PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

LAURITS ANDERSENS GATE 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

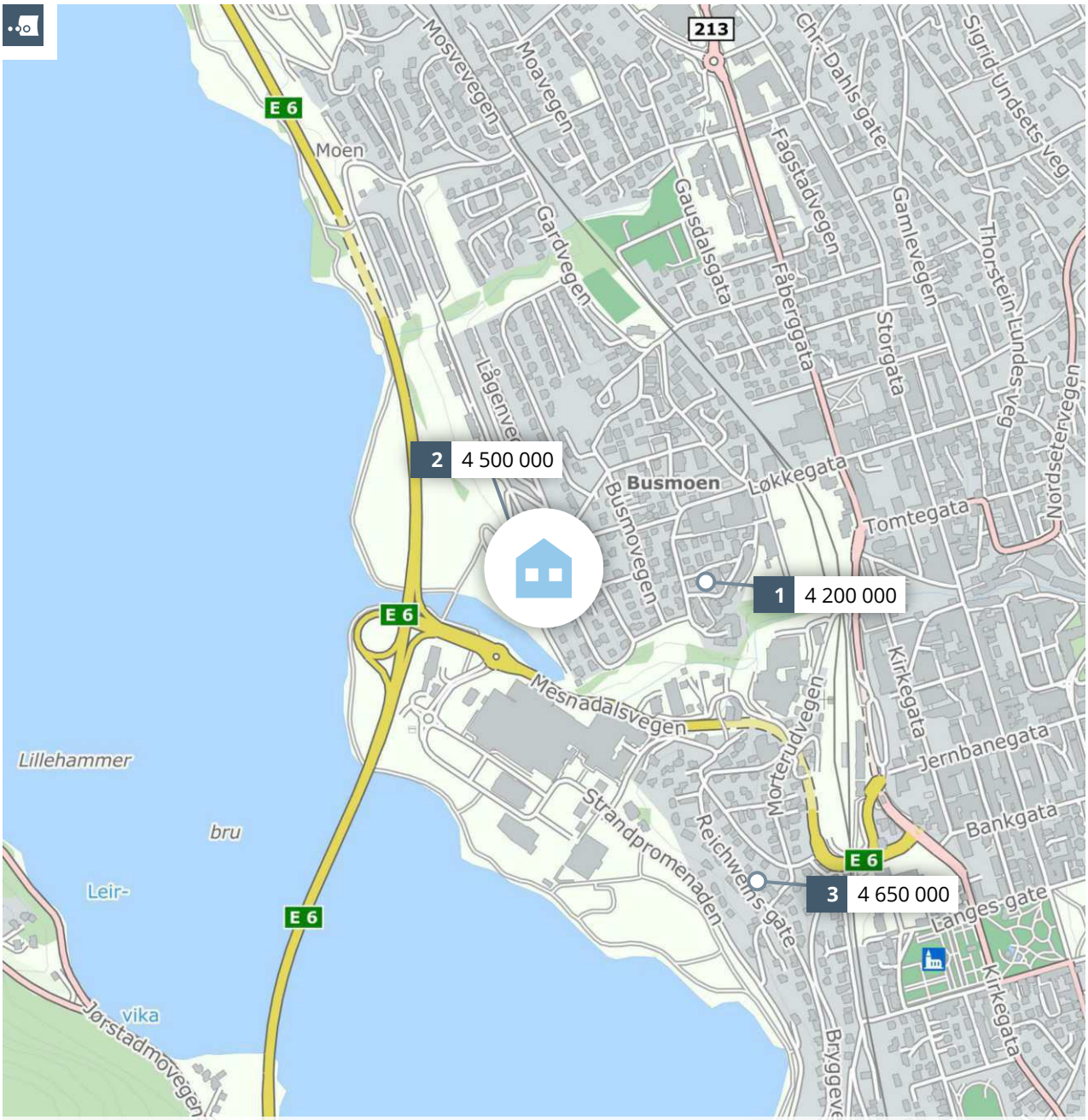
Tegninger

Ferdigattester

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LAURITS ANDERSENS GATE 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 01.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Laurits Andersens gate 14, 2615 LILLEHAMMER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 200 BNR 1231 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BUSMOEN

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	17 972
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	217 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ingvald Scheys gate 5				21.07.2026	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**33 871**
	124 m²	1958	429 m²	3 sov						
2	Lågenvegen 13 A				01.11.2024	4 300 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**21 739**
	207 m²	1960	831 m²	3 sov						
3	Reichweins gate 11				15.11.2024	4 950 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**24 866**
	187 m²	1934	823 m²	3 sov						

En romslig tomannsbolig med godkjent sokkelleilighet med separat inngang. Hyggelig enebolig med god planløsning over flere etasjer. Boligen byr på romslige oppholdsarealer og en lun stue med tregulv, vedovn og gode møbleringsmuligheter. Fra 1. etasje er det utgang til en koselig, dels overbygd terrasse som gir en fin forlengelse av boligen og et skjermet sted for hyggelige stunder utendørs.

Boligen har flere soverom og godt med disponible arealer, noe som gir fleksible bruksmuligheter for både familien og den som ønsker plass til hjemmekontor, hobby eller gjester.

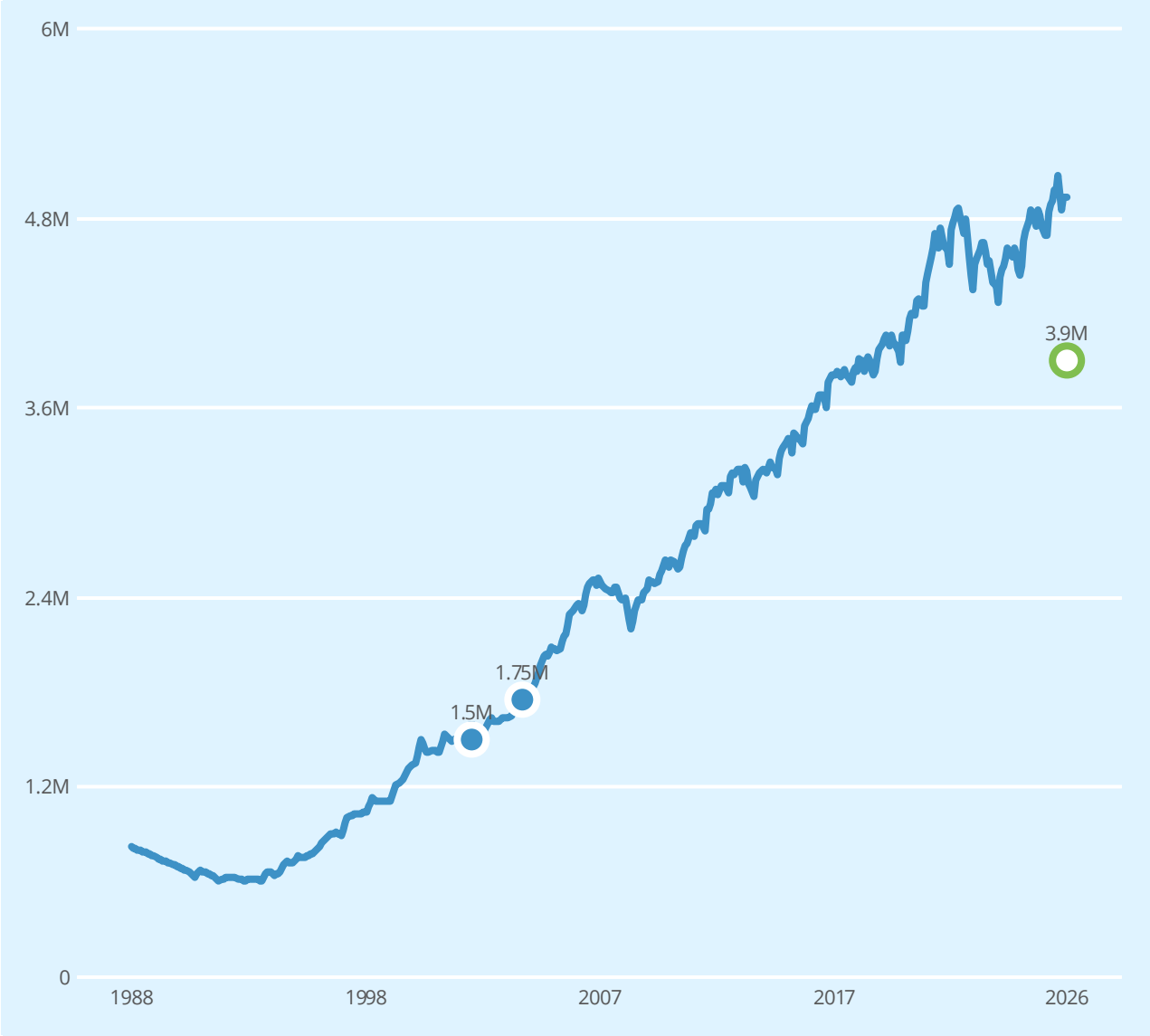
Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og frodig beplantning, og den lett skrånende beliggenheten gir et luftig preg og flott utsyn over nærområdet og landskapet omkring. En trivelig eiendom med gode uteplasser og mange muligheter!

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.07.2004	14.07.2004	15.09.2004	1 750 000	1 750 000	-	1 750 000	2
03.06.2002		03.06.2002	-	1 500 000	-	1 500 000	
24.05.1989		24.05.1989	-	11 683	-	11 683	3

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

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

Tomannsboliger til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

16
tomannsboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 274 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Tomannsboliger solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

14
tomannsboliger solgt

4.0M
3.9M
3.8M
3 726 000 Prisantydning i snitt
3 631 000 Salgspris i snitt
3.5M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 409 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 3 mnd
30 349 Innlandet fylke i snitt siste 3 mnd

17 972 Laurits Andersens gate 14
Totalpris 3 900 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Laurits Andersens gate 14 , 2615
LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 1231

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1293 **Eiendomsverdi ref nr:** NX7524

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

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

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.



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.



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.



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.



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.



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

Hel tomannsbolig fra 1950 med tilbygget liten garasje fra 1977.
Boligen har i dag hoveddel og sokkelleilighet med inngang fra siden. Det er også dør i mellom boenhetene innvendig.
Boligen er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten.
Det må påberegnes noe vedlikehold på de fleste overflater.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet ett avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avviket som gir TG3 omhandler manglende tettesjikt på vaskerom i kjeller. TG 3 avvik i sokkelleilighet omhandler gulvavvik.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. 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 i gavler.
Takkonstruksjonen er av eldre saltak med sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977, 2007 og vinduer med dobbel glass fra byggeår i kjeller.
Boligen har også noen vinduer med 3-lags glass fra 1985 og 2012.
Bygningen har eldre malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 1983 og 2011.
Boligen har veranda bygget av treverk, deler av verandaen er takoverbygget og har gulv/tettesjikt av metallplater.
Boligen har liten trapp bygget av metall ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser rundt ildsted.
Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betong i underetasje og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke med tilkomst via luke i underetasje.
Boligen har originale tretrapper mellom etasjene og en støpt trapp ned til krypkjeller.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte fyllingsdører.

ROM UNDER TERRENG:
Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24. Det ble også søkt etter fukt på synlig betongvegg ved trapp med forhøyede verdier av fukt. Listverk og treverk på trapp er også målt med forhøyede verdier av fukt.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier informerer om at badet ble bygget av Stakston mur og flis i 2004, men dokumentasjonen er borte.
Badet er 22 år gammelt.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
NB: Fliser bak badekar er ikke tilgjengelig (begrenset inspeksjon).
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har malt betong på gulv og malte plater på vegg.
Det er dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Det er stråleovn som varmekilde.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er betongvegger rundt rommet.
Det ble målt etter fukt på overflate i dusjsonen med noe høye verdier, dette kommer av fukt fra kjellermur mot terreng, ref. rom under terreng.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er vannrør av plast til bad.
Det er avløpsrør av plast og og noe synlig soil i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Løsmasser i området av Breelvavsetning, i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2004.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og har ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Sokkelleilighet

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987 og ett vindu fra 2004.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er hellelagt uteplass ved inngangsparti til sokkelleilighet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

ROM UNDER TERRENG (bod).
Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier informerer om at badet ble bygget av Stakston mur og flis i 2004, men dokumentasjonen er borte.
Badet er 22 år gammelt.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med forheng.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Det er utført fuktsøk av overflater uten å måle unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i bod.
Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

NB: Det er ikke fremvist tegninger av loftsetasjen.

Avvik fra tegninger:
-Krypkjeller under sokkel etasjen fremkommer ikke på tegninger.
-Det er laget soverom og ny åpning inn i tidligere vedbod.
-Det er inntegnet soverom der det i dag er stue, vegg er også fjernet.
-Noen vinduer i fasaden mot vest er plassert anderledes enn på tegning, det er også montert vindu og balkongdør til nytt soverom mot sør.

Sokkelleilighet

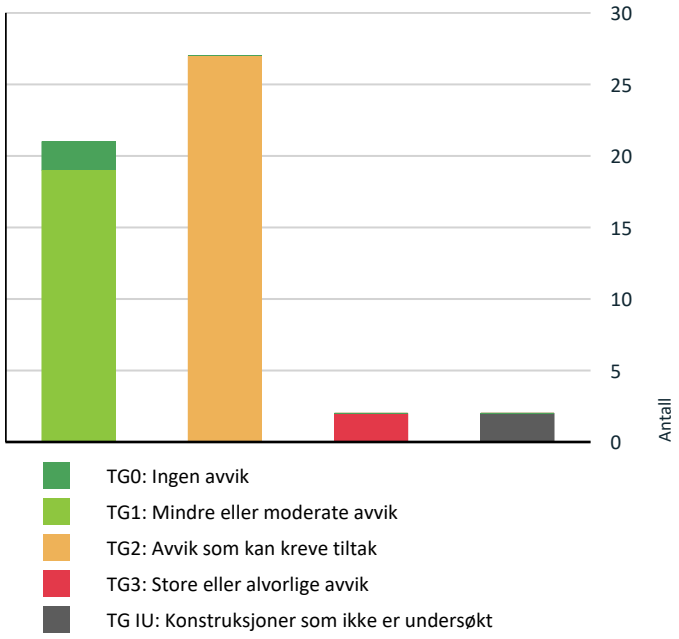
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra tegning:
-Tidligere var kjøkken i ett lukket rom, i dag er dette åpnet opp og en del av stuen.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

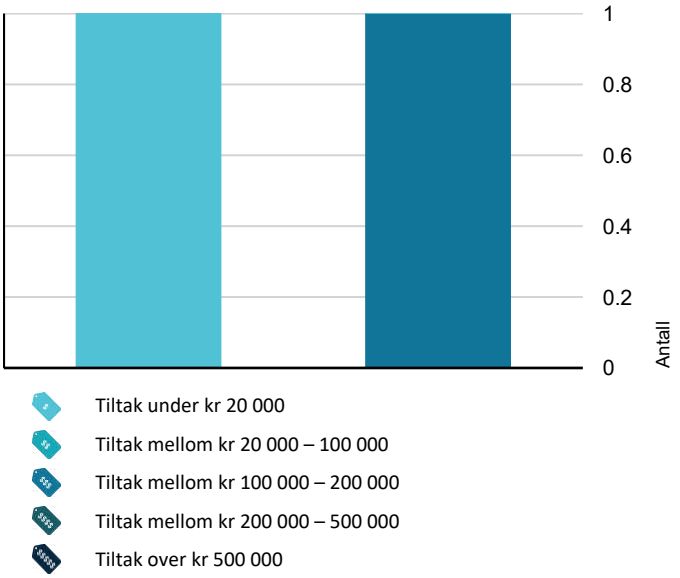
Sammendrag av boligens tilstand

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 1950. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	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
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** 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 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet hovedsikring (EL installasjon as).
2010	Modernisering	Ny taktekking (egen regi med faglært hjelp).
2004	Modernisering	Badet ble renovert (Stakston mur og flis).
2004	Modernisering	Ny drenering.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
NB: Det anbefales å rense takstein for mose fra tid til annen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Tilstandsrapport

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

-Det er observert glipper rundt takfotbeslag inntil pipe.

