
438
B2m²
330
(21,93m²)
1. ETG
Sum 91,78m²
310
7,28m²
5,76m²
320
Dusj og WC
(85,53m²)
235
180
400
14,4m²
16m²
300
220
3m²
480
400
140


KJELDER SUM 12m²
6
18m²
300
6m²
300
400
12m²
200
600
Uten vinduer
MÅLEST. 1cm ⇒ 1m

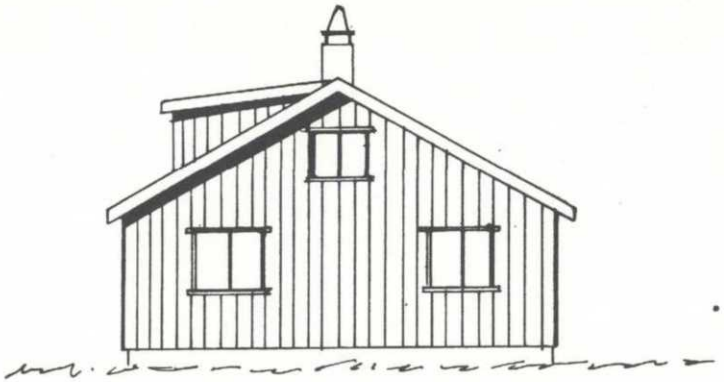

Rinna
7/1
7/16
(43-13)
7/47
(43-12)
El
B
27
133,36
7/3
7/7
Torpavegen (Rv.250)
7/35
(15-14)
7/37
(18-08
Moen
7/1
28
136,50
7/9
140
7/33
(13-31)
Moalunden
7/17.33
7/17
(13-30)
29
6118
132,32



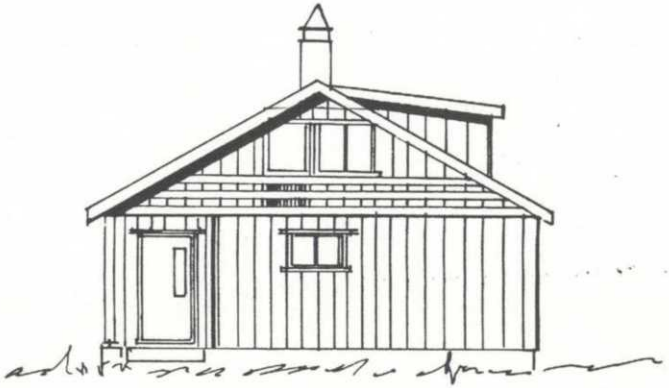
FASADE SYD



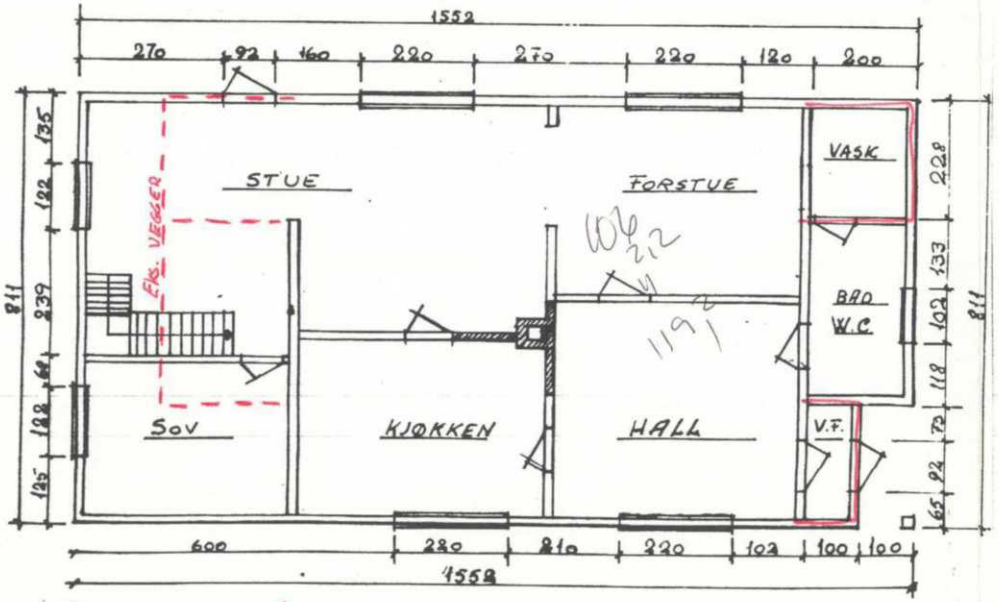
FASADE NORD



FASADE ØST



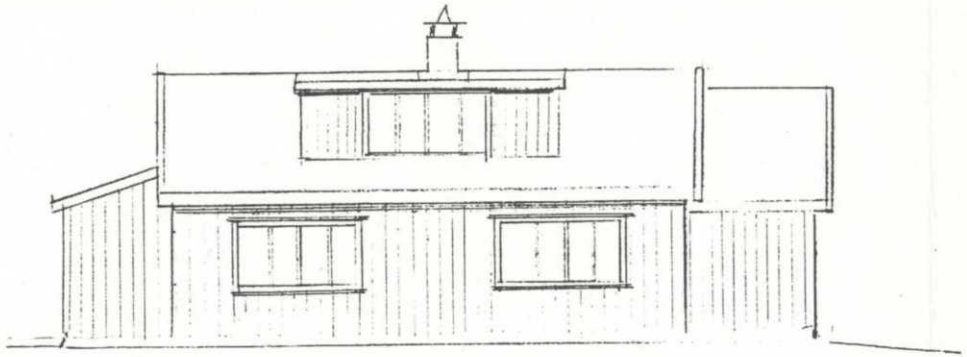
FASADE VEST



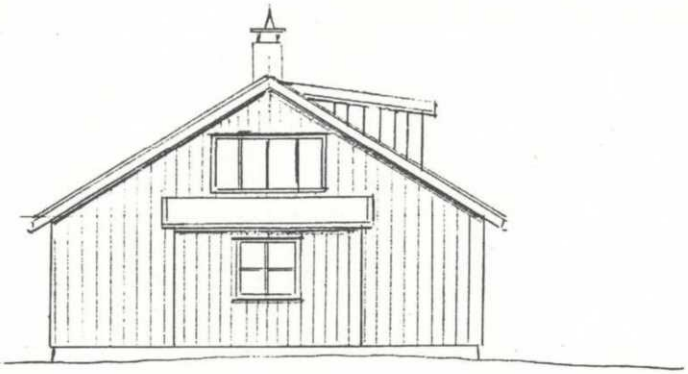
Ombygging/tilbygging

DE TEKNISKE ETATER
1196/83
18. 03 83
B 7/7
Byantikvaren
Byplankontoret
Byrådsavdelingen
Bygningsetaten

