PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GRANLIVEGEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

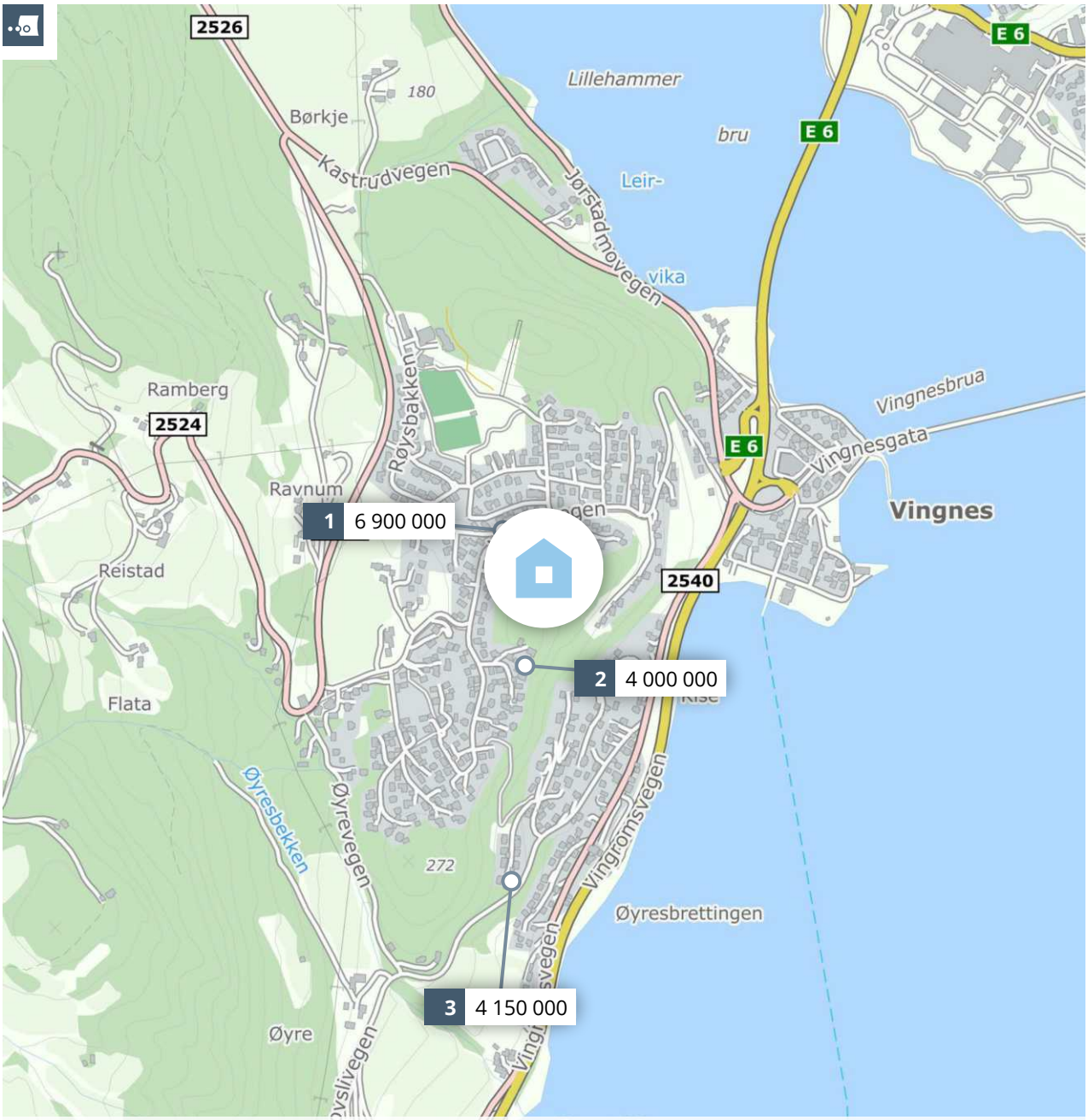
Ferdigattest

Informasjon fra Lillehammer kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRANLIVEGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 07.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granlivegen 9, 2608 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 31 BNR 98 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØYRE

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	15 615
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	301 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 129 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vingarvegen 31				24.04.2025	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**23 000**
	300 m²	2004	1 171 m²	5 sov						
2	Hustruberget 12				03.02.2025	4 100 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**22 599**
	177 m²	1981	774 m²	4 sov						
3	Riseenga 10				28.04.2026	3 690 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**20 343**
	204 m²	1989	859 m²	3 sov						

Stor og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Vingnes, høyt og fritt med flott utsikt over Mjøsa og Lillehammer. Boligen byr på en familievennlig planløsning med romslige oppholdsrom, fire soverom og gode oppbevaringsmuligheter. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og skaper en lys og innbydende atmosfære.

Eiendommen har pent opparbeidede uteområder med flere terrasser, balkonger og lune soner som gjør det enkelt å nyte gode solforhold gjennom hele dagen. Her finner du både plenarealer til lek og aktivitet, samt hyggelige uteplasser for avslapning og sosiale sammenkomster.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2608 LILLEHAMMER nå

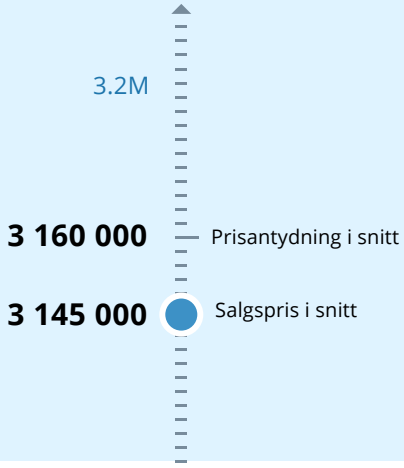
5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Eneboliger solgt i 2608 LILLEHAMMER siste 9 mnd

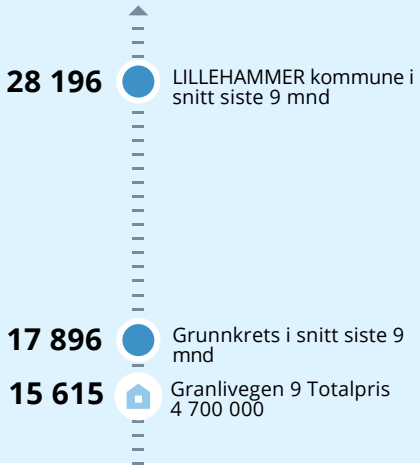
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Enebolig

Granlivegen 9 , 2608 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 31, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 301 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1253 **Referansenummer:** WR1040

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

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.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

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

Stor innholdsrik enebolig fra 1988 og garasje fra 1990.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet fem avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avvikene som gir TG3 omhandler bergvarmepumpe, membran/tettesjikt bak utslagsvask på vaskerom, membran tettesjikt og ventilasjon på bad i kjeller og bærepunkt for drager under veranda.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

NB: Eier har bestilt murer for utbedring av søylepunkt (TG3) og skade øverst i mur på teknisk-rom (TG2). Dette blir utbedret før overtakelse.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Beslag, renner og nedløp i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har i hovedsak trevinduer med 3-lags glass med unntak av små vinduer i kjellervegg og takvindu som har 2- lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør ved vaskerom, balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Boligen har veranda bygget i treverk i 1. og 2. etasje med utgang fra stue og loftsstue.
Det er også en takoverbygget støpt uteplass kledd med fliser på hjørnet mot nord/vest i 1.etasje.
Boligen har en liten utvendig tretrapp ned til terreng fra dør på vaskerom.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, fliser,belegg og vegg til vegg teppe på loft. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og malt betong/siporex i kjeller.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn , siporexdekke mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag til loft.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik. Det bemerkes likevel en liten lokal forhøyning ved inngang til kjøkken fra spisestue.
Boligen har mursteinspipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og flere skyvedører.

ROM UNDER TERRENG:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble søkt etter fukt nederst på murvegger og gulv inntil yttervegger uten å måle unormale verdier. Det er heller ikke oppdaget saltutslag eller lignende.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: levert dokumentasjon fra GK-Rør.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. NB: Sluk og avløp ble ikke byttet ut ved renovering i 2019.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne fra 2019.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 18mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra byggeår og er 38 år gammelt.
Veggene har våtromstapet/belegg og baderomsplater i dusjsone.
Taket er malt betong/siporex.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
Rommet har synlig membran (belegg og baderomsplater) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018 uten å påvise unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med nyere glatte fronter og nyere benkeplate av laminat (2020). Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Stort kjølerom med gulv av betong og vegger av lecamur. Himling er av betong/siporex.
Varmepumpe på kjølerom som i følge eier har ikke denne vært i bruk på flere år og det er ukjent om denne fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber med og uten plastkappe, med unntak av noen vannledninger av rør i rør (plast) på bad i 1.etasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det er vannbåren gulvvarme i de fleste gulv i boligen som trenger oppvarming.
Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
Dreneringen er fra 1988.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

-Det er inntegnet en bod i deler av det som i dag er ett stort kjølerom.

Det er foreligger ferdigattest datert, 17.03.1988

Garasje

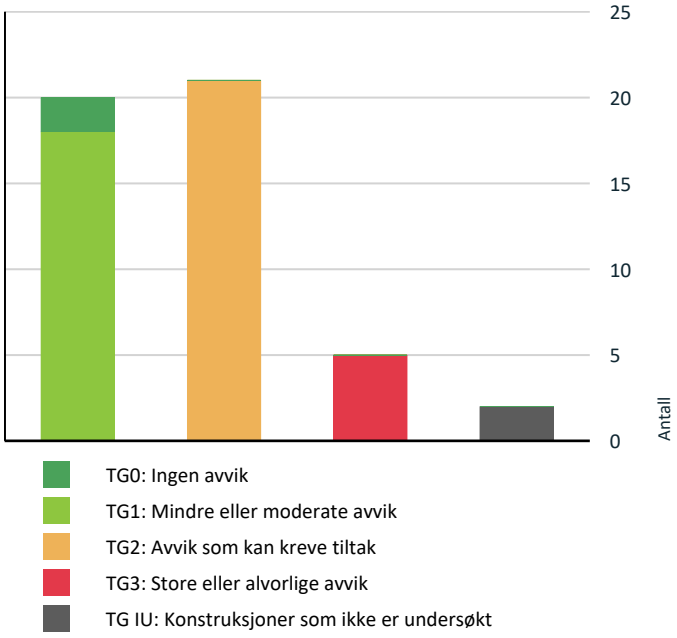
• Det foreligger ikke tegninger

Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Status for bygget er: Tatt i bruk 31.08.1990.

Sammendrag av boligens tilstand

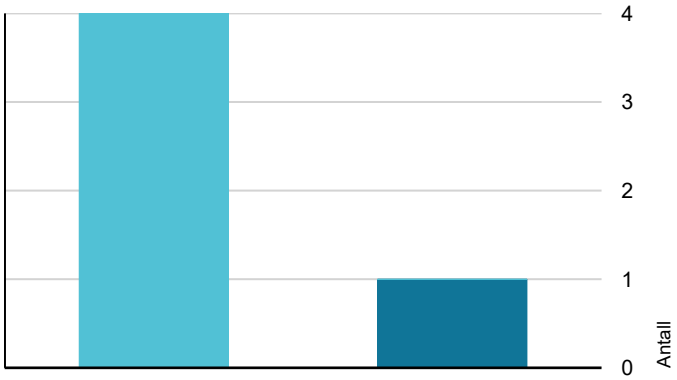
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Bærepunkt for drager under veranda	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Reparasjon	Utbedret lekkasje fra takvindu (Sørby bygg as).
2024	Modernisering	Montert elbil-lader (Lillehammer elektro as).
2020	Modernisering	Nye fronter og benkeplate på kjøkken.
2019	Modernisering	Renovert bad i hovedetasjen (Dokken og Moen as).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø og nærmere undersøkelser anbefales på forhold som angår taket når taket er snøfritt, da skader ikke kan utelukkes.