-I henhold til Sintef byggforsk er minste takvinkel som kan antas å gi ras med ru takstein, et takfall på 27 grader. Taket på boligen er 30 grader. Produsent av taksteinen har endret tekst i monteringsanvisning etter boligen ble bygget angående snøsikring av tak. Produsent hadde 35 grader uten snøfangere som utgangspunkt tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

-Det anbefales å utbedre glipper mellom beslag og pipe grunnet risiko for lekkasjer.
-Det anbefales montering av snøfangere, der det mangler. Grunnet risiko for skader på personer, dyr og eiendom ved et eventuelt ras fra tak.


Det anbefales montering avsnøfangere.


Dårlig sikring for lekkasje rundt pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av eldre saltak med sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977, 2007 og vinduer med dobbel glass fra byggeår i kjeller.
Boligen har også noen vinduer med 3-lags glass fra 1985 og 2012.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

-Det er observert malingsflass på innvendige vinduskarmer på soverom mot nord og vindu på loft, grunnet tidvis kondensering.

Årsaken til kondens på vinder er varm fuktig luft som kondenserer på den kaldere glassoverflaten.
Det kan også forekomme kondens hvis man bruker innvendig solskjerming, slik at det blir dårlig ventilering mot vinduet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte vinduer, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karm.



Vindu soverom.



Vindu loft.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har eldre malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 1983 og 2011.

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

-Balkongdøren på stuen tetter ikke godt mot karm, og lar seg ikke låse.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

-Balkongdøren trenger justering og utbedring av låse sylinder.



Balkongdør trenger justering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda bygget av treverk, deler av verandaen er takoverbygget og har gulv/tettesjikt av metallplater.

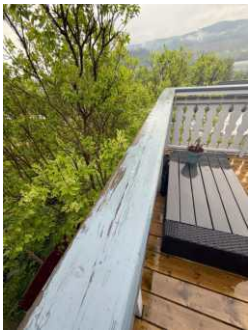
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert værslitt rekkverk og topprekke på veranda.
-Det er observert dårlig overgang mellom tettesjikt/metallplate og vegg på overbygget del av veranda.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Vedlikehold på overflater må utføres ved behov for å unngå følgeskader. Konsekvens er fukt og råteskader over tid.
-Det anbefales å utbedre overgang mellom blekk og panel på gulv grunnet risiko for mindre lekkasjer som kan skape skjulte fukt og råteskader.

Tilstandsrapport



Værslitt rekkverk på veranda.



Dårlig tetting i overgang blekk og vegg.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har liten trapp bygget av metall ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser rundt ildsted. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det må påberegnes en del vedlikehold på de fleste overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er funnet enkelte avvik på overflater:

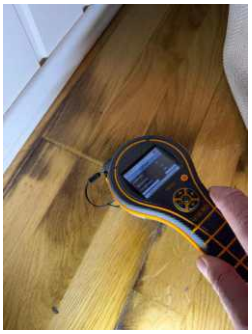
-Skjolder på parkett i soverom mot sør, det er søkt etter fukt uten å måle unormale verdier. Det er ukjent hva dette kommer av.
-Skade på parkett i kjøkken.
-Meget slitt furugulv i stuen.
-Løse fliser rundt ildsted.
-Avflassing av overflate på laminatgulv på loft.
-Noe ufagmessig utførelse og uferdig arbeid på loft etter riving av vegg rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Avvikene som er nevnt er kun småskader og har ingen konsekvens utover dette, men det er naturlig at det må påberegnes vedlikehold av de fleste overflater, samt ferdigstillelse av arbeid rundt pipen på loft.

Tilstandsrapport



Søk etter fukt på skjolder på soverom.



Liten skade på gulv (kjøkken).



Løse fliser rundt ildsted.



Uferdig arbeid på loft.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke i underetasje og trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er målt høydeforskjell på 18mm gjennom rommet gang i kjeller.

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.

-Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.



Målt gulvavvik i kjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24. Det ble også søkt etter fukt på synlig betongvegg ved trapp med forhøyede verdier av fukt. Listverk og treverk på trapp er også målt med forhøyede verdier av fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, samt påvist noe misfarging på plater i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering er en risiko konstruksjon.
Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.
Det anbefales å ha mest mulig åpne betongkonstruksjoner mot kjellermur, slik at veggene får puste og at man får kontroll på fuktvandring i mur.

Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur.



Fuktmåling i hulltaking mot terreng.



Fuktskader på sponplater.



Måling av fukt i listverk



Søk etter fukt på gulv inntil mur.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke med tilkomst via luke i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

• Det er avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsrapport

-Det er observert noe synlig armering med rustangrep i betong himling i krypkjeller.
-Det er kun observert en ventil i kjeller, noe som gir dårlig ventilering.
-Det er fuktig klima i kjeller og det er fuktig jordbakke på store deler av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

• Tiltak:

• Bedre ventilering må etableres.

-Dampsperre (fuktsperre/plastfolie) på grunn i krypkjeller er et svært effektivt tiltak for å forhindre fuktopptrengning fra grunnen, redusere fuktbelastning og forebygge muggsopp. Plastfolien legges direkte på bakken og bør være tett.
-Det anbefales å utbedre ventilering av krypkjelleren, slik at fuktig luft blir ventilert vekk fra rommet.
-Det anbefales nærmere undersøkelser av rustdannelsen på armering av fagfolk som driver med betong og finne en god løsning på utbedring av dette. Konsekvens er rustspreng i armering som kan skape avskalling av betong.



Synlig armering med rust.



Krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har originale tretrapper mellom etasjene og en støpt trapp ned til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

-Trappen ned til underetasje er noe bratt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Konsekvens av bratte trapper er risiko for ulykker ved bruk av trapp.

Tilstandsrapport



Trapp opp til loft.



Trapp ned til underetasje.



Trapp ned til krypkjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte fyllingsdører.
NB: Det er ikke funnet skader utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

- Dører på loft subber i karm/ terskel.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

-Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler, ellers liten konsekvens.



Enkelte dører subber i terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Eier informerer om at badet ble bygget av Stakston mur og flis i 2004, men dokumentasjonen er borte.
Badet er 22 år gammelt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



Bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
NB: Fliser bak badekar er ikke tilgjengelig (begrenset inspeksjon).

Vurdering av avvik:

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

-Det er vindu i våtsonen til badekar. Det er observert fuktskjolder på treverk.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

-Vær oppmerksom på fukt og vannbeslastningen på vindu, da det er risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved vannsøl.



Vindu i våtsonen til badekar.



Fuktskjolder på treverk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være1:50 minst 0,8m ut fra sluket (TEK 97). Det er målt litt under krav til fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er målt fall litt under krav fra Tek 97

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.

-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

-Det anbefales installering av dusjkabinett med tanke på alder av membran/tettesjikt og vindu i våtsonen.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

-Det er påvist svelleskade nederst på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-Svelleskadene har ingen konsekvens for bruken, det er kun ett kosmetisk avvik.

Tilstandsrapport



Svelleskade nederst på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har malt betong på gulv og malte plater på vegg.
Det er dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Det er stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Rommet er ikke bygget som ett våtrom og har ingen form for membran/tettesjikt.
Det settes TG3 på rommet, da det er dusj og servant og manglende membran/tettesjikt i våtsoner.
Rommet vil dog kunne brukes til å vaske klær, da en eventuell lekkasje vil kunne renne til sluk uten større konsekvens.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

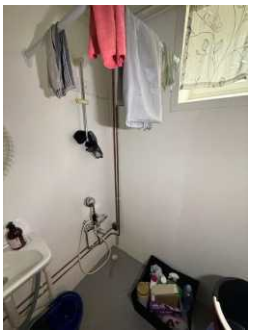
-Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Da det er installert dusj med forheng er det en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler bruken. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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.



Dusj.



Utettheter i våtsonen til dusj.



Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er betongvegger rundt rommet.
Det ble målt etter fukt på overflate i dusjsonen med noe høye verdier, dette kommer av fukt fra kjellermur mot terreng, ref. rom under terreng.



Litt forhøyet måling av fukt i dusjsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

-Det er påvist noe svelleskader og slitasje på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-Avviket er kun kosmetisk og har ingen konsekvens for bruken.



Kjøkken.



Slitasje og svelleskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er vannrør av plast til bad.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Tilstandsrapport



Eldre vannrør av kobber.



Eldre vannrør av kobber.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og og noe synlig soil i boligen.

Vurdering av avvik:

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

-Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

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



Avløp av soil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Bereder er koblet i henhold til forskrifter på byggetidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens forskrifter (fast tilkobling).

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.



Tilkobling bereder.



Varmtvannsbereder.

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

Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei -Eier informerer om at noe arbeid er utført på dugnad med hjelp av faglært.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   -Det er kun fremvist samsvarserklæring på utbedring av inntak-sikring (El installasjon as).

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?
   Ja -Det kan forekomme at kurs til kjøkken slår ut ved mye bruk av utstyr. Det bør vurderes oppgradering av kurser.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Eier informerer om at det var varmgang i skap til hovedsikringer og at dette er utbedret av El installasjon as i 2025.

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?

Tilstandsrapport

Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja -Det er observert en del løse kabler og ødelagt koblingsboks på loftet. I tillegg er det opplyst om arbeid uten dokumentasjon, det anbefales derfor en gjennomgang av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Konsekvens av manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen.

Generell kommentar

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner, spørsmål til eier og dokumentasjon.
Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.



Avvik på koblingsboks.



Løse kabler.



Løse kabler.



Sikringsskap.

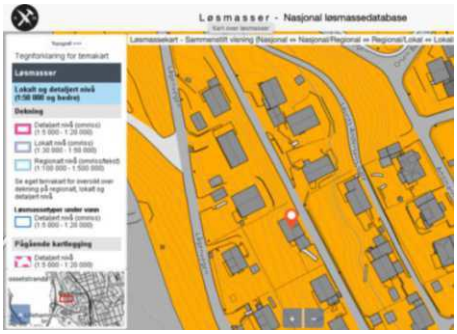
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Løsmasser i området av Breelvavsetning, i henhold til NGU.

Tilstandsrapport



Løsmassekart. ngu.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2004.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-Det er påvist fuktproblematikk i underetasje og krypkjeller, ref rom under terreng.
-Det er observert at fuktsikring på muren har løsnet fra klemlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

-Fuktsikringen bør klemmes korrekt mot mur, der dette mangler.
Konsekvens er mulig økt vann/ fuktbelstning på mur, særlig i sammenheng med nedløp til terreng. Kantlisten hindrer jord, stein og rusk fra å komme ned mellom platen og muren, samtidig som den sikrer riktig funksjon og levetid.

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



Grunnmursplast mangler klem fra list.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Tilstandsrapport



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og har ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Da det er ukjent årstall på vann og avløp settes det TG2 på dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

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

-Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom rør skulle svikte, kan dette medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting, samt risiko for vannskader og driftsavbrudd.



Avløp av plast.



Vanninntak av plast.

Septiktank

Beskrivelse

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

Oljetank

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Rekkverk på veranda er målt til 92cm, dagens krav er 100cm.
-Det mangler håndløper og rekkverk på innvendige trapper, men var ingen krav i 1950.
-Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhet for radon.
-Vinduer på loft tilfredsstiller ikke krav for rømningsvindu.
-Det er observert noe ufagmessig tetting av gips i garasjen mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Konsekvens av manglende rekkverk og håndløper på innvendig og utvendig trapp er risiko for ulykker ved bruk av trapp.
-Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og terrasser er dårligere sikring og trygghetsfølelse.
-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.
-Konsekvensene av ikke tilfredsstillende rømningsvindu (og rømningsveier generelt) er primært knyttet til økt risiko for liv og helse ved brann.
-En bilbrann utvikler ekstremt mye røyk og varme. En utett skillevegg vil raskt spre brann og giftige branngasser til huset. Det anbefales nærmere undersøkelser av tettheten mellom garasje og bolig. Et utett skille mellom garasje og bolig medfører alvorlig risiko for både helsefarer og nedsatt brannsikkerhet.



Målt rekkverkshøyde.



Manglende håndløper og rekkverk.



Manglende rekkverk.



Vindu på loft.

Tilstandsrapport

SOKKELLEILIGHET



UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987 og ett vindu fra 2004.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

-Det er observert malingsflass på innvendig karm etter tidvis innvendig kondensering.

Årsaken til kondens på vinder er varm fuktig luft som kondenserer på den kaldere glassoverflaten.
Det kan også forekomme kondens hvis man bruker innvendig solskjerming, slik at det blir dårlig ventilering mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte vinduer, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karm.



Malingsflass etter innvendig kondensering.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
NB: Det er tettet igjen en katteluke.

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

Tilstandsrapport



Katteluke er tettet igjen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er hellelagt uteplass ved inngangsparti til sokkelleilighet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er målt høydeforskjell på 10 mm innenfor en lengde på to meter (fra kjøkken og inn mot stue).
-Det er målt høydeforskjell på 35 mm innenfor en lengde på to meter (i gang foran bad).

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.

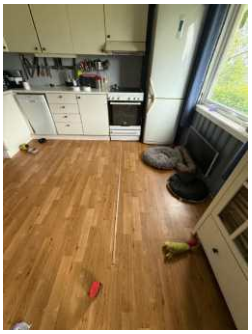
-Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.

For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises. En eventuell oppretting av gulv vil kunne føre til følge-problemer med blant annet trapper, dører, bærekonstruksjon, høydeforskjeller på rom og lignende. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Målt gulvavvik på kjøkken.



Målt gulvavvik i gang

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

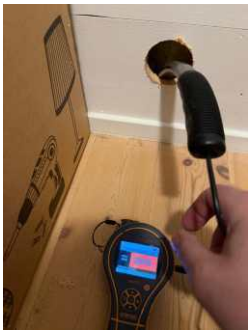
Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG (bod).
Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering er en risiko konstruksjon.
Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.



Måling etter fukt mot terreng.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier informerer om at badet ble bygget av Stakston mur og flis i 2004, men dokumentasjonen er borte.

Tilstandsrapport

Badet er 22 år gammelt.



Bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.
NB: Det kommer frem et eldre plugget vannrør i vegg ved servant, dette burde dekkes til med inspeksjonsluke.



