PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SOLHEIMSVEGEN 3E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

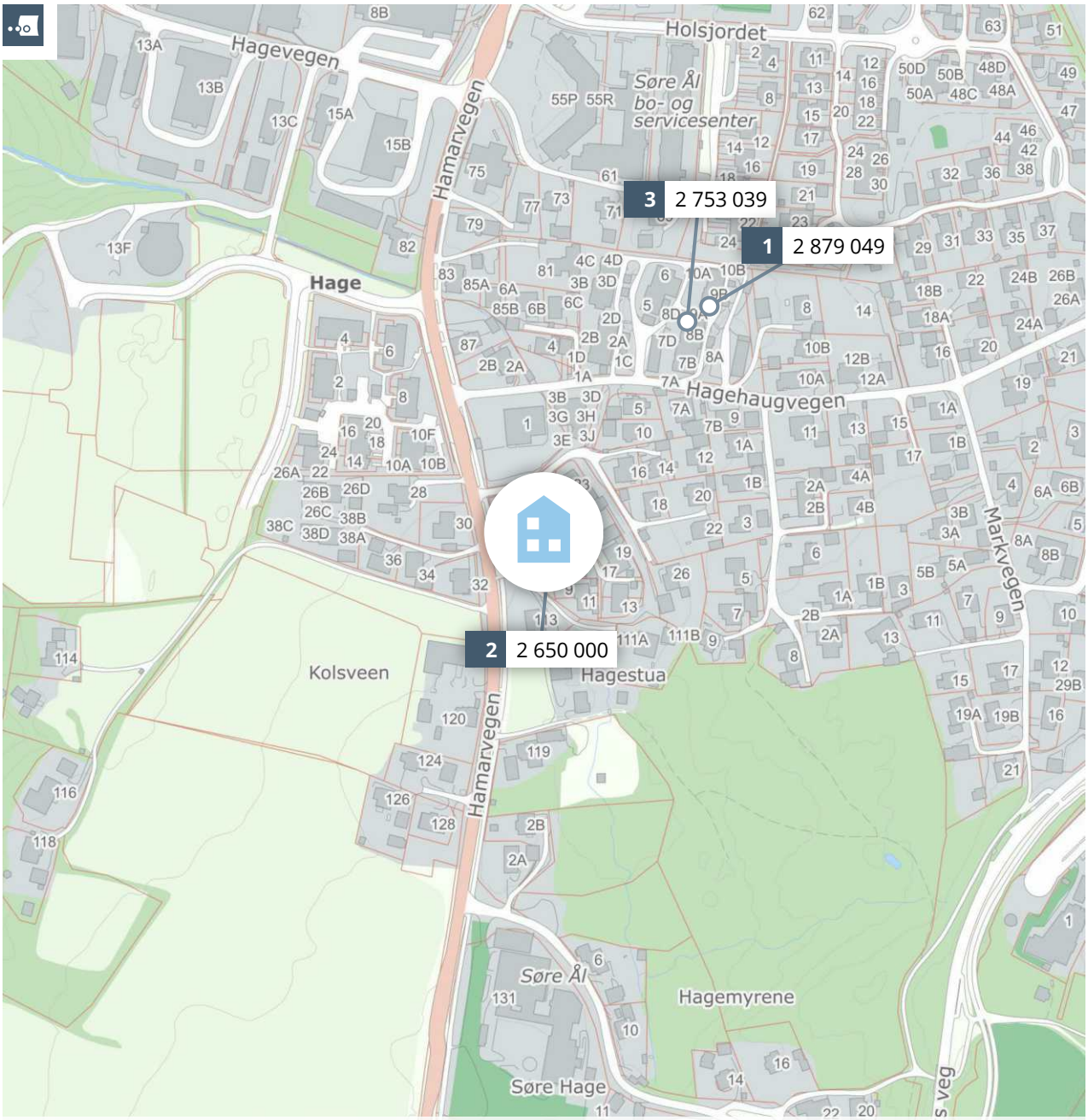
Tegninger

Ferdigattester

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLHEIMSVEGEN 3 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 22.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solheimsvegen 3 E, 2613 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 87 BNR 274 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HAGE