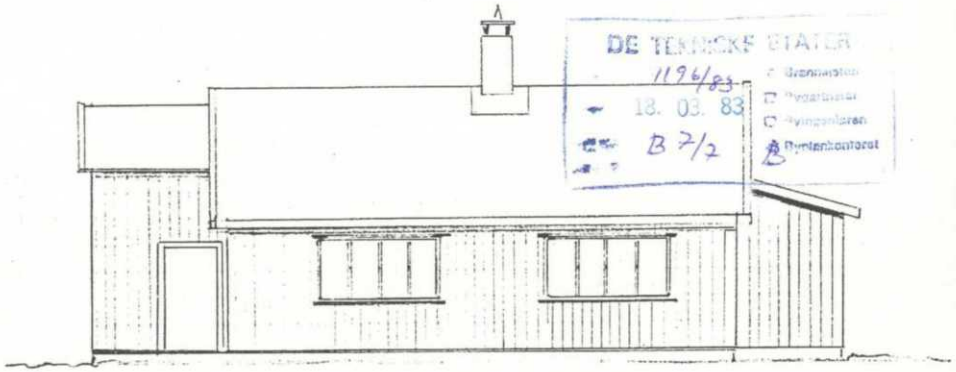
ASLAUG FLATMARK	Mål 1:100
2607 VINGROM	Dato 4/1-83



Fasade syd

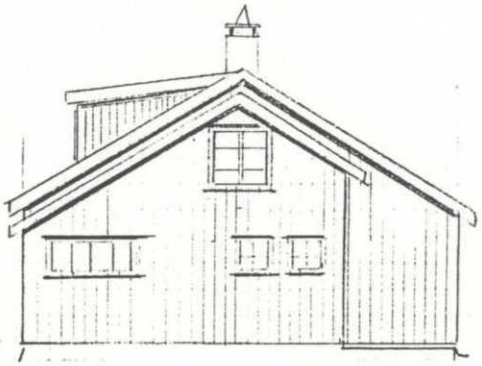


Fasade vest

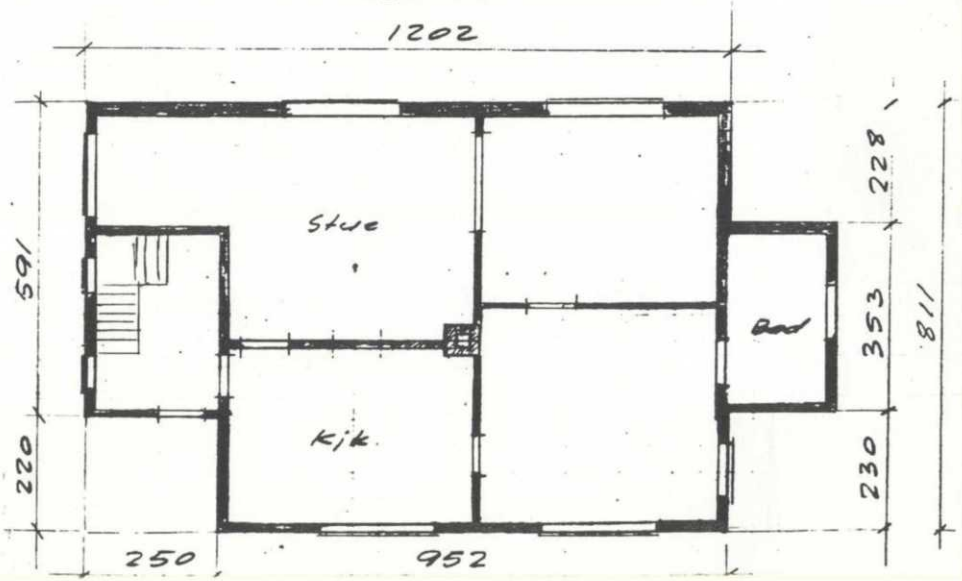


DE TEKNISKE ETATER
1196/83
18. 03. 83
B 7/2
Brannkontoret

Fasade nord.