Eldre vannrør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være1:50 minst 0,8m ut fra sluket (TEK 97). Det er målt litt under krav til fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Det er målt fall litt under krav fra Tek 97.

UNDERETASJE > 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.

-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

-Det anbefales å installere dusjkabinett med tanke på alder av membran/tettesjikt.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med forheng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist skader på innredning.

-Det er observert en del svelleskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

-Svelleskaden på innredning er kun kosmetisk og har ingen konsekvens for bruken.
-Konsekvens av ikke synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne er eventuell vannlekkasje som oppdages sent og kan forårsake vannskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Svelleskade på innredning.



Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Det er utført fuktsøk av overflater uten å måle unormale verdier.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.



Kjøkken.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert at det mangler sprutdeksel på skap (dør).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Manglende sprutdeksel i et rørskap (fordelerskap) er et avvik fra forskriftene og utgjør en risiko for vannskader. Sprutdekslet har som funksjon å forhindre at vann spruter ut av skapet ved en eventuell lekkasje fra fordelstokkene, og leder i stedet vannet ned i bunnen av skapet og ut via avløpet (dreneringen).



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i bod.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Bereder er koblet i henhold til forskrifter på byggetidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens forskrifter (fast tilkobling).
-Bereder står på rom uten sluk.
-Bereder er 22 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

-Tilfredsstillende avrenning fra en varmtvannsbereder betyr at vannet som lekker fra sikkerhetsventilen eller andre steder, blir ledet bort på en trygg måte, helst til et sluk. Dette forhindrer vannskader på boligen og sikrer at eventuelle lekkasjer blir oppdaget.
-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.
-Konsekvens av eldre bereder er service/utskiftning.



Bereder.



Tilkobling bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

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.
   1950

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

   -Samsvarserklæring er ikke fremvist.
   Konsekvens av manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen. Det anbefales å innhente dokumentasjon, eller utføre el-kontroll av anlegget.

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

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner, spørsmål til eier og dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Sikringsskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

-Eiendommen ligger et område med usikker aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.



Akstomhetskart for radon (ngu.no).

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

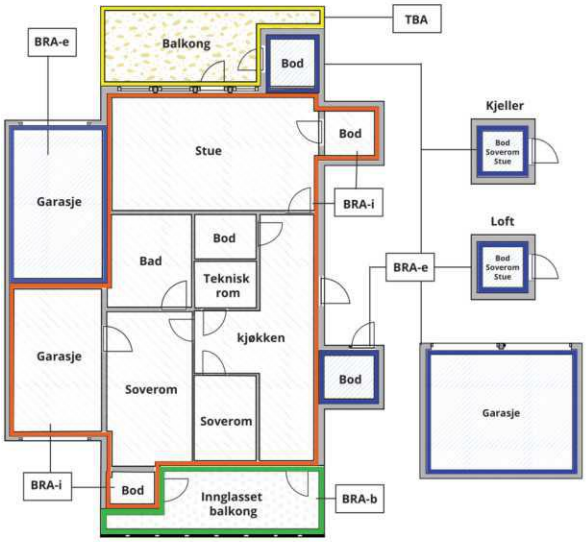
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	26			26		8	34
1. Etasje	80	13		93	13		93
Underetasje	16			16			16
Krypkjeller	35			35			35
SUM	**157**	**13**			**13**	**8**	**178**
SUM BRA	**170**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, gang, soverom		
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, soverom 2, stue, stue 2	Garasje	
Underetasje	Vaskerom, gang, bod		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

-BRA-E er garasje.
-Krypkjeller har takhøyde på over 1.9 meter og er dermed måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: NB: Det er ikke fremvist tegninger av loftsetasjen.

Avvik fra tegninger:
-Krypkjeller under sokkel etasjen fremkommer ikke på tegninger.
-Det er laget soverom og ny åpning inn i tidligere vedbod.
-Det er inntegnet soverom der det i dag er stue, vegg er også fjernet.
-Noen vinduer i fasaden mot vest er plassert anderledes enn på tegning, det er også montert vindu og balkongdør til nytt soverom mot sør.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: -Loft er innredet og dette er det ikke søkt bruksendring på. Det er også avvik på rømningsvinduer på loft.
-Tidligere vedbod er omgjort til soverom, dette er det ikke søkt bruksendring på.
-Det er satt inn balkongdør og vindu på omgjort soverom, dette mangler det søknad om fasadeendring på.

Sokkelleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	60	9		69	
SUM	**60**	**9**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bod, gang, teknisk rom, bad, stue/kjøkken, soverom	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-E er utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvik fra tegning:
-Tidligere var kjøkken i ett lukket rom, i dag er dette åpnet opp og en del av stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Eirik Skyseth Norheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	1231		0	925 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Laurits Andersens gate 14

Hjemmelshaver
Næss Bente

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et etablert boligområde ca 1 km vest og ned fra sentrum/gågaten, bebyggelsen består av vesentlig av eneboliger og rekkehus. Ca 15-20 min gange til sentrum og kun 5-6 min. gangavstand til Strandtorget kjøpesenter og Mosodden badestrand. Flotte turmuligheter langs Mjøsa/Lågen.

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 tett på gaten ved inngangsparti og har ellers en stor skrånende hage mot vest.

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
Tryg	3882395			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.05.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	20.05.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.05.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	
2	04.09.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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/NX7524

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260067

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Skyseth Norheim	Bente Næss

Gateadresse
Laurits Andersens gate 14

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 04

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3882395

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260067

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2004. Flislagt og varmekabler i gulv
Arbeid utført av	Stakston mur og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeider utendørs i hele kvartalet. Husker ikke årstall.
Arbeid utført av	Kommunen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble utbedret i 2004 eller 2005. Drenering utendørs. Tørking innendørs. Ingen kjellerfukt etter det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus på loftet enkelte vintre

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	Nye sikringsskap. Ulike år.
Arbeid utført av	Ulike

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var kontroll. Alt ble utbedret. Usikker på år.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260067

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

Beskrivelse: Eget arbeid pluss faglærte venner. Loft og rom innenfor kjøkken (fra bod til soverom/lagerrom)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye takstein. Utbedret veranda.

Arbeid utført av: Per Egil Blekkan og eget arbeid

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tomann registrert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet loft

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Loftrom ikke byggemeldt

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: 55260067

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: 55260067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Skyseth Norheim	46bd4705e059f5785287 01b52cb3870aa18b5107	06.05.2026 08:40:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Næss	46bd4705e059f5785287 01b52cb3870aa18b5107	06.05.2026 08:43:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260067

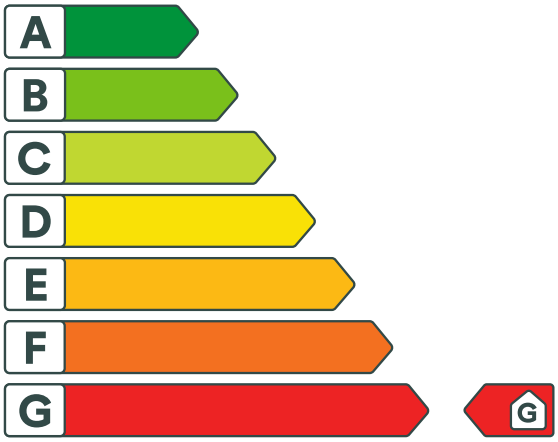
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Laurits Andersens gate 14, 2615 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299747**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12268173**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **1231**
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 **1950**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **239,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **182,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **417,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **515,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **93 734 kWh**

Laurits Andersens gate 14, 2615 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Laurits Andersens gate 14, 2615 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.03.2026 13:53

Eiendom 3405-200/1231

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Laurits Andersens gate 14	2615 Lillehammer

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Næss Bente Gimleveien 50 1511 Moss	151054	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Næss Bente Gimleveien 50 1511 Moss	151054	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.03.2026 13:53

Eiendom 3405-200/1231 Laurits andersensgt 14

Bruksnavn	Laurits andersensgt 14				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.11.1947	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	834,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	200	Beregnet areal	925	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1231	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Laurits Andersens gate 14	2615 Lillehammer	Busmoen	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.11.1947	Kart- og delingsforretning	3405-200/180	Avgiver	-834,5
		3405-200/1231	Mottaker	834,5
01.01.2020	Omnummerering	3405-200/1231	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	12268173			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	220/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.04.1952	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	220/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	79	2	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	115	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	94/0	0/0	94/0
L01	Loft	0	35/0	0/0	35/0
U01	Underetasje	1	91/0	0/0	91/0

Ordre: **87514**

Eiendom: **3405-200/1231/0 Andel 0**
Laurits Andersens gate 14
2615 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 04.03.2026 14:16:

Mottatt fra leverandør

I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Boligbebyggelse– nåværende». Områdetype «Småhusbebyggelse i felt».
Hensyn som gjelder er

- H410 Krav vedrørende infrastruktur
- H390 Annen fare

Oversiktskart

Adresse: **Laurits Andersens gate 14, 2615 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/1231/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 925 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.03.2026



Matrikkelkart

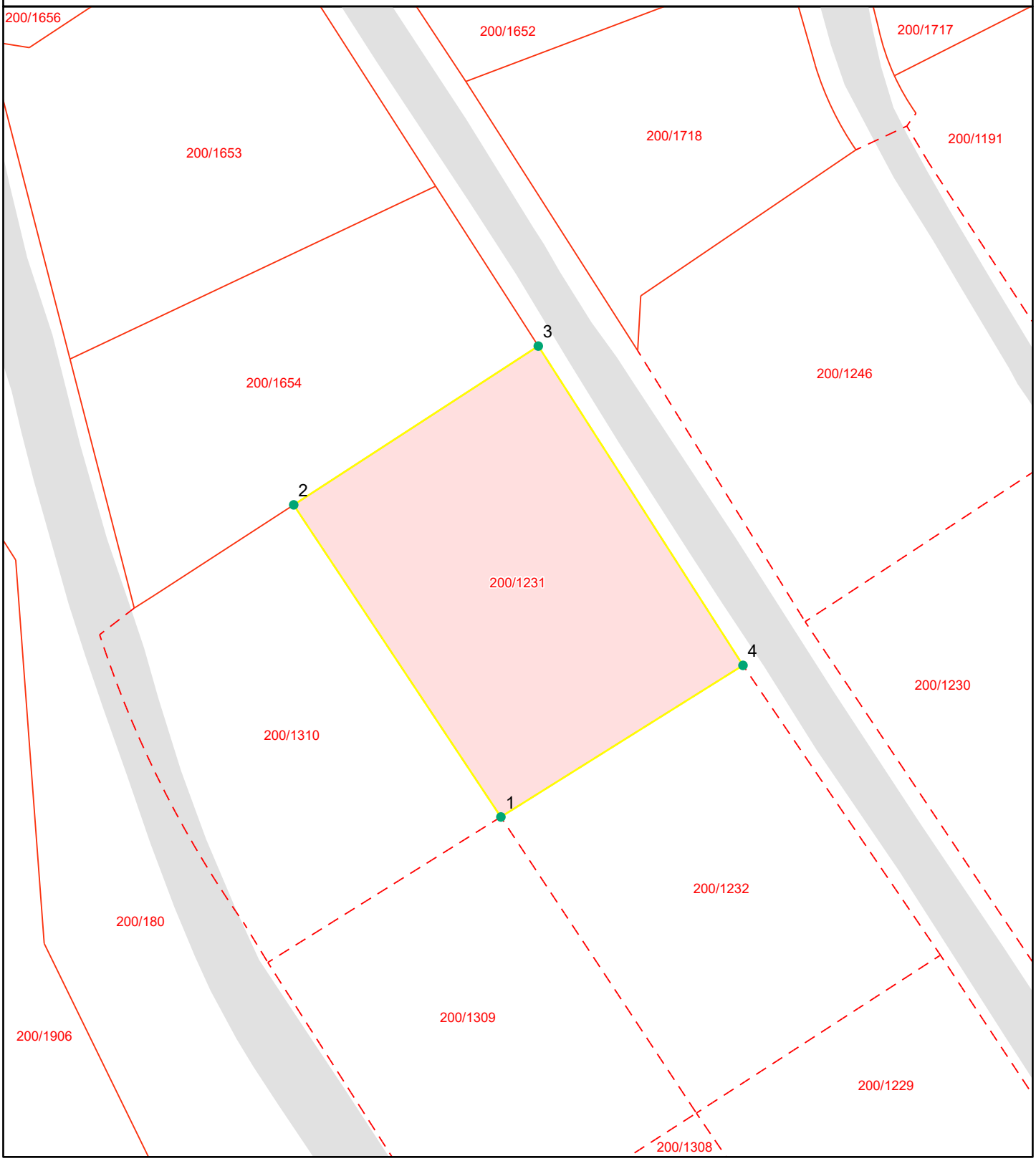
Adresse: **Laurits Andersens gate 14, 2615 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/200/1231/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 925 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.03.2026

N

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

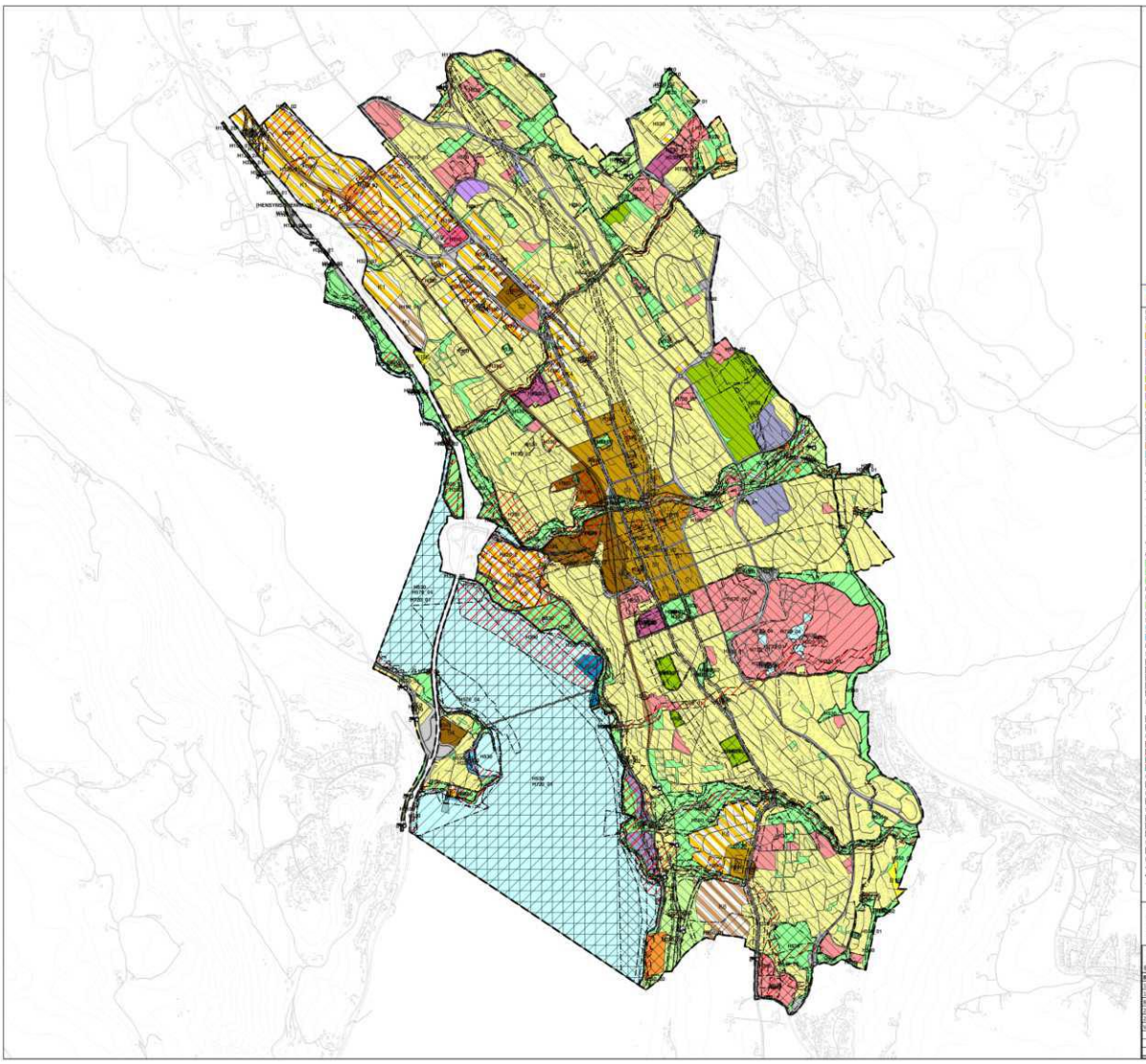
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 925 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6776701.83	578150.15	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	34.56	0
2	6776730.59	578131.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.91	0
3	6776745.22	578153.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	34.99	0
4	6776715.8	578172.49	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	26.37	0