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

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

-Levetid |Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Levetid |Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
-Betongstein blir påvirket av vær og vind, det er viktig å følge med på eventuelle skader og vedlikeholdsbehov. Det anbefales å sjekke taket etter vinteren og kraftig uvær.

Tilstandsrapport



Snødekket tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Det er ved stikkprøver ikke observert musesperre bak kledning nederst på vegg.
-Fasaden er noe værslitt og kunne trenge en omgang med maling/beis.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Vedlikehold på fasader må utføres ved behov for å unngå følgeskader.
-Tetting for mus bør etableres for å unngå mus inn i konstruksjonen.



Malingsflass på forkantbord.



Malingsslitt fasade med noe svertesopp.



Ingen synlig musesperre bak kledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak trevinduer med 3-lags glass med unntak av små vinduer i kjellervegg og takvindu som har 2- lags glass.
Alle vinduene er fra byggeår, med unntak av ett nyere glass på soverom i kjeller.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

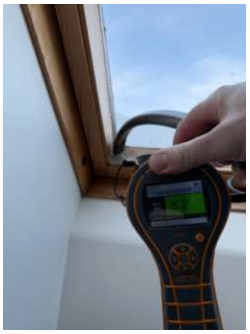
• Det er avvik:

-Vannbrett under vinduer utvendig er litt korte og dekker ikke godt over kledning på siden av vinduene (risiko for fukt-inntrenging bak kledning).
-Det er observert fuktskjolder på takvindu etter tidligere lekkasje, utbedret i 2025.
Det ble målt etter fukt på befaringsdagen uten å måle unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Takvinduet har fått litt fuktskjolder etter en tidligere lekkasje som er utbedret. Vinduet vil kunne trenge litt overflate oppussing for å fjerne skjolder.
-Vannbrett under vinduer bør utbedres slik at det ikke er risiko for vann-inntregning bak kledning, som kan skape skjulte fukt og råteskader over tid.



Fuktskjolder og måling etter fukt.



Dårlig sikring for vann-inntrenging ved blekk under vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør ved vaskerom, balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Balkongdør på loft subber i karm.
-Balkongdør i stuen har løst håndtak som subber i karm, samt at det er utett mellom dør og karm nederst på døren.
-Det er utett mellom dørblad og karm på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

-Nevnte dører bør justeres for å hindre uønskede lekkasjer av varmluft og kald trekk og for generell brukbarhet.

Tilstandsrapport



Balkongdør på



Løst håndtak på balkongdør i 1.etasje.



Utett mellom dørblad og karm på ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda bygget i treverk i 1. og 2. etasje med utgang fra stue og loftsstue.
Det er også en takoverbygget støpt uteplass kledd med fliser på hjørnet mot nord/vest i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Rekkverk på verandaer er noe oppsprukket og værslitt og har behov for maling/beis.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Vedlikehold på overflater må utføres ved behov for å unngå følgeskader. Konsekvens er fukt og råteskader over tid.



Slitt rekkverk på verandaer.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en liten utvendig tretrapp ned til terreng fra dør på vaskerom.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, fliser,belegg og vegg til vegg teppe på loft. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og malt betong/siporex i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader på overflater.

-Det er bemerket noe bom/hullyd under fliser rett innenfor inngangsdør.
-Det er observert fuktskjolder og malingsflass i himling og vegg på stue i forbindelse med tidligere lekkasje fra takvinduet.
Eier informerer om at det tidligere har vært en takstmann og undersøkt vegg og himling med varmesøkende kamera, samt at noen panel er fjernet for å se etter fukt. Det ble ikke funnet skade.
Det ble også målt etter fukt på befaringsdagen uten å måle unormale verdier.

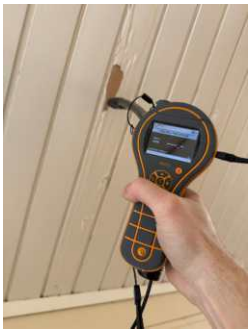
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Himling med malingsflass kan skrapes og males, men konsekvensen er kun kosmetisk og har ingen konsekvens utover dette.
-Fliser med bom er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.



Malingsflass i himling etter tidligere lekkasje.



Måling etter fukt.



Måling etter fukt.



Bom/hullyd under fliser i entre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn , siporexdekke mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag til loft.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik. Det bemerkes likevel en liten lokal forhøyning ved inngang til kjøkken fra spisestue.

Tilstandsrapport



Liten lokal forhøyning ved inngang til kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble søkt etter fukt nederst på murvegger og gulv inntil yttervegger uten å måle unormale verdier. Det er heller ikke oppdaget saltutslag eller lignende.



Fuktsøk på teknisk rom.



Fuktsøk på kjølerom.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og flere skyvedører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Døren til soverommet mot nord i kjelleren er vindskjev og vond å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

-Døren bør justeres med tanke på generell brukbarhet, ellers liten konsekvens.



Skjev dør på soverom i kjeller.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: levert dokumentasjon fra GK-Rør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger



Bad 1. etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Det er manglende bunnskinne i våtsone (1meter utenfor dusjvegger og under servant).
-Det er observert dårlig fuging mellom bunnskinne og plater i dusjsonen.
-Det er observert dårlig fuging nederst i skjøt mellom to plater i dusjsonen (tørkeglipe).

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

-Det anbefales å siliconere på nytt mellom bunnskinne og plater, da dette er en overgang som må være tett. Konsekvens er fukt som kan trekke seg opp bak plater og skape skjulte fukt og råteskader i konstruksjonen og nederst på baderomsplater.
-Det anbefales å etterfuge mellom plater hvor det er tørkeglipe, da det er risiko for at fukt kan trekke inn i plater og som over tid kan forårsake svelleskade på plater.
-Manglende bunnskinne i våtsoner skaper risiko for utett overgang mellom belegg og veggplater, da bunnskinnen er en del av tettesjiktet. Det anbefales nærmere undersøkelser av tettheten og eventuelt foreta ekstra siliconering under plater for å minimere risiko for lekkasje.

Tilstandsrapport



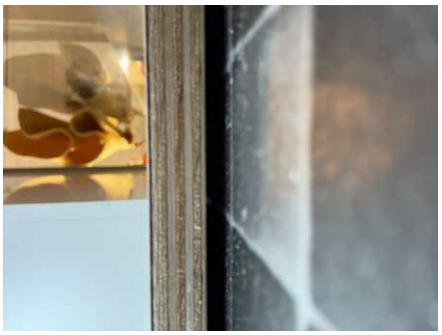
Tørkeglipe i skjøt mellom plater (bør etterfuges).



Utett silicon mellom bunnskinne og plater.



Manglende bunnskinne i våtsone.



Manglende tett overgang i våtsone.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm.
NB: Det er godkjent fall på gulv, men da det er liten avstand mellom dusjvegg og servant kan det forekomme noe vann utenfor dusjveggen ved dusjing.



NB: Fallsonen på gulv ligger litt utenfor dusjvegg.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
NB: Sluk og avløp ble ikke byttet ut ved renovering i 2019.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Avløp og sluk er ikke byttet ved rehabilitering av bad.
-Plastsluk er over 25 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt (TG2).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk fra byggeår.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne fra 2019.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt med RF uten å måle unormale verdier. Hulltaking er foretatt i luke på vegg på vaskerom. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på vegg.



Fuktsøk på gulv.



RF- måling i vegg bak dusj.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er fra byggeår og er 38 år gammelt.



Vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er malte plater bak utslagsvask (uegnede materialer).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Vær oppmerksom på fukt og vannbeslastningen på uegnede materialer. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.



Malte plater i våtsonen til utslagsvask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 18mm.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Plastsluk er over 25 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt
-Våtsonen på vegg bak utslagsvask er kledd med malte plater og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift og gis TG3 i henhold til standarden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

-For å lukke avviket må for eksempel baderomsplater monteres på vegg i våtsoner bak utslagsvask.
-Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.

Manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg.

Kostnadsestimat for montering av baderomsplater i våtsoner bak utslagsvask.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Manglende membran/tettesjikt bak utslagsvask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

-Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt med RF uten å måle unormale verdier. Hulltaking er foretatt i luke på vegg på vaskerom. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



RF-måling i vegg på vaskerom.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra byggeår og er 38 år gammelt.



Bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg og baderomsplater i dusjsone. Taket er malt betong/siporex.

Vurdering av avvik:

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

-Det er vindu i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu som er av treverk. Fastmonterte dusjvegger skjermer vindu for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.



Vindu i våtsonen til dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Det er målt relativt flatt gulv utenfor dusjsonen og lokalt fall rundt sluk.
-Det er montert tett sokkel mot gulv under dusjvegger og dette stenger for at eventuelle lekkasjer utenfor dusj ikke vil kunne ledes til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

-Det anbefales å lage en åpning under bunnskinne så eventuelt lekkasje kan ledes til sluk og ikke skade tilliggende konstruksjoner. Fallforhold må hensyntas ved laging av åpning.



Tett sokkel under dusjvegger

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Plastsluk er over 25 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.
-Det er observert små riss i sveiseskjøter i belegget på gulv utenfor dusjsonen (utett sjikt TG3).
-Det er ingen tetting rundt avløp i gjennom vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

• 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.

-Utettheter i sveiseskjøter på gulv må utbedres lokalt eller vurderes byttet i sin helhet med tanke på alder, da fukt kan trenge igjennom glipene og forårsake at fukt kommer inn i konstruksjonen og at vinylbelegget kan løsne over tid.
-Gjennomføring av avløp under servant bør tettes med silicon for å minimere risiko for fukt/vann inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat er for utbedring av sveiseskjøter på gulv og tetting rundt avløpsrør under servant.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Gliper i sveiseskjøter på gulv.



Sluk.



Utett rørgjennomføring under servant.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

-Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat er for etablering av elektrisk avtrekk og tilluft under dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende ventilering på bad.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har synlig membran (belegg og baderomsplater) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018 uten å påvise unormale verdier.

Merknad: Fuktsøk er en indikasjon på forskjeller i fuktinnhold og er ikke en fuktmåling.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med nyere glatte fronter og nyere benkeplate av laminat (2020). Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Lekkasjesikring og komfyrvakt anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Tilstandsrapport



Kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Stort kjølerom med gulv av betong og vegger av lecamur. Himling er av betong/siporex.



Kjølerom.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Varmepumpe på kjølerom. I følge eier har ikke denne vært i bruk på flere år og det er ukjent om denne fungerer.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

-Det anbefales nærmere undersøkelser og service av pumpen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

-Konsekvens kan være service/utskifting.

Tilstandsrapport



Varmepumpe på kjølerom.



Varmepumpe på kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber med og uten plastkappe, med unntak av noen vannledninger av rør i rør (plast) på bad i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

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

-Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Vannrør av kobber.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

-Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

-Konsekvens av eldre avløpsrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



Avløp av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
NB: Det montert et mekanisk avtrekksaggregat på kott i 2.etasje. Dette er ikke tilkoblet og har aldri vært i bruk følge eier.