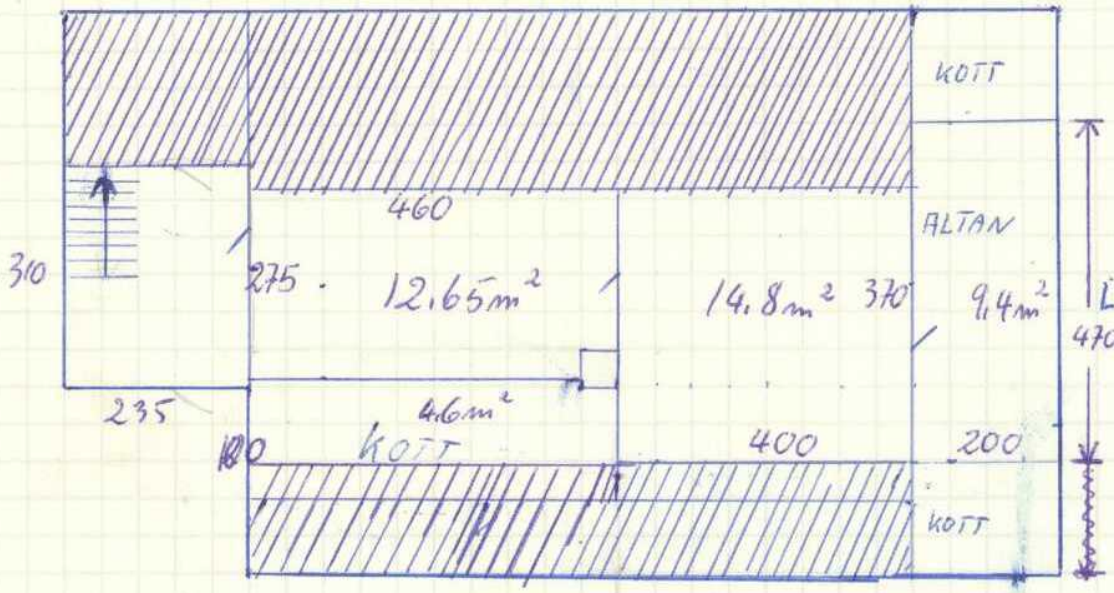


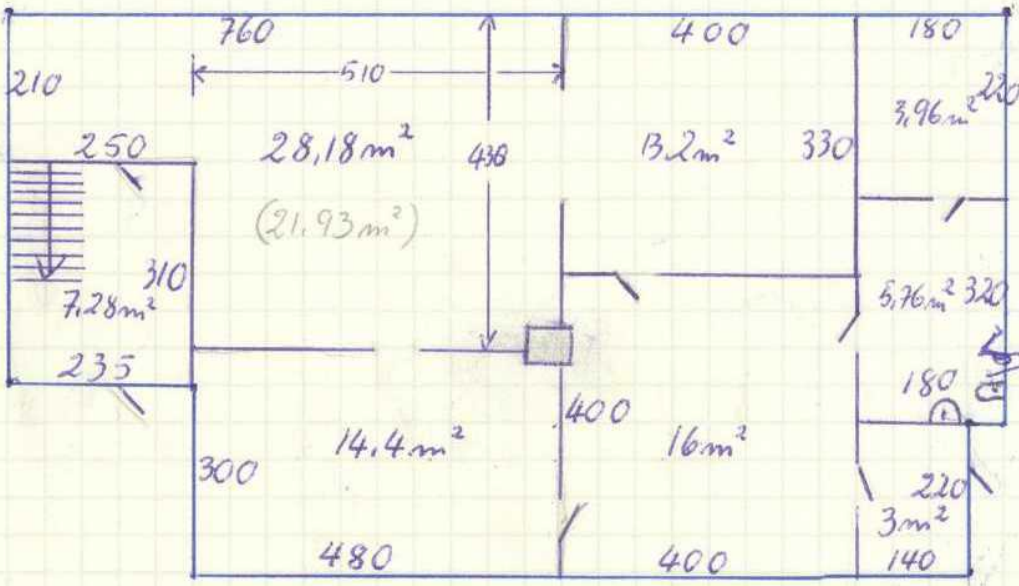
Fasade øst

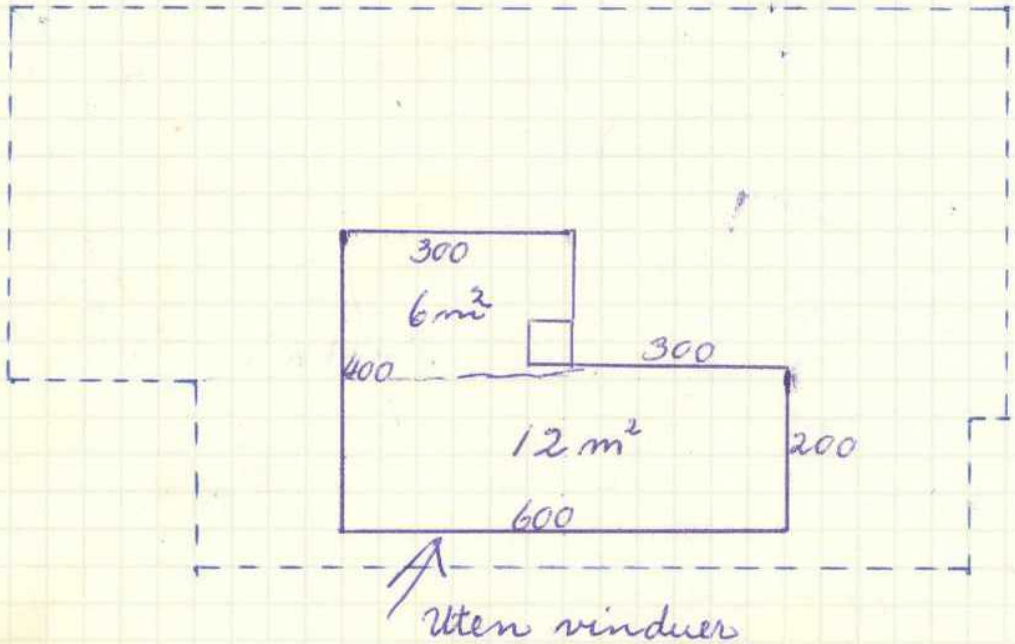


Eksist hus, øst/vest-fasader

Aslaug Flatmark







KJELDER SUM 12m²
6
18m²

MÅLEST. 1cm ⇒ 1m

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Aslaug Flatmark
2607 Vingrom

IES/ÅBH 1196/83
B7/7 22. mars 1983.

BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIG PÅ GNR. 7/7, VINGROM

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 18.3. 1983.

Boligen bygges på ved begge gavelveggene og taket vil bl.a. bli lagt om noe.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidene må ikke igangsettes før byggherre/ansvarshavende selv har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v.

2. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett returneres i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

3. Jordbakke i kryperom må dekkes med plast som avsluttes ca. 10 cm fra ytterveggene. Plasten belastes med sand i ytterkanter og skjøter. Kryperommet må være tilgjengelig for inspeksjon, og gjennomluftes godt med min. 6" ventiler. Bjelkelag og stubbloft bør være av trykkimpregnerte materialer.

4. Alle arbeider utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontrollskjema.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år, eller innstilles for lengre tid enn 1 år.

Ett sett tegninger beholdes for vårt arkiv.

H. T. Mysen

I. Engan-Skei

Vedlegg: Skjema for ansvarsrett
" " byggekontroll

Lillehammer kommune Tjenesteområde byggesak

Helmer Omar Johansen
Blestervegen 7
2618 LILLEHAMMER

Vår ref.:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2026/1412-2	Kari Senderud		24.02.2026

Tillatelse til mindre tiltak - Renovering - fasadeendring - tilbygg - eiendom 7/7 - Moabakken 7

Tiltakshaver:	Helmer Omar Johansen
Søknad mottatt:	18.02.2026
Søknad komplett:	24.02.2026

Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement.

Søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4, som kan forestås av tiltakshaver selv, godkjennes.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og at forskrifter til loven følges. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9. Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Når tiltaket er utført skal det foretas sluttkontroll og anmodes om ferdigattest jf pbl § 21-10.

Saksopplysninger:

Søknaden er datert og mottatt 18.02.2026.
Søknaden gjelder ettergodkjenning av følgende:

- Utskifting av vinduer og dører
- Oppgradering av eksisterende trapperom mot nord/øst med endret takløsning.
- Oppgradering av bad/vaskerom og entre.
- Terrasse med overbygget tak og overbygget inngang.

Det opplyses i søknaden at renoveringen ikke gir bruksendring eller økt bruksareal, men økning av BYA med 16 m^2.
Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt i søknaden.

Unntak fra TEK 17:

Det forutsettes at utførelsen av tiltaket oppfyller forskriftens krav.

Nabovarsel:

Kommunen gir, jf. pbl. § 21-3 og SAK § 5-2, fritak for varsling til tilliggende eiendommer da det anses at deres interesser ikke blir berørt av tiltaket.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for Vingrom, vedtatt/godkjent 27.05.1980, sist endret/revidert 19.06.2008, er tomta regulert til boligformål.
Tiltaket er innenfor bestemmelsene i gjeldende plangrunnlag.

Matrikkel informasjon:

Bygningsnummer: 7115156
Areal tomt = 4109,4 m^2
Bebygd areal eksisterende = 107 m^2
Nytt bebygd areal = 16 m^2
Det registreres Ingen ny pipe
Bygningstype: Enebolig

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

Etasje	BRA i Matrikkelen - eksisterende	BRA i Matrikkelen - åpent overbygd areal oppgitt i søknaden
Kjeller K01	18 m^2	- m^2
1. etg. H01	92 m^2	(Terrasse) 11 m^2
2. etg. H02	41 m^2	(Veranda) 7 m^2

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

Etasje	BTA i Matrikkelen - eksisterende, *beregnet etter vedlagte tegninger i søknaden
Kjeller K01	* 21 m^2
1. etg. H01	*106 m^2
Loft L01	*52 m^2

Boligspesifikasjon registrert i matrikkelen:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	151 m^2	5	X	1	1

Boligspesifikasjon registreres i henhold til vedlagte tegninger i søknaden og slik boligen fremstår:

Bruksenhetsnummer		*Bruksareal*	*Antall rom*	*Kjøkken*	*Antall bad*	*Antall wc*
Etasjekode	*Løpenr*					
H01	*01*	*151 m^2*	*4*	*X*	*1*	*2*

Gebyr:

Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

Klagerett:

Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Hvis du ønsker å klage, kan du sende e-post til *postmottak@lillehammer.kommune.no* eller bruke lenken som ligger i din digitale postkasse.

