PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HELLINGA 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

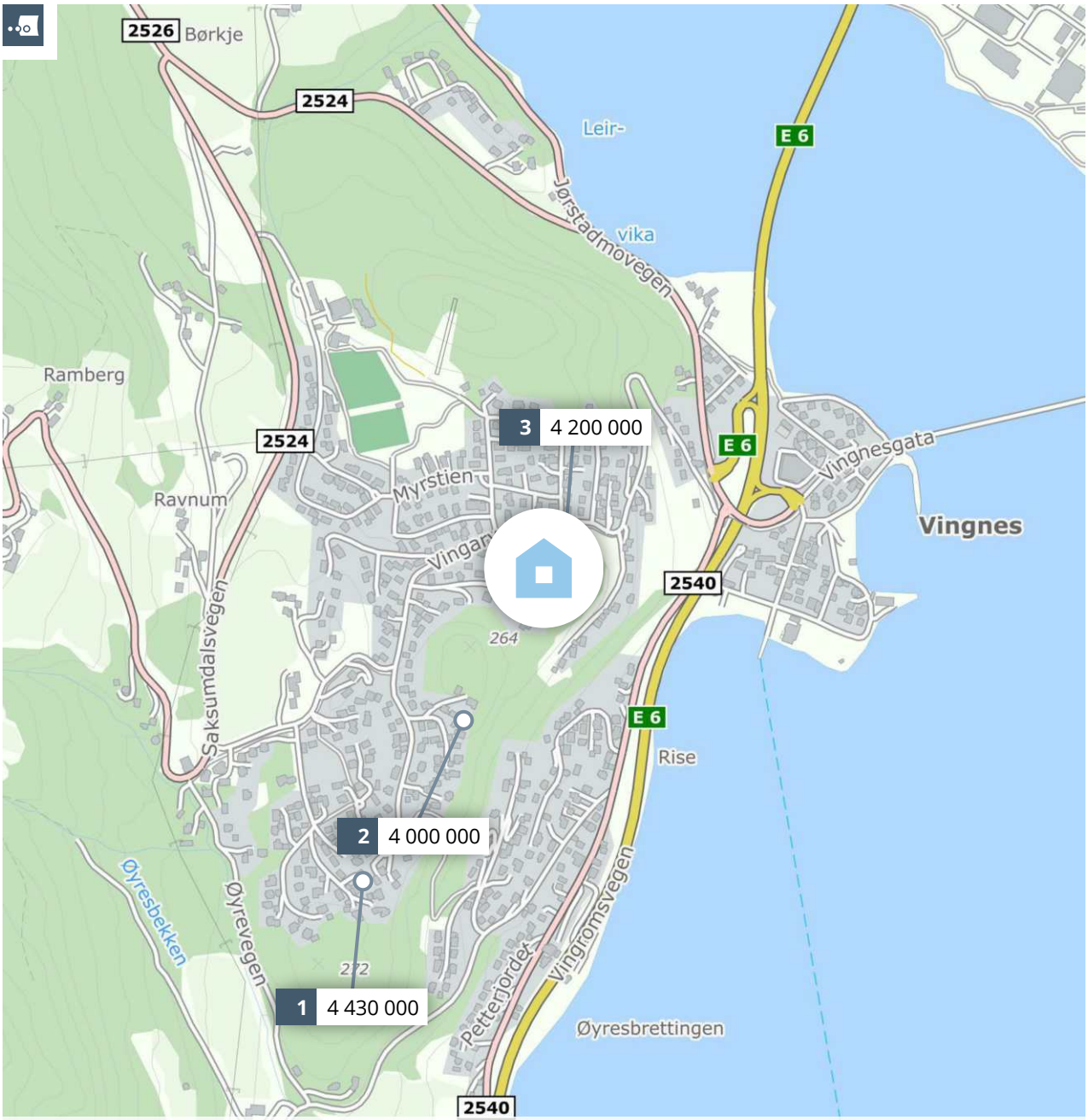
Opplysninger fra Lillehammer kommune

Tegninger

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HELLINGA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 02.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hellinga 9, 2608 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 31 BNR 121 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØYRE

Verdivurdert til

4 100 000

-	4 100 000	26 282
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					978 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hågåvegen 46				13.05.2025	4 550 000	**4 430 000**	0	4 430 000	**33 561**
	132 m²	1938	933 m²	4 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	Hellinga 8				06.12.2021	4 300 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**20 388**
	206 m²	1975	1 691 m²	4 sov						

Enebolig med barnevennlig beliggenhet. Her kan man skape en bruksvennlig og praktisk enebolig for en barnefamilie i hyggelige omgivelser i etablert boligområde. Eiendommen er pent opparbeidet med en koselig hage, og boligen kan skilte med fin utsikt over mot Lillehammer by samt til omkringliggende områder. Eiendommen grenser inntil hyggelige friområder i bakkant av boligen. Solrike uteplasser og usjenert terrasseplatting. Boligen har en planløsning over to plan, samt garasjeplass inkludert i boligens 1. etasje. I tillegg er det uthus med lagerplass.

I boligen finner vi bl.a 2 bad, 4 soverom, boder, kjøkkenrom, romslig stue/spisestue med utgang på hver side av bygget. Eiendommen ligger meget sentralt til på Vingnes med kort avstand til barneskole og ca. 3 km til Lillehammer by.

Dels hele 1. etasje i boligen er oppusset med alle nye overflater, nytt kjøkken som igjen er åpnet mot spisestuedelen, nytt el. opplegg m.m. Denne etasjen i boligen fremstår moderne og tidsriktig og vil med dette tilfredstille dagens krav til innvendig standard.

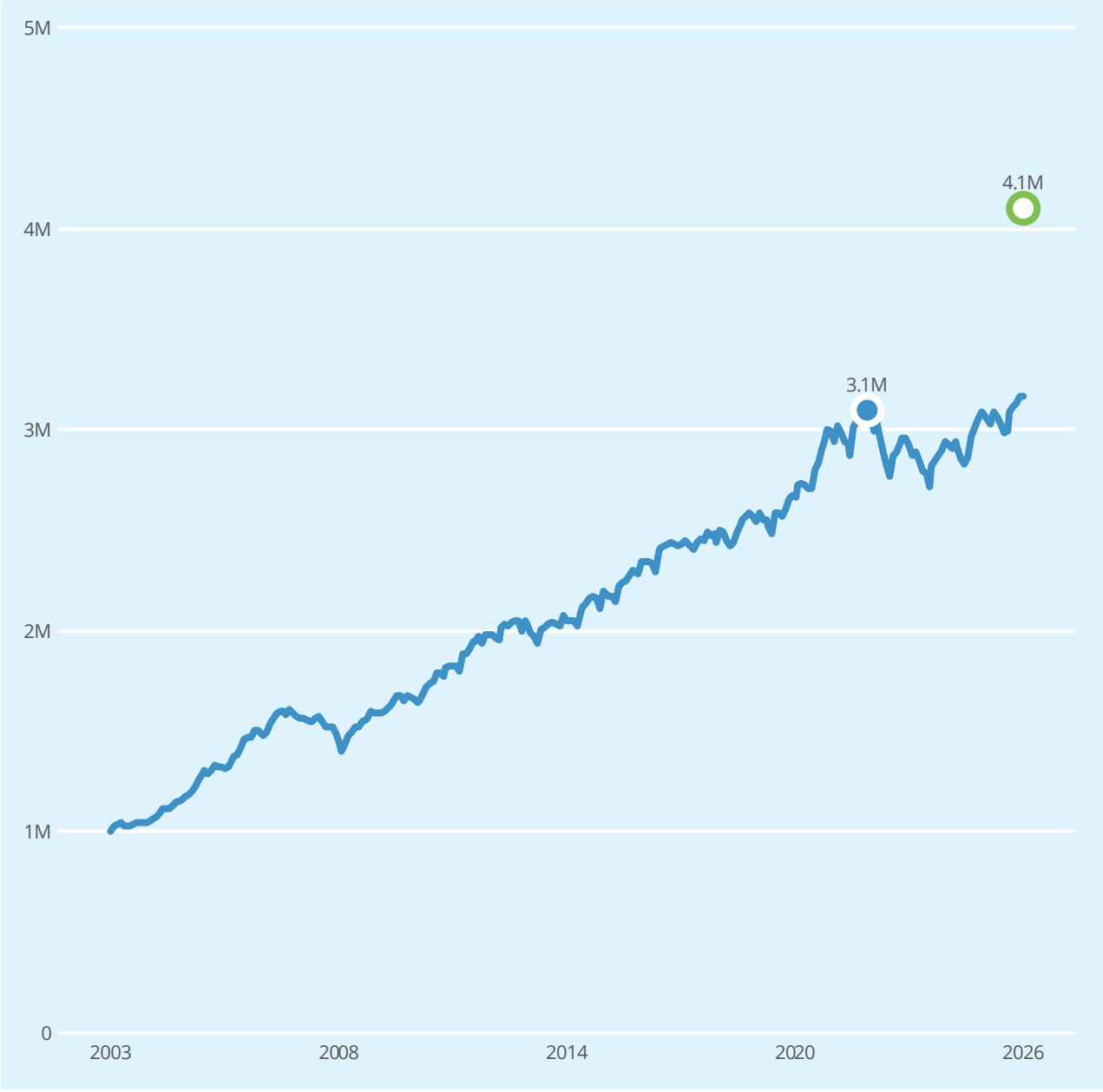
Boligen anses som et lettsolgt objekt i dagens marked. Hovedsakelig med bakgrunn i beliggenhet samt prisnivå boligen vil ligge på.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.04.2022	03.05.2022	09.06.2022	3 500 000	3 100 000	0	3 100 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 2608 LILLEHAMMER nå

5
eneboliger til salgs

4.6M
4.4M
4 250 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Eneboliger solgt i 2608 LILLEHAMMER siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

3 167 000 Prisantydning i snitt
3 163 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

28 350 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 9 mnd
26 282 Hellinga 9 Totalpris 4 100 000

18 218 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Hellinga 9 , 2608 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 31, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1388 **Eiendomsverdi ref nr:** ON4322

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

LILLEHAMMER TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Enebolig fra 1976 over to plan. Underetasje er bygget i lecastein med betongplate på mark. Videre konstruksjoner i tre med vegger i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Takkonstruksjon med W-takstoler, utvendig tekket med papp-shingel. Det er utført oppgraderinger de siste årene som blant annet kjøkken, varmepumpe, overflater flere steder og oppgraderinger av el-anlegget med smartstyring på deler. Eldre boliger vil naturlig være dimensjonert etter enklere krav enn i dag. Dette vil blant annet kunne bety mykere bjelkelag, svakere takkonstruksjon (med tanke på snø), mindre isolasjon og større energibehov. Boligen har fått flere TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet 4 stk. avvik som gir TG3.

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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium fra 1984.
Balkong ut fra stue i 1. etasje med bjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående utskjærte bord og topprekke i treverk.
Terrasse/balkong ut fra spisestue på bakside med bjelker og terrassebord. Rekkverk med stående bord og levegg mot vest.
Terrasseplatting foran inngangspartiet i underetasjen fra 2024.
Enkel trapp i tre til terrasse på baksiden.
Garasje i bygningskroppen i underetasjen. Vegger i lecastein og plater i himling. Vippeport i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark.
Boligen har elementpipe, vedovn (fra 2026) og sotluke/feieluke.
Rom under terreng: Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger.
Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.
Oppvarming i boligen via varmekabler på bad i 1.etasje, gang og bad i underetasje, ellers panelovner. Vedovn og luft til luft varmepumpe i stuen i 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Vaskerom underetasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har gulv med malt betong, malte plater på vegg og panel i himling.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad underetasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med belegg på gulv og eldre baderomsplater på vegger.
Eier opplyser: Toalett og innredning av nyere dato.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe, plassert i stue i 1.etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod i underetasjen. Deler av anlegget har smartstyring via Plejd systemet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein (ministøttemur).
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser at tidligere nedgravd oljetank skal være fjernet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Tegninger er gjennomgått.

Merknad: Vinduer på hobbyrom er mindre enn inntegnet på opprinnelige fasadetegninger.

Ferdigattest på enebolig foreligger fra 9/2-1979.
Ferdigmelding, utvidelse av veranda fra 3/9-2010.

Uthus

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

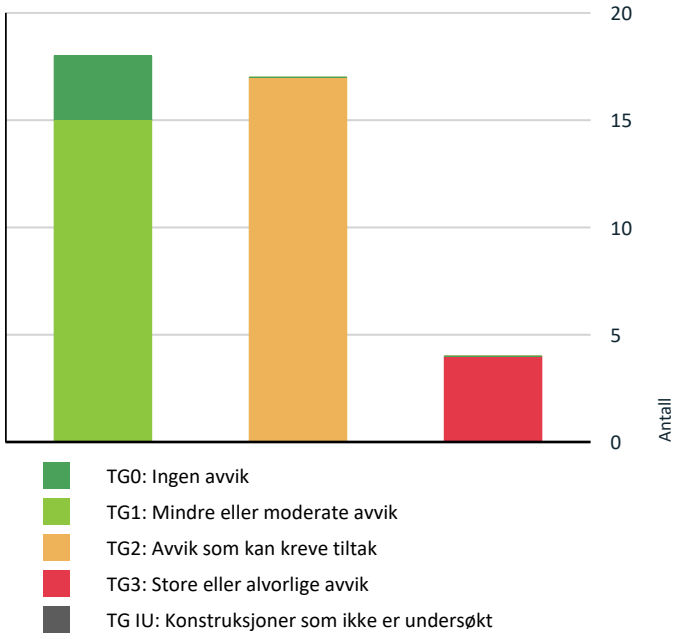
Tegninger er gjenomgått.