TG 1 Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert bergvarmepumpe og det er i følge eier to borehull på eiendommen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det er avvik:

-Eier informerer om at bergvarmepumpen er defekt og at dette koster flere hundre tusen og bytte. Driften av vannbåren gulvvarme driftes i dag av en dobbelmantlet bereder driftet på strøm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det anbefales nærmere undersøkelser av anlegget av autorisert rørlegger for videre vurdering av anlegget i forbindelse med bergvarmen.
NB: Takstmann er ikke utdannet rørlegger og har liten kompetanse på slikt anlegg.

Kostnadsestimat er for nærmere undersøkelser av bergvarmepumpen av rørlegger og pris bør innhentes på reparasjon eller vurdere ny pumpe. NB: Kostnad på ny pumpe kan koste flere hundre tusen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Defekt bergpumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er 38 år gammel.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

-Konsekvens av eldre varmtvannsbereder er service/utskiftning.



Varmtvannsbereder.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i de fleste gulv i boligen som trenger oppvarming. Anlegget blir driftet av en dobbelmantlet bereder på strøm.

Vurdering av avvik:

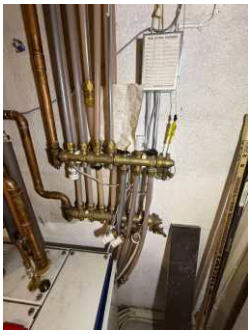
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

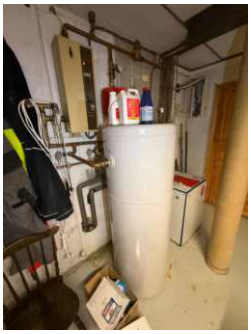
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

-Konsekvens kan være service/utskifting.

Tilstandsrapport



Samlestokk for vannbåren gulvvarme.



Dobbelmantlet bereder.

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.

Beskrivelse

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

Generell kommentar

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

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



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

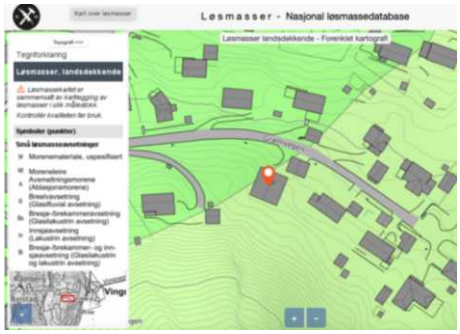
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Tilstandsrapport



Løsmassekart. ngu.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

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

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

-Eldre drenering/fuktsikring som over tid mister noe av sin funksjon fører til en større fuktpåkjenning for kjellere med eventuelle innredede rom og kan føre til fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er observert sprekk øverst på ringmur ved siden av kjellervindu i teknisk rom. Dette kommer av jordpress på lyskrav utenfor vinduet.
-Det er observert ett lite horisontalt riss midt på lecamur på teknisk rom. Dette kommer av jordpress.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

-Sprekken øverst på vegg ved siden av vindu på teknisk rom, vurderes ikke som kritisk og sprekken bør repareres med puss utvendig og innvendig som sikrer tetthet. Eier har fjernet deler av lysgrav som skape presset.

NB: Eier har bestilt murer for utbedring av sprekk øverst i mur (Delphin og Klashaugen as). Dette blir utbedret før ovetakelse.

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

Tilstandsrapport



Horisontalt riss i grunnmur på teknisk rom.


Skade øverst på vegg ved siden av vindu på teknisk rom.


Skade øverst på vegg ved siden av vindu på teknisk rom.


Skade øverst på vegg ved siden av vindu på teknisk rom.

TG 3 Bærepunkt for drager under veranda

Beskrivelse

Bærepunkt for limtredrager under veranda i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

-Det er observert store riss/sprekker på bærepunkt under veranda i 1 etasje på hjørnet nord/øst.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

-Da det er store riss/sprekker på bærepunktet må bærepunktet utbedres. Konsekvens er svekkelse av konstruksjonen til veranda.
Kostnadsestimat er for utbedring av bærepunkt.

NB: Eier har bestilt murer for utbedring av dette (Delphin og Klashaugen as). Dette blir utbedret før ovetakelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Store sprekker riss i bærepunkt under limtredrager.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

-Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

-Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom rør skulle svikte, kan dette medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting, samt risiko for vannskader og driftsavbrudd.



Hovedstoppekran.

Septiktank

Beskrivelse

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.

Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

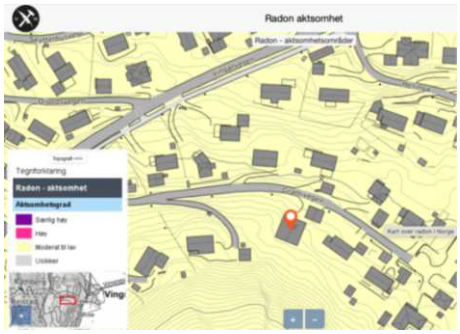
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Eiendommen ligger et område med moderat til lav aktsomhet for radon.
-Rekkverk på verandaer er målt til 0.9m og dagens krav er 1.0m.
-Åpninger i mellom trinn i innvendige trapper er målt til 14cm, dagens krav er 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Eier informerer om at det tidligere har vært målt radon med målinger under anbefalte verdier (dokumentasjon ikke fremvist). Det er allikevel anbefalt å ta nye målinger hvert tiende år, da radon kan flytte seg i grunnen.
-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.
-Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og terrasser er dårligere sikring og trygghetsfølelse.
-Konsekvens av større åpninger mellom trinn i trapp er at barn kan klatre i mellom trinn og sette fast hodet, noe som kan skape farlige situasjoner.



Akstomhetskart for radon (ngu.no).


Åpninger mellom trinn over 10 cm.


Rekkverk er målt til 0.9m.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje.

Bygningen er fundamentert på ringur av lecamur og har gulv av belegningsstein.
Veggene er av reisverk kledd med liggende utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er av sperretak tekket med betongstein.
Bygget har to vippeporter og inngangsdør i front og inngangsdør på baksiden.

Bygget er inndelt i garasjeplasser og bod/lager i 1. etasjen. Det er i tillegg også lagringsplass på loftet.

Avvik observert ved enkel besiktigelse:
-Det mangler undertak på garasjen, noe som gjør bygget sårbart for lekkasje om en takstein skulle knuse.
-Det mangler takrenner på bygget. For å sikre riktig drenering og beskyttelse av bygget, bør takrenner velges og monteres i tråd med gjeldende standarder og bransjenormer for å tilfredsstille dagens krav.

NB: Bygget var meget overfylt og alle flater var ikke mulig å inspisere ved befaring.
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet og er ikke vurdert/tilstandsvurdert.

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

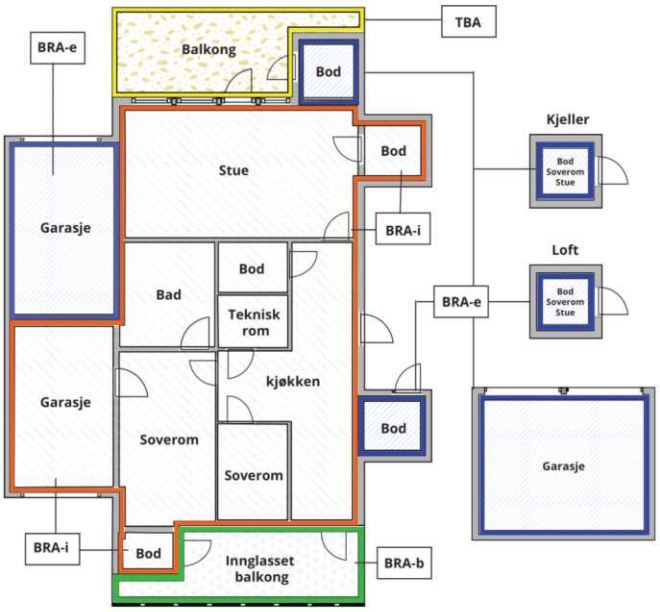
Hva er måleverdig areal?

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						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	66			66	5	4	70
1.Etasje	116			116	39		116
Underetasje	119	10		129			129
SUM	**301**	**10**			**44**	**4**	**315**
SUM BRA	**311**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Loftstue, arbeidsrom, soverom, arbeidsrom		
1.Etasje	Bod, bad, soverom, gang, stue, spisestue, kjøkken, kontor, vaskerom		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, teknisk rom, bad, kjølerom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: -Det er inntegnet en bod i deler av det som i dag er ett stort kjølerom.

Det er foreligger ferdigattest datert, 17.03.1988

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Status for bygget er: Tatt i bruk 31.08.1990.

Nyere håndverkstjenester

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Randi Taarud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	31	98		0	1129.2 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Granlivegen 9

Hjemmelshaver
Rømoen Nils

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Granlivegen 9 som er sentralt på øvre del av Vignes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	16354384			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.02.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter		Tegninger og ferdigattester er sett i kunden sin byggeperm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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.

•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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1988. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251440

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Randi Taarud	Nils Rømoen

Gateadresse
Granlivegen 9

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2608

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 37

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 16354384

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251440

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: lyskassen ved baderomsvindu i kjeller (mot sør) har blitt trykket på av massene utenfor, men vet ikke om det har påført noe skade i veggen

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: opp-pussing av bad i hovedetasjen i 2018/19

Arbeid utført av: GK-rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dokken og Moen Murmesterforretning, Lhmr

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Trykk mot yttervegg på lecamur mot sør, har ført til sprekker i lecaen i hobbyrom i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det har vært fukt ved takvindu på hems, ble reparert av Sørby Bygg AS i desember 2025

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: viser til beskrevet sprekker i lecamur i hobbyrom i kjeller, også sprekker i tre gulvfliser i kjellergang

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vi fikk stokkmaur på soverom i hovedetasje da huset var ca 2 år gammelt, hadde hjelp fra Pelias (skadedyrfirma), ble regnet som udramatisk i det nye huset

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ladepunkt i garasjen

Document reference: 55251440

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: finner ikke dok på det, men det var ingen faregrense, så det ble ikke gjort noe tiltak

21.1 Radonmåling

År: 2008

Verdi: ??

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest for g nr 31, b nr 98 fra 17.03.1988

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble levert skademelding på lekkasjen ved takvinduet på hemsen til Gjensidige den 11.11. 25. (rep des 2025)

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251440

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: 55251440

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
nils rømoen	6f3e4313203f50c7c9839f9285f53a8dd487facc	13.01.2026 14:00:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Taarud	55ee71fae531656352e0cc473c8169ce6d488b20	13.01.2026 13:58:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251440

- 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 **Granlivegen 9, 2608 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277966**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7469497**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **98**
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 **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **311,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **301,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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 **182,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **64 361 kWh**



Granlivegen 9, 2608 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Granlivegen 9, 2608 LILLEHAMMER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 18: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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 utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: 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 26: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 27: 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.

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

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Lillehammer, den 17. mars 1988

Sak nr. 503.1

J.nr. 1229/88

FERDIGATTEST

Byggherre: Nils Rømoen
Adresse: Granlivegen 9
2600 Lillehammer

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

g.nr. 31 *b.nr.* 98

Bygningens art: Enebolig

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med de goskjente tegninger.

Oppgave for beregning av vann- og kloakkavgift.

1. Bruksareal .....239..... etasjer...2.....
2. Vannavgift beregnes fra...15.03.88...
3. Kloakkavgift beregnes fra..15.03.88.....

Med hilsen
Joralf Gravrok

M. Brandshaug.

Kopi sendt:
Bygg-og Eiendomsseksjonen
Likningskontoret
Drifts/vedlikeholdsavdelingen

BYGNINGSAVDELINGEN

Nils Rømoen
Hellinga 3

2600 LILLEHAMMRR

AS/IE 1142/87 7. mai 1987
B 31/98

BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG I LILLEHAMMER
PÅ GNR: 31 BNR. 98.