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for bl.a. spredt og stedbundet næring

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omlegning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreskiftemateriellgrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Fremtidig
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Turveg/turdrag - På bakken
- Turveg/turdrag - Bru
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Båndlegging for regulering etter PBL

N

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

PlanID: 2016kmdelplan

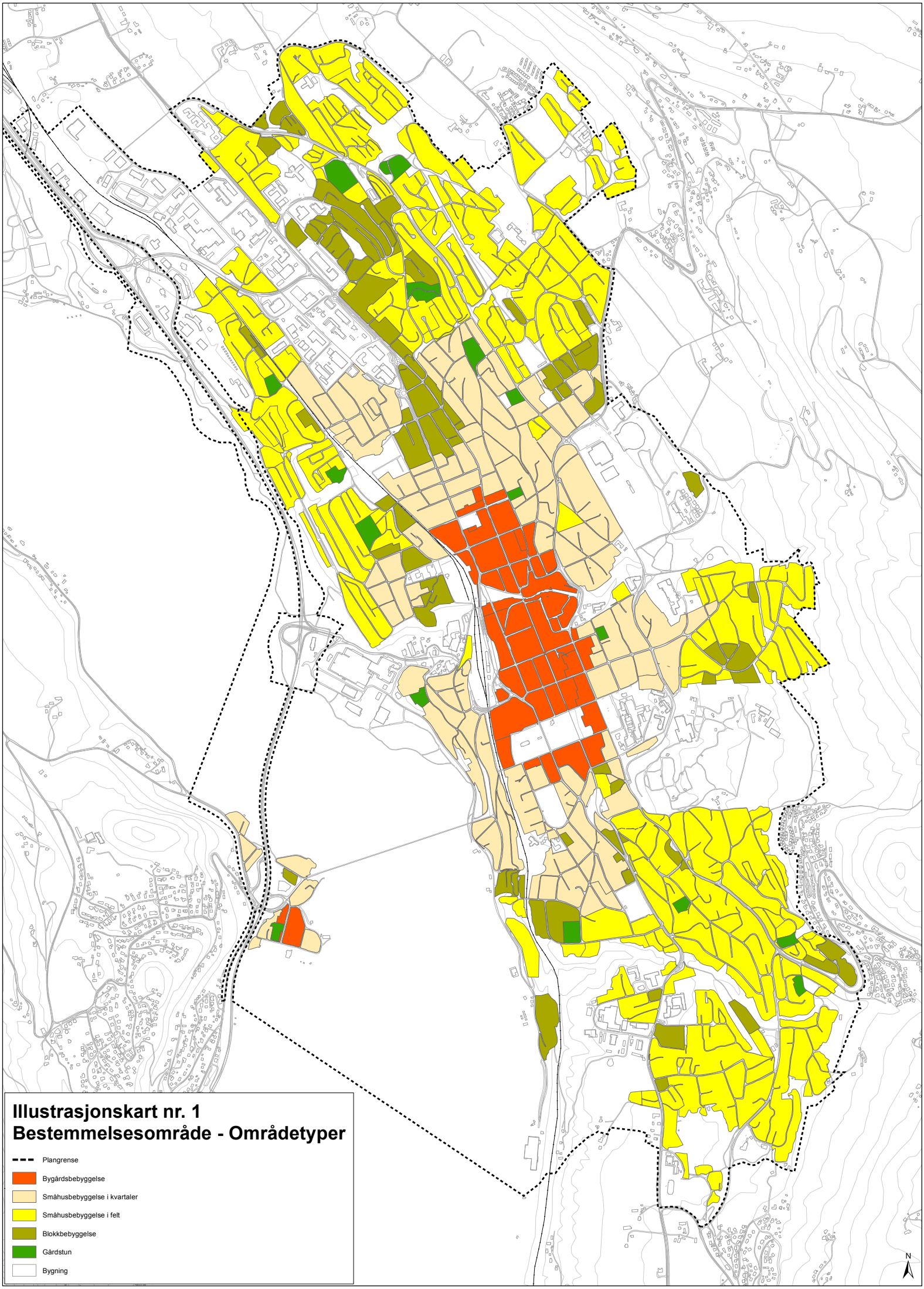
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: N50/FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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


Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1231	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Laurits Andersens gate 14, 2615 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	NÆSS BENTE, Gimleveien 50, 1511 MOSS			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 4/3-2026 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Hekk	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Høydekurve_Lillehammer	A GnrBnr	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom
Husnummer	Husnummer med bokstav	Innmålt tre
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Veg
Kommunalveg gatenavn		

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**1231**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Laurits Andersens gate 14, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 32 719,20

I dette beløpet inngår bl.a. eiendomsskatt, samt avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire evt. tolv terminer.

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 6 873,00

For festede tomter:

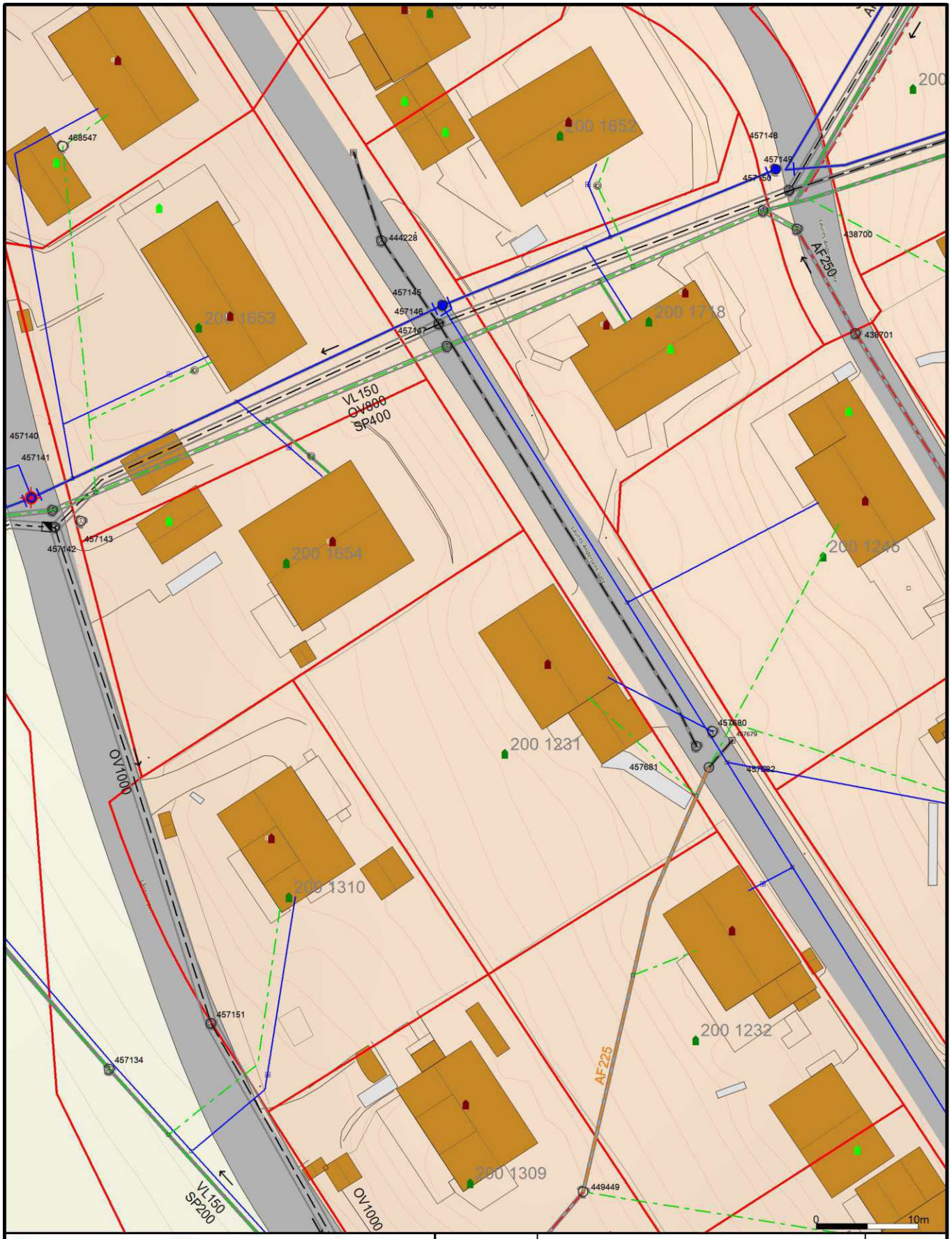
Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 6. 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



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

Lillehammer kommune

Vann og avløp

N

Dato: 2026.03.10

Sign: RHO

Målestokk 1:500

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**1231**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Laurits Andersens gate 14, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 6. 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

Ordre: **87514**

Eiendom: **3405-200/1231/0 Andel 0**
Laurits Andersens gate 14
2615 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 05.03.2026 08:13:

Under behandling

Avkjørsel til eiendom fra offentlig veg.

Ordre: **87514**

Eiendom: **3405-200/1231/0 Andel 0**
Laurits Andersens gate 14
2615 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.03.2026 09:54:

Mottatt fra leverandør

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

LINADEMKO@GMAIL.COM, 10.03.2026 10:29:

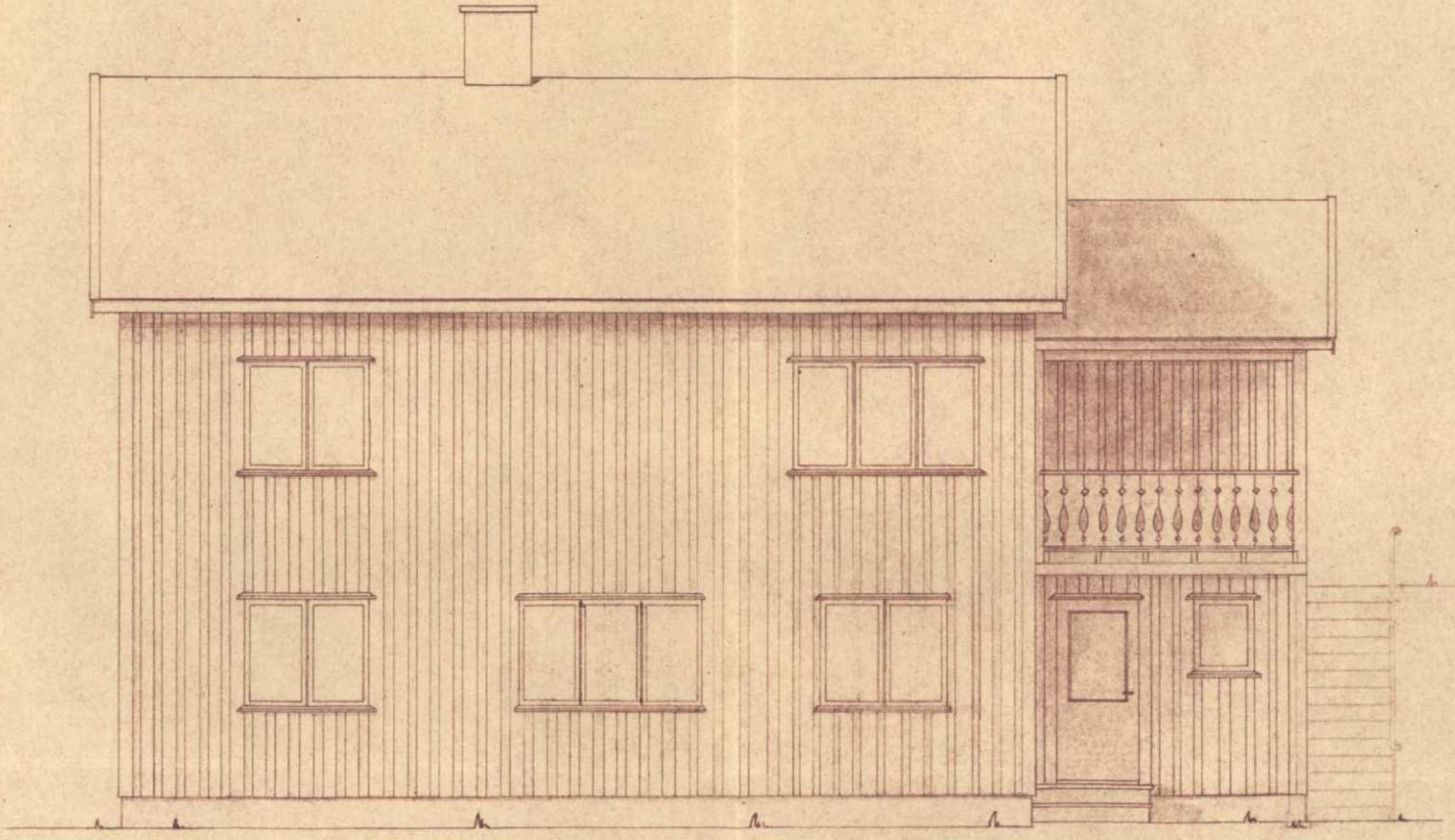
Levert til kunde

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

VÅNINGSHUS FOR JVAR HAGEN LILLEHAMMER

M = 1 : 50

SYD VEST



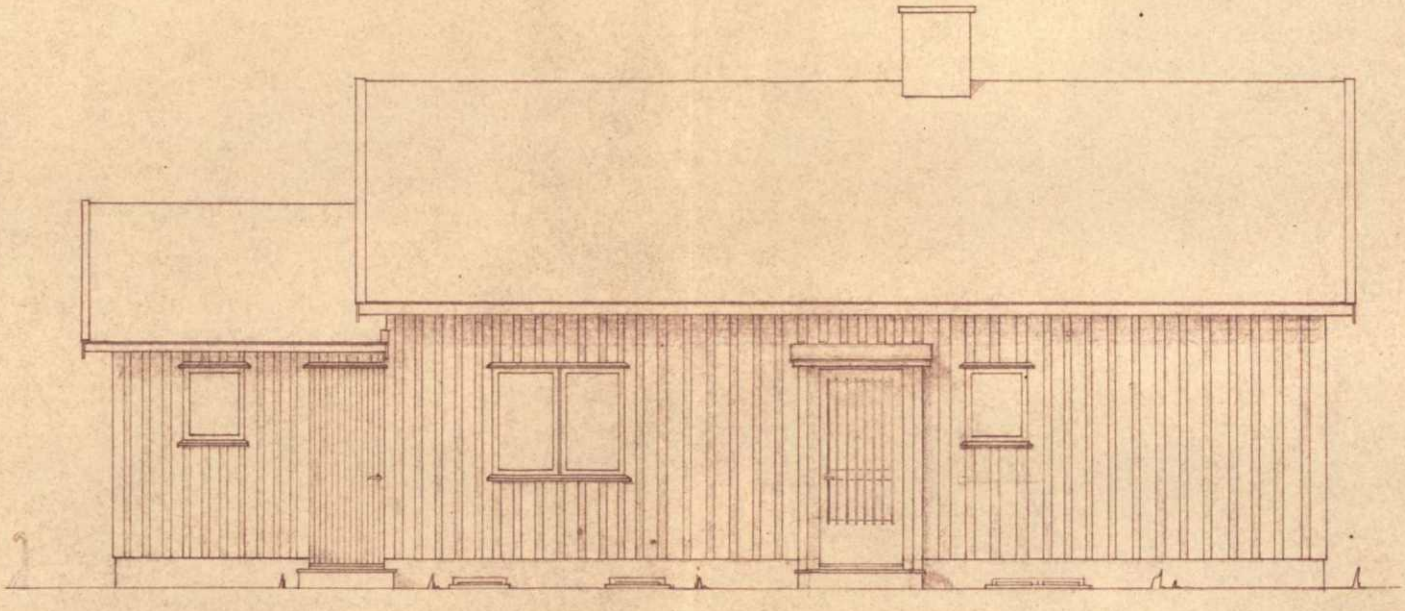
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 63/51 jr. nr. 352/51

LILLEHAMMER 16-4-51

VÅNINGSHUS FOR JVAR HAGEN LILLEHAMMER

M = 1:50

NORD ØST



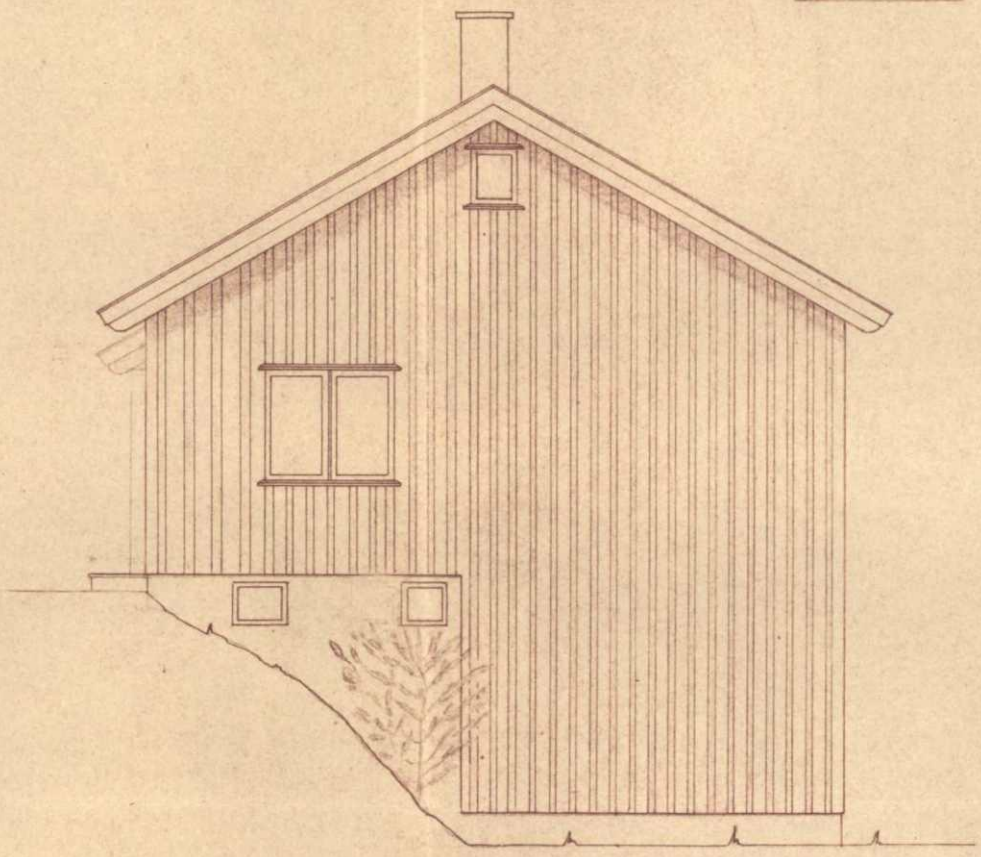
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 63 /51 jr. nr. 352/51

LILLEHAMMER 11-11-62

VÅNINGSHUS FOR JVAR HAGEN LILLEHAMMER

M = 1:50

NORD VEST



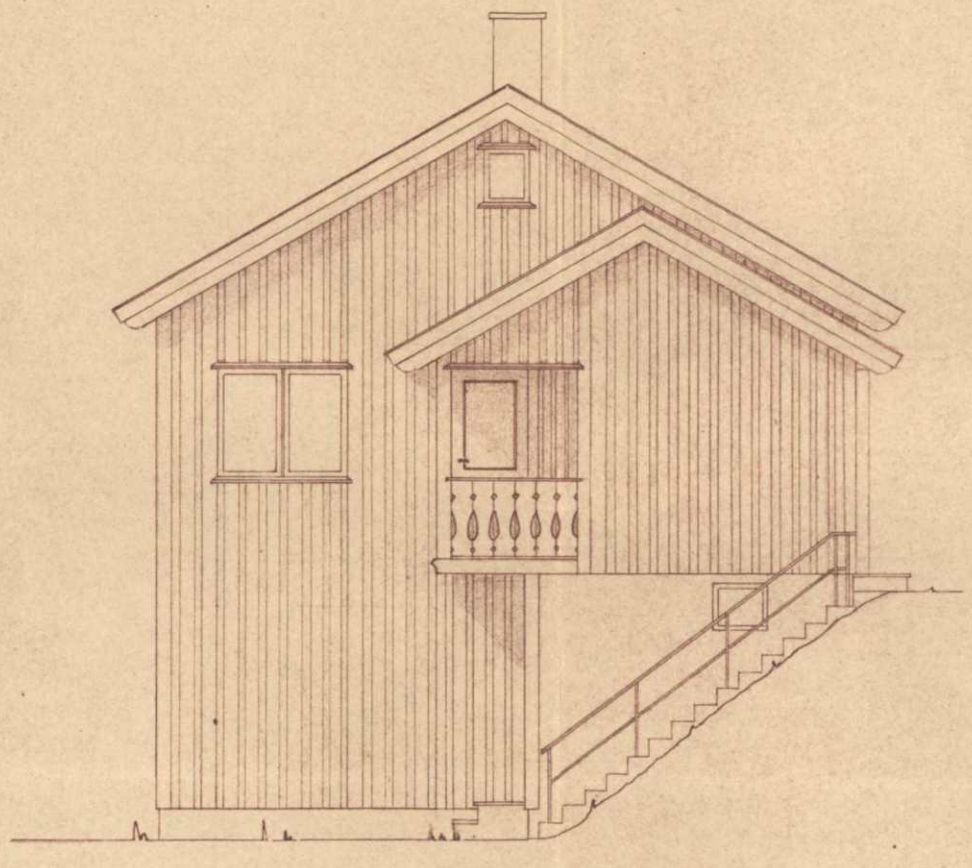
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 63 151 jr. nr. 352/51

LILLEHAMMER 15-4-51

VÅNINGSHUS FOR JVAR HAGEN LILLEHAMMER

M = 1:50

SYD ØST



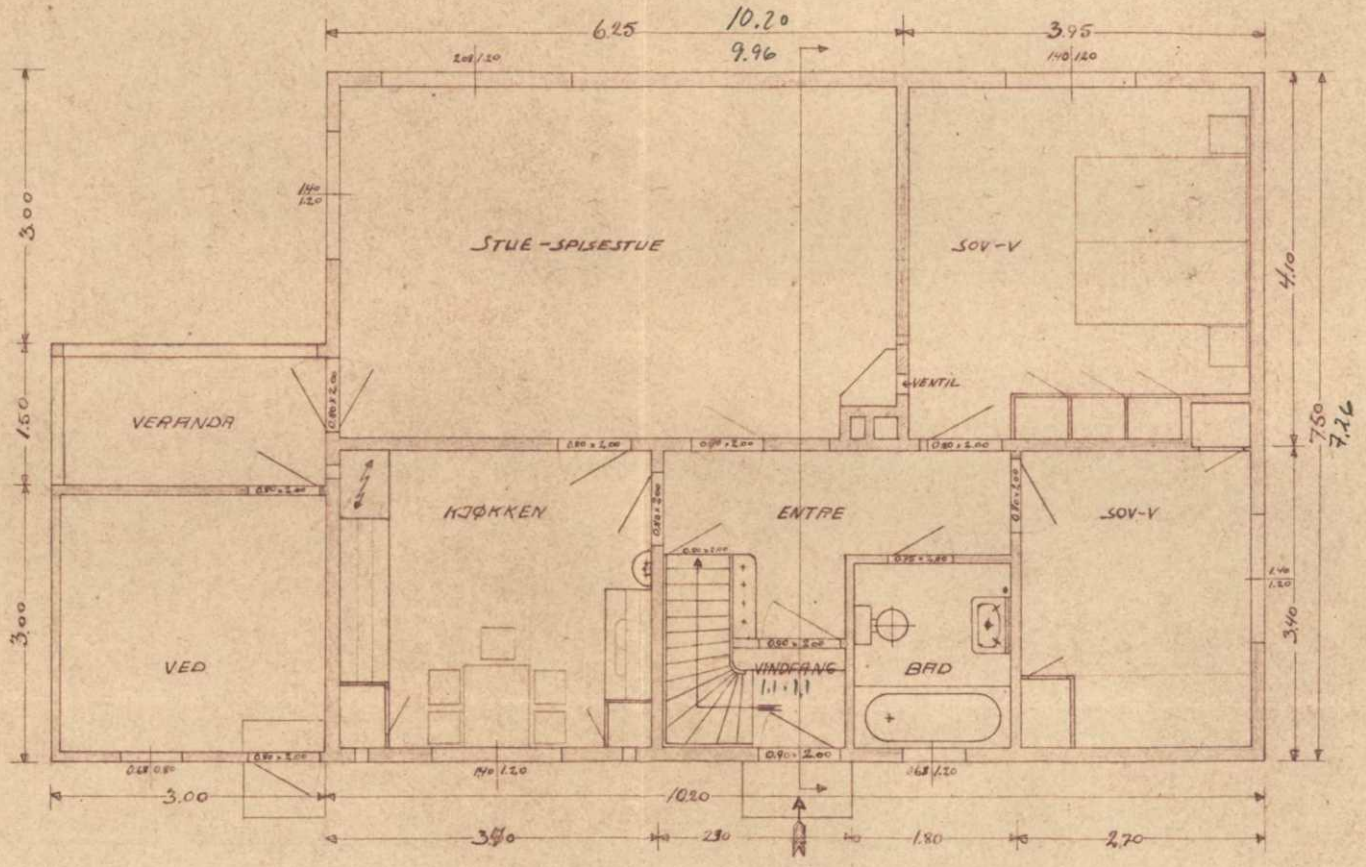
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 63/51 jr. nr. 352/51

LILLEHAMMER 11/11-51
K. Holt

VÅNINGSHUS FOR JVAR HAGEN LILLEHAMMER

M. 1:50

1STE ETASJE



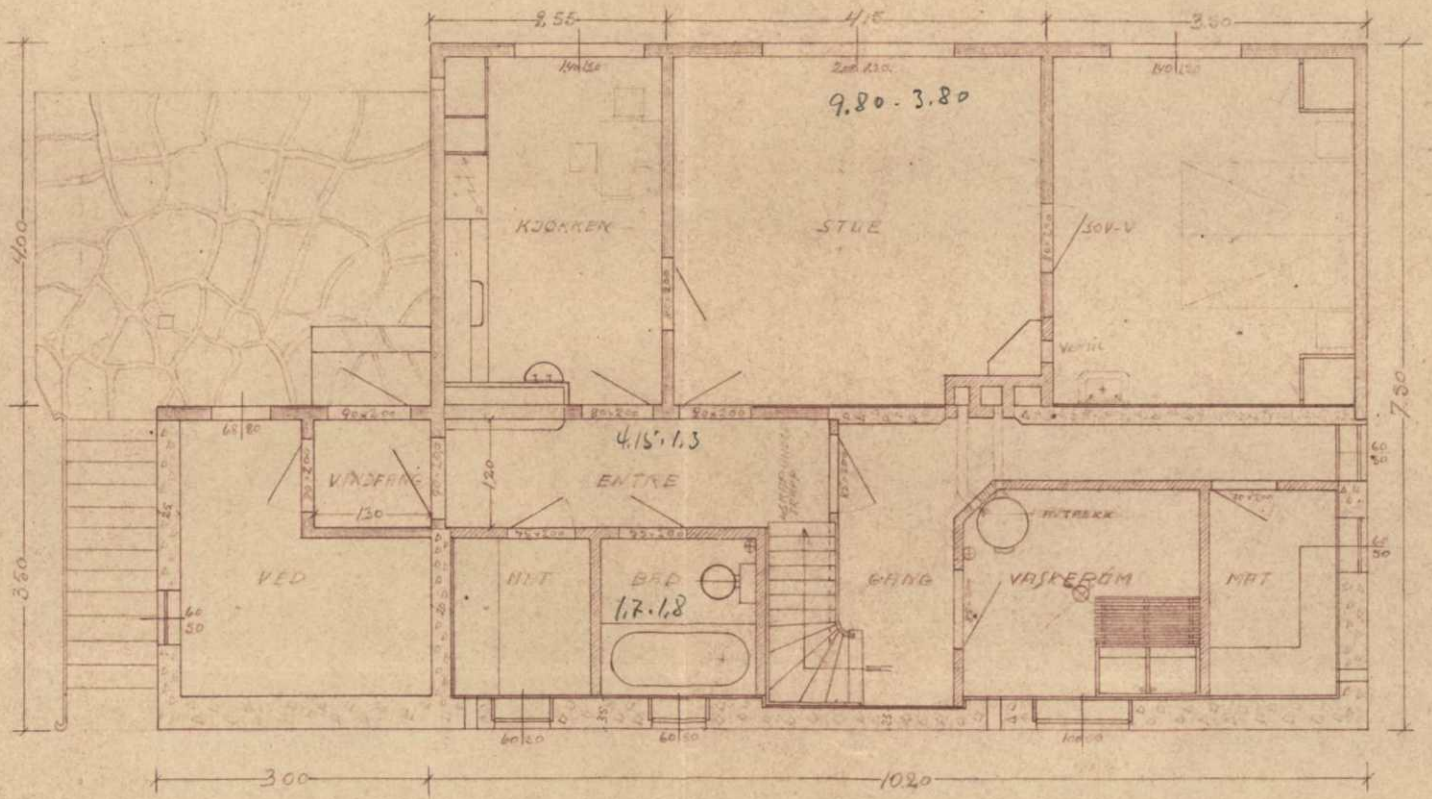
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 63/51 jr. nr. 352/51