Ferdigattest på uthus foreligger fra 31/1-1997.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

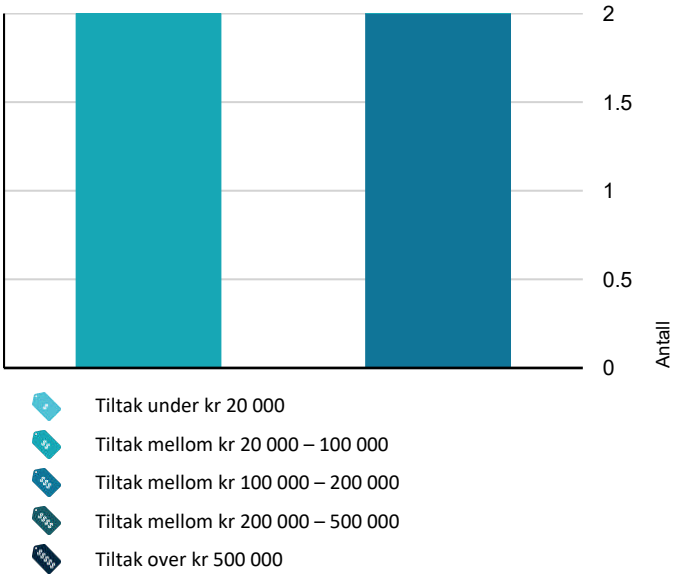
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1976. 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. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tettesjikt vegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** 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 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** 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.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er greit vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Murer	Vedovn i 1.etasje, montert av Murer Jan Helge Mosveen AS.
2023	VVS	Luft til luft varmepumpe i stue 1.etasje, montert av Ramsøy AS.
2023	Kjøkken/egeninnsats	Montering av nytt kjøkken.
2023	Egeninnsats	Nye overflater i 1.etasje, samt gang i underetasjen utført mellom 2023-2026.
2023	EL	Større endringer/fornying av el-anlegget, samt opplegg for smart styring. Utført av Eltera Lillehammer AS mellom 2023-2026.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Etter opplysninger nåværende eier fikk ved kjøp og har fått bekreftet av naboer, ble pappshingel lagt rundt 2017.



Tak.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.



Noe avflassing av belegg i renner. Begrenset konsekvens.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loft er vurdert fra luke m/stige. Det er ikke gangbart gulv på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe fuktskjolder i undertak ved gjennomføring av naturlig ventilering fra badet, opp over tak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Da badet har montert elektrisk styrt vifte bør gjennomføring tettes for å sikre mot eventuelle skader grunnet utettheter eller kondens.



Loft.



Noe fuktskjolder.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Omramminger/kledning er montert tett på blekk.

Spesielt vinduer med koblet glass er værslitte utvendig og løsninger under vinduer i mur er noe ufagmessige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Omramminger/kledning bør kappes for å lage en spalte mot blekket. Konsekvens er fuktopptrekk i omramminger som over tid kan føre til fuktskader i treverket.

Det må påregnes noe utvendig vedlikehold/utskiftninger av vinduer, samt utbedring av løsning under vinduer. Dette for å sikre mot utvikling av skader og at vann kan havne inn inder vinduer.



Under vinduer i mur.



Tett på blekk.

TG 1 Vinduer - nyere

Beskrivelse

Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011, i 1.etasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Fra 2011.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

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

Tilstandsrapport

Døren/karmen har ingen pakninger.

Det er utett under døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pakninger bør monteres, samt at det bør tettes bedre under terskel for å hindre uønskede lekkasjer av varmluft og kald trekk.



Utett under dør.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium fra 1984.

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



Skyvedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue i 1. etasje med bjelkelag og terrassebord. Rekkverk med stående utskjærte bord og topprekke i treverk.

Terrasse/balkong ut fra spisestue på bakside med bjelker og terrassebord. Rekkverk med stående bord og levegg mot vest.

Terrasseplatting foran inngangspartiet i underetasjen fra 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlige og merkbare skjevheter/rystelser på terrassen grunnet enkel fundamentering og noe under-dimensjonering.

Det bemerkes endel råteskader i kledning på innsiden, samt skjevheter i leveggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes lokale tiltak for oppretting og forsterkning av bjelkelaget.

Råteskadet kledning bør skiftes ut på leveggen for å sikre mot videre skader inn i veggen.



Råte i levegg.



Terrasse.



Fundamentering.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel trapp i tre til terrasse på baksiden.
Trapp er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.



Utvendig trapp.

Andre utvendige forhold - garasje

Beskrivelse

Garasje i bygningskroppen i underetasjen. Vegger i lecastein og plater i himling. Vippeport i treverk.

Tilstandsrapport



Garasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Eier opplyser: De fleste overflater i 1.etasje, samt i gang i underetasjen er fra 2023-2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes noe bom/hul-lyder i vindfang og gang gulv i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.



Bom/hul-lyder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke målt avvik utover standardens i 1.etasje. Maks lokalt avvik målt er 9mm/2m.
Betongplate på mark.

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

Stedvis noe gjentagende knirk enkelte steder i 1.etasje.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket kan være at mindre skjevheter kjennes ved gange, ellers svært begrenset konsekvens.

Ingen konsekvens av noe knirk utover lyd.



14mm/2m i gang u.etg.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn (fra 2026) og sotluke/feieluke.

Eier opplyser: Parafinovn og styringsboks i underetasjen er ikke i bruk og er koblet ut.

Tilsynsrapport uten anmerkninger foreligger fra 9/4-2026.



Pipe og ovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom og soverom, (eksisterende hull). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er brukt dampsperre i utlektede vegger under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

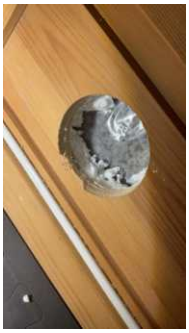
Tilstandsrapport

Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Men, spesielt innkledde konstruksjoner vil være utsatt for fukt og råteskader og er en risikokonstruksjon.

Det anbefales å sikre vegger som er kledd med panel med isopor bak med ett branntettende sjikt, f.eks med et lag med gipsplater. Konsekvens av Isopor bak trekledning kan føre til en brannrisiko siden isopor er lett antennelig og kan gi en sterk brannutvikling og giftige gasser.



Noe fuktmerker i bod.



Leca, plast, ispor og kledning.



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger.



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Innerdør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming i boligen via varmekabler på bad i 1.etasje, gang og bad i underetasje, ellers panelovner. Vedovn og luft til luft varmepumpe i stuen i 1.etasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er tegn til fuktskade grunnet tidligere kondensering ved ventil i himling som går ut over tak. Det er noe skade på himlingsplate her, men tørt ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade i himling kan vurderes utbedret og ventil/kanal over tak bør fjernes for å sikre mot videre kondensering (rommet har elektrisk vifte).

Vær oppmerksom på vannsprut på vindu og kledning av treverk i våtsoner. Konsekvens er mulige fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan pågå over lang tid.

Tett dusjkabinett skjermer vindu og kledning for vannsprut i dag og det forutsettes at dette ikke fjernes.

Tilstandsrapport



Tørt ved befaring.



Panel og vindu i våtsoner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser. Ingen riss i fuger er observert.
Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.

Vurdering av avvik:

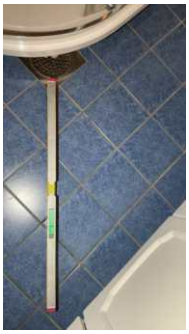
• Det er avvik:

Slukplassering og lite lokalt fall rundt sluk gjør at rommet ikke kan brukes uten tett dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det forutsettes videre bruk av tett dusjkabinett.



Begrenset lokalt fall mot sluk.



Fall fra dør.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

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

Det forutsettes videre bruk av tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader, da membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og utførelsen er ukjent. Våtrommet må påregnes renovert i nær fremtid.

Tilstandsrapport



Synlig membran i sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Tettesjikt vegg

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger i dusjsonen over brystning av flis er kledd med trepanel 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:

Til tross for manglende i tettesjiktet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen, da det er sikret med dusjkabinett. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

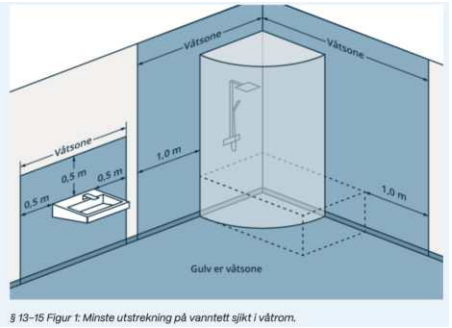
Konsekvens av manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg. Ved lekkasje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

I kostnadsestimatet er det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i de våtsonene som mangler dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Panel i våtsoner.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Våtsoner.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

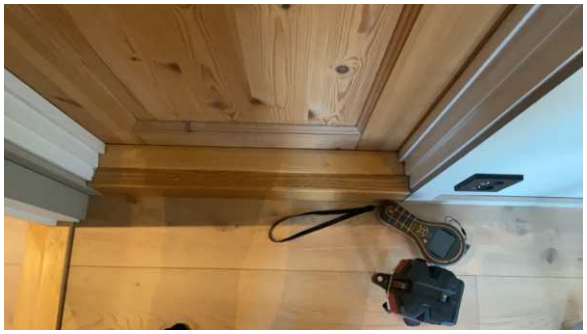
Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.



Tett terskel.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har gulv med malt betong, malte plater på vegg og panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Naturlig ventilering og tett terskel.
- Malt betong på gulv uten noe form for vanntett sjikt.
- Utett overgang gulv/vegg.
- Malte plater på vegg i våtsone ved vask har trukket til seg fukt og svellet.

Tilstandsrapport

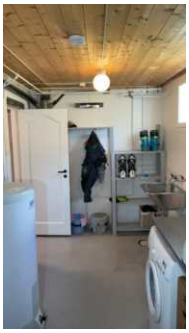
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er satt for renovering av rommet i henhold til dagens krav. Endelig kostnad vil være avhengig av flere faktorer som blant annet materialvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og vaskerom (eksisterende hull).

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Fuktmåling.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med belegg på gulv og eldre baderomsplater på vegger.
Eier opplyser: Toalett og innredning av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

- Eldre baderomsplater med usikker tette funksjon.
- Ingen synlige fuging av skjøter.
- Fuktopptrekk og skader i bunn av plater.
- Svellinger i skjøter grunnet fukt.
- Utett rundt gjennomføringer i vegg.
- Naturlig ventilering og tett terskel.
- Gammelt belegg/tettesjikt og synlig utetthet i hjørne.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er satt for renovering av rommet i henhold til dagens krav. Endelig kostnad vil være avhengig av flere faktorer som blant annet materialvalg.

Merknad: Rør til dusj er plugget og rommet brukes i dag som et toalettrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskader i plater.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og vaskerom (eksisterende hull).

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, plassert i stue i 1.etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Innedel.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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

Tilstandsrapport

Både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod i underetasjen. Deler av anlegget har smartstyring via Plejd systemet.

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.
   1976 Ved nybygg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   FREMVIST FOR:

   - installasjon av gang i underetasje.

   - Installasjon av soverom i 2.etasje. Montere stikkontakter og downlights.

   - Skifte tilførsel for å få jording på soverom.

   - Montere benke-belysning under kjøkkenskap og stikkontakt.

   - Koble opp downlights i trapp og stue med dimmere.

   - Koble opp kontakter i stue og legge/koble opp stikkontakt for varmepumpe ute, og tilkoble kuresene i sikringsskap. NB: Kabelanlegg for takbelysning i stue er ikke tilkoblet, gjøres når dette er klart.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.



NGU

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det bemerkes manglende kantlist i overgangen fra fuktsikring til mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak:

Fuktsikringen bør klemmes korrekt mot mur.
Konsekvens er økt vann/ fuktbelstning på mur. Kantlisten hindrer jord, stein og rusk fra å komme ned mellom platen og muren, samtidig som den sikrer riktig funksjon og levetid.



Synlig platon, men manglende kantlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er observert en sprekk i mur inne i garasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Eier opplyser: Ingen endring i sprekk i eiertiden.



Sprekk i mur i garasje.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein (ministøttemur).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Relativt store skjevheter på støttemurer grunnet jordtrykk/utilfredstillende fundamentering. Men, siden murene er såpass lave gis de TG2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Murer må bygges opp igjen på nytt, hvis de skal rettes opp. Det må da påregnes å utbedre grunnen under muren.



Større skjevheter.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Avviket gjelder hjørnet bak garasje, hvor terrenget heller inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrenget bør justeres der det heller inn mot boligen.

Dårlig fall fra bolig skaper større fukt/vannpåkjenning fra overvann som kan forringe levetid på mur/armering og føre til økt fuktnivå i kjelleren.

Terreng skal ha fall bort fra bygning slik at overflatevann ledes vekk. Fall på minst 1:50 (2 cm pr. meter) de første 3 meterne ut fra mur. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Kostnadsestimat for lokal utbedring av terrengfall bak garasje.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall mot bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

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.

Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at tidligere nedgravd oljetank skal være fjernet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

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

Tilstandsrapport

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:

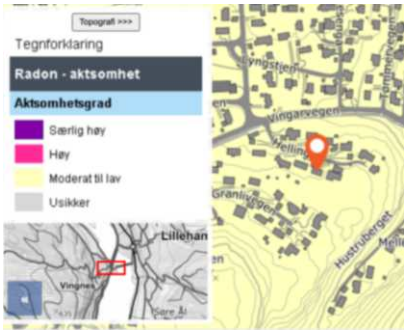
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Hovedkonsekvens av langvarig eksponering av radon er alvorlige helseplager.

Konsekvens av manglende håndløper, større åpninger og lavere rekkverk enn dagens krav i trapper og på balkong er mulige ulykker i forbindelse med bruk.



Moderat til lav aktsomhet.



Åpning mellom trinn.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Kilde: Ferdigattest.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående uthus med støpt plate på mark, halvhøy leca grunnmur i bakkant, ellers bindingsverksvegger med utvendig stående og liggende kledning. Plassbygget takstolkonstruksjon, utvendig tekket med rupanel og pappshingel. Leddet treport. Utvendig synlig platon, renner og nedløp i plast. Enkle vinduer på nedsiden.

Merknader:

- Vinduer er svært slitte.
- Treverk står ned i terreng i front og er utsatt for fuktopptrekk.

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

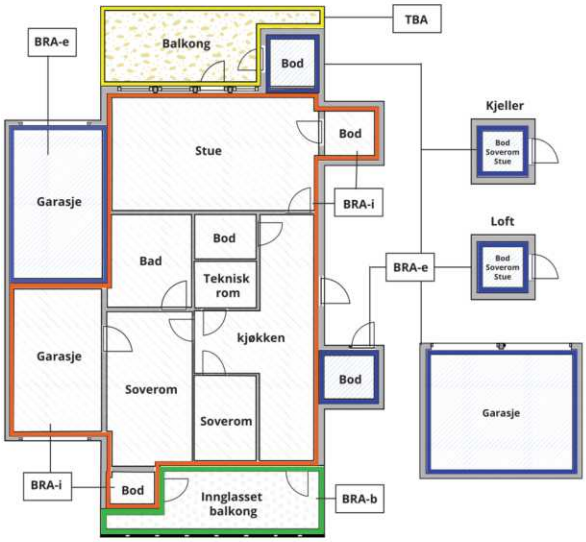
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	81			81	31
Underetasje	58	17		75	6
SUM	**139**	**17**			**37**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, bod, bod 2, vaskerom, hobbyrom, bad	Garasje	

Kommentar

TBA i 1. etasje balkong på fremside og terrasse på baksiden av boligen. TBA underetasje er terrasse på mark ved inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Merknad: Vinduer på hobbyrom er mindre enn inntegnet på opprinnelige fasadetegninger.

Ferdigattest på enebolig foreligger fra 9/2-1979.
Ferdigmelding, utvidelse av veranda fra 3/9-2010.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er gjenomgått.

Ferdigattest på uthus foreligger fra 31/1-1997.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Gøran Nustad	Takstingeniør
	Bernt Odnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	31	121		0	978 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Hellinga 9

Hjemmelshaver
Odnes Bernt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Vingnes, vest for Lillehammer sentrum. Området har kort avstand til skole og barnehage og har gode bussforbindelser, samt nærhet til Mjøsa og fine turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i et noe skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og treterrasser, samt gruset innkjøring.

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	78686338			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ON4322

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260100

Selger 1 navn
Bernt Odnes

Gateadresse
Hellinga 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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78686338

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55260100

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjenner til at det har vært en tidligere fuktskade i himling på bad i 1.etasje og i vegg på bad i underetasje. (opplyst i tidligere takstrapport)

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av kjøkkenarmatur (vennetjeneste av faglært rørlegger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tegn på noe fukt på en murvegg i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en liten sprekk i pipa, som ble reparert av murer ved montering av ny peisovn.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sprekk i en murvegg i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet ut deler av el-anlegg, belysning, flere nye kurser etc. i forbindelse med oppussing.

Arbeid utført av: Eltera Lillehammer AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260100

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260100

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: 55260100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Odnes	0d404482a541101734c73a7be0f53ff97ef9b989	07.05.2026 22:22:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260100

- 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 **Hellinga 9, 2608 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292963**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12843321**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **121**
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 **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **269,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 293 kWh**

Hellinga 9, 2608 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Hellinga 9, 2608 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: 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 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	31
Bruksnummer:	121

Utskriftsdato/klokkeslett:	30.03.2026 kl. 07:01
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT 9 VINGNES HJEMMEHAGE
Etableringsdato:	14.10.1974
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 31 / 121	977,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280681	ODNES BERNT		Hellinga 9 2608 LILLEHAMMER	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		280681	ODNES BERNT		Hellinga 9 2608 LILLEHAMMER	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6775215	577387		977,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3405 - 31/121 Omnummerert fra: 0501 - 31/121			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.10.1974			
Kart- og delingsforretning	M32-79			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0501 - 31/112	-978
Mottaker	0501 - 31/121	978

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Hellinga	2710	9					Nei
						Grunnkrets	0202 Øyre	
						Stemmekrets:	3 Vingar	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03070202 Vingrom	
				6775223	577388	Postnr.område:	2608 LILLEHAMMER	
						Tettsted:	1506 Vingnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 12 843 321
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6775223 Øst: 577388
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	159	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	159			Tatt i bruk:	15.02.1976
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2710 Hellinga 9	H0101	Bolig	159	4	Kjøkken	2	2	31/121
2710 Hellinga 9		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	31/121

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LØVBUGT JOHAN		HELLINGA 9

Bygningsnr: 12 843 321
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6775228 Øst: 577386
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 0
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Ferdigattest:
Meldingssak registrer tiltak: 18.05.2010
Meldingssak tiltak fullført: 18.10.2010
Midlertidig brukstillatelse:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2710 Hellinga 9		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	31/121

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	181033	LØVBUGT JOHAN		

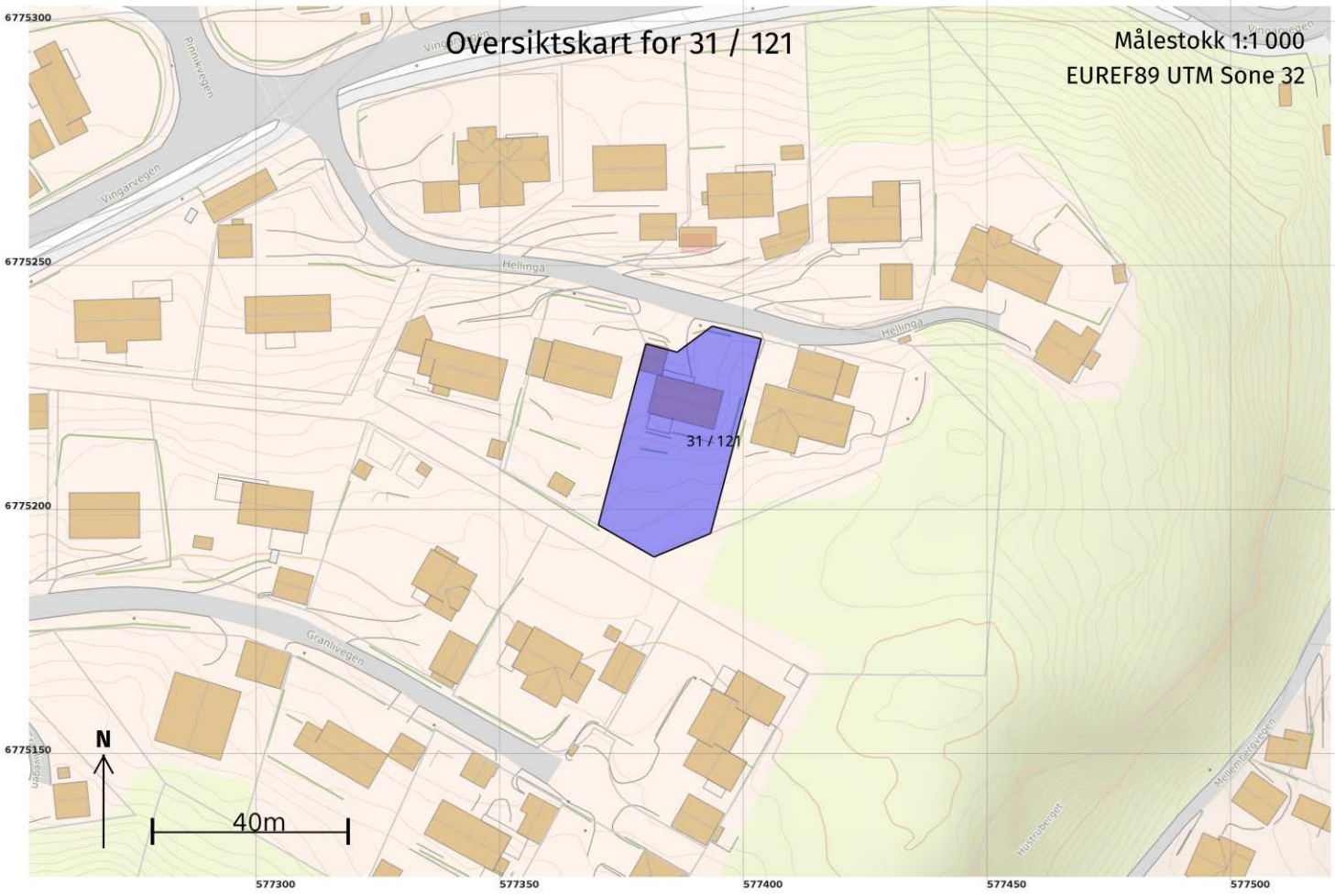
Bygningsnr:	14 607 528	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	10.02.1993
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.03.1993
	Nord: 6775231 Øst: 577381	Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	30.04.1994
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

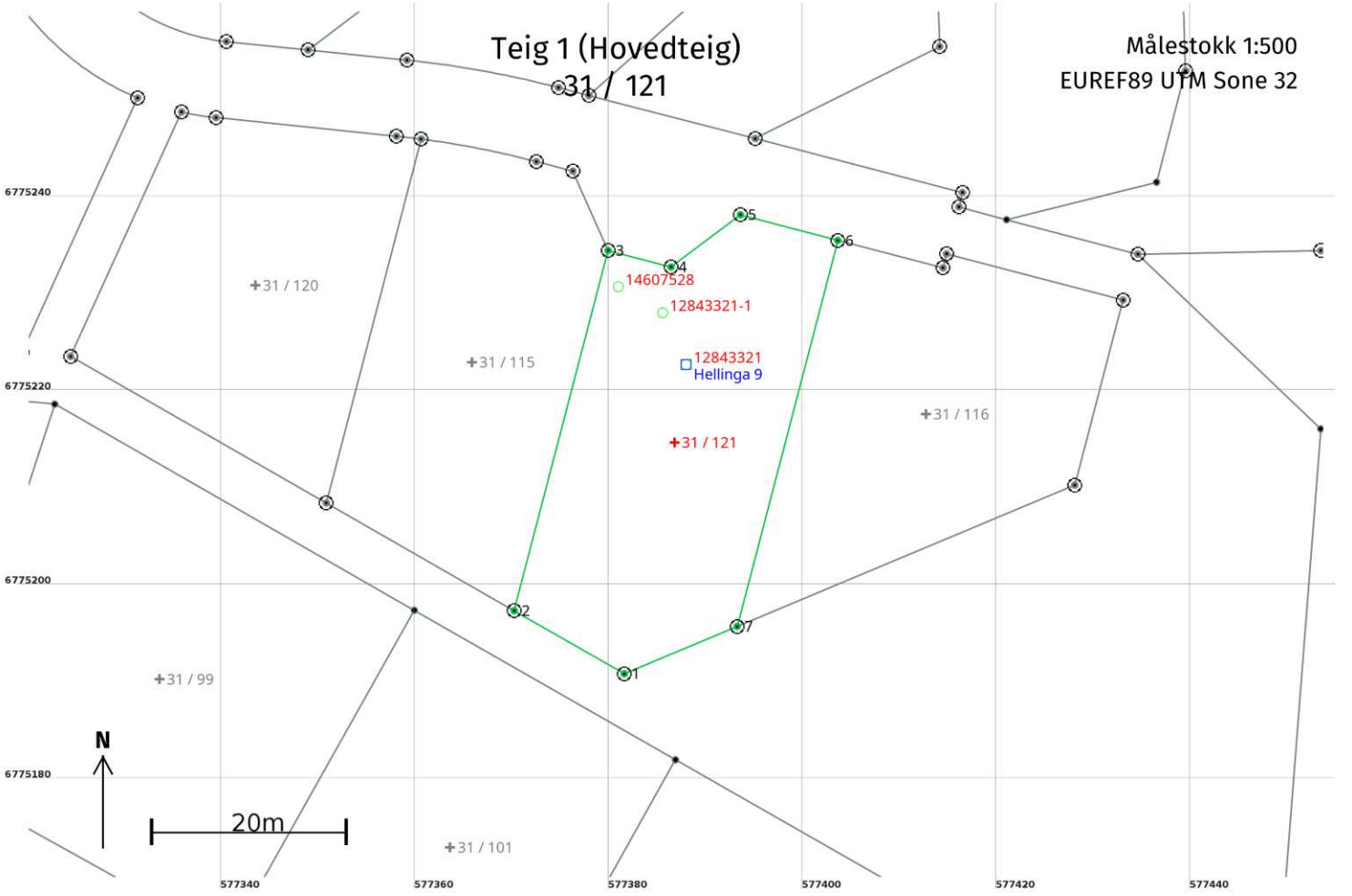
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	16	16	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	31/121