Vi viser til søknad om oppføring av enebolig mottatt 21.4.87.

Boligen skal oppføres i 1½ etasje med sokkeletasje og får et bruksareal på 299 m^2. Boligen skal føres opp i henhold til mottatt situasjonsplan og i en avstand av minst 12,5 m regulert vegkant.

Boligen ligger innenfor reguleringsplan for området Vingnes - Øyer. For planområdet er det vedtatt reguleringsbestemmelser. Omsøkte byggesak betinger dispensasjon fra disse. Det gis dispensasjon fra : § 2 utnyttelsesgrad på eiendommen, § 4 antall etasjer, § 5 takvinkel og § 9 garasje-plassering.

Berørte naboer/gjenboere har ikke merknader til søknaden.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut husplassering etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende.
   Stikkingen må sikres med salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved salingskontroll.

2. Arbeidet tillates ikke satt igang før:

   a) vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting, vedlagt situasjonsplan, er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

   b) autorisert rørlegger har anmeldt vann- og kloakkanlegget til byingeniøren og fått dette godkjent.

   c) engangsavgift for tilknytning til vann- og kloakknettet er betalt.

3. Dersom det skal være peis i boligen, skal tegninger for denne

godkjennes før murarbeidet påbegynnes.
Murt peis skal ha branntrygt fundament og tillates ikke plassert på trebjelkelag (unntak kan bare gjøres for innsatspeiser med mindre innmuring).

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

5. Bjelkelag og golv for balkong skal være av trykkimpregnerte materialer.

6. Garasjen må anmeldes på vanlig måte når det blir aktuelt å bygge den.

7. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Bygningskontrollen må varsles ifølge det vedlagte kontrollskjema.

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

Vår avgjørelse kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Etter fullmakt

S. Hoelsbrekken

A. Stange

Vedlegg:

2 skjemaer for tillatelse til igangsetting
1 skjema for byggekontroll
1 byggesøknad i retur

Den Norske Stats Husbank
HUSBANKEN

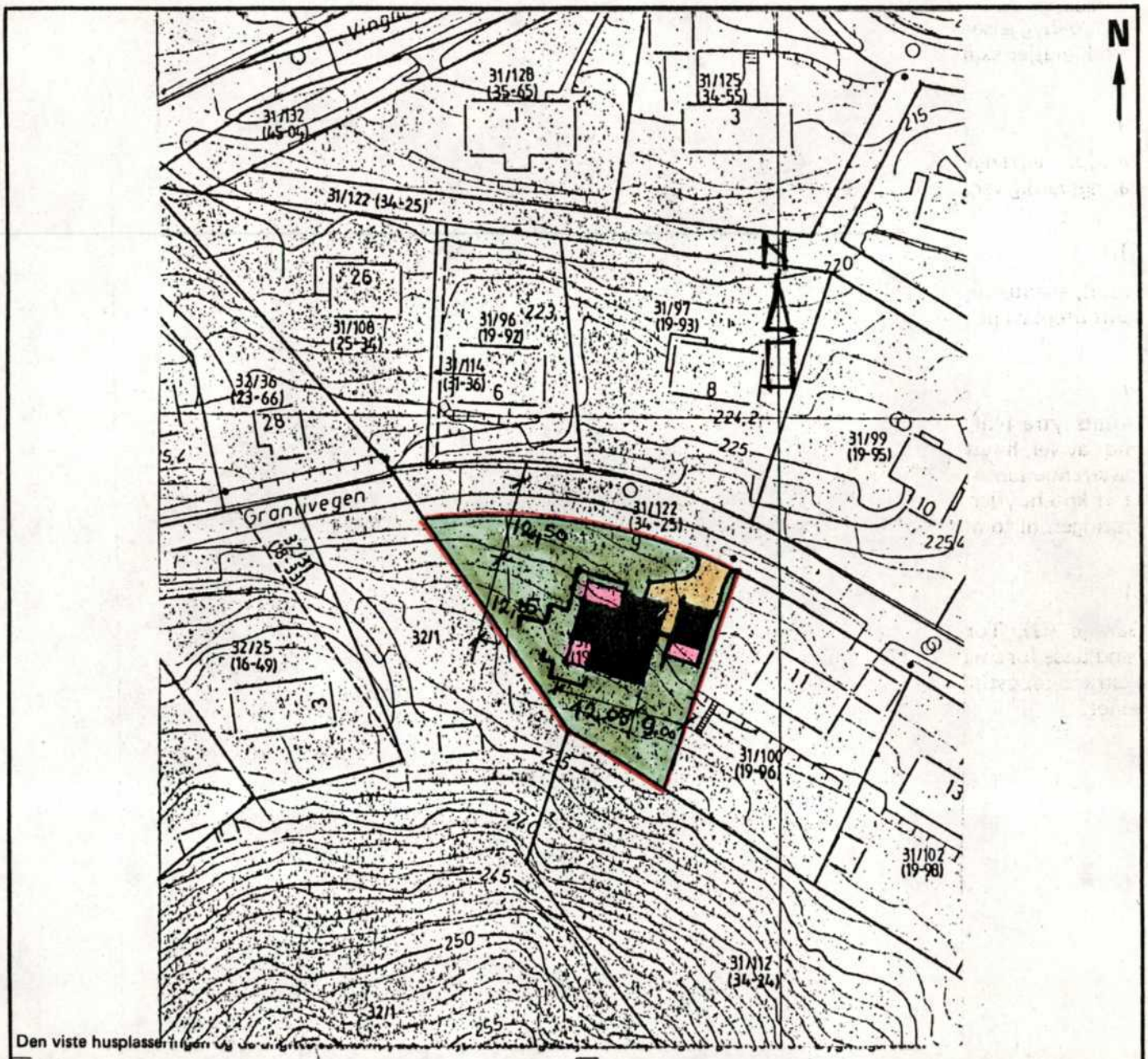
Skjema for situasjonsplan

Vedlegg til søknad om husbanklån, HB-1501

LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk sjef
21. 04. 87
Jnr 1142/84 gnr. bnr
Arkiv B 31/98 31 98

Lånsøker: NILS RØMOEN		
Postadresse: HELLINGA 3 , 2600 LILLEHAMMER		
Tomtas adresse: GRANLIVN. 9, 2600 LILLEHAMMER		
Byggekommune: LILLEHAMMER		
Målestokk: [ ] 1:500 [X] 1:1000	Tomtas størrelse: 1077 m²	Grunnforhold: GRUS / FJELL
Ligger tomta i et regulert byggefelt? [X] Ja [ ] Nei		Skal tomta tilknyttes offentlig kloakknett? [X] Ja [ ] Nei

To kopier av situasjonsplanen og to sett tegninger av huset skal sendes Husbankens distriktsarkitekt.



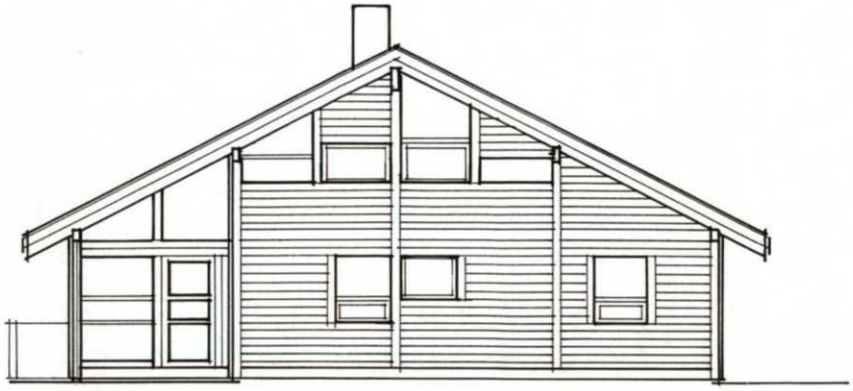
Den viste husplassen inngår i

Sted/dato

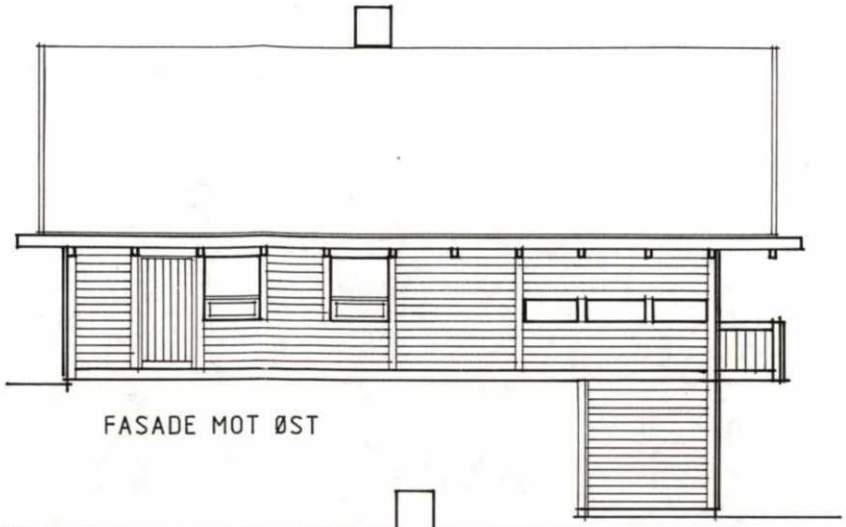
Bygn.sjef/komm.ing. underskrift

Situasjonsplanen skal gi de opplysningene som er nevnt i sjekklista på baksiden av dette skjemaet.
Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at den blir supplert før lånsøknaden behandles.

HB-3232 1.82 Nr 1679 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-82



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

ULLENSAKER KOMMUNE
Teknisk sjef
21. 04. 87
1142/87
B 31/88

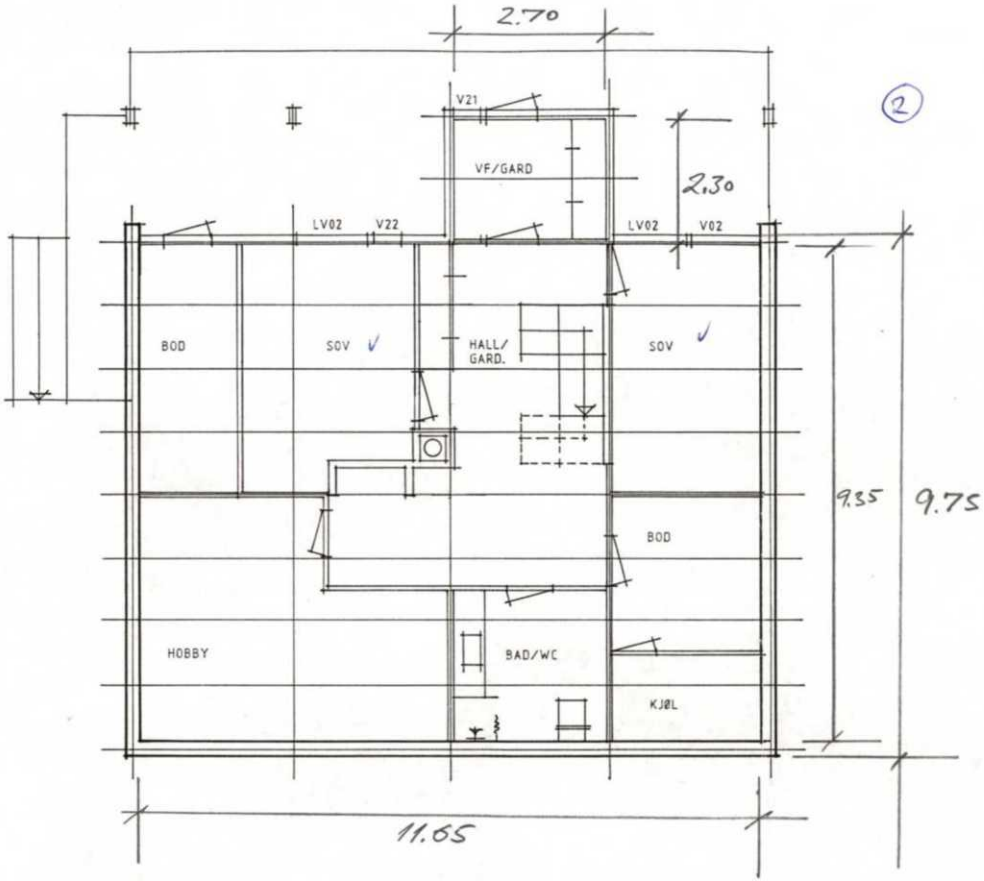
KORR. 10.04.87

byggherre: RØMOEN		hustype:	ark.nr.: M 16
tegn.tittel: FASADER	målestokk: 1:100	tegn.nr.: 1624 -87	dato: 09.03.87