Klagen kan også sendes inn til postadresse Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes. Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Med hilsen

Erik Ottvik
Saksbehandler

Kari Senderud
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi:

DAG OMAR JOHANSEN

Besøksadresse:
Storgata 51, 2609 Lillehammer

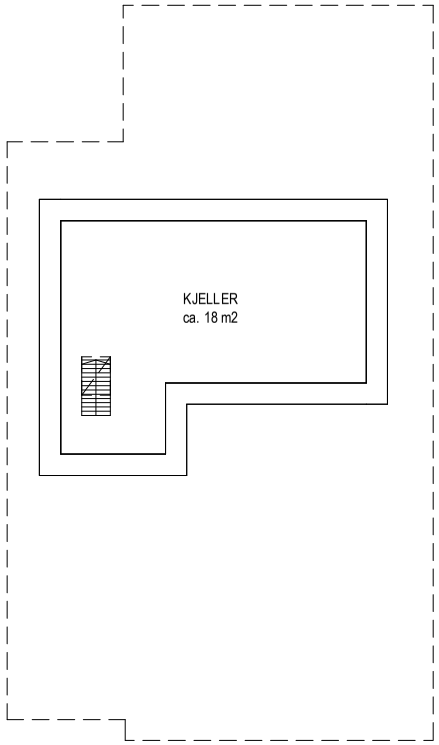
Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

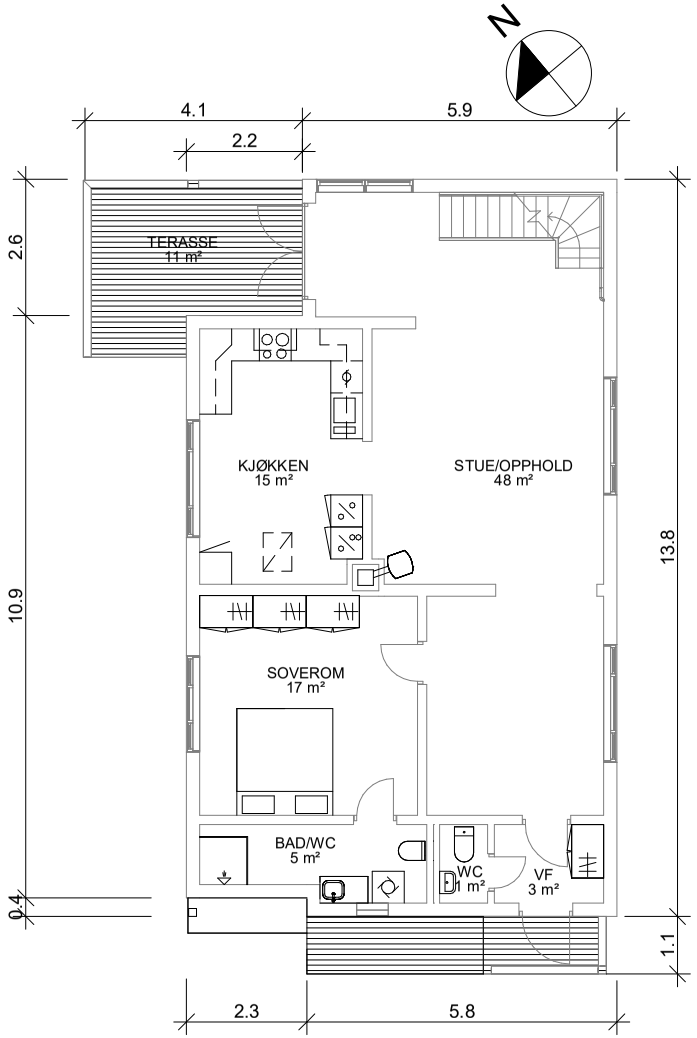
Nettside:
lillehammer.kommune.no

Telefon:
61 10 77 00

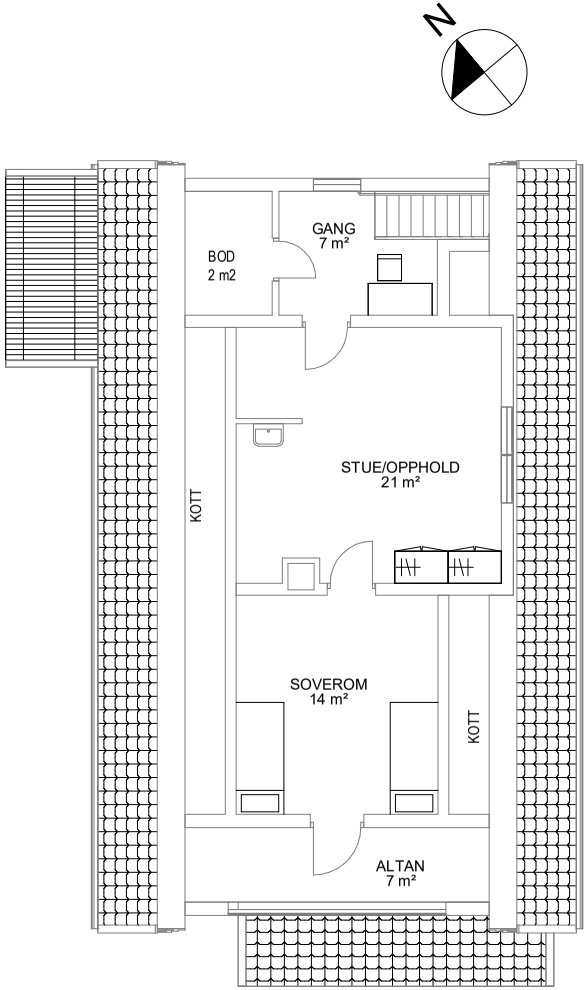
Organisasjonsnummer:
945578564



Plan kjeller



Plan 01



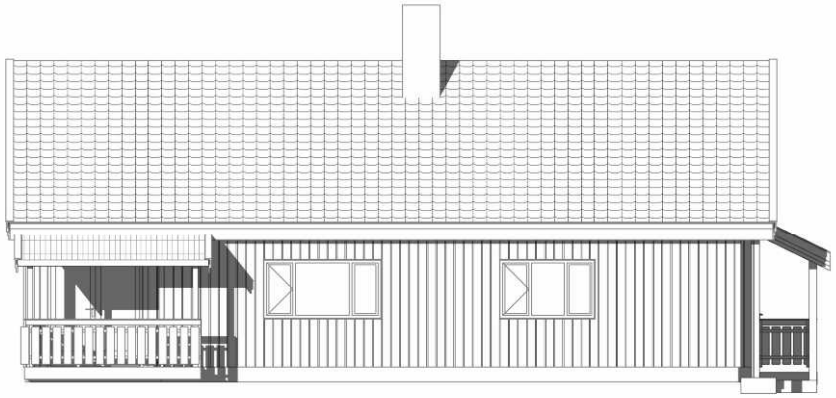
Plan 02

Søknad om tiltak uten ansvarsrett. Gnr./Bnr. 7/7, Moabakken 7

PLANER, A3 - 1:100, 16.02.2026 kjj



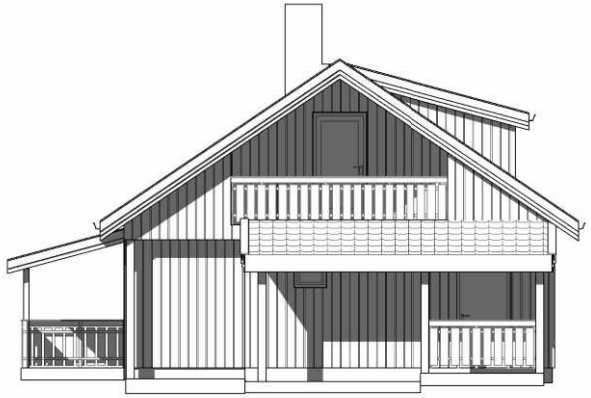
Nord



Vest



Øst



Sør

Søknad om tiltak uten ansvarsrett. Gnr./Bnr. 7/7, Moabakken 7
FASADER, A3 - 1:100, 16.02.2026 kjj