LILLEHAMMER 16-11-51

VÅNINGSHUS FOR JVAR HAGEN, LILLEHAMMER

M = 1:50

KJELLERPLAN

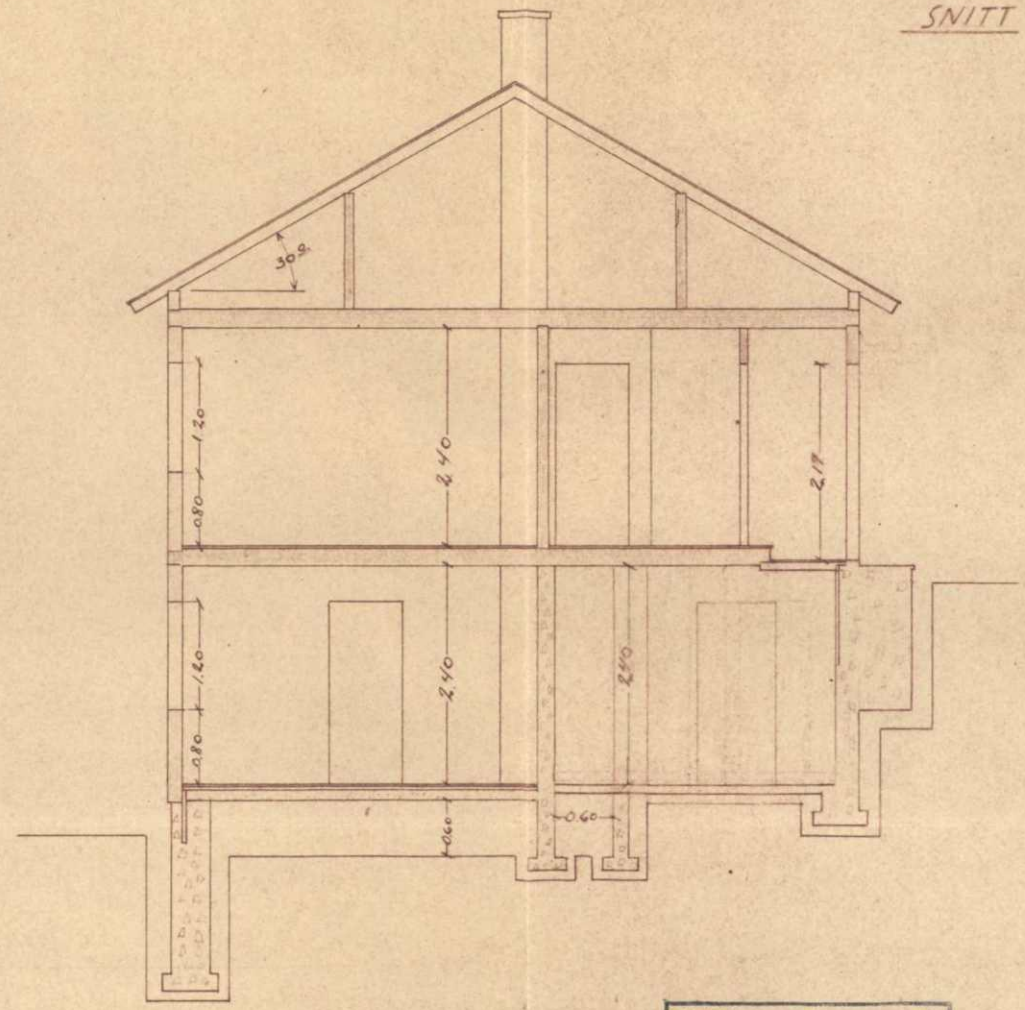


Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. 63/51 jr.nr. 357/51

VÅNINGSHUS FOR JVARHAGEN LILLEHAMMER

M=1:50

SNITT



Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 63/57 jr. nr. 352/51

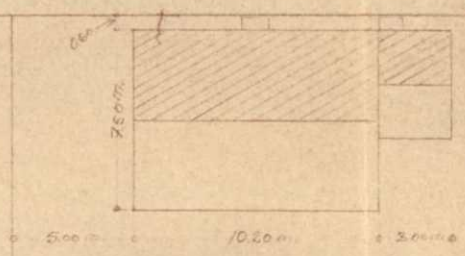
LILLEHAMMER 14.X.57.
K. Ofstad

VÅNINGSHUS FOR JVAR HAGEN LILLEHAMMER

M- 1: 200

TOMTERISS

LAURITS ANDERSENS GATE



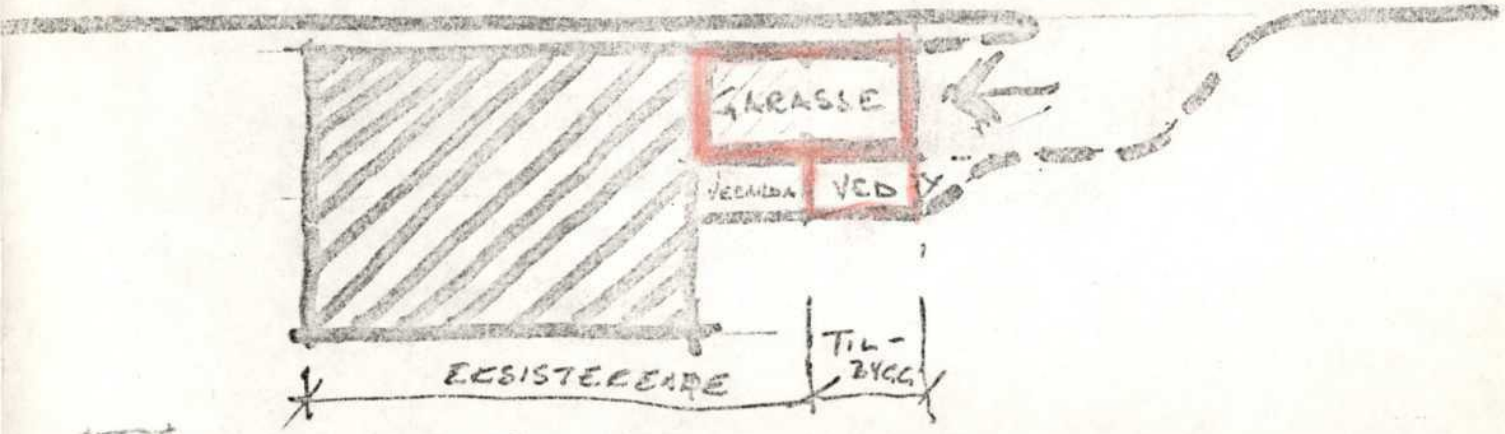


Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 63/51 jr. nr. 352/51

70



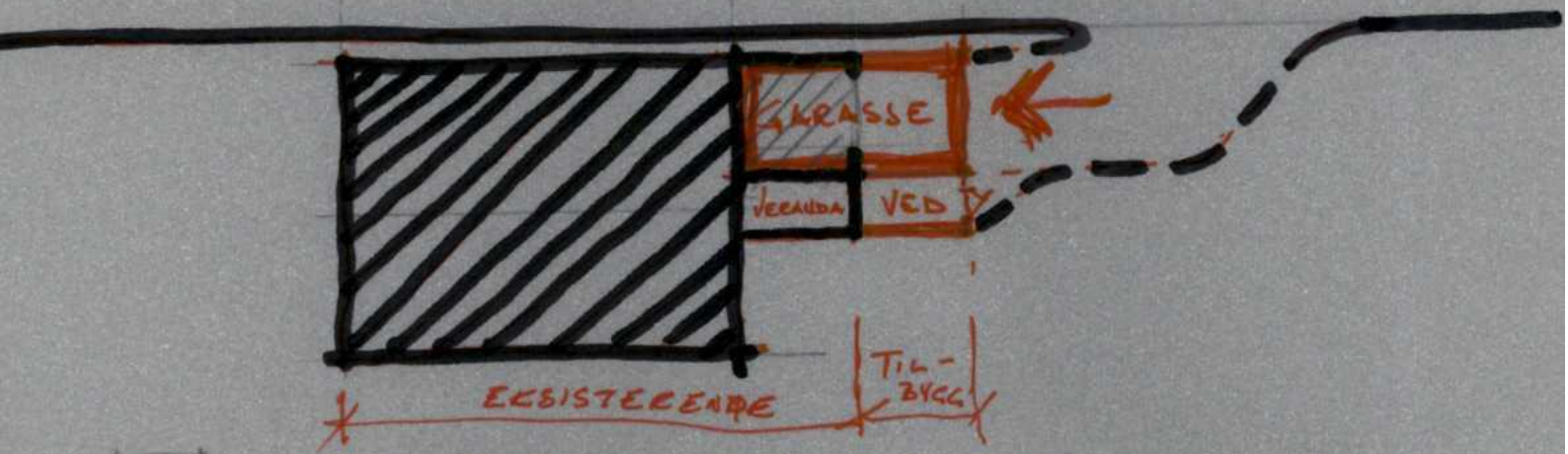
ANDERSENSET



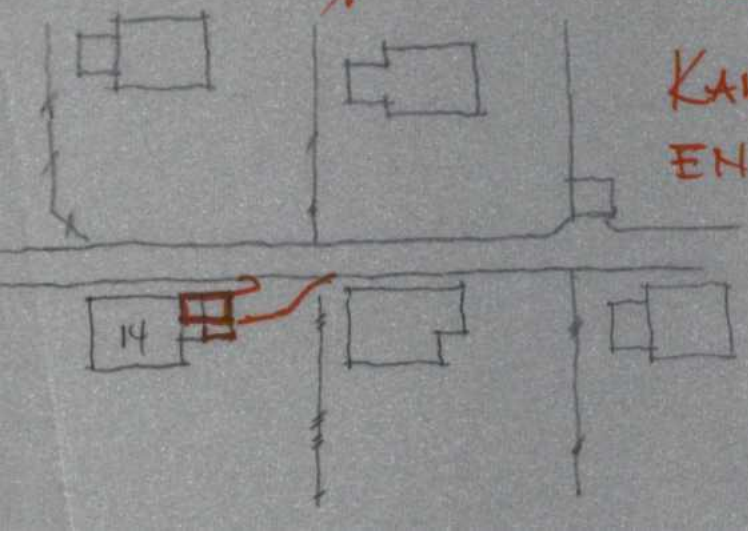
KAN DETTE VÆRE
EN LØSNING?

MBj

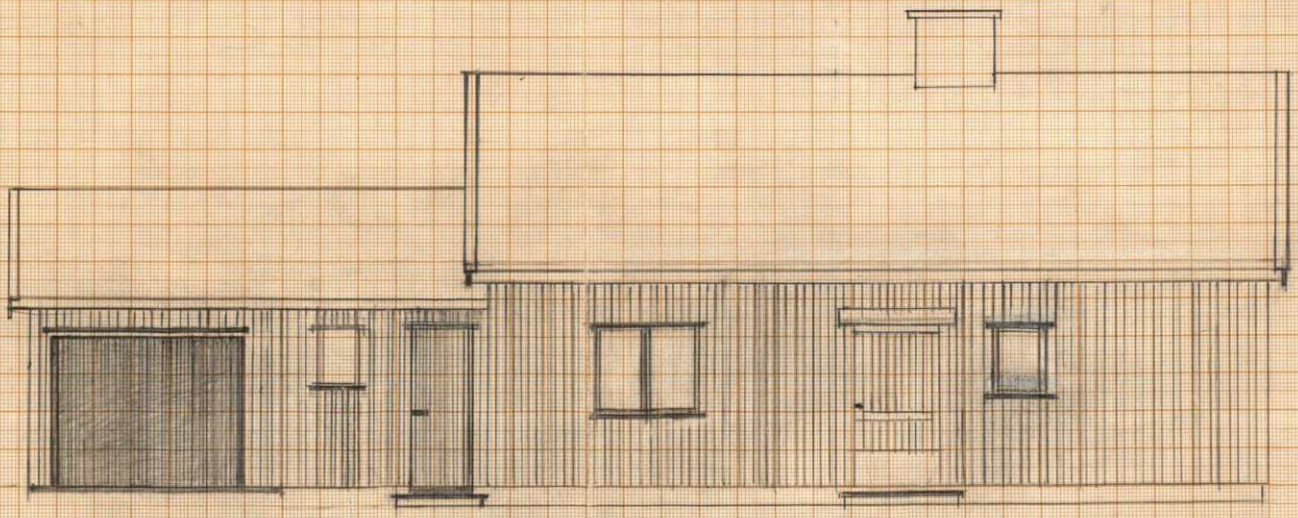
[illegible] ANDERSENSGT.



KAN DETTE VÆRE EN LØSNING?



MBj



VÅNINGSHUS.
SVARHAGEN.