FLEXI-HUS BYGGESYSTEM UTVIKLET AV
ARK. MNAL. KJETIL HOVDE, OTTESTAD
tlf. 065-76 2 12

NYE flexi-hus a/s
POSTBOKS 224, 2381 BRUMUNDDAL – TLF. 065/ 40 044

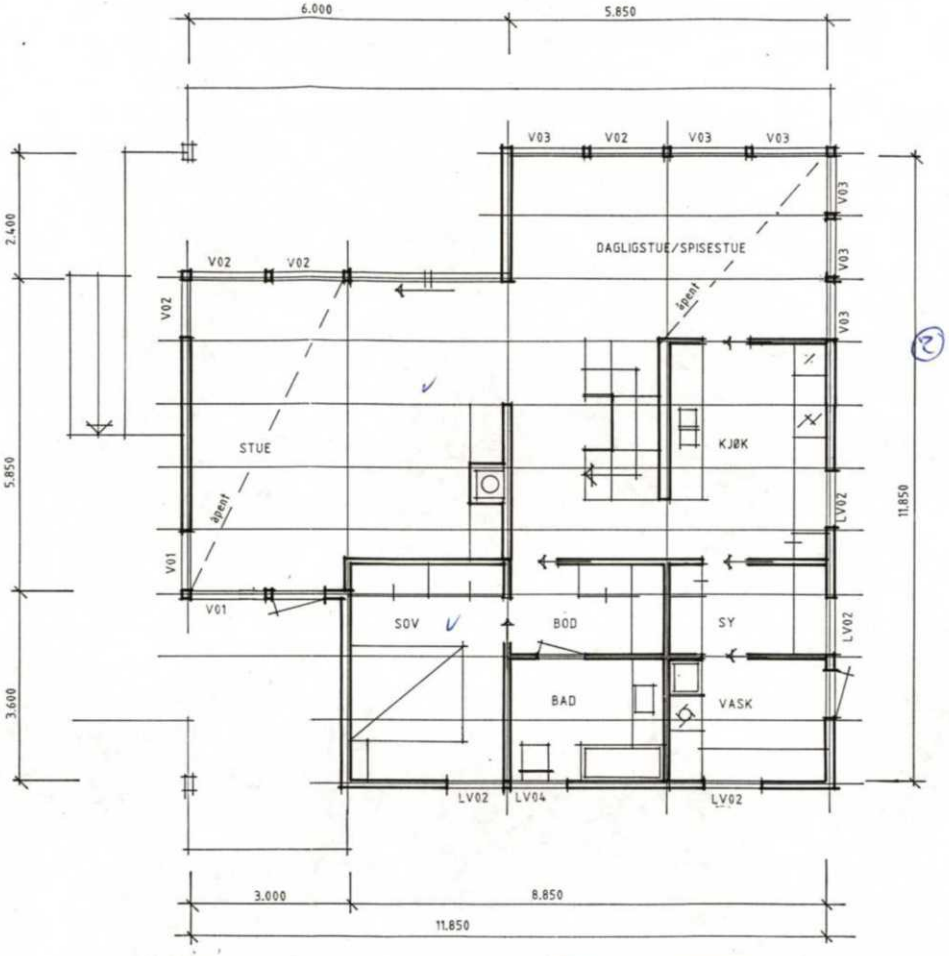
PLAN U. ETASJE



Underetasje: 9,35 × 11,65 = 108,90 m²
+ 2,70 × 2,30 = 6,20 "
= 115,10 m²

GRBeavg.

PLAN 1. ETASJE



5,85 × 11,85 = 69,3 m²
+ 6,00 × 5,85 = 35,1 "
+ 3,60 × 3,00 = 10,8 "
= 115,2 m²

GRBeavg.

ULLENSAKER KOMMUNE
Teknisk etat
21. 04. 87
Jnr 1142/82
Arkiv B 31/98

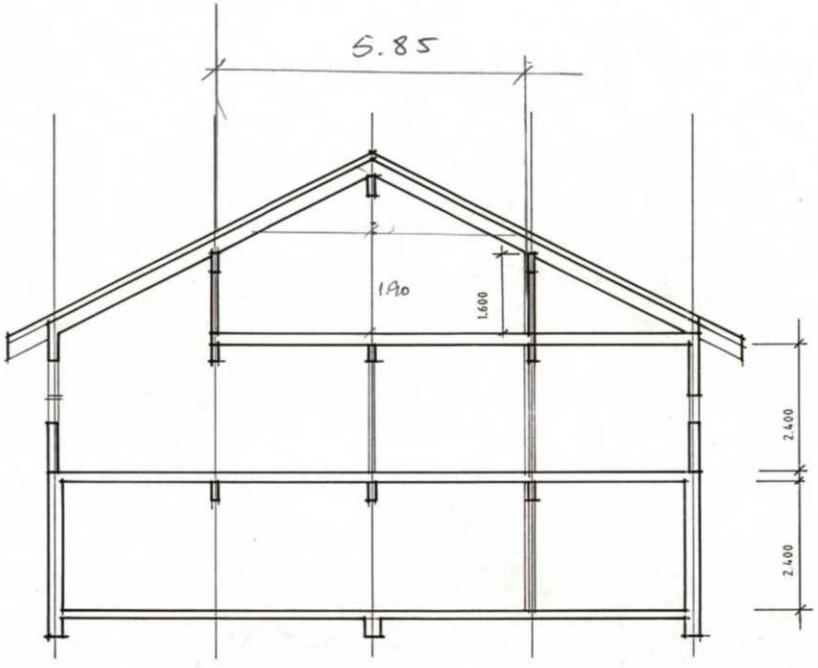
KORR. 10.04.87

byggherre: RØMOEN		husetype:	ark.nr.: M 18
tegn.tittel: PLAN U. OG 1. ETASJE	målestokk: 1:100	tegn.nr.: 1626-87	dato: 09.03.87

FLEXI-HUS BYGGESYSTEM UTVIKLET AV
ARK. MNAL. KJETIL HOVDE, OTTESTAD
tlf. 065-76 2 12

NYE flexi-hus a/s
POSTBOKS 224, 2381 BRUMUNDDAL – TLF. 065/ 40 044

SNITT



PLAN HEMS



2 etasje:

GAB + avg. 5.85 × 11.85 = 69,3 m²

ULLENSAKER KOMMUNE
Teknisk etat
21. 04. 87
Jnr. 1142/87
Arkiv. B 31/98

KORR. 10.04.87

byggherre: RØMOEN		hustype:	ark.nr.: M 17
tegn.tittel: SNITT OG PLAN HEMS	målestokk: 1:100	tegn.nr.: 1625 - 87	dato: 09.03.87

FLEXI-HUS BYGGESYSTEM UTVIKLET AV
ARK. MNAL. KJETIL HOVDE, OTTESTAD
tlf. 065-76 2 12

NYE flexi-hus a/s
POSTBOKS 224, 2381 BRUMUNDDAL – TLF. 065/ 40 044

Akt.

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 20.02.91

Ark nr. 503.1
J.nr. 3865/90 JG.

FERDIGATTEST

EIER: Nils Rømoen

ADRESSE: Granlivegen 9,

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Ganlivegen 9 GNR.31 BNR.98

BYGNINGENS ART: Frittstående garasje med et bruksareal på 46 m^2.

Byggearbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal Ingen

Med hilsen

J. Gravrok

Joralf Gravrok

Kopi til:
Sentraladministrasjon
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.

Arkiv

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
17071990	3865/90 503.1
Deres dato	Deres referanse

NILS RØMOEN
GRANLIVEGEN 9,

2600 LILLEHAMMER

VEDLEGG: Skjema for tillatelse til igangsetting.
Et sett tegninger.
Et sett byggetillatelse.

BYGGETILLATELSE FOR GARASJE I GRANLIVEGEN 9, GNR.31 BNR. 98.

Vi viser til søknad, mottatt 28.06.90, vedrørende oppføring av garasje.

Garasjen får et bruksareal på 46 m^2, det gis dispensasjon fra forskriftenes bestemmelser slik at de kan bygge garasjen 3,0 m fra vegkant. Dette på bakgrunn av at Granlivegen er blindveg bl.a. og at det er liten trafikk i vegen. At det er romslig plass for oppstilling av biler ved siden av garasjen. Veggene mot huset skal være tette, uten vinduer.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke igangsatt før:

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

2. Garasjen må ventileres godt ved golv og tak.

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

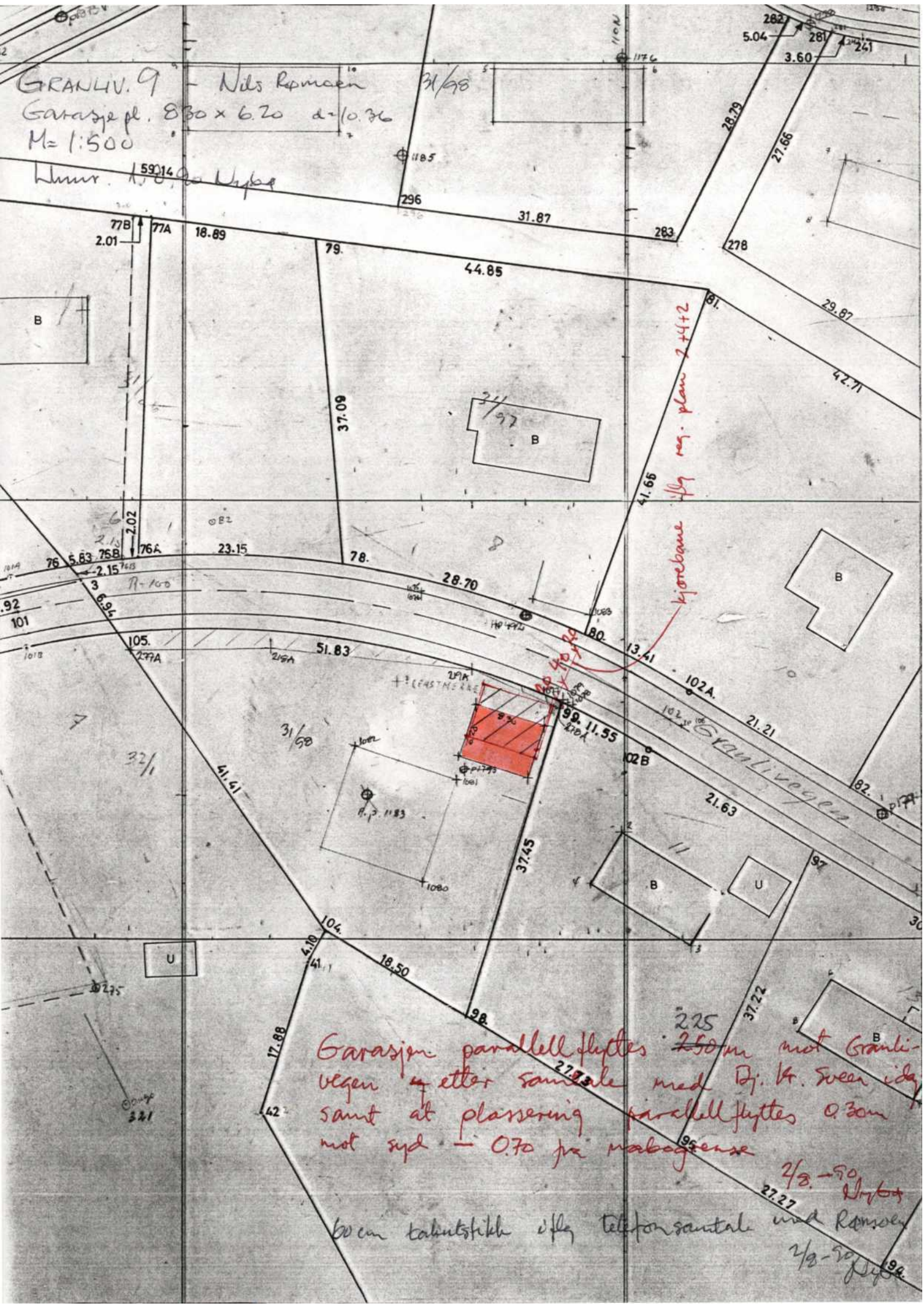
Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år.

Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Klagen skal sendes om teknisk styre/bygningsrådet. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og angi hvilken endring som ønskes.

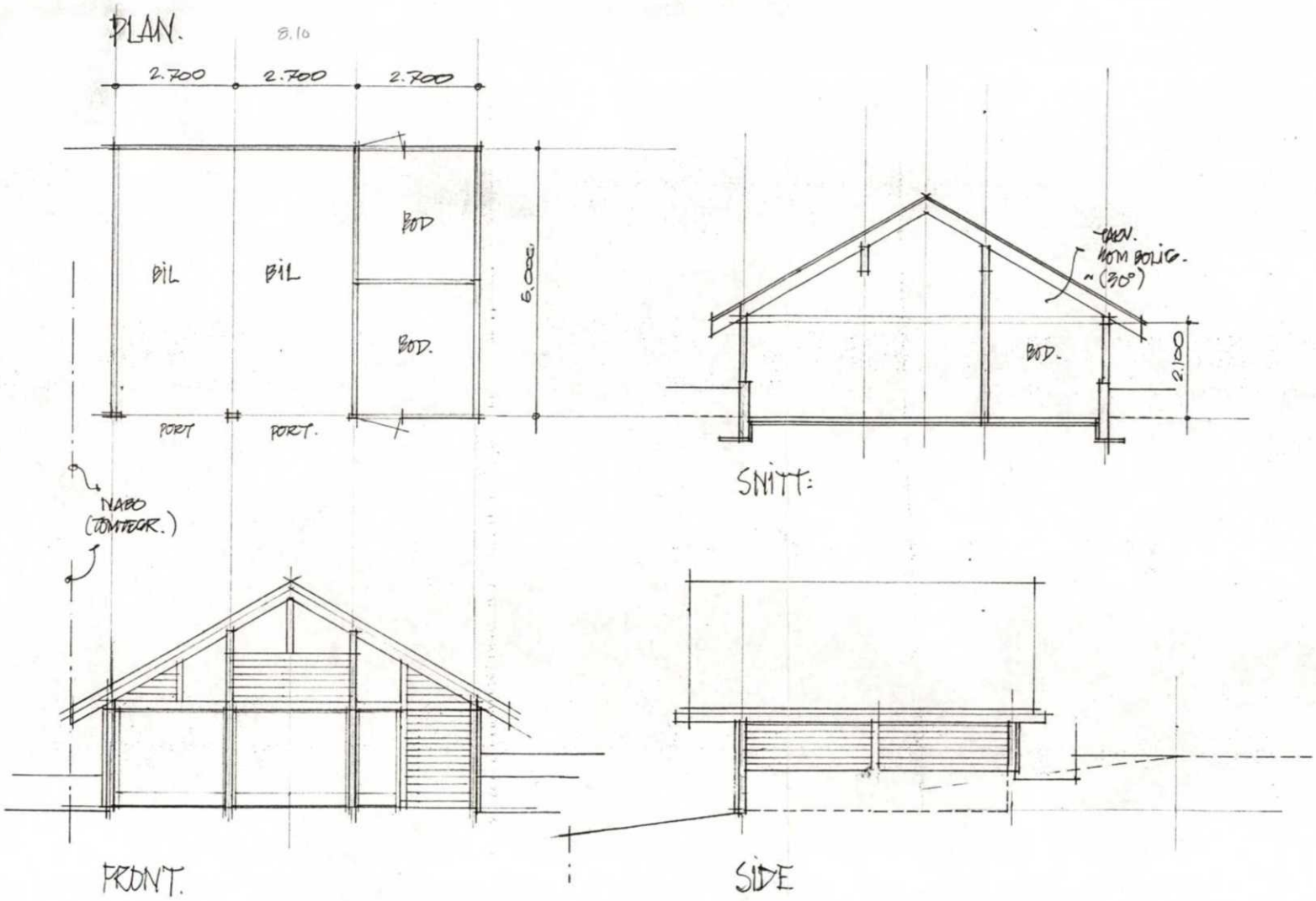
Med hilsen

for Bjørn Kr. Sveen

Helge Halvorsen


GRANLIV. 9 – Nils Ramoen
Garasje pl. 8.30 × 6.20 d=10.36
M= 1:500
Hmur. 59.14 Uspes
31/98
1176
1185
296
283
282
281
241
5.04
3.60
28.29
27.66
31.87
278
29.87
42.71
41.66
Hfg reg. plan 2+472
kjørebane
77B
77A
2.01
18.89
79.
44.85
81.
B
31/97
37.09
2.02
76B
76A
23.15
78.
28.70
76
5.83
2.15
R=100
6.94
101
105.
277A
51.83
80.
13.41
102A.
21.21
Granlivegen
99.
11.55
102B
82.
21.63
41.41
37.45
97
104.
4.18
18.50
98.
17.88
27.73
42.
95.
27.27
94.
37.22
U
275
321
31/98
32/1
R.p. 1183
1080
Garasjen parallellflyttes 250 cm mot Granlivegen og etter samtale med Hj. kt. Sveen idag samt at plassering parallellflyttes 0.30 m mot syd – 0.70 fra nabogrense
2/8.-50
60 cm takutstikk i Hfg telefonsamtale med Ramoen
2/8-50


225
31/122
(34-25)
9
280
31/198
(19-94)
235



02. 07. 90
3865/90
503.1

HUS RØMOEN • LILLEHAMMER
GARASJE - BOD 1:100
ARKON A/S DATO: 6.6.90.

035

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VINGNES - ØYRE I LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art og utnyttelsesgrad innen de enkelte delområder er fastsatt i planen og vedtektene.

Utnyttelsesgrad for et delområde er forholdet mellom brutto golvareal og delområdets areal slik det framgår av reguleringsplanen.

På eneboligtomtene plasseres bebyggelsen som vist på planen. Utnyttingsgrad for eneboligtomt, forholdet mellom brutto golvareal og netto tomt, er 0,15.

§ 3

Bygningsrådet skal forelegges for godkjenning samlet bebyggelsesplan for et delområde før de enkelte byggemeldingene behandles. Unntak herfra kan gjøres for villatomtenes vedkommende.

Bebyggelsesplanene skal også omfatte de nødvendige felles arealer for atkomst, lek, parkering m.v.

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 4

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

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

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

§ 5

a. Bygninger med sadeltak skal ha takvinkel 22 grader.
Bygningsrådet kan bestemme annen takform og takvinkel under forutsetning av at det gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

b. Det tillates i alminnelighet ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

§ 6

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

§ 7

Garasjer og / eller uthus skal godkjennes av bygningsrådet og plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med bolighuset.

§ 8

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

b. Bestående vegetasjon bør søkes bevart.

c. På situasjonskartet skal angis atkomstveg samt plass for tørkestativ, søppelspann etc.

§ 9

a. Det skal innen hvert delområde for boligbebyggelse reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet og biloppstillingsplasser etter bygningsrådets bestemmelse. Også for de øvrige byggeområder skal garasjer og parkeringsplasser anordnes etter bygningsrådets bestemmelse.

b. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet.

c. Garasjen bør anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen.

d. Enkeltgarasjer bør plasseres i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.

§ 10

Før innflytningstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve:

a. At det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

b. At felles anlegg (lekeplasser, gangveger m.v.) innen de enkelte delområder er opparbeidet.

§ 11

a. De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling.
Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

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

Gjerdelinje langs veg begrenses av frisiktsonen. Enhver form for opplag eller parkering er ikke tillatt innenfor frisiktsonen.

b. For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke,
kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes behandling og beplantning.

§ 12

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13

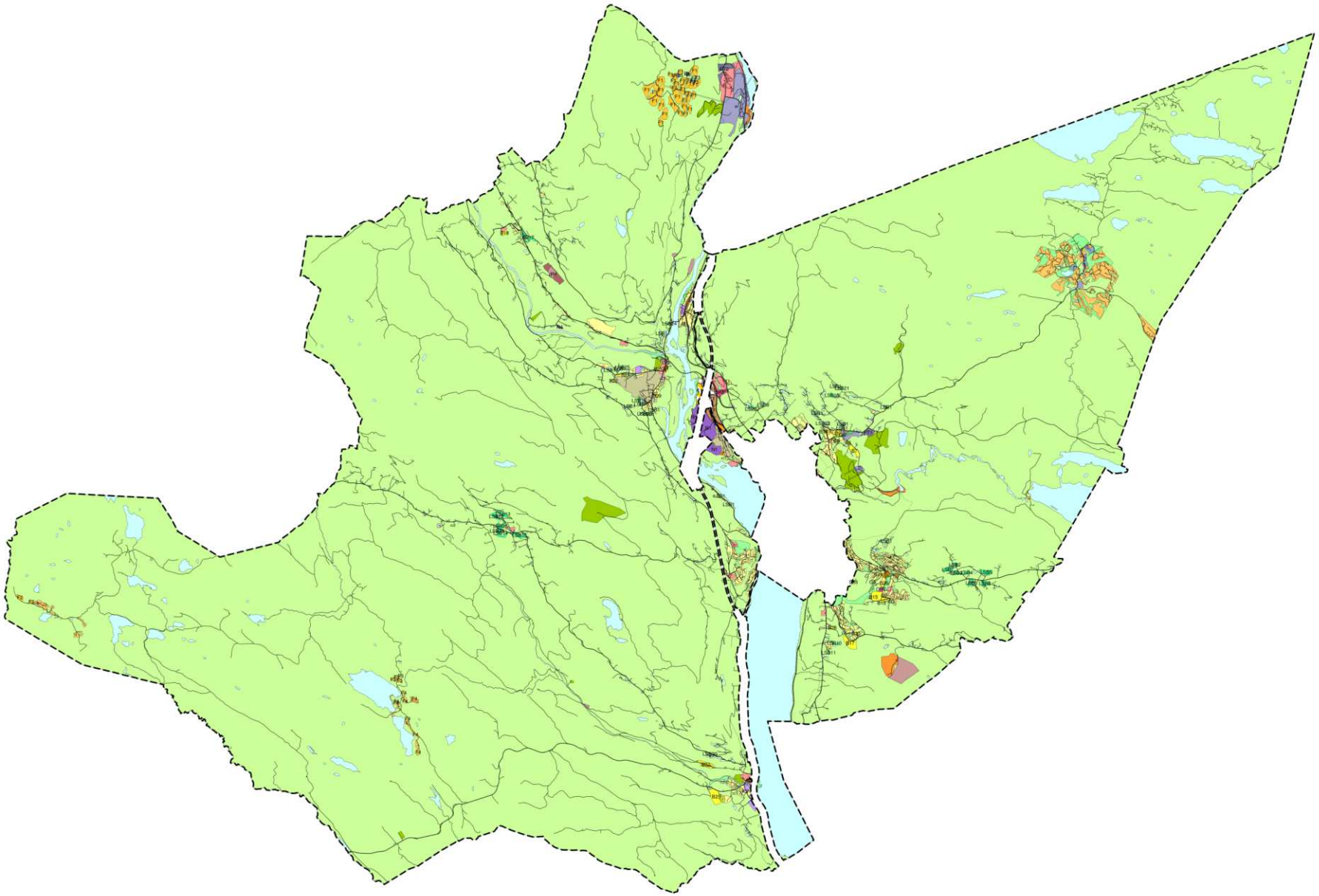
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farge og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 14

De gate-/veghøyder som er påført reguleringsplanen, er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gate- og vegopparbeidelse.