Dokid: 11021794 (11/2936-1)

SITUASJONSKART

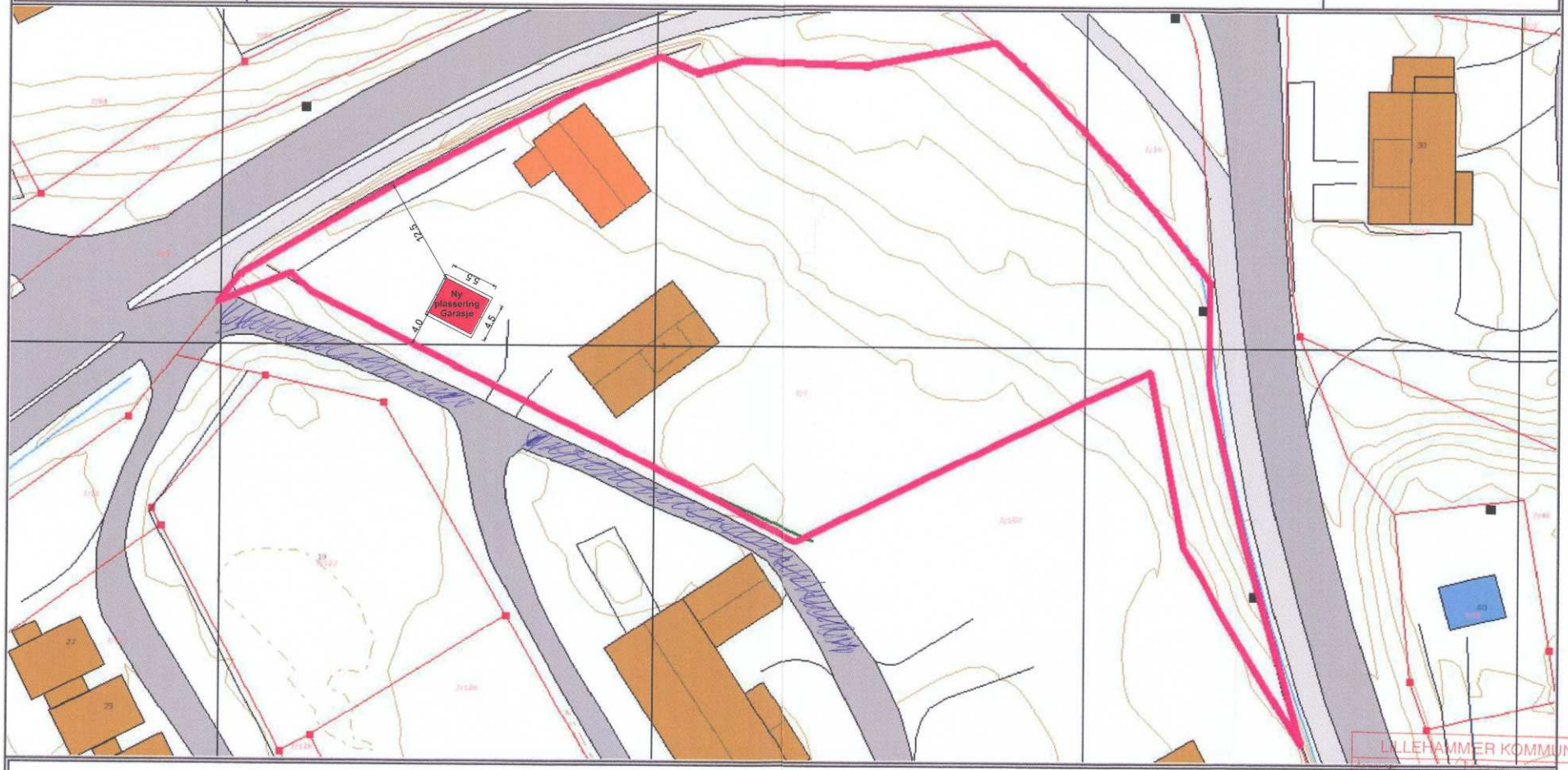
Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: MOABAKKEN 3, 2607 VINGROM			
Hj.haver/Fester:	Aud og Helmer Johansen			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 11/5-2011 Sign: dj

Flytting og restaurering av eksisterende garasje

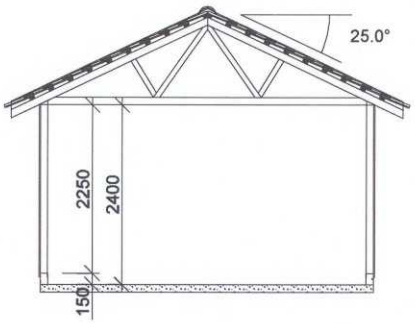
Målestokk 1:500

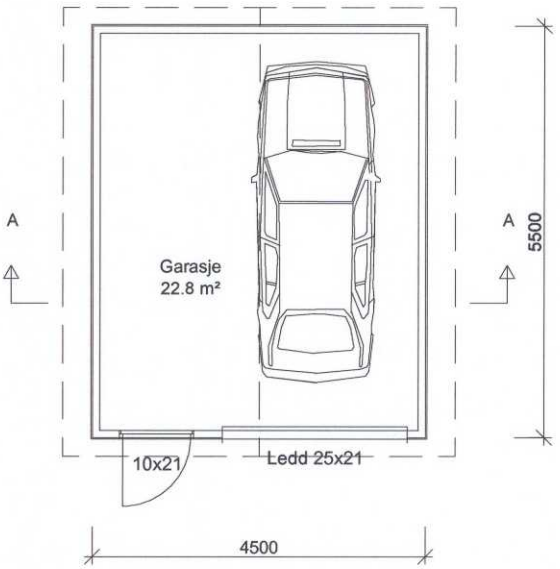


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

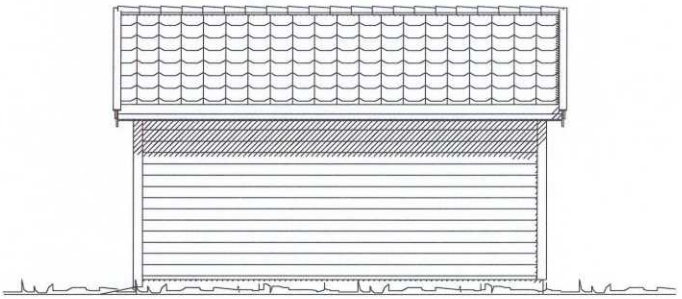
LILLEHAMMER KOMMUNE
11/2936 1
16 MAI 2011
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Kassasj.
TO FE
Saksbr.

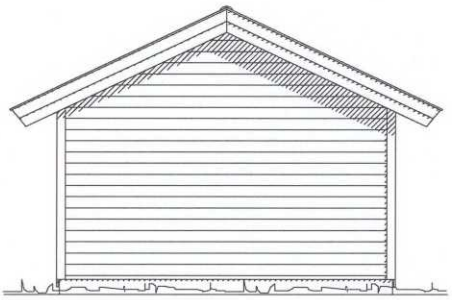
Dokid: 11021795 (11/2936-1)













Arealberegninger i hht NS 3940			
	Utvendig bod/garasje	Sum BRA bruksenhet	
1. etg. plan	22.8	23	
SUM	22.8	23	
Bygningens Bebygde Areal (BYA)		25	

LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar/saksnr. 11/2936 | Dok.nr. 1
16 MAI 2011
Lopenr.
Ark.kode P
Ark.kode S | Kassasj.
TO FE | Saksb.