Oversiktskart for 31 / 121
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6775300
6775250
6775200
6775150
Pinnekvegen
Vingarvegen
Hellinga
Granlivegen
31 / 121
N
40m
577300
577350
577400
577450
577500


Teig 1 (Hovedteig)
31 / 121
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6775240
6775220
6775200
6775180
577340
577360
577380
577400
577420
577440
+31 / 120
+31 / 115
+31 / 116
+31 / 121
+31 / 99
+31 / 101
14607528
12843321-1
12843321
Hellinga 9
1
2
3
4
5
6
7
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 977,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6775215 **Øst:** 577387

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6775191,18	577381,62	13,07	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6775197,67	577370,27	38,33	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6775234,76	577379,95	6,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6775233,06	577386,44	8,94	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6775238,43	577393,59	10,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6775235,80	577403,63	41,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6775196,05	577393,26	12,62	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**31**	**121**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT 9 VINGNES HJEMMEHAGE	Ja	977,7	978	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.10.1974	Nei	Nei	Nei			Nord: 6775214.99 Øst: 577386.8 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			31/121	0
Kart- og delingsforretning	14.10.1974		M32-79	Avgiver	31/112	-978
				Mottaker	31/121	978

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
12843321	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	159	0	159
12843321-1	Tilbygg	Bolig	Meldingssak tiltak fullført	0	0	0
14607528	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	16	16

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hellinga	9			Nord: 6775223 Øst: 577388 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 3-Vingar Kirkesokn 2-Vingrom Postnummerområde 2608-LILLEHAMMER Tettsted 1506-Vingnes Stemmekrets 3-Vingar Grunnkrets 202-Øyre

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 32-79	Type: - Etat: 6O-Oppmålingsavdeling Saksnummer:

Tekst: REFUSJON ER BETALT. VIGNES-ØYRE-RIISELANDET.

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
977,7	Nord: 6775214,99009929 Øst: 577386,79999611 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**31**	Bnr.	**121**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Hellinga 9, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 21 713,52

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. 4 608,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 27. mars 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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 08.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 31 **Bruksnr.:** 121
Adresse: Hellinga 9, 2608 LILLEHAMMER
Referanse: 55260100

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**31**	Bruksnr:	**121**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Hellinga 9, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 27. mars 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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 30.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 31 **Bruksnr.:** 121
Adresse: Hellinga 9, 2608 LILLEHAMMER
Referanse: 55260100

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Kommentar
Privat adkomst til eiendommen fra Hellinga

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hellinga 9 2608 LILLEHAMMER			
Annen info:				

Lillehammer kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 07.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 31 **Bruksnr.:** 121
Adresse: Hellinga 9, 2608 LILLEHAMMER
Referanse: 55260100

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Boligbebyggelse-Nåværende

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	Plan-034 - Del av Vingnes Hjemmehage
Reguleringsformål	Bolig

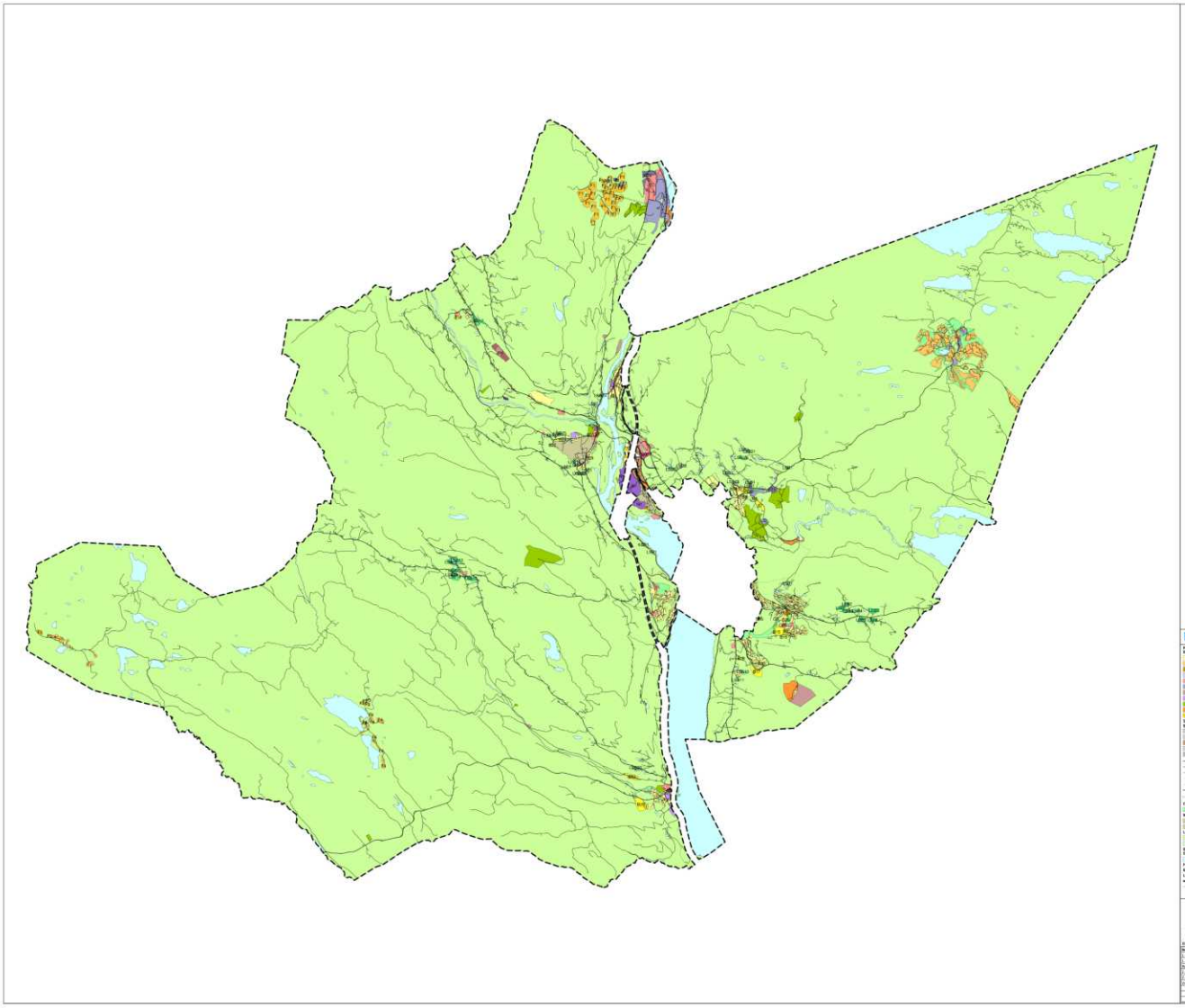
Kommentar
Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende. " i Kommuneplanen 2020-2023(2030). Gjeldende reguleringsplan er «Plan-034 - Del av Vingnes Hjemmehage». Arealformål «Bolig». Denne reguleringsplan har hverken bestemmelser eller digitalt kart. Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato, framfor eldre reguleringsplan.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Hotell- og overnatting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsområder
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
- Veg
- Bane (inkludert knyttet banetomt)
- Lufthavn
- Parkering
- Kjørevei - På bakken
- Sykkelveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang-/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Jernbane - På bakken
- Kjørevei

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Andre typer militære formål
- Fareområder

LAND- I SJØBASERT (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for viktig basert på lokalisk mineralgrunnlag
- LNFR for spredt bolig/næringsformål

SPESIELLE HENSYNSSONER OG BRUKSFORMÅL MED TILHØRENDE BESTEMMELSER (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BÅNDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLER

- Planlagt
- Grense for vassdrag

Planlagt

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Hotell- og overnatting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsområder
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Grønnstruktur
- LNFR for spredt bolig/næringsformål

N

Målestokk 1:80000 (A3)

PlanID: 2016lillehammer

Saksgang/dato: SMU
Kommunestyret: 5 juni/08 Sone 32
Hovedsgjennlegg: YNDOM

Dato for kartgrunnlag: 22.08.14
Dato for utarb.: 22.08.14

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Vedtaksnr.
1. gangs behandling - Forslagsstillingen	052/18	06.12.2018	
Kunngjøring - høringsfrist 6 måneder		07.12.18 - 11.12.2019	
Administrativ behandling		25.06.2020	548
2. gangs behandling - kommunestyret		25.06.2020	548
Klagefrist 3 uker			
Endelig - kommunestyret		24.09.2020	580


264
258
259
261
242
2.31
1.58
257
298
243
1.15
8.90
5.79
5.61
25.69
26.84
12.57
26.07
300
35.58
301
15.05
240
8.44
308
10.27
238
15.89
236
309
18.01
305
21.24
299
282
5.04
281
3.60
241
18.71
239
2.07
295
12.61
237
276
3.90
8.95
234
22.08
277
10.37
291
6.71
275
6.95
11.20
235
28.79
27.68
31.87
283
278
44.85
81
29.87
42.71
294
22.84
253
13.07
12.62
292
279
31.01
37.74
X 345 700
41.66
83
28.70
80
87
Plassart 23/4-75
Top gemmeter = 219.30 m.o.h
R. 8 tuvo Td