---------- ♠ ----------

Stadfestet av fvlkesmannen den 21.03.1974



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte bareformål)
- Lufthavn
- Parkering
- Hovedveg - På bakken
- Samlevei - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Tunnelportal - På bakken
- Jernbane - På bakken
- Skiheis

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Ulike typer militære formål
- Forsvarsanlegg

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt boligbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BÅNDLEGGINGSONE

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål

Fremtidig

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Grønnstruktur
- LNFR for spredt boligbebyggelse

N

0 500 1000 1500 2000 2500

Målestokk: 1:40000 (A3)

PlanID: 2016Kompilan

Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utarb: 22.08.19

Kartgrunnlag: N50
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	MB
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-15.12.19(MB	
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	MB
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	MB
2. gangs høring			
Vedtak - kommunestyret		26.03.2020	MB



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

Lillehammer kommune

Vann og avløp

N

Dato: 2026.04.27

Sign: RHO

Målestokk 1:500

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

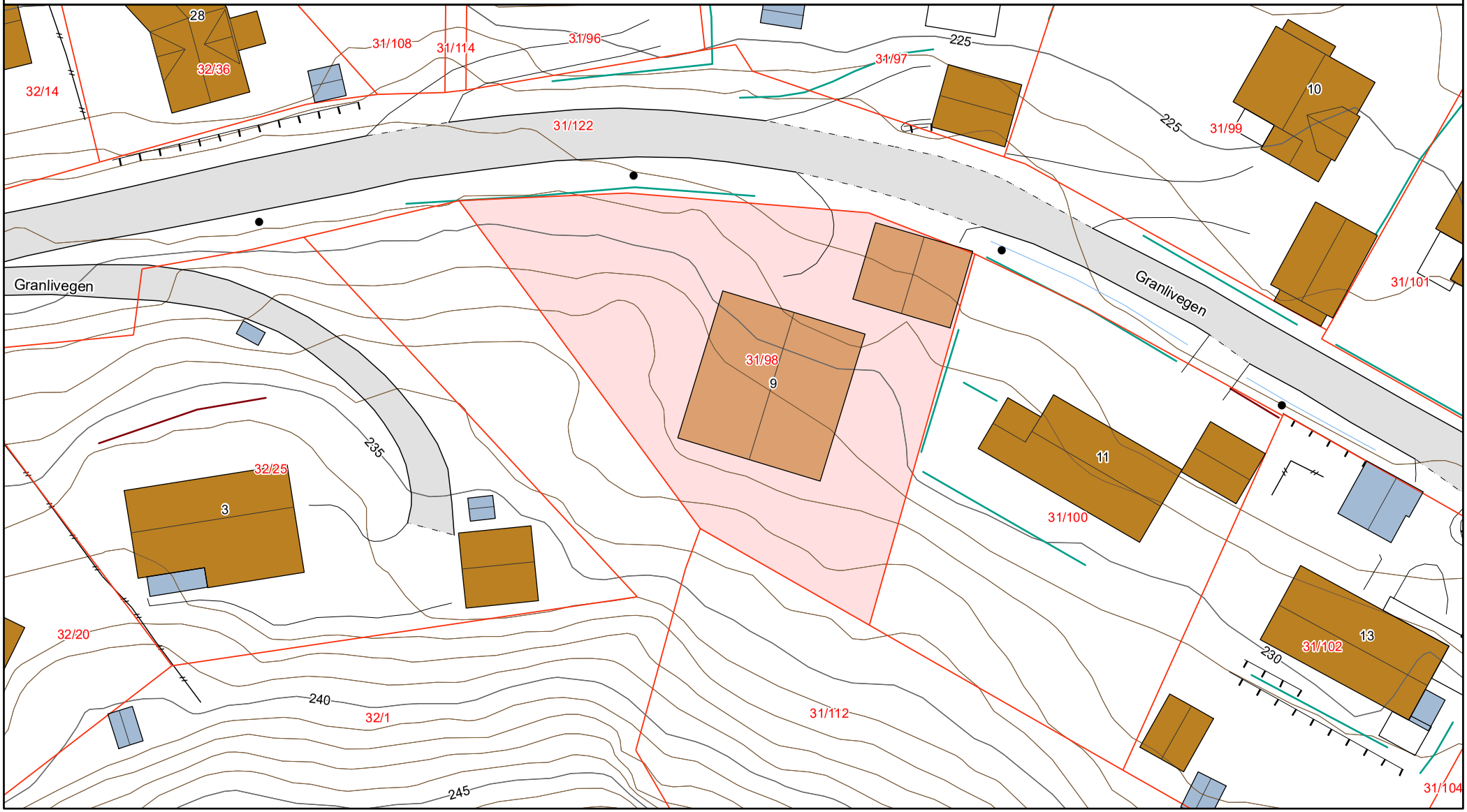

REGULERINGSPLAN A
FOR OMRÅDET
VINGNES-ÖYRE
LILLEHAMMER KOMMUNE
BEHANDLING OG REVISJON:
OMRÅDENR 1 - 4
AREALSYMBOLER:
BYGNINGSSYMBOLER:
GRENSESYMBOLER
A = OMRÅDEAREAL
U = OMRÅDETS UTNYTTELSESGRAD
MÅLESTOKK 1:1000
REGULERINGSENDRINGER
VINGNES - ÖYRE
PLANAVDELINGEN

Oversiktskart

Adresse: **Granlivegen 9, 2608 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/31/98/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1129 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

N



Matrikkelkart

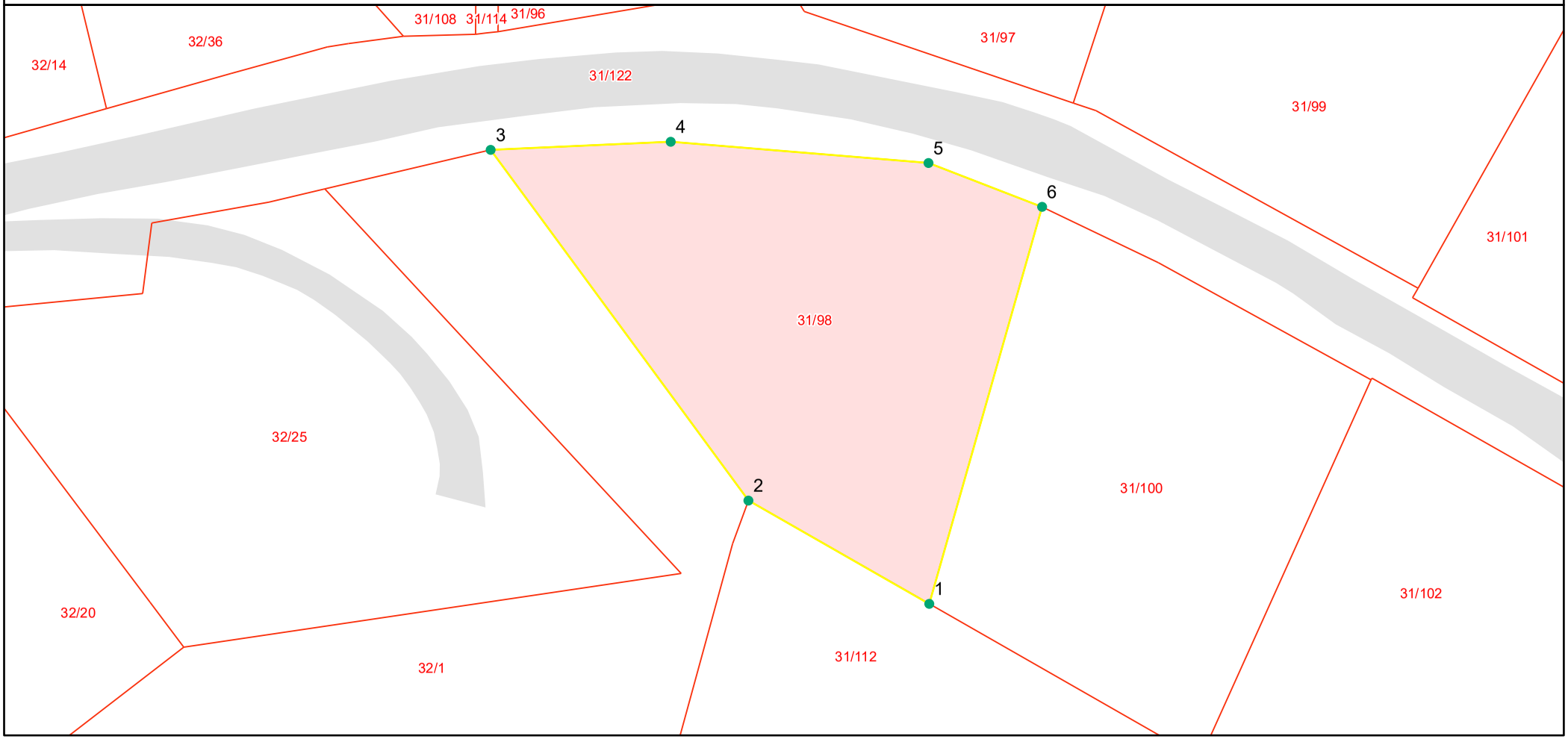
Adresse: **Granlivegen 9, 2608 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/31/98/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1129 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

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: 1129 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6775135.69	577297.47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.52	0
2	6775144.88	577281.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	38.73	0
3	6775176.09	577258.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.02	0
4	6775176.81	577274.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.98	0
5	6775174.92	577297.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.82	0
6	6775171.02	577307.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	36.75	0