Tiltakshaver:	Aud og Helmer Johansen	(Gnr./Bnr./festenr.):	7/7
Byggeplass:	Moabakken 3, 2607 Vingrom		Lillehammer
Ekstern ref.:		Målestokk: 1 : 100	Dato: 12.05.11 Sign.: dj
	Restaurering av eksisterende garasje		Tegn.nr.: Garasje – 501

Intern ref.:

DDS-CAD

Lillehammer kommune

Dato: 09.03.2015
Vår ref.: TOVGAUKE 11/2936-5
Arkivkode: HEIGB 7/7
Løpenum: 15/4575

Helmer Johansen
Moabakken 3

2607 VINGROM

FERDIGATTEST FOR SØKNAD UTEN ANSVARSRETT

Vedrørende: Nybygg garasje, bygningsnr. 300222802 og riving av bygningsnr. 7112785
Adresse: Moabakken 3, Gnr./Bnr.: 7/7
Tiltakshaver: Helmer Johansen

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

Arbeidets art:	Nybygg/riving	
Byggets art:	Garasje	
Bygningsnummer i matrikkelen:	Ny 300222802. Revet 7112785.	
Saksnummer for tillatelse:	11/2936-2	Dato: 30.05.2011

Ferdigattesten fritar ikke tiltakshaver fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.
Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Arealopplysninger:

- Bebygd areal : 25 m^2
- Bruksareal : 23 m^2
- Tomteareal : 4109,5 m^2

Gebyrareal:

- Eiendomsskatt : 23 m^2

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

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

Kopi: Matrikkel/ Eiendomsskatt - Brannsjefen

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

FULLSTENDIG JOURNAL

FOR SAKSNUMMER 11/2936

Lnr: 10513/11	Reg.dato: 16.05.11	Arkivkode: HEIGB 7/7	Saksb.: AREALMI.AREALBYG.TO
Saksnr: 11/2936-1	Dok.type: I	Dok.art: DOK	Gradering:

Navn: Helmer Johansen

Dok.beskr: SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT - NY GARASJE - GNR. 7/7 MOABAKKEN 3 - AUD OG HELMER JOHANSEN

Lnr: 11476/11	Reg.dato: 30.05.11	Arkivkode: HEIGB 7/7	Saksb.: AREALMI.AREALBYG.TO
Saksnr: 11/2936-2	Dok.type: U	Dok.art: DOK	Gradering:

Navn: Helmer Johansen

Dok.beskr: FLYTTING AV GARASJE GNR. 7/7 MOABAKKEN 3 - AUD OG HELMER JOHANSEN

Lnr: 3762/15	Reg.dato: 25.02.15	Arkivkode: HEIGB 7/7	Saksb.: SBS.BYGG.TOVGAUKE
Saksnr: 11/2936-3	Dok.type: U	Dok.art: DOK	Gradering:

Navn: Helmer Johansen

Dok.beskr: OPPFØLGING AV BYGGESAK - FLYTTING AV GARASJE GNR. 7/7 MOABAKKEN 3 - AUD OG HELMER JOHANSEN

Lnr: 4474/15	Reg.dato: 06.03.15	Arkivkode: HEIGB 7/7	Saksb.: SBS.BYGG.TOVGAUKE
Saksnr: 11/2936-4	Dok.type: I	Dok.art: DOK	Gradering:

Navn: Helmer Johansen

Dok.beskr: SØKNAD OM FERDIGATTEST - FLYTTING AV GARASJE GNR. 7/7 MOABAKKEN 3 - AUD OG HELMER JOHANSEN

Lnr: 4575/15	Reg.dato: 10.03.15	Arkivkode: HEIGB 7/7	Saksb.: SBS.BYGG.TOVGAUKE
Saksnr: 11/2936-5	Dok.type: U	Dok.art: DOK	Gradering:

Navn: Helmer Johansen

Dok.beskr: FERDIGATTEST, SØKNAD UTEN ANSVARSRETT - FLYTTING AV GARASJE GNR. 7/7 MOABAKKEN 3 - AUD OG HELMER JOHANSEN

standard norge

Dokid: 15010324 (11/2936-4)

Byggblankett 5167

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	7	7			300222828:2		L-HMR.
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	MOABAKKEN 3				2607	VINGROM	

LILLEHAMMER KOMMUNE
05 MARS 2015
06
4474/15
HEIGB 7/7
L42
BYGG TOVGAUKE

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? [X] Ja [ ] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor. 11/2936-4

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden Vedlegg nr. K-

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning		Varmefordeling		
[X] Elektrisitet	[ ] Sol	[ ] Vannbåren gulvvarme	[ ] Luftoppvarming	[ ] Ikke relevant
[ ] Biobrensel	[ ] Gass	[ ] Vannbåren radiator	[ ] Kamin/ovn/peis	
[ ] Varmepumpe - luft	[ ] Olje/parafin	[ ] Elektriske varmekabler	[ ] Annet	
[ ] Varmepumpe - berg/sjø	[ ] Annet	[ ] Elektriske panelovner		
[ ] Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring

[ ] Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	[ ]
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	[ ]
Redegjørelser/kart	F	–	[ ]
Gjennomføringsplan	G	–	[ ]
Avfallsplan og sluttrapport	K	–	[ ]
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	[ ]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[ ]
Andre vedlegg	Q	–	[ ]

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)
Foretak HELMER JOHANSEN	Navn
Kontaktperson HELMER JOHANSEN | Telefon | Mobiltelefon 93412058	Kontaktperson | Telefon | Mobiltelefon
E-post	E-post
Dato 03.03.15 | Underskrift Helmer Johansen	Dato | Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver HELMER JOHANSEN	Gjentas med blokkbokstaver

© Standard Norge. Byggblankett 5167 juli 2010, utgave 1

Lillehammer kommune

Dato:25.02.2015
Vår ref.: TOVGAUKE 11/2936-3
Arkivkode: HEIGB 7/7
Løpenum: 15/3762

Helmer Johansen
Moabakken 3

2607 VINGROM

FORESPØRSEL OM FERDIGSTILLELSE AV BYGGESAK
Vedrørende FLYTTING AV GARASJE

Adresse:	Moabakken 3
Gnr./Bnr.	7/7
Tiltakshaver:	Helmer Johansen

Viser til tillatelse til tiltak godkjent 30.05.2011.

Dersom tiltaket er ferdig utført skal det søkes om ferdigattest jamfør plan- og bygningslovens § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før ferdigattest foreligger.

Vedlagt skjema bes returnert i utfylt stand til kommunen innen 3 uker fra brevets dato.

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

Vedlegg: Skjema for ferdigattest

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Lillehammer kommune

Dato:30.05.2011
Vår ref.: TOVGAUKE
11/2936-2
Arkivkode: HEIGB 7/7
Løpenum: 11/11476
Deres ref:

Helmer Johansen
Moabakken 3

2607 Vingrom

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT
Vedrørende FLYTTING AV GARASJE. Adr. Moabakken 3, Gnr./Bnr. 7/7

Tiltakshaver: Helmer Johansen

Svar på søknad om tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2 "Mindre tiltak på bebygd eiendom" byggesaksforskriften (SAK) § 3-1, mottatt 16.05.11.