SITUASJONSPLAN

VINGNES HJEMMEHAGE

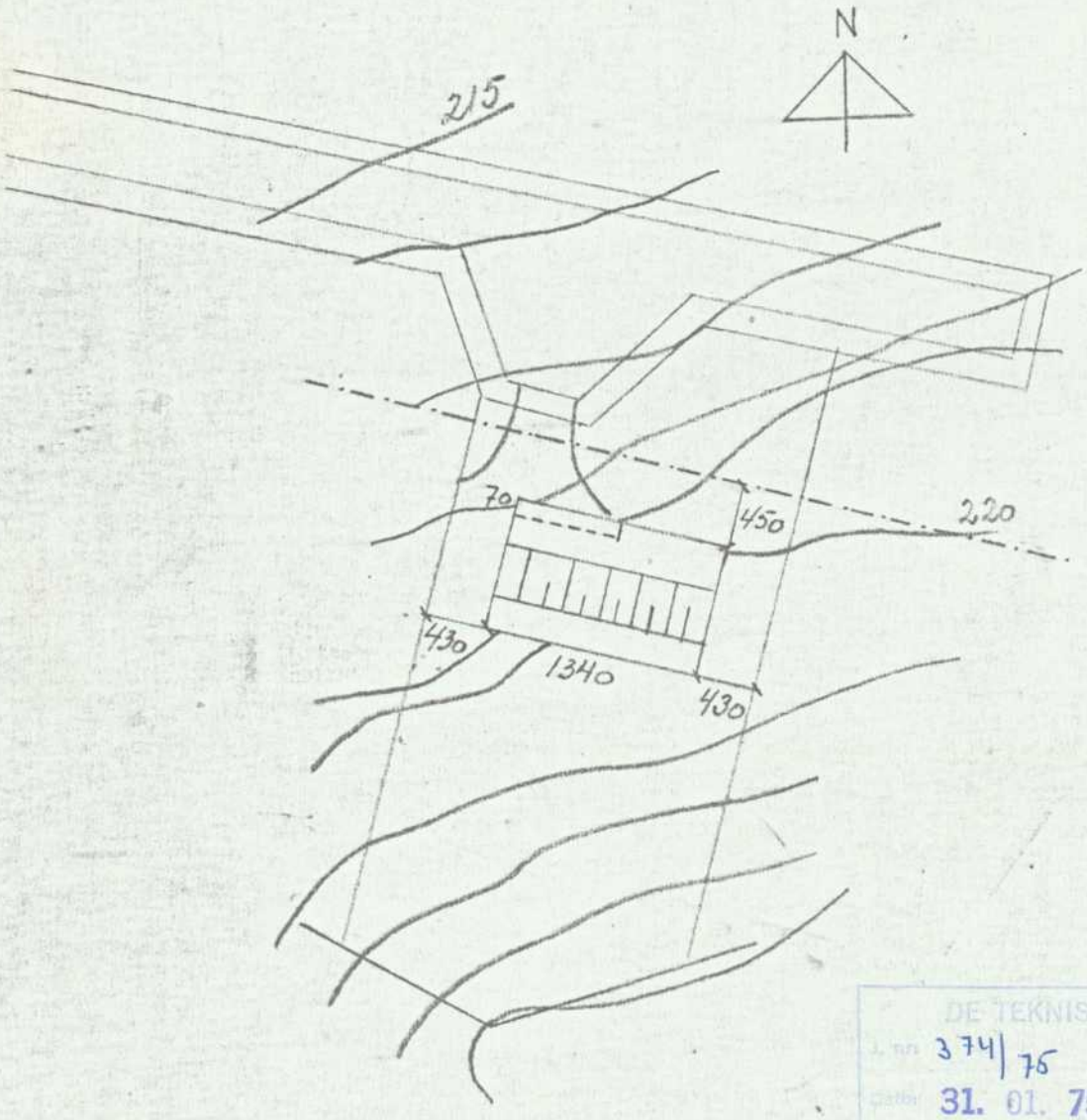
byggested: LILLEHAMMER

g.nr 31

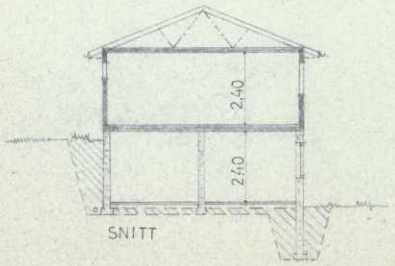
mål 1:500 b.nr 121

navn JOHAN LØVBUGT

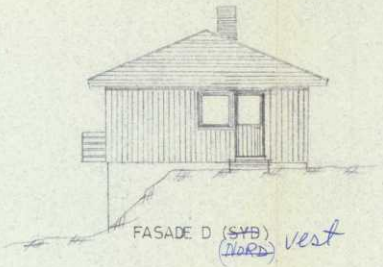
adresse 2600 LILLEHAMMER



DE TEKNISKE ETATER
Løpenr. 374/75
31. 01. 75
B 31/121



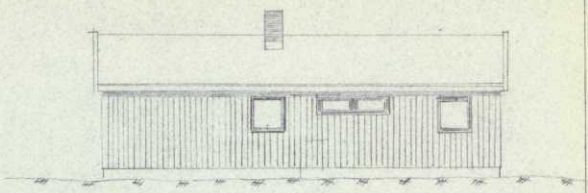
SNITT



FASADE D (~~SYD~~) (~~NORD~~) vest



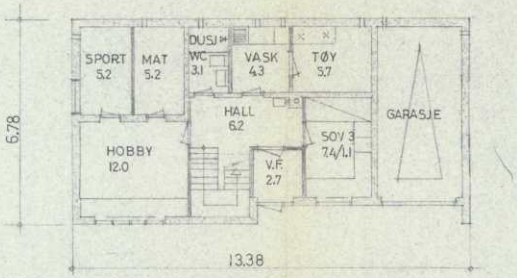
FASADE B (~~NORD~~) (~~SYD~~) øst



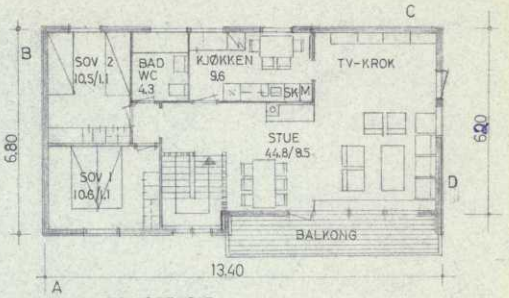
FASADE C (~~ØST~~) (~~VEST~~) SØR



FASADE A (~~VEST~~) (~~ØST~~) Nord



PLAN UNDERETASJE



PLAN BOLIGETASJE

BEREGNING LEIEAREAL

NETTOAREAL BOLIGETASJE		82.8 m²
AREAL I UNDERETASJE	HALL	6.2 »
	SOV 3	7.4 »
	DUSJ	3.1 »
LEIEAREAL		99.5 m²
BEBYGG. AREAL		86.8 m²

374/75
31. 75 x
B 31/121

ANMELDELSESTEGNING

Byggherre	:	JOHAN LØVBUGT
Kommune	:	LILLEHAMMER
Byggeplass	:	VINGNES
Gnr.	:	31
Bnr.	:	121
Målestokk	:	1:100
Tegn. Dato	:	J.L 4-10-74

BYGNINGSSJEFEN

Johan Løvbugt
Erlendsveg 3 c

2600 LILLEHAMMER

MBj/KJ 4750/75 1. desember 1975
B 31/121

PEIS I BOLIG PÅ GNR. 31/121, VINGNES HJEMMEHAGE.

Vi viser til telefonsamtale, og tegninger innlevert 1.12.75 for oppføring av peis i stue, 1. etasje i nytt bolighus på gnr. 31/121 i Vingnes hjemmehage.

Peisen som skal benyttes er en Dovre peisinnsats, liten type, som skal innmures.

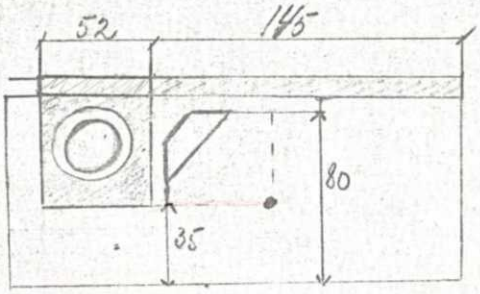
Bygningssjefen godkjenner oppsettingen under forutsetning av at alle arbeider utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

De mottatte tegninger (1 sett) beholdes i vårt arkiv.

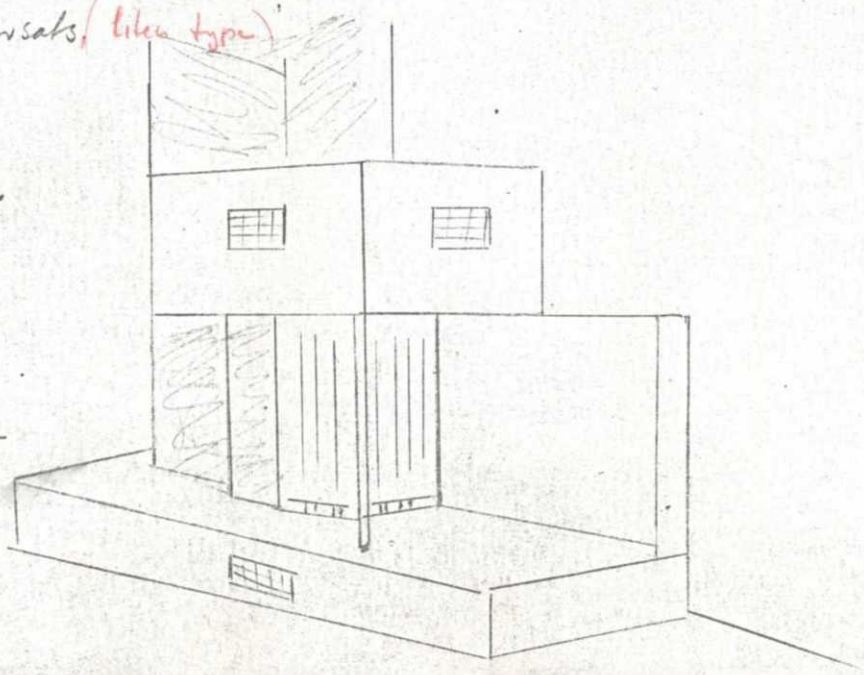
H. T. Mysen
kst.

Martin Bjørnevoll

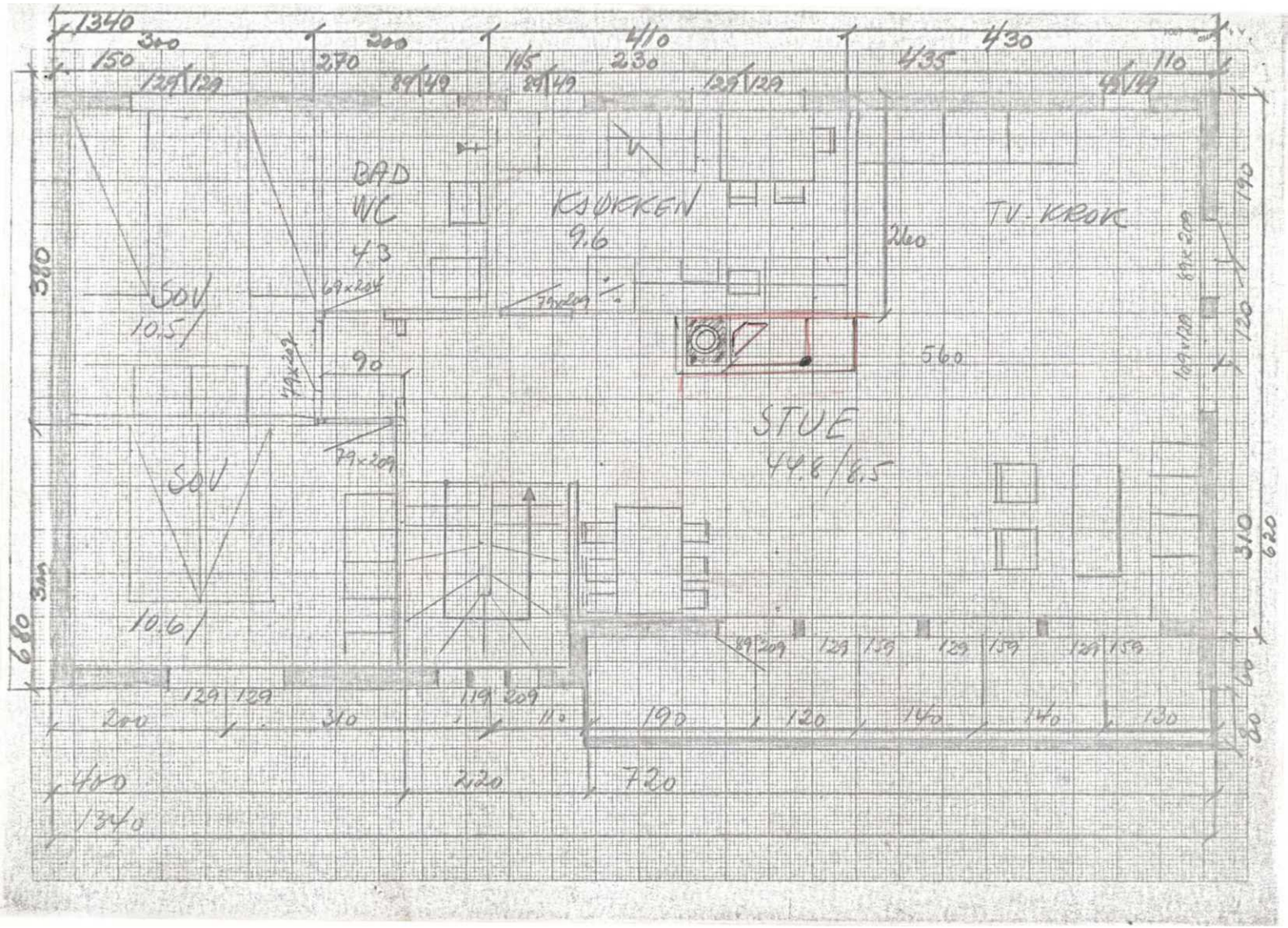
DE TEKNISKE ETATER
Saksnr. 475075-
Dato 01. 12. 75 X
Ark. nr. B 31/121

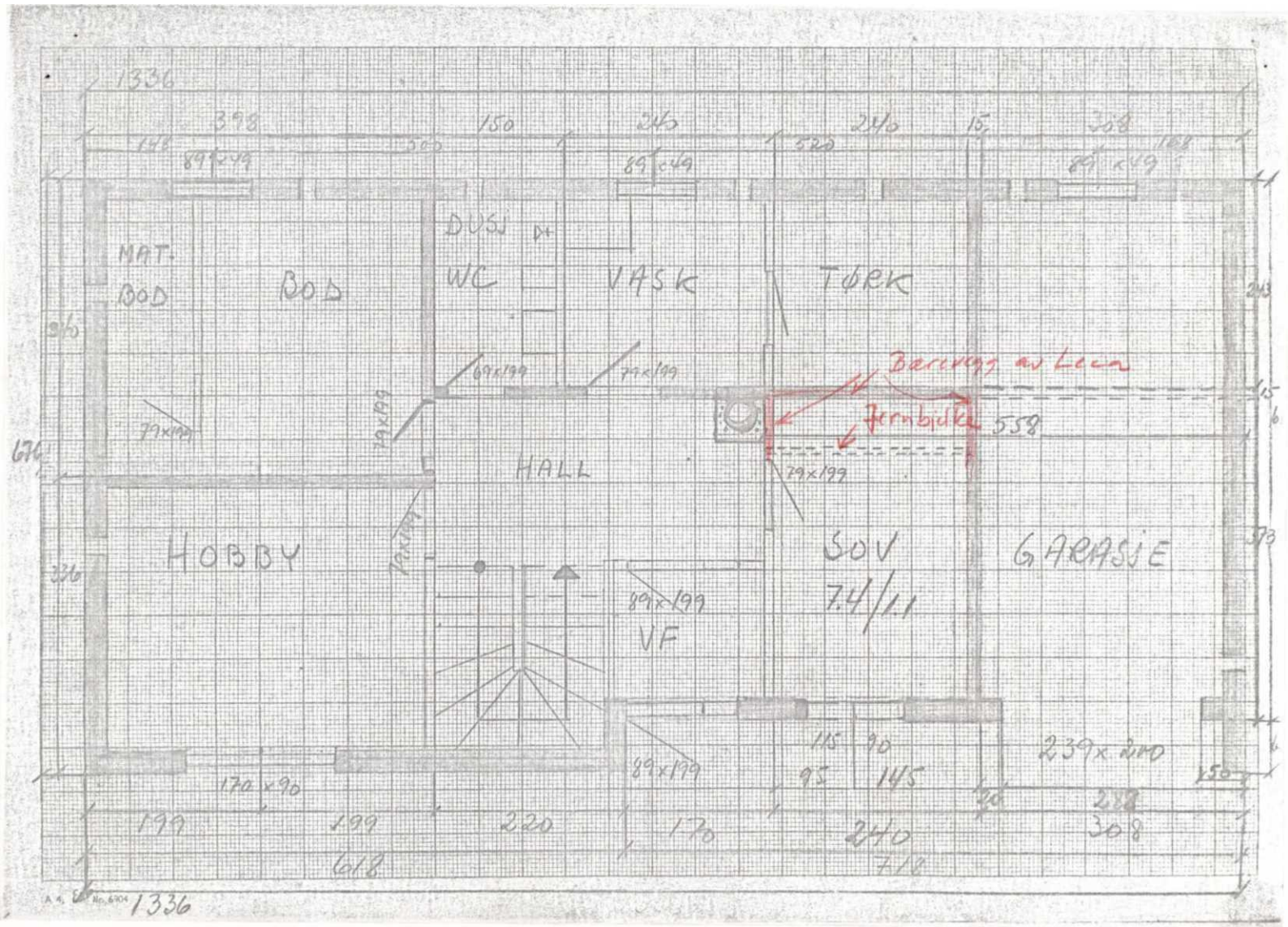


Skisse over pris
merk på Drøreinnsats (like type)
G nr. 31
B nr. 121
Vinjens hjemmehage



Johan Løvlien
Erlendsv 3C
2000 Lillehammer.