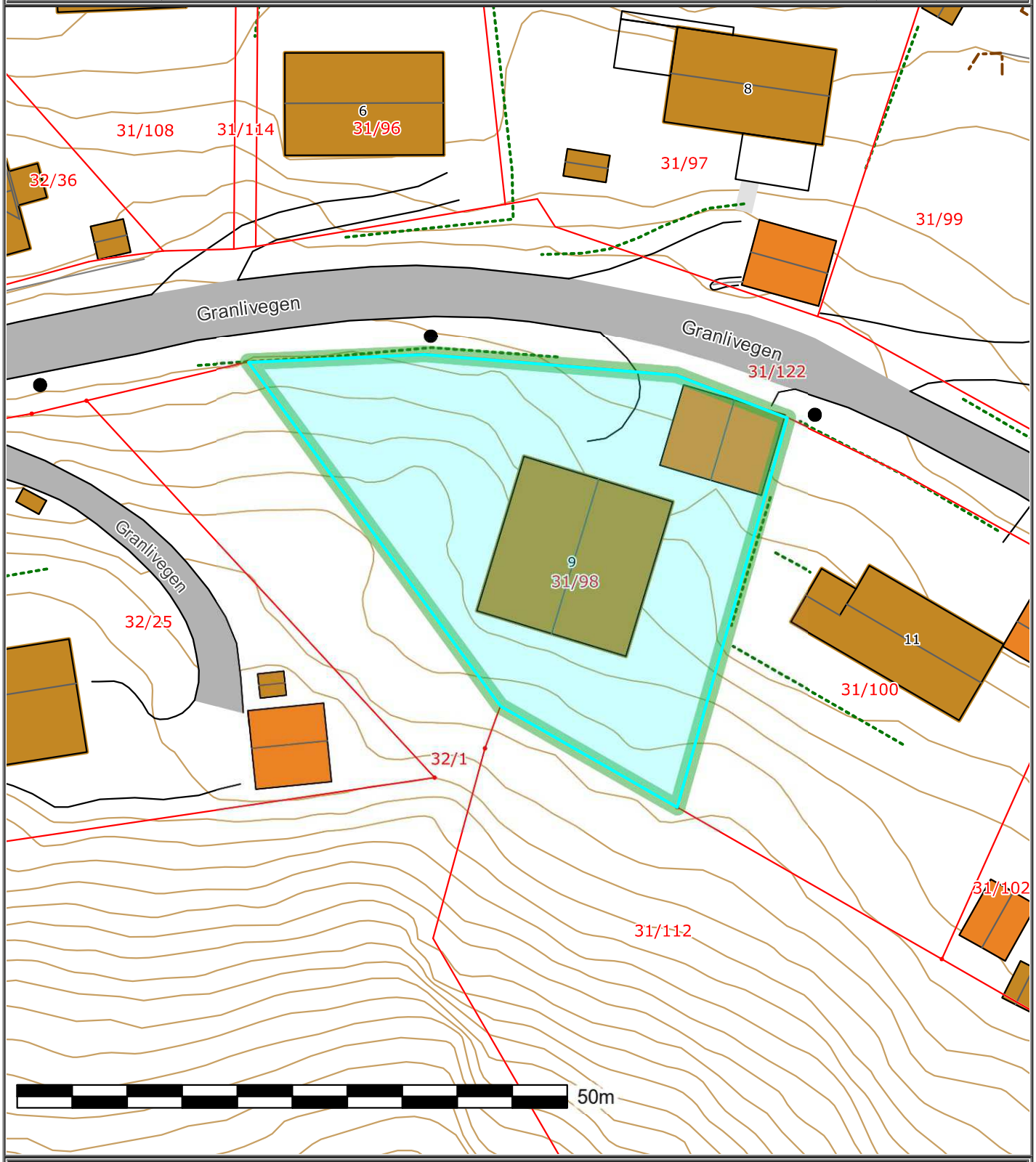
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 98	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Granlivegen 9, 2608 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	RØMOEN NILS, GRANLIVEGEN 9, 2608 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

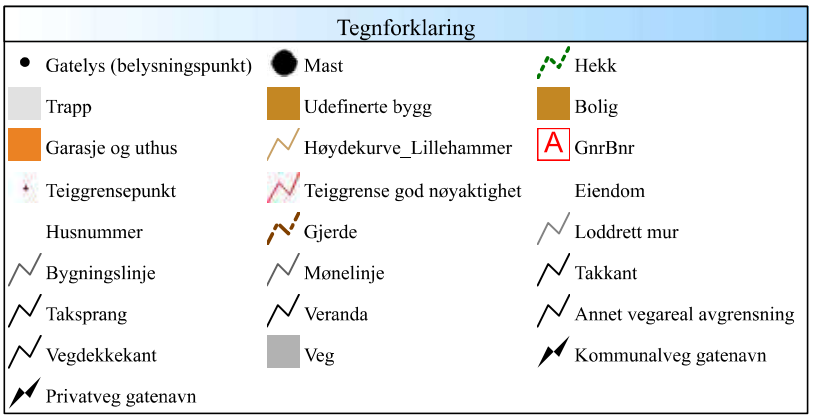
Dato: 24/4-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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

LILLEHAMMER KOMMUNE



Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**31**	Bnr.	**98**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Granlivegen 9, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 22 206,20

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. 9 973,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 28. april 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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.04.2026 10:23

Eiendom 3405-31/98 Granlivegen 9

Bruksnavn	Granlivegen 9				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	04.01.1969	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	1131,1 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	31	Beregnet areal	1129,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	98	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Granlivegen 9	2608 Lillehammer	Øyre	Vingar	Vingrom

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.01.1969	Kart- og delingsforretning	3405-31/98	Mottaker	1223
		3405-31/14	Avgiver	-1223
12.12.2005	Kart- og delingsforretning	0501-31/141	Mottaker	91,9
		3405-31/98	Avgiver	-91,9
13.04.2010	Annen forretningstype	3405-32/25	Berørt	0
		3405-30/123	Berørt	0
		3405-30/125	Berørt	0
		3405-31/98	Berørt	0
		3405-32/43	Berørt	0
		3405-30/148	Berørt	0
		3405-32/32	Berørt	0
		3405-32/40	Berørt	0
		3405-30/192	Berørt	0
		3405-30/176	Berørt	0
		3405-30/122	Berørt	0
		3405-162/14	Berørt	0
		3405-32/46	Berørt	0
		3405-30/80	Berørt	0
		3405-32/51	Berørt	0
		3405-32/44	Berørt	0
		3405-31/112	Berørt	0
		3405-32/1	Berørt	0
		3405-32/35	Berørt	0
		3405-30/9	Berørt	0
		3405-32/27	Berørt	0
		3405-30/190	Berørt	0
		3405-32/26	Berørt	0
		3405-32/56	Berørt	0
		3405-32/33	Berørt	0
		3405-32/18	Berørt	0
		3405-30/204	Berørt	0
		3405-30/63	Berørt	0
		3405-162/6	Berørt	0
		3405-30/1	Berørt	0
		3405-30/207	Berørt	0
		3405-30/120	Berørt	0
		3405-30/84	Berørt	0
		3405-35/34	Berørt	0
		3405-32/49	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3405-32/47	Berørt	0
		3405-32/5	Berørt	0
		3405-35/69	Berørt	0
		3405-30/110	Berørt	0
		3405-30/62	Berørt	0
		3405-30/193	Berørt	0
		3405-30/2	Berørt	0
		3405-31/95	Berørt	0
		3405-32/53	Berørt	0
		3405-32/17	Berørt	0
		3405-32/2	Berørt	0
		3405-32/29	Berørt	0
		3405-32/39	Berørt	0
		3405-30/104	Berørt	0
		3405-30/117	Berørt	0
		3405-35/43	Berørt	0
		0501-32/8	Berørt	0
		3405-32/19	Berørt	0
		3405-32/48	Berørt	0
		3405-32/3	Berørt	0
		3405-32/10	Berørt	0
		3405-31/122	Berørt	0
		3405-32/22	Berørt	0
		3405-32/7	Berørt	0
		3405-32/15	Berørt	0
		3405-32/24	Berørt	0
		3405-32/55	Berørt	0
		3405-32/20	Berørt	0
		3405-30/121	Berørt	0
		3405-31/16	Berørt	0
		3405-30/187	Berørt	0
		3405-30/43	Berørt	0
		0501-0/0	Berørt	0
		3405-32/4	Berørt	0
		3405-32/9	Berørt	0
		3405-32/52	Berørt	0
		3405-32/28	Berørt	0
		3405-32/38	Berørt	0
		3405-30/91	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-31/98	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	7453191			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.07.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	31.08.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	46/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	46/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	46/0	46/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	7469497			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.05.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	299/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	20.03.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	299/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	299	8	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	115/0	0/0	115/0
H02	Hovedetasje	0	69/0	0/0	69/0
U01	Underetasje	0	115/0	0/0	115/0

Ordre: **90144**

Eiendom: **3405-31/98/0 Andel 0**
Granlivegen 9
2608 Lillehammer

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 23.04.2026 15:11:
Mottatt fra leverandør
Ingen restanser.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 23.04.2026 16:53:
Levert til kunde
Ingen restanser.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**31**	Bruksnr:	**98**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Granlivegen 9, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☒ Nei ☐ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	16/12-2025 260

Kommentar:

Lillehammer 28. april 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: **90144**

Eiendom: **3405-31/98/0 Andel 0**
Granlivegen 9
2608 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 24.04.2026 09:18:

Under behandling

Tilgang til eiendom fra offentlig veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 27.04.2026 14:58:

Levert til kunde

Tilgang til eiendom fra offentlig veg.

Ordre: **90144**

Eiendom: **3405-31/98/0 Andel 0**
Granlivegen 9
2608 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 27.04.2026 14:51:

Mottatt fra leverandør

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

LINADEMKO@GMAIL.COM, 27.04.2026 14:58:

Levert til kunde

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

Ordre: **90144**

Eiendom: **3405-31/98/0 Andel 0**
Granlivegen 9
2608 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 24.04.2026 08:34:

Under behandling

Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende. " i Kommuneplanen 2020-2023(2030). For en liten vestlig del av eiendommen gjelder H530 Hensyn friluftsliv.
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-035 - Plan-035 Vingnes-Øyre». Arealformål «Bolig». Feltnavn 21.
Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato, framfor eldre reguleringsplan.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.04.2026 10:23

Eiendom 3405-31/98

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Granlivegen 9	2608 Lillehammer

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Rømoen Nils Granlivegen 9 2608 Lillehammer	180849	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Rømoen Nils Granlivegen 9 2608 Lillehammer	180849	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Granlivegen 9

Nabolaget Vingsnes/Øyre - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lillehammer Steinerskole (1-10 kl....	11 min	
81 elever, 8 klasser	0.9 km	
Vingar skole (1-7 kl.)	12 min	
132 elever, 12 klasser	0.9 km	
Hammartun skole (1-10 kl.)	6 min	
469 elever, 28 klasser	3.6 km	
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	
400 elever, 30 klasser	5.4 km	
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	
289 elever, 16 klasser	6 km	
Lillehammer vgs. avd Sør	8 min	
635 elever	4.3 km	
Create - Lillehammer kreative vgs	9 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Granlivegen	3 min	
Linje B3	0.3 km	
Lillehammer stasjon	7 min	
Linje F6, RE10, RE11	3.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 32 min	

BARNEHAGER

Ringelihorn Steinerbarnehage (1-5 ...	9 min	
28 barn	0.7 km	
Vingar barnehage (0-5 år)	12 min	
60 barn	0.9 km	
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0...	8 min	
45 barn	4.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Vingnes	16 min
Rema 1000 Strandtorget	5 min

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	6 min
Vitusapotek Strandtorget	5 min
Lillehammer Vinmonopol	9 min

SPORT

Heimtun balløkke	9 min
Vingar idrettspark	11 min
Mudo Lillehammer	6 min
Fitnesspoint Lillehammer	8 min

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Granlivegen 9, 2608 Lillehammer
Gnr. 31, Bnr. 98, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251440

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Pernille Enger Lunn

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 478 83 373

E-post: pernille.lunn@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.