Tiltaket består av nybygg garasje, med bebygd areal på 25 m^2. Tiltaket er registrert i matrikkelen på bygningsnummer 300222802. Gammel garasje, med bygningsnummer 7112785 rives.

Søknaden er vurdert, og er funnet tilfredsstillende etter lovens betingelser. Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere, som gjør at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 21-3.

I medhold av plan- og bygningsloven kan tiltaket gjennomføres i samsvar med søknad, og på følgende vilkår:

- Utførelse, farge- og materialvalg skal harmonere med eksisterende bebyggelse.
- Alt avfall kildesorteres og leveres godkjent mottak.

☒ Bruksarealet økes med 23 m^2.
☒ Alle arbeider skal utføres i henhold til gjeldende bestemmelser og i samsvar med søknad.
☒ Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l.
☒ Arbeidet må settes i gang innen 3 år.
☒ Tiltakshaver er ansvarlig for riktig utplassering av bygningen.
☒ Dersom godkjent plassering endres skal revidert situasjonsplan innsendes.
☒ Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattest utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon. Se vedlagte skjema.

Regning for gebyr i tilknytning til byggesaken ettersendes.

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

Med hilsen

T.S. Gaukerud

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

Vedlegg: Skjema for ferdigmelding

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer Komune
Lillehammer.

Helmer Johansen Moabakken 3. Vingrom g.7-br.7

Jeg henviser til Deres godkjenning pr. 18.06.10, av flytting av garasje.
Nå viser det seg at vinteren og tidens tann, har ført til at denne er i slik tilstand, at den ikke lar seg flytte.
Jeg søker da hermed om å få sette opp en ny garsje etter de tegninger, mål og plasering, som vedlegges. Jeg håper på tilbakemelding så raskt som mulig.

Med hilsen

Helmer Johansen
Helmer Johansen
12/05-11.

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 11/2936 Dok.nr. 1
16 MAI 2011
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S Kassasj.
TO FE Saksb.

Lillehammer kommune Tjenesteområde byggesak

DAG OMAR JOHANSEN
ELVESKARET 19
2607 VINGROM

Vår ref.:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2026/1412-4	Kari Senderud		25.02.2026

Ferdigattest - Renovering - fasadeendring - tilbygg - eiendom 7/7 - Moabakken 7

Tiltakshaver:	Helmer Omar Johansen
Ansvarlig søker:	DAG OMAR JOHANSEN
Søknad mottatt:	24.02.2026
Søknad komplett:	25.02.2026

Vedtak

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

Arbeidets art:	Renovering/fasadeendring	
Bygningstype / bygningsnummer	Enebolig/ 7115156	
Tillatelse:	2026/1412-2	Dato: 24.02.2026

Søknad om ferdigattester mottatt 24.02.2026.

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

Matrikkelopplysninger:

Bygningsnummer: 7115156
Areal tomt = 4109,4 m^2
Bebygd areal eksisterende = 107 m^2
Nytt bebygd areal = 16 m^2
Det registreres Ingen ny pipe
Bygningstype: Enebolig

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

Etasje	BRA i Matrikkelen - eksisterende	BRA i Matrikkelen - åpent overbygd areal oppgitt i søknaden
Kjeller K01	18 m²	- m²
1. etg. H01	92 m²	(Terrasse) 11 m²
2. etg. H02	41 m²	(Veranda) 7 m²

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

Etasje	BTA i Matrikkelen - eksisterende, *beregnet etter vedlagte tegninger i søknaden
Kjeller K01	* 21 m²
1. etg. H01	*106 m²
Loft L01	*52 m²

Boligspesifikasjon registrert i matrikkelen:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	151 m²	5	X	1	1

Boligspesifikasjon registreres i henhold til vedlagte tegninger i søknaden og slik boligen fremstår:

Bruksenhetsnummer		*Bruksareal*	*Antall rom*	*Kjøkken*	*Antall bad*	*Antall wc*
Etasjekode	*Løpenr*					
H01	*01*	*151 m²*	*4*	*X*	*1*	*2*

Klagerett:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Hvis du ønsker å klage, kan du sende e-post til postmottak@lillehammer.kommune.no eller bruke lenken som ligger i din digitale postkasse. Klagen kan også sendes inn til postadresse Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Med hilsen

Leif Morten Plassen
saksbehandler

Kari Senderud
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi:

Helmer Omar Johansen

Utbygging vann og avløp

Besøksadresse:
Storgata 51, 2609 Lillehammer

Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:
lillehammer.kommune.no

Telefon:
61 10 77 00

Organisasjonsnummer:
945578564

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	7	Bnr.	7	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Moabakken 7, Vingrom.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 17 847,50

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. 3 818,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 2. februar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **85767**

Eiendom: **3405-7/7/0 Andel 0**
Moabakken 7
2607 Vingrom

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 27.01.2026 08:43:

Under behandling

I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse – Nåværende».
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-069 - Vingrom». Arealformål «Kontor».
Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato, framfor eldre reguleringsplan.

Ordre: **85767**

Eiendom: **3405-7/7/0 Andel 0**
Moabakken 7
2607 Vingrom

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 02.02.2026 12:08:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Det finnes ikke entydig informasjon i vårt VA-arkiv vedr. septiktank. Dersom det er septiktank vil det kunne komme pålegg om gjennomkobling.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 02.02.2026 12:43:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Det finnes ikke entydig informasjon i vårt VA-arkiv vedr. septiktank. Dersom det er septiktank vil det kunne komme pålegg om gjennomkobling.

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Kartverket

2773897

Saksbehandler: Hege Mjølstad
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 2773897

Deres ref.:
55-15-9003

Dato:
09.07.2015

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9075	21.10.2002	Best. Om Adkomstrett

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0501 Lillehammer	7	107	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse Kartverksveien 21 Honefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Honefoss
Telefon: 08700 Telefaks. 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING / AVTALE

TINGLYST
21 OKT. 2002
SØR GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 9075

Mellom

Aslaug Flatmark, gnr 7, br. 7
og
Hans Børli, gnr. 7, bnr. 107

Bygging av gang- og sykkelveg langs Rv.250 Torpavegen i Vingrom medfører at avkjørsel for eiendom 7/7 ut i Torpavegen stenges og legges over eiendom 7/107 med utkjøring i Moabakken.

Eier av eiendom 7/107, Hans Børli, tillater at inntil 2 fremtidige busstander i tillegg til eksisterende busstand på eiendom 7/7 kan ha sin atkomst vederlagsfritt på veg over hans eiendom.

Eier av 7/7, Aslaug Flatmark, aksepterer at denne avkjørselen legges som vist på vedlagte utsnitt av tegning som er sendt Lillehammer kommune i forbindelse med søknad om tillatelse til bygging.

Veiretten kan tinglyses.