1340
300
150
129
129
200
270
89
40
145
89
40
410
230
129
129
435
430
110
40
40
BAD
WC
4.3
KØKKEN
9.6
TV-KROK
SOV
10.5
STUE
44.6/6.5
SOV
10.6
380
680
345
190
260
560
310
620
120
80
129
129
119
209
200
310
110
190
120
140
140
130
400
1340
220
720


1336
MAT. BOD
BOD
DUSJ
WC
VASK
TØRK
HALL
HOBBY
SOV 7.4/1.1
GARASJE
VF
Bæreveg av Leca
Frembjelke
558
79x199
89x199
89x49
239x240
170x90
199
220
170
240
618
718
288
308
150
145
95
90
1336

 OK KK

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
31.01.1997.	97/0586 t-503.1 HHA.

Johan Løvbukt
Hellinga 9,

2600 Lillehammer

FERDIGATTEST

FOR EIENDOMMEN: Hellinga 9, her. GNR. 31 BNR. 121

BYGNINGENS ART: Uthus

Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider. Denne ferdigattesten fritar ikke byggherren/ansvarshavende for ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV KOMMUNALE AVGIFTER.

1. Areal for eiendomsskatt : 20,0 m²
2. Tomteareal : @ m²
3. Avgiftsareal : m²
4. Vannavgift beregnes fra :
5. Kloakkavgift beregnes fra :
6. Feieavgift beregnes fra : @ for: pipe(r)
7. Renovasjonsavgift beregnes fra : @
8. Innmeldes i slamtømmeregisteret fra: @

Med hilsen

Helge Halvorsen

Kopi til: Ligningskontoret
Driftsavdelingen
Brann/feiervesen

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
10.2.93	93/0392 t-503.1 TFO
Deres dato	Deres referanse

Johan Løvbugt
Hellinga 9
2600 LILLEHAMMER

VEDLEGG:
1 sett byggemelding i retur

BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV UTHUS PÅ GNR.31 BNR.121
BYGGEADRESSE: HELLINGA 9, 2600 LILLEHAMMER.

Vi viser til søknad mottatt 20.1.92 vedrørende oppføring av ovennevnte.

Byggherre : Johan Løvbugt
Søker/melder : Johan Løvbugt
Ansvarshavende: Johan Løvbugt

Bygget er planlagt oppført i en etasje med saltak i tilknytning til boligeiendom og får et bruttoareal på 20 m^2. Avstand til nabogrense mot vest blir 0,5 meter.Naboene har ingen innvendinger. Området er regulert til boligformål.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut byggets plasseringen etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende.

2. Arbeidet tillates ikke igangsatt før:

a. Byggherre/ansvarshavende selv har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v.

3. Byggherren og byggets ansvarshavende er ansvarlige for at alle arbeidene blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

4. Bygningsavdelingen må varsles når bygget er ferdig og før bygget tas i bruk.

5. Bygget må tilpasses eksisterende bebyggelse m.h.t. form, farge og materialbruk.

Regning på byggegebyr vil bli ettersendt.

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 vennlig hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Tor Follinglo

Henvendelser om saken til:

Tor Follinglo, tlf 062-66525

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 9.2.79

Sak nr.

J. nr. 587/79
MB/KJ

FERDIGATTEST

Byggherre: Johan Løvbukt
Hellinga 9

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

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

g. nr. 31 *b. nr.* 121

Bygningens art: Våningshus (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 godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer 82 gr. fl. .....
   b) i andre bygninger underetg « 14 « 96,0 m²
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 2 bad/dusj 2 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
   Kloakkavgift beregnes fra 1.4.76
5. Vannavgift beregnes fra 1.4.76

H. T. Mysen
xxxxxxxx Bygningssjef
Etter fullmakt

Gjenpart sendt:

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret.

M. Brandshaug

BYGNINGSSJEFEN

Johan Løvbukt
Vingnes Hjemmehage

2600 LILLEHAMMER

KE/UG 1262/76 30. mars 1976
B31/121

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE JFR BYGNINGSLOVENS § 99

Johan Løvbukt gis med dette tillatelse til å ta i bruk sin enebolig gnr. 31 bnr. 121 beliggende Vingnes Hjemmehage.

Ved befaringen den 23.3.76 fremkom endel mangler og arbeider som ikke var utført.
Balkongrekkverk var 0,85 m, skal være 0,90m. Det må settes opp trapp utvendig, foran terrassedør. Hobbyrom i kjeller uferdig. Puss rundt vinduer og dører utvendig i underetasjen var ført bort på treverket og vil etter hvert løsne og ramle av.
Disse mangler og arbeider må være utført innen 30.8.76.

Kjell Engen
bem.

Gjenpart til:
Finansrådmannen
Byingeniøren
Ligningskontoret

ferdig

BYGNINGSSJEFEN

Johan Løvbukt
Erlendsveg 3C

2600 LILLEHAMMER

IES/AKM 421/75 B31/121 18. februar 1975

ENEBOLIG PÅ GNR 31 BNR. 121 "VINGNES HJEMMEHAGE"

Det vises til byggemelding mottatt den 31.1.75 vedrørende enebolig på gnr. 31 bnr. 121.

Boligen har en grunnflate på ca. 90 m^2 og er på 1 etasje pluss sokkeletasje hvor også garasje er plassert. Tomten ligger innenfor stadfestet reguleringsplan og blir tilknyttet offentlig vann- og kloakknett.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

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

2. Byggets plassering og murkronehøyde avgjøres av bygningssjefen.

3. Før graving igangsettes skal:

   a. det oppsettes salinger som skal godkjennes av bygningssjefen.

   b. gravetillatelse med tilhørende situasjonsplan, etter å være påtegnet av de angitte institusjoner, innleveres til bygningssjefen.
   Arbeidene tillates ikke igangsatt før bygningssjefen har underskrevet gravetillatelsen.

4. Tomten må tilknyttes offentlig vann- og kloakknett.

   Før gravetillatelse blir gitt skal anmeldelse på vann- og kloakkanlegget være innlevert til og godkjent av byingeniøren.

5. Dersom det innsendte skjema vedrørende ansvarsrett kun gjelder arbeid over grunnmur ber en om at vedlagte skjema må utfylles og underskrives av ansvarshavende for grunnarbeidene. Skjemaet må returneres til bygningssjefen før det blir gitt gravetillatelse.

./. (Se nederst på neste side)

6. Garasjen skal ventileres godt ved golv og tak. Ventilasjonsåpningen ved golv må ikke være stengbar.

7. Eventuelt brennbart materiale i garasjens tak og vegger må kles innvendig med tennvernende kledning av klasse A 10. (f.eks. 9 mm gipsplate eller 8,5 mm asbestsementplate).

8. Dersom det blir aktuelt å oppføre peis i boligen, må peistegninger innleveres til bygningssjefen før murarbeidene påbegynnes. En gjør for ordens skyld oppmerksom på at murt peis ikke tillates plassert på trebjelkelag, men skal ha fundament av branntrygt materiale.

9. Yttervegg i rom for varig opphold i underetasje må utføres på tilfredsstillende måte, slik at forskriftenes krav til K-verdi (varmeisolasjon) jfr. byggeforskriftenes kap. 54 oppfylles.

10. Byggetillatelsen og de godkjente tegningene må oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for bygningskontrollørene. Likeledes innskjerpes at bygningskontrollen må varsles i følge vedlagte skjema for kontroll.

11. Klosett i kjeller må luftes over tak.

For ordens skyld gjør en oppmerksom på bygningslovens § 96 om bortfall av byggetillatelse. Nevnte paragraf har slik ordlyd:

"Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år.

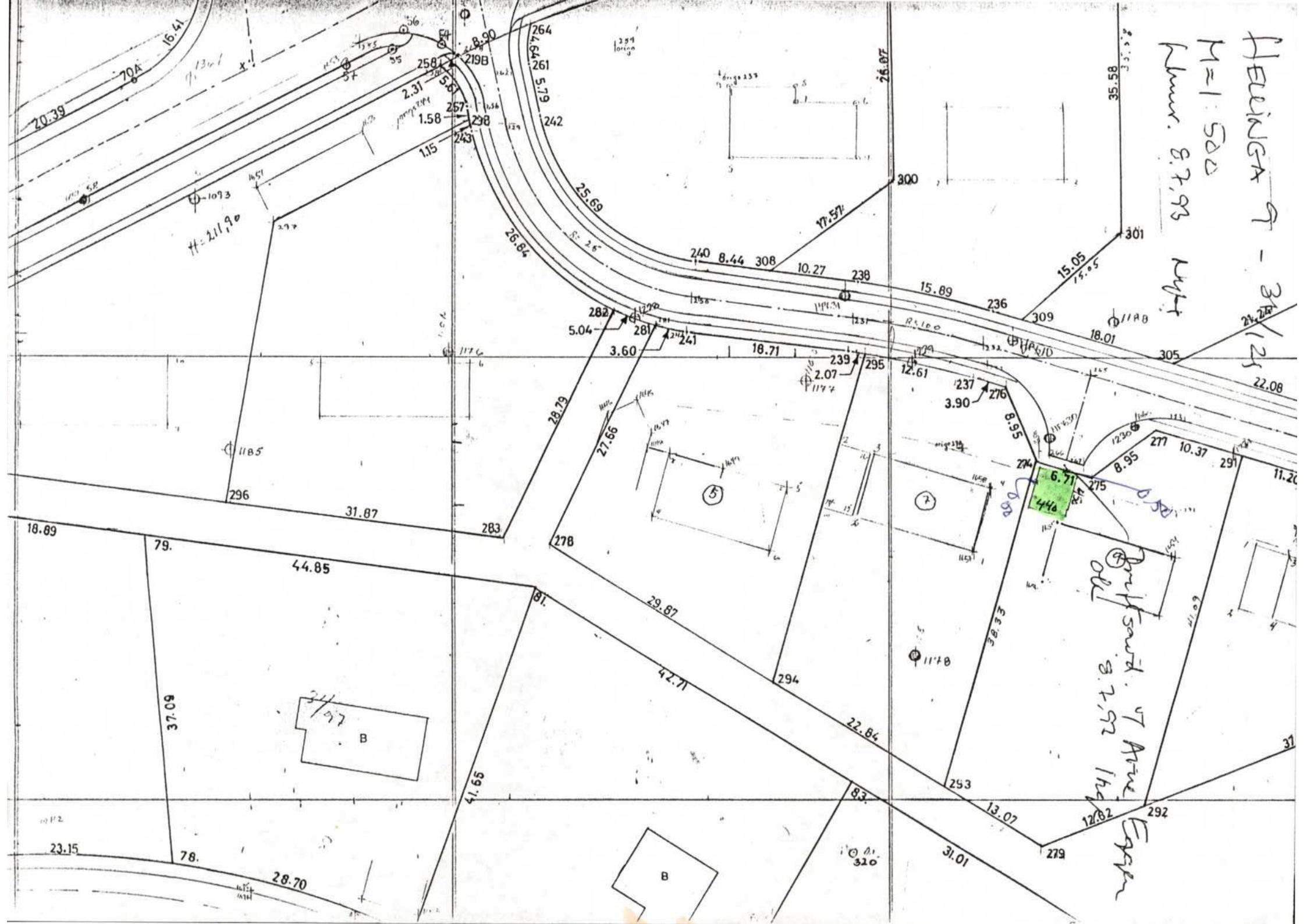
Odd Rønningen -

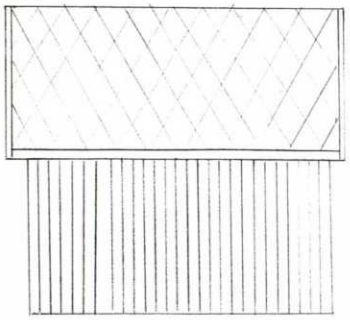
Ivar Engan-Skei

Gjenpart er sendt Statens Arbeidstilsyn, Hamar.