Verdivurdert til

2 150 000

-	2 150 000	41 346
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	1 234
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gartnerløkka 9 A 95 m² 1993 1. etg 3 sov				08.02.2024	2 990 000	**2 850 000**	29 049	2 879 049	**30 306**
2	Solheimsvegen 3 D 87 m² 1968 1. etg 2 sov				02.10.2024	2 690 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**30 460**
3	Gartnerløkka 8 D 84 m² 1993 - etg 3 sov				19.03.2024	2 800 000	**2 725 000**	28 039	2 753 039	**32 774**

Boligen i Solheimsvegen 3E ligger i et barnevennlig og etablert område med gangavstand til skole, butikk, bussforbindelse og flotte turområder. Området består hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger, og har et rolig, trygt bomiljø med nærhet til både sentrum og OL-anleggene på Lillehammer.

Boligen har en lys og funksjonell planløsning over to etasjer med rom for både sosiale soner og privatliv. Kjøkken og stue ligger i åpen løsning med utgang til solrik terrasse, mens soverommene og badet er samlet i andre etasje. Ute finner man et skjermetuteområde med platting, beplantning og gode solforhold – en lettvint leilighet med alt man trenger i hverdagen, i et attraktivt område nær natur og byliv.

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



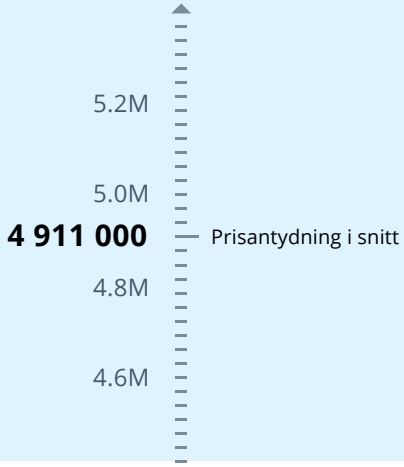
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 2613 LILLEHAMMER nå

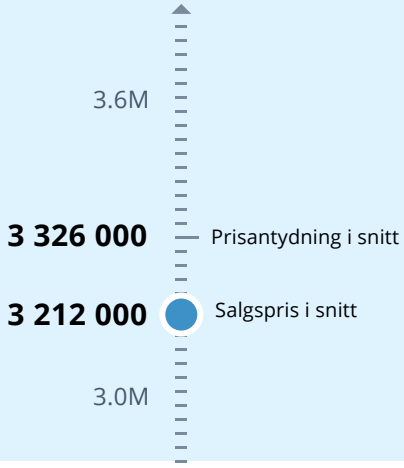
11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Leiligheter solgt i 2613 LILLEHAMMER siste 9 mnd

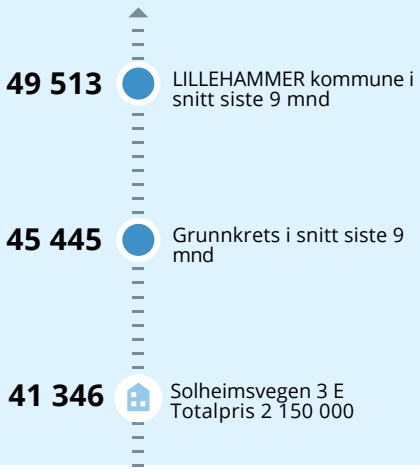
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
148
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Eierleilighet
Solheimsvegen 3 E, 2613 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 87, bnr. 274, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 28.09.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1913 **Referansenummer:** PS3098

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS

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.

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand mtp alder og det som ble registrert skyldes hovedsaklig normal elde- og bruksslitasje. i tillegg bemerkes noe manglende vedlikehold og avvik som kommer frem i rapporten. Videre anbefales det å lese hele rapporten. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Eierleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av asfaltbelegg e.l.
Asfaltbelegg ifm inngangspartiet og bodene.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Da det er flatt tak, er ikke taktekkingen vurdert på hovedtaket pga manglende stige. Vurdet pga alder.
Lakkert/plastbelagt stål.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.
Saltak. Takkonstruksjon av lettbetongelementer e.l. Mulig oppført som kompakt løsning.
Sperretak i forbindelse med inngangspartiet og utvendige boder.
Begrenset vurdering av takkonstruksjonen
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca 23 kvm.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar. Disse bør jevnlig kontrolleres og vurderes for å avdekke eventuelle avvik og for å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsdelene.