Sted: Vingrom
Dato: 4/6-02

Doknr. 9075 Tinglyst 21.10.2002 Emb 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrifter:

Aslaug Flatmark

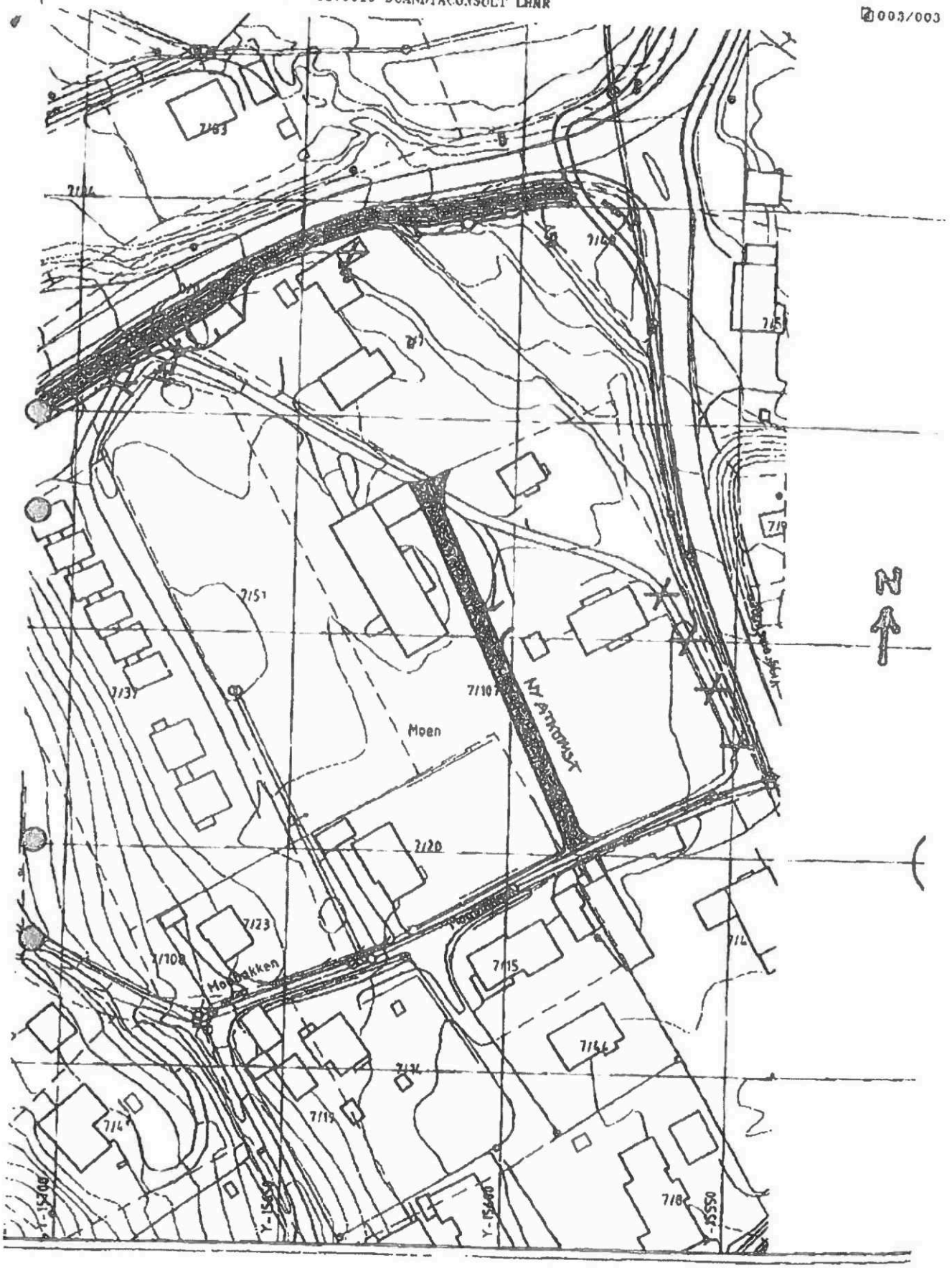
Aslaug Flatmark (grunneier 7/7)

Hans Børli

Hans Børli (grunneier 7/107)

Vedlegg: Kartutsnitt med ny atkomst til Moabakken

TINGLYST
21 OKT. 2002
SØR GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 9075


7/103
7/104
7/105
7/106
7/5
7/19
7/151
7/137
7/107
Moen
NY ATKOMST
7/120
7/123
7/108
Moltebakken
7/115
7/114
7/113
7/116
7/118
Y-15500
Y-15550
Y-15600
N

Moabakken 7

Nabolaget Vingrom - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vingrom skole (1-7 kl.) 103 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	10 min 9.5 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	13 min 11.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	13 min 11.3 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	14 min 11.4 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	12 min 10.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Elveskaret Linje 111	1 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	11 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

BARNEHAGER

Vingrom barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vingrom	6 min

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

VARER/TJENESTER

Strandtorget Kjøpesenter	9 min
Vitusapotek Strandtorget	9 min
Lillehammer Vinmonopol	12 min

SPORT

Vingrom skole	5 min
Vingromdammen sandvolleyballbane	10 min
Mudo Lillehammer	10 min
Fitnesspoint Lillehammer	12 min

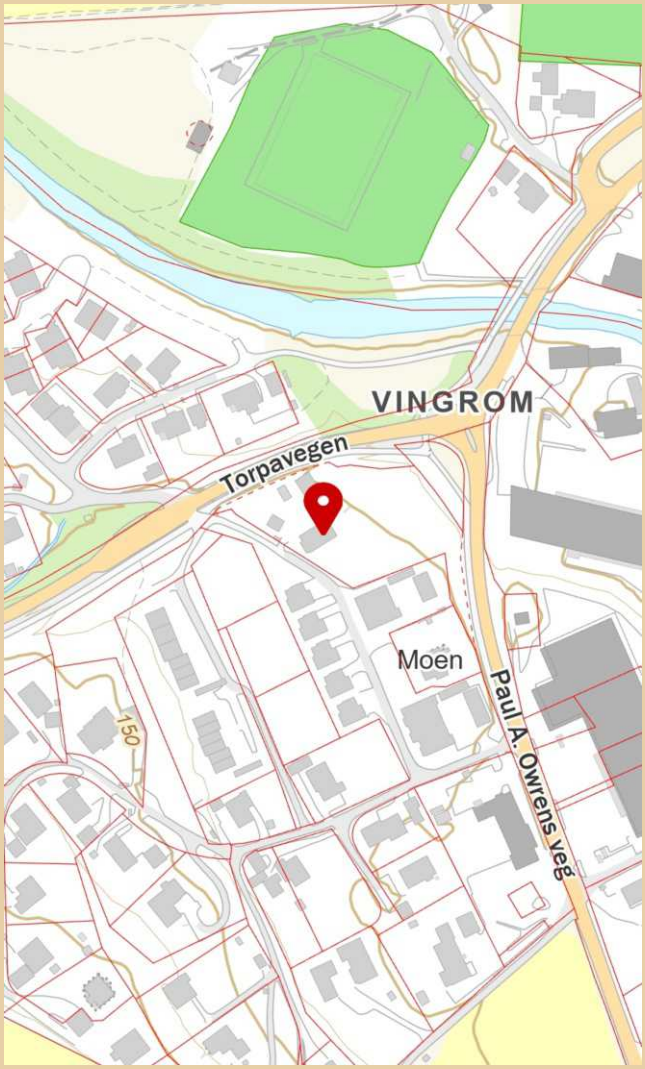
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Moabakken 7, 2607 Vingrom
Gnr. 7, Bnr. 7, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Hege Mjølstad

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 951 02 304

E-post: hege.mjolstad@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.