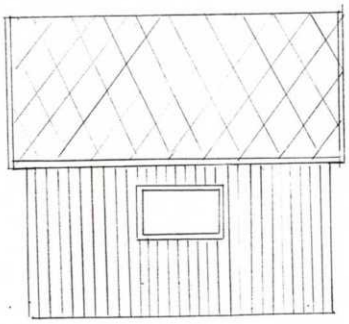
Vedlegg:
Skjema for gravetillatelse
" " ansvarsrett
" " byggekontroll

Lørbilet har idag over telefon opplyst at skjema for ansvarsrett gjelder hele arbeidet.
17/4-75 Y.E-S


Helsinga 9 - 31/125
M=1:500
Mittkv. 8.7.93 Myht
Bruksavtal 8.7.93 Ihg Eggh
446
6.71
8.95
10.37
11.20
22.08
18.01
15.89
10.27
8.44
25.69
26.84
17.57
15.05
35.58
26.07
5.79
8.90
16.41
20.39
2.31
1.58
1.15
5.04
3.60
18.71
2.07
12.61
3.90
28.79
27.66
31.87
18.89
44.85
29.87
42.71
22.84
38.33
37.09
41.65
13.07
12.82
31.01
23.15
28.70
B
B
1185
1176
1177
1178
1230
1093
1188
1210
1211,90



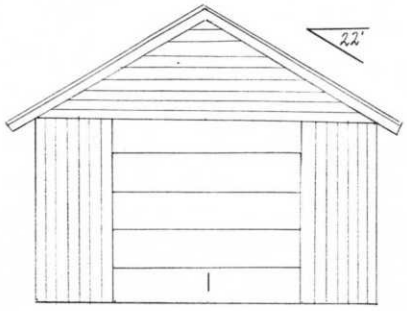
FASADE VEST



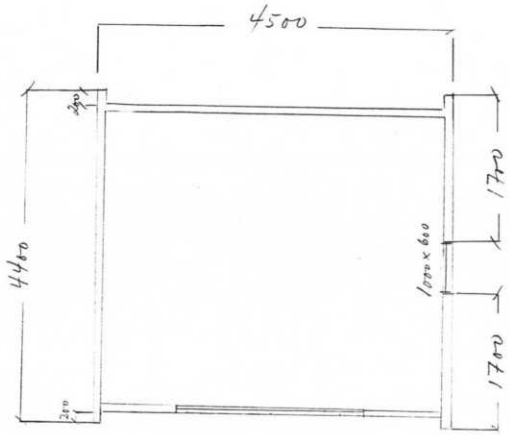
FASADE ØST

TEGNINGENE TILHØRER TEGNEKONTORET
20 01. 93
93/0392-001

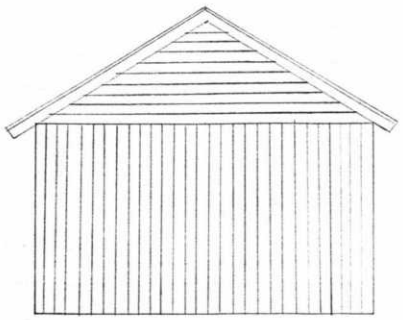
UTHUS HELLINGÅ9	MÅL	DATO
GRNR 31 BRNR121	1:50	15/7-92
FASADE VEST/ØST	TEGN NR 2	
JOHAN LØVLIGT	ANT.TEGN 2	



FASADE SYD



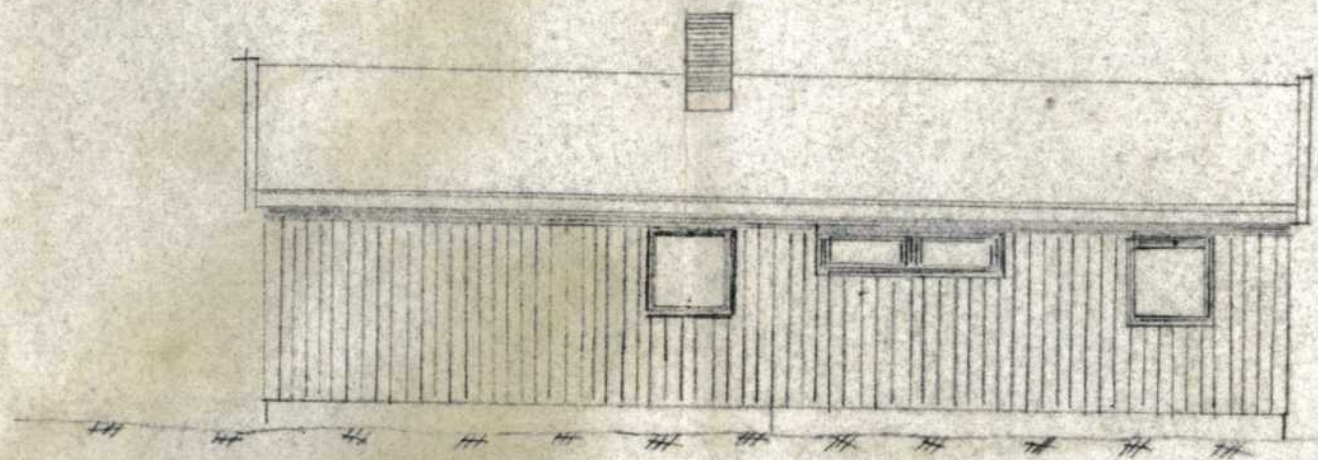
PLAN



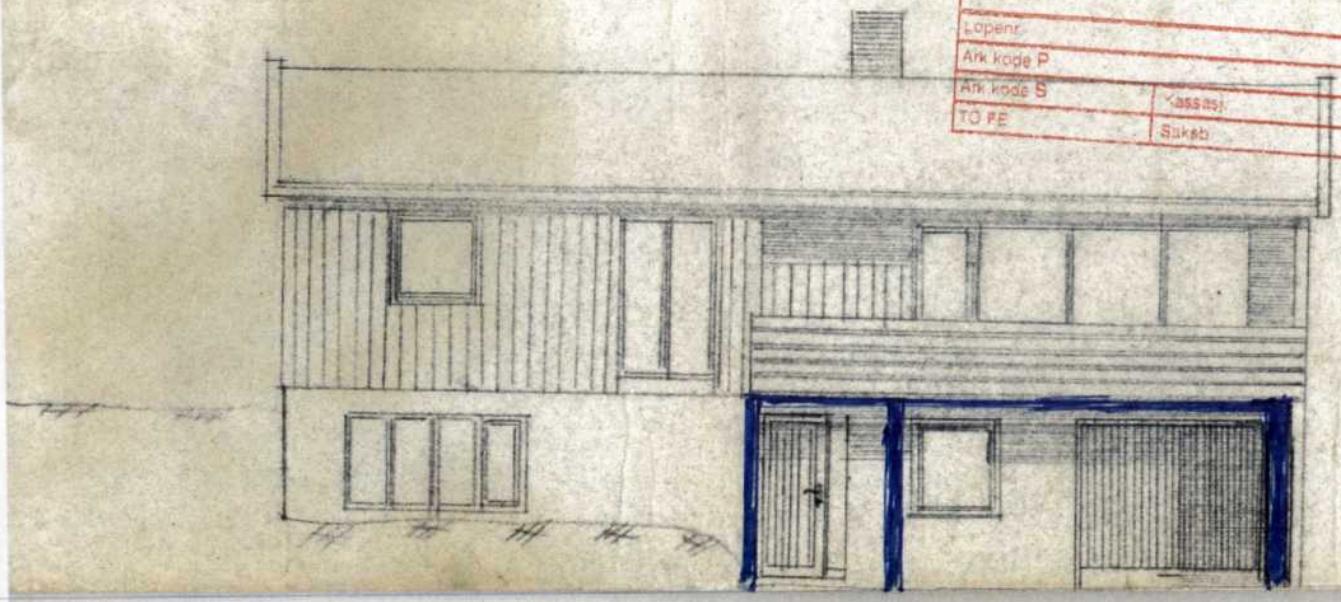
FASADE NORD

20 01 93
93/0392 -001

UTHUS HELLINGA9	MÅL	DATO
GRNR 31 BRNR 121	1:50	15/7-92
FASADE NORD OG SYD PLAN	TEGN NR 1	
JOHAN LØVBUAT	ANT. TEGN 2	



FASADE C (ØST)



LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr. 10/1751
Dok.nr. 1
13 APR. 2010
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
TO FE
Klassifisering
Saksbeh.

LILLEHAMMER KOMMUNE

Arkivsak: 10/101 Dok.nr: 1

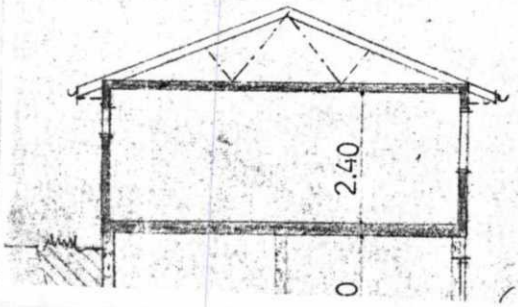
Løpenr:

Ark.kode P

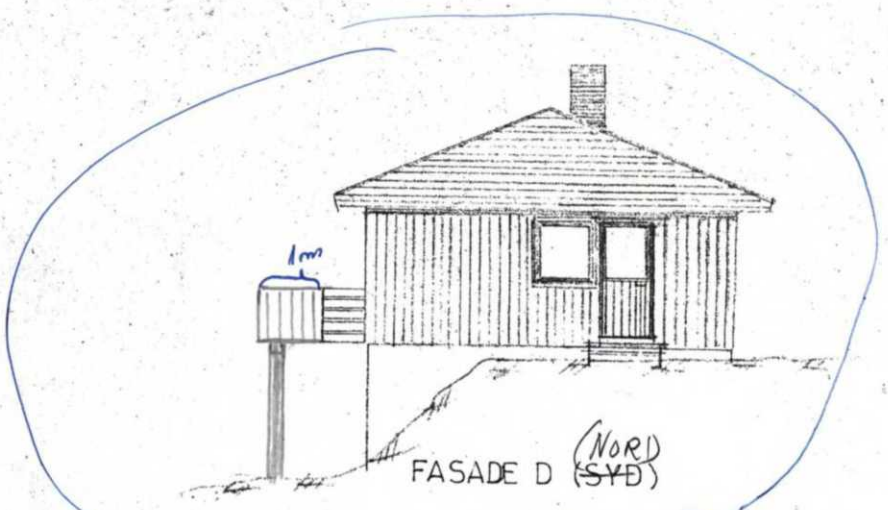
Ark.kode S Kategori

TO FE Sersj.

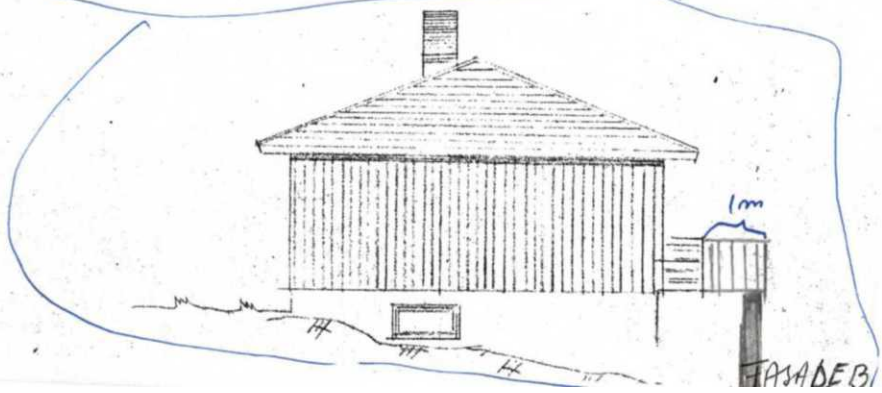
13 MAR. 2010



rWITT



FASADE D (NORD) (~~SYD~~)