683/54
26. 14 V
523 1

EMO A 3

VÅNINGSHUS FOR JVAR HAGEN LILLEHAMMER

M = 1:50

Godkjennes.....
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

J.nr. 54/286

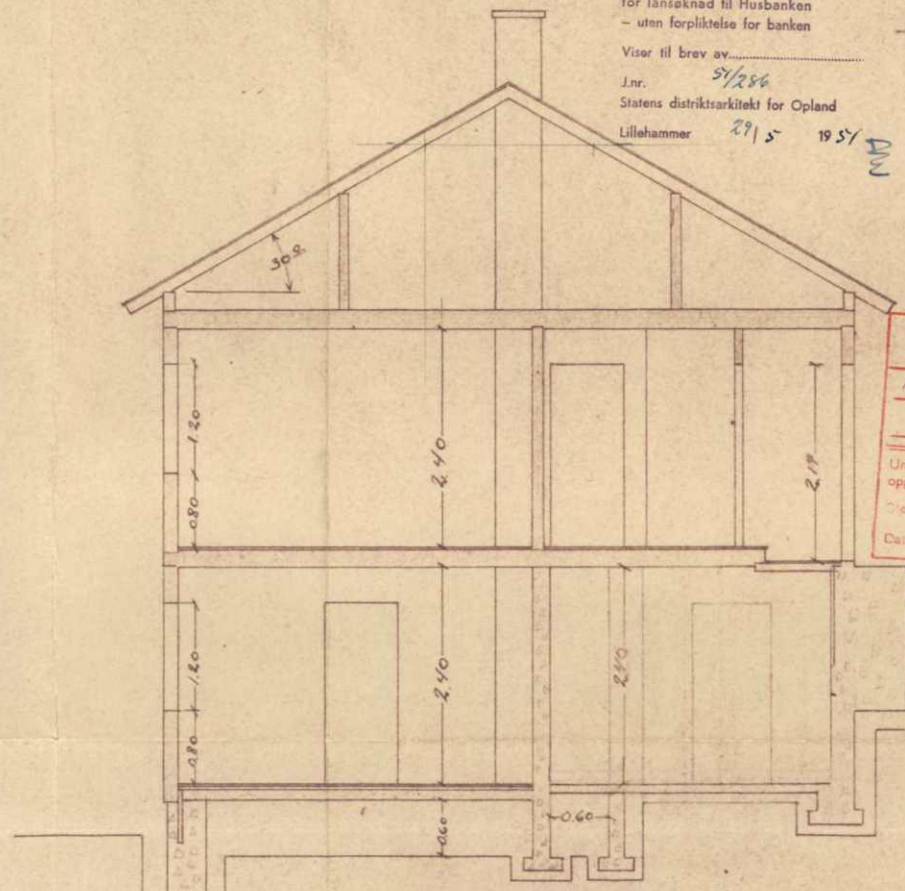
Statens distriktsarkitekt for Opland

Lillehammer 29/5 1954

SNITT

BE TEKNISKE ETATER
J. nr. 683/74
Dato 26. 02. 74
Ark. nr. 503.1
Brannvesenet
Regningsavd.
Bygningsinspeksjonen
Bygningsrådet

31. AUG. 1951 11767
11/9 1951 cm/murker
06
Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført overensstemmende med tegningene:
Sted: _____ Navn:
Dato: __ __ __ _____



Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn

LILLEHAMMER 11.V.54

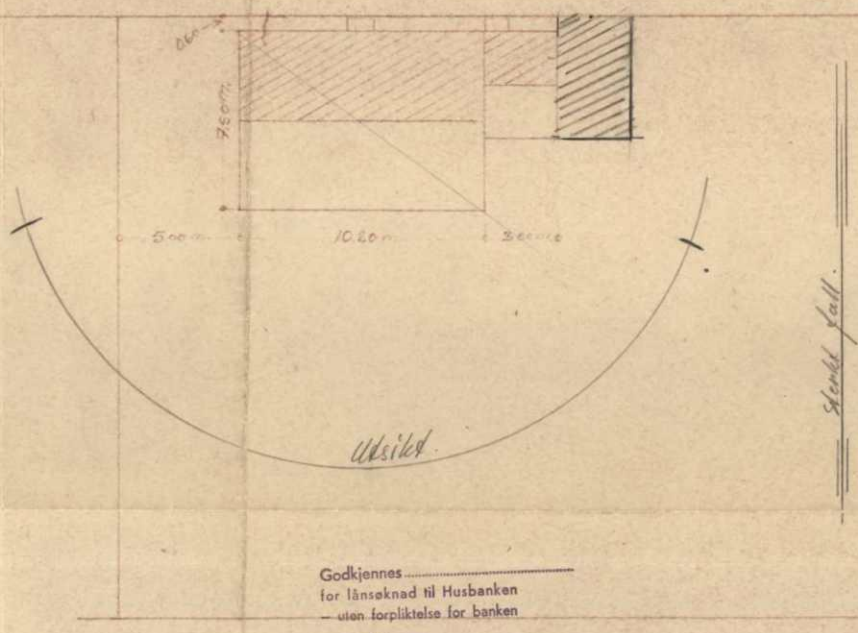
K. Ølstad

VÅNINGSHUS FOR JVAR HEGEN LILLEHAMMER

M= 1: 200

TOMTERISS

LAUPITS ANDERSENS GATE



3. NOV 1951 H17673
— — 19—
Undertegnede to samvirker bevitner at huset er oppført overensstemmende med tegningene:
Sted: Navn:
Dato: —/— 19—

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 683/74
Dato 26. 02. 74
Ark. nr. 503.1

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
— uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

J.nr. 57/286

Statens distriktsarkitekt for Opland

Lillehammer 29/5 1957

Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn

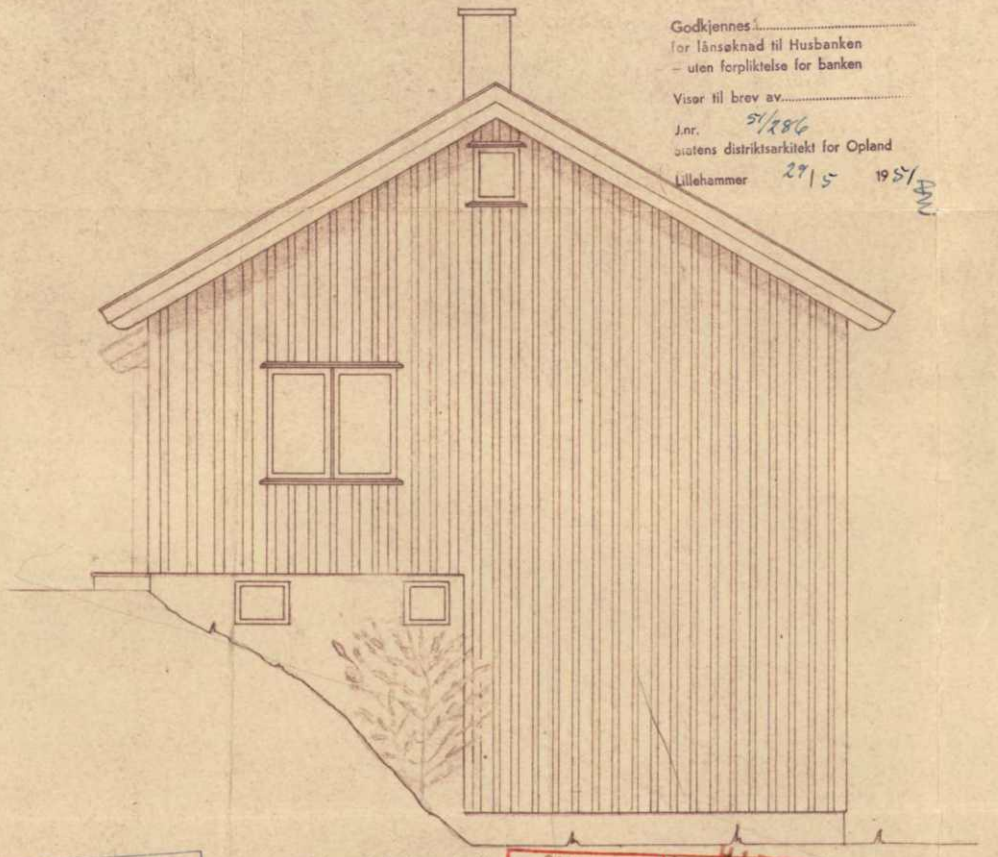
N

7-0

VÅNINGSHUS FOR JVAR HAGEN LILLEHAMMER

M = 1:50

NORD VEST



Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

J.nr. 51/286

Statens distriktsarkitekt for Opland

Lillehammer 27/5 1951

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 683/74
Dato 26. 02. 74
Ark. nr. 503.1
Rel. nr.
☐ Brannvesenet
☐ Bygningsrådet
X Byggeinnsjonen
☐ Byingeniøren
☐ Renovasjonsetaten

Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn

31. AUG. 1951

H17673

11/7 1951 m/merknad.

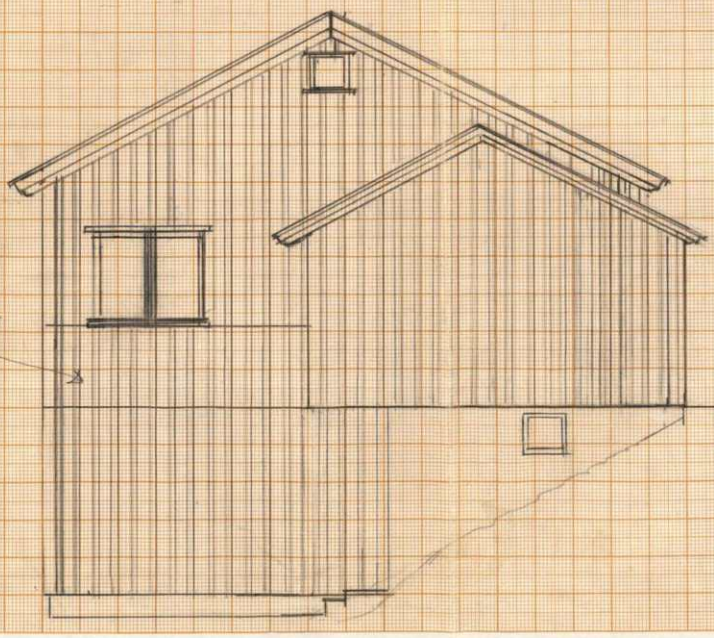
04

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført overensstemmende med tegningene.

Sted: _____ Navn:

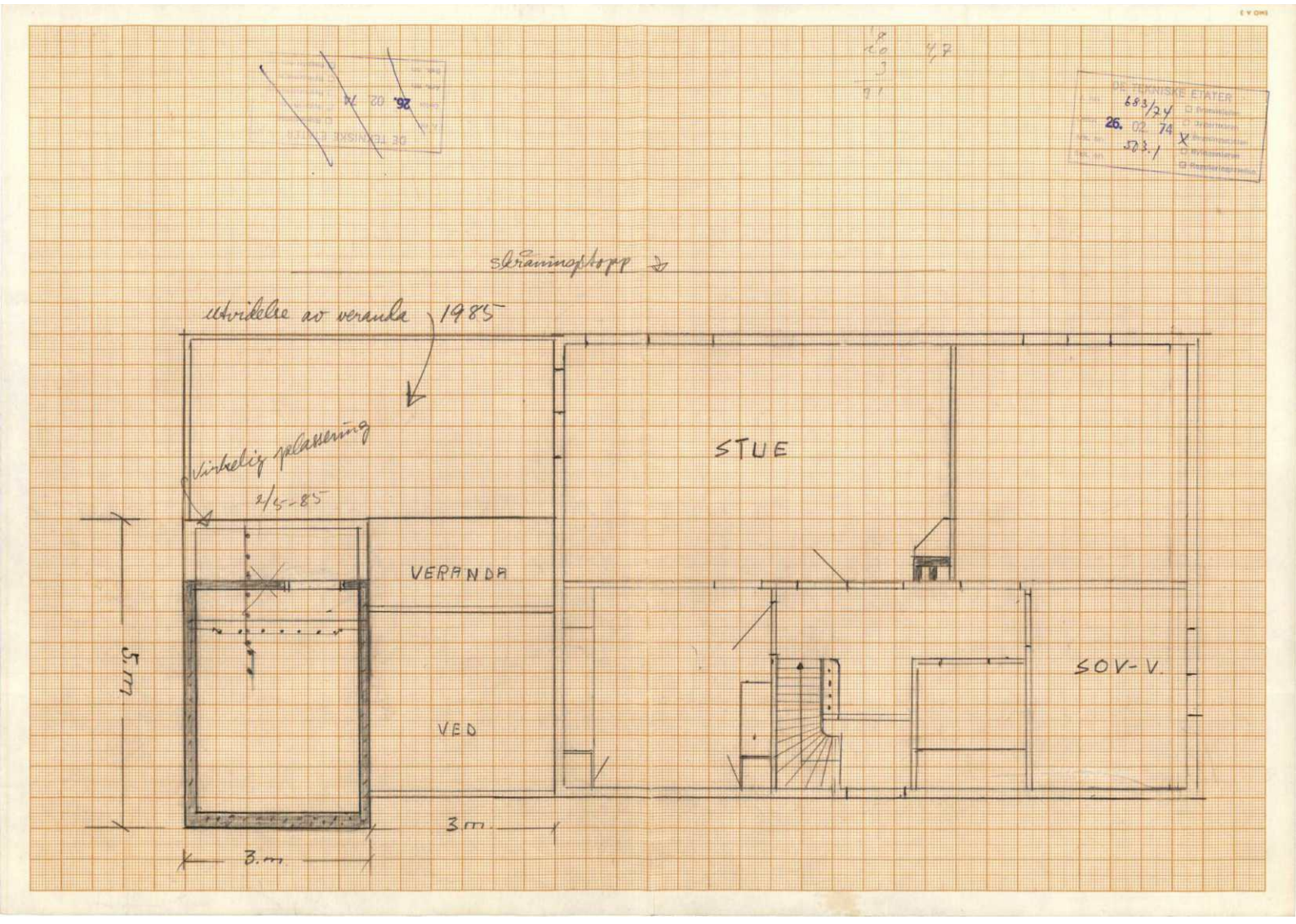
Dato: __/__ 19__

LILLEHAMMER 16-4-51



utvidelse av veranda 1985

683/24
26. 02. 74 X
573.1


Skråningsplopp
utvidelse av veranda 1985
STUE
VERANDA
VED
SOV-V
3 m
3 m
3 m

FERDIGATTEST

Herr Ivar Hagen
Byggherre.

Deres anmeldte våningshus

i Laurits Andersens gate, vei nr. 14.

Aprobert av Lillehammer bygningsråd under sak nr. 63/51.

Godkjennes ferdig oppført, og kan tas i bruk den 15/4. 1952.

I bygningen er 2 piper med tilsammen 4 ildsteder.

1 leilighet(er) med 3 rom inklusiv kjøkken.

1 —»— » 4 —«— —»—

—»— » —«— —»—

Innredning på loft: Ytre rom:
1 vaskeron, 2 matboder, 2 vedboder, 2 baderom.

—»— i kjeller:

Merknader:

1) Avtrekkskanalen fra entreen og kjøkkenet i underetasjen må føres inn i luftpipa.
2) Bryggerhuset må skaffes avtrekk over tak og friskluftinntak i kjellermuren.
3) Kjøkkenet i 1.etasje må skaffes avtrekk over tak.
4) Pipe på loftet må pusses eller rappes samtidig som det må legges plate på gulvet under fyrluken.
5) Grunnmuren må pusses utvendig.

Spørsmålet ang. bredden på inngangstrappene vil bli behandlet senere som egen sak.

Manglene må være rettet innen 2 måneder fra d.d.

Lillehammer bygningsråd, den 15. april 1952.

Aasm. Røthe.
Bygningsinspektør.

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 21.3.77

Sak nr.

J. nr. 983/77
MB/UG

FERDIGATTEST

Byggherre: Ivar Hagen
L. Andersensgt. 14

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

gate/veg, hus nr. L. Andersensgt. 14 *matr. nr.* .....

g. nr. ..... *b. nr.* .....

Bygningens art: Garasje

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

Bygget er oppført i samsvar med de approberte tegninger

Oppgave for beregning av vannavgift.

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

.....

5. Vannavgift beregnes fra .....

H. T. Nysen
Bygningssjef
kst.

Gjenpart sendt:

Finansrådmannen.
Byingeniøren.
Ligningskontoret

M. Brandshaug

Utskrift

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅDS MØTEBOK

møte den 25. juni 1974
Av 9 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 189/74
Jnr. 2273/74 Arkiv 503.1

Ivar Hagen

søker ved brev vedlagt tegninger, mottatt 26.2.74, og kvittering for nabovarsel, mottatt 22.3.74, om oppføring av garasje som tilbygg til bolighus i Laurits Andersensgt. 14.

Saken har vært forelagt reguleringssjefen, som uttaler at området er regulert til boligbebyggelse og at det således ikke er noe i veien for å føre opp et tilbygg slik som vist på situasjonsplanen. Videre heter det:
"Det har imidlertid vært praksis å prøve å få bygget garasjer slik at bilen står utenfor vegen når den står foran garasjeporten, og det bør vurderes om dette kan ordnes også her."

Bygningssjefen har drøftet saken med søkeren, som finner at andre mulige løsninger blir så vanskelige å gjennomføre at det ikke da kan bli aktuelt å oppføre garasje.

Bygningssjefen finner, ut fra terrengforholdene på stedet, at en ikke kan oppnå noen ideal-løsning på garasjespørsmålet for tomtene langs denne veien, og at en her må akseptere slike løsniner som det her søkes om. Saken legges derfor fram for bygningsrådet med slik

innstilling:

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Garasjen må ikke komme nærmere vegkant enn bolighuset.

2. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser. Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning av klasse A 10.

3. Garasjen må få samme kledning, taktekking og farge som bolighuset.

4. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand før gravetillatelse blir gitt. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

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

6. Før graving igangsettes skal gravetillatelse med tilhørende situasjonsplan, etter å være påtegnet av de angitte institusjoner, innleveres til bygningssjefen.
Arbeidet tillates ikke igangsatt før bygningssjefen har underskrevet gravetillatelsen.

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

BYGNINGSSJEFEN I LILLEHAMMER, den 24. juni 1974

Odd Rønningen

Martin Bjørnevoll

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

BYGNINGSSJEFEN I LILLEHAMMER, den 27.juni 1974

Odd Rønningen

Hagen fratrådte som inhabil.

Sendt Ivar Hagen, Lauritz Andersensgt. 14, 2600 Lillehammer

Skjema for gravetillatelse.
-"- -"- ansvarsrett.
-"- -"- byggekontroll.

REGISTRERT
24 MAI 1989
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR: 3553

SKJØTE

Lillehammer kommune v/ordføreren skjøter og overdrar sin eiendom gnr. 200, bnr. 1231 i Lillehammer til Brynhild Bekkelund, f. nr. 140541 [redacted] og Bjørn Fauskerud, f. nr. 060941 [redacted].

Kjøpesummen, kr. 11.683,- -kronerellevetusensekshundreogåttitre- er oppgjort på avtalt måte.

Grunnavgiften kan slettes.

Kommunen har rett til vederlagsfritt å anlegge og vedlikeholde kommunale ledninger over tomta. Kommunen plikter etter endt arbeid å foreta opprydding og istandsetting av gjerder, plener og beplantninger mv.

Lillehammer 11. april 1989.

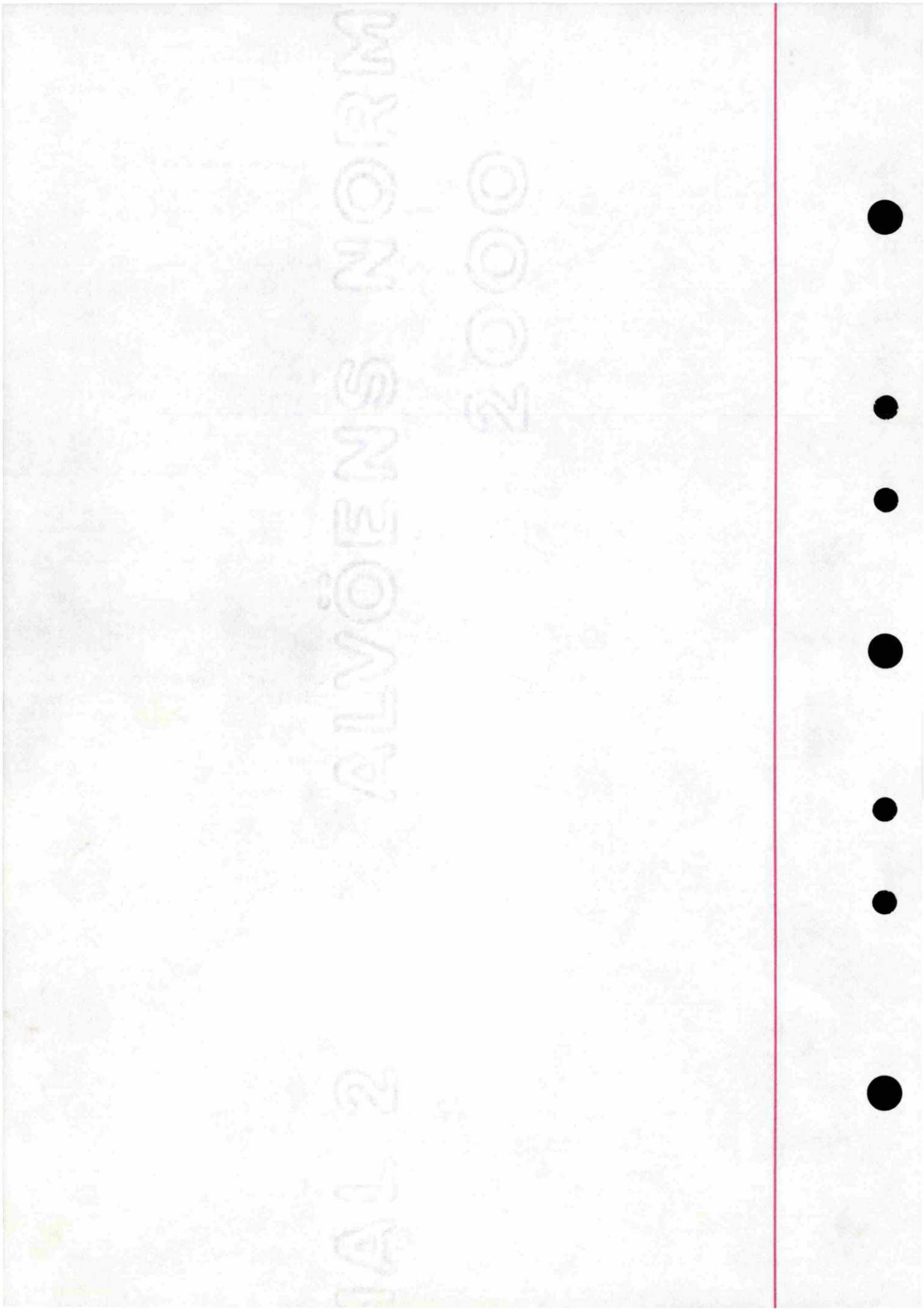
Audun Tron
ordfører.

Vi, Brynhild Bekkelund og Bjørn Fauskerud samtykker i at Lillehammer kommune, på ovennevnte vilkår gis rett til å anlegge og vedlikeholde kommunale ledninger over tomta.

Sted	Dato	
Lillehammer	24/5-89	Brynhild Bekkelund
		Brynhild Bekkelund

Sted	Dato	
Lillehammer	24/5-89	Bjørn Fauskerud
		Bjørn Faukerud

Doknr: 3553 Tinglyst: 24.05.1989 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


ALVØEN 2000
ALVØEN 2000

Dagbok nr. 2245 - 5 - Sept 1951
Saks-Arkivnr.-nr.-tal ..... bokstav-emblem
5. SEP 1951

Naboerklæring
i henhold til bygningslovens § 127.

I anledning av at Lillehammer bygningsråd i möte den 3. august 1951 under sak nr. 109/51 har godkjent oppföring av redskapsskur for Harald Johansen i Laurits Andersensgt. 12, erklærer herved undertegnede eier av Laurits Andersensgt. 14, for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til ikke å före opp hus på min/vår eiendom nærmere omhandlede skur enn hva loven bestemmer om innbyrdes avstand for bebyggelse på nabotomter.

Denne erklæring, som skal tinglyses, kan ikke avleses uten med samtykke av Lillehammer bygningsråd.

Lillehammer, den 27 / 8 1951.

Thor Hagen
Hjemmelsinnehaverens
egenhendige underskrift.

Kfr. Ots
Tell. L.

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Bjørn Gauskrud
Lauritz Andersensvei 14

2600 LILLEHAMMER

BF/GTN 2026/85 24.juni 1985
503.1

UTVIDELSE AV VERANDA

Vi viser til søknad mottatt 21.6.85 vedrørende utvidelse av veranda mot syd-vest.

Vi har ingen merknader og byggetillatelse gis som omsøkt og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke satt igang før byggherren selv har forsikret seg om at søylefundamenter ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v.

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

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

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

Vår avgjørelse kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Etter fullmakt

S.Hoelsbrekken

B.Fredriksen

Vedlegg:
1 sett byggemelding i retur

Laurits Andersens gate 14

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	7 min 2.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	26 min 1.9 km
Create - Lillehammer kreative vgs	18 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	23 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Strandtorget	9 min
Strandtorget Senter, Lillehammer	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Strandtorget Linje B3, B6, B7, B8, 103, 111	8 min 0.7 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min 1.2 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	27 min 2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	13 min
Rema 1000 Strandtorget	12 min

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

VARER/TJENESTER

Strandtorget Kjøpesenter	13 min
Vitusapotek Strandtorget	12 min
Lillehammer Vinmonopol	17 min

SPORT

Busmoen treningsfelt	5 min
Mosodden, fotballøkke	9 min
Fitnesspoint Lillehammer	13 min
Friskis & Svettis Lillehammer	15 min

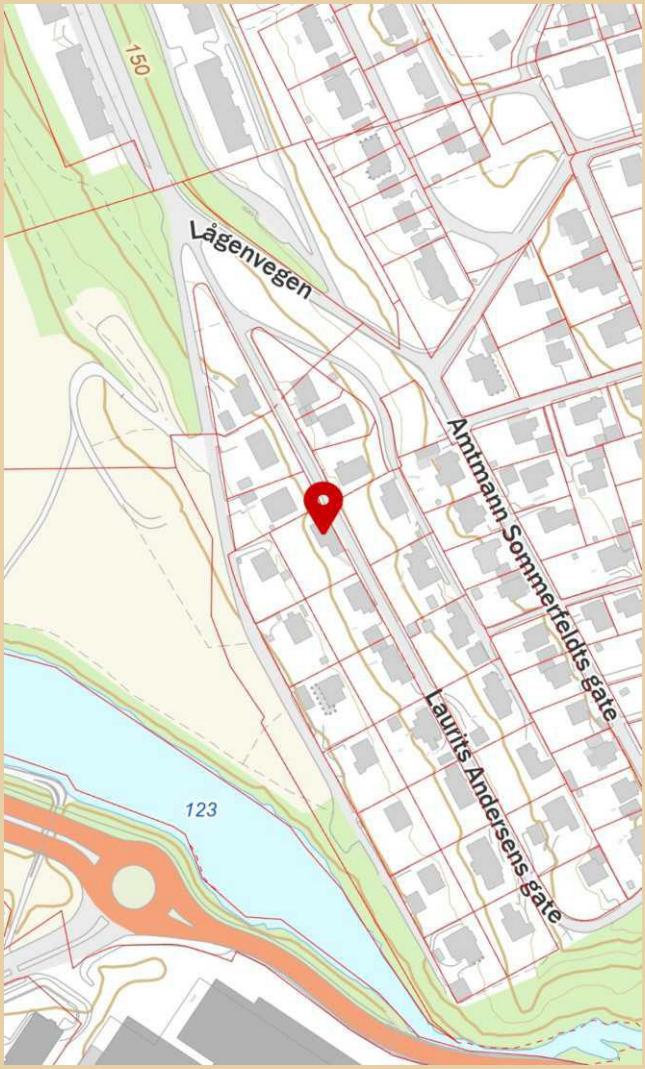
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Laurits Andersens gate 14

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	7 min 2.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	26 min 1.9 km
Create - Lillehammer kreative vgs	18 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	23 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Strandtorget	9 min
Strandtorget Senter, Lillehammer	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Strandtorget Linje B3, B6, B7, B8, 103, 111	8 min 0.7 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min 1.2 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	27 min 2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	13 min
Rema 1000 Strandtorget	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strandtorget Kjøpesenter	13 min
Vitusapotek Strandtorget	12 min
Lillehammer Vinmonopol	17 min

SPORT

Busmoen treningsfelt	5 min
Mosodden, fotballøkke	9 min
Fitnesspoint Lillehammer	13 min
Friskis & Svettis Lillehammer	15 min

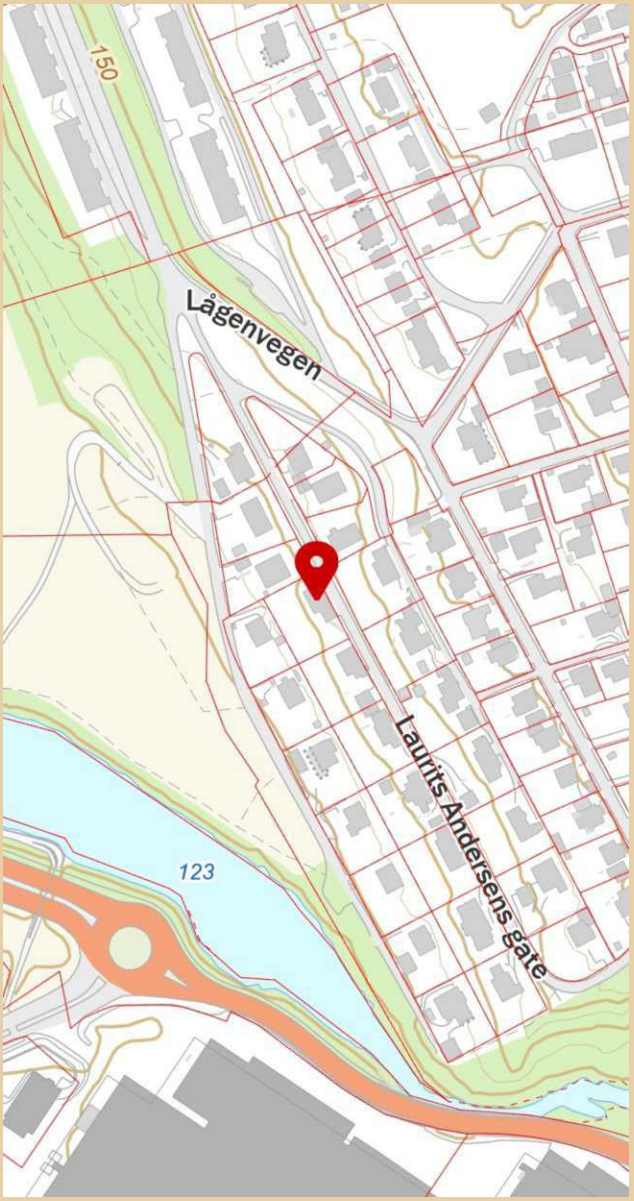
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Ordre: **87514**

Eiendom: **3405-200/1231/0 Andel 0**
Laurits Andersens gate 14
2615 Lillehammer

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 04.03.2026 15:21:
Mottatt fra leverandør
Ingen restanser.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 04.03.2026 15:45:
Levert til kunde
Ingen restanser.

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:
Laurits Andersens gate 14, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 1231, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260067

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.