FASADE B

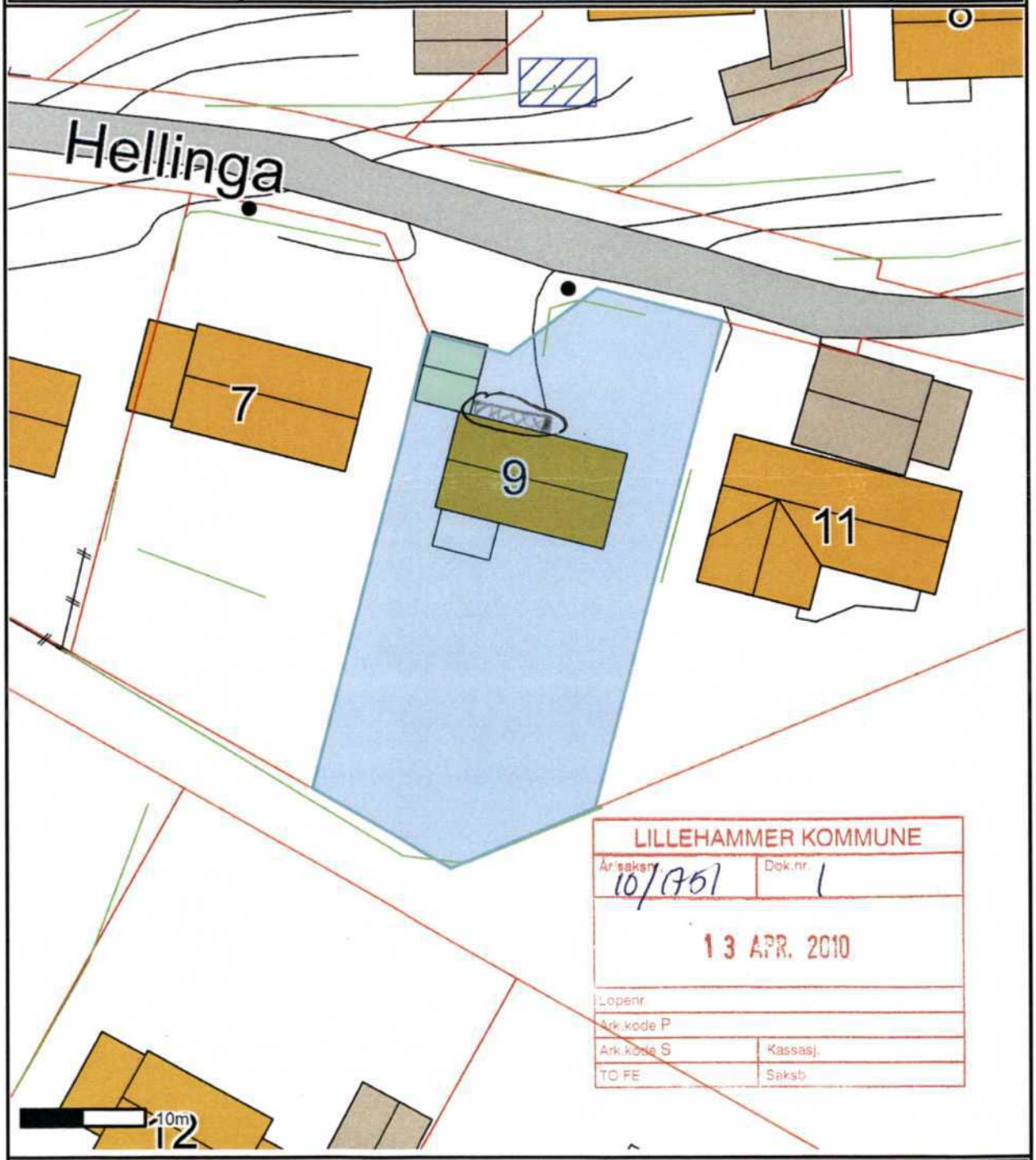
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: HELLINGA 9, 2608 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	LØVBUGT JOHAN, HELLINGA 9, 2608 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 16/3-2010 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr. 10/751 Dok.nr. 1
13 APR. 2010
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S | Kassasj.
TO FE | Saksb.

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.

SITUASJONSPLAN

VINGNES HJEMMEHAGE

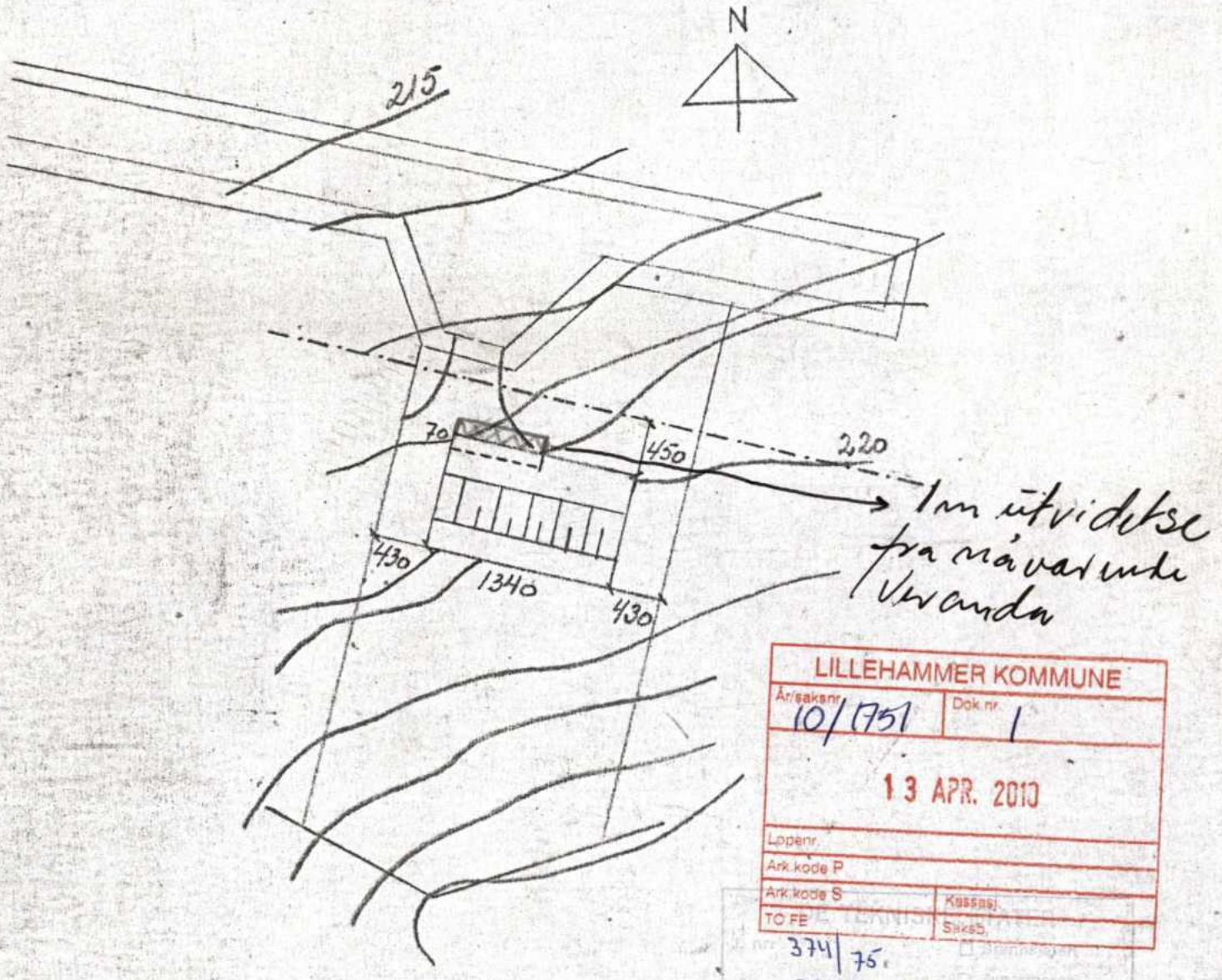
byggested: LILLEHAMMER

g.nr 31

mål 1:500 b.nr 121

navn JOHAN LØVBUGT

adresse 2600 LILLEHAMMER



LILLEHAMMER KOMMUNE

Ar/saksnr. 10/1751 Dok.nr. 1

13 APR. 2010

Løpenr.

Ark.kode P

Ark.kode S Kassasj.

TO FE Saksb.

374/75.

31. 01. 75 x

Δ 31/121

Lillehammer kommune

Johan Løvbugt
Hellinga 9

2608 LILLEHAMMER

Dato:03.09.2010
Vår ref.: TOVGAUKE
10/1751-4
Arkivkode: HEIGB 31/121
Løpenum: 10/17347
Deres ref:

GNR. 31/121 HELLINGA 9 – FERDIGSTILLELSE AV UTVIDELSE AV VERANDA

Viser til mottatte ferdigmelding, journalført 26.08.10, hvor det er opplyst at arbeidet på ovennevnte er ferdig i samsvar med melding.

Vi bekrefter med dette at byggetiltaket er ferdig. Dette registreres i Matrikkelen på bygningsnummer 12843321-1 og saken avsluttes.

Med hilsen

T.S. Gaukerud

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

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

Lillehammer kommune

Johan Løvbugt
Hellinga 9

2608 LILLEHAMMER

Dato:18.05.2010
Vår ref.: TOVGAUKE
10/1751-2
Arkivkode: HEIGB 31/121
Løpenum: 10/9455
Deres ref:

Vedlegg:
Skjema for ferdigmelding

MELDING OM TILTAK

Vedrørende UTVIDELSE VERANDA. Adr. Hellinga 9, Gnr./Bnr. 31/121

Tiltakshaver/melder: Johan Løvbugt

Svar på melding om arbeid etter plan- og bygningslovens § 86a-"Mindre tiltak på bebygd eiendom", SAK § 9, mottatt 13.04.10.

Tiltaket består av utvidelse av eksisterende veranda på bygningsnummer 12843321.

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

I medhold av plan- og bygningsloven kan tiltaket gjennomføres i samsvar med melding og på følgende vilkår;

- Utførelse, farge- og materialvalg skal harmonere med eksisterende bebyggelse.

☒ Bruksarealet økes ikke.
☒ Alle arbeider skal utføres i henhold til gjeldende bestemmelser og i samsvar med melding.
☒ Arbeidet må settes i gang innen 3 år.
☒ **Tiltaket krever ikke ferdigattest etter SAK kap III § 8, men år tiltaket er ferdig og tatt i bruk skal dette meldes til kommunen, ved byggesak, for ajourføring av kommunens registre. Se vedlagte skjema.**

Regning for gebyr i tilknytning til byggesaken ettersendes.

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

Med hilsen

Torbjørg Knai
Fagansvarlig

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

Kopi til: Sekretariat - Brannsjefen - Ligningskontoret

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

Hellinga 9

Nabolaget Vingsnes/Øyre - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vingar skole (1-7 kl.) 132 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Lillehammer Steinerskole (1-10 kl.) 81 elever, 8 klasser	13 min 1 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	6 min 3.4 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	9 min 5.2 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	9 min 5.7 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	8 min 4.1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Pinnikvegen Linje B3	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

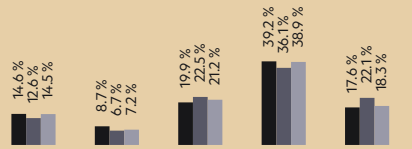
BARNEHAGER

Vingar barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
Ringelihorn Steinerbarnehage (1-5 å... 28 barn	11 min 0.8 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-... 45 barn	8 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vingnes	13 min
Rema 1000 Strandtorget	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vingsnes/Øyre	1 707	805
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

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

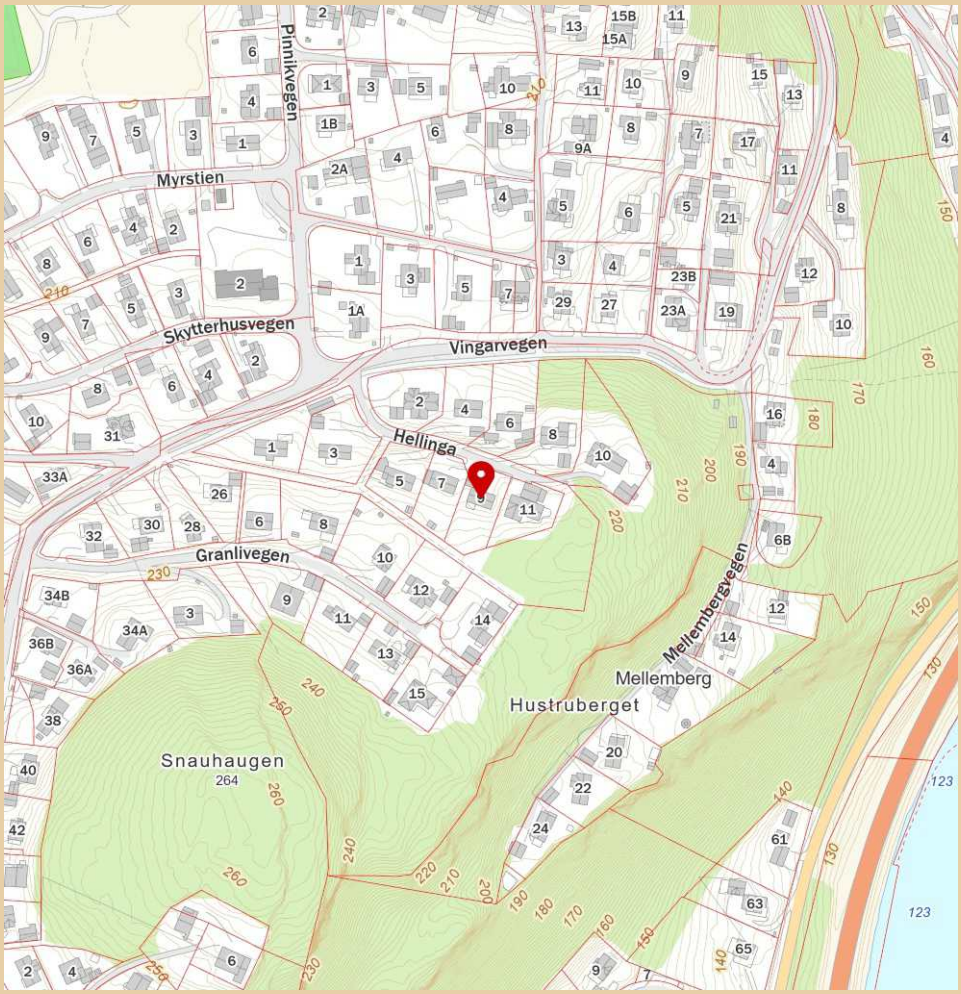
Trafikk
Lite trafikk 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100



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:
Hellinga 9, 2608 Lillehammer
Gnr. 31, Bnr. 121, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260100

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

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

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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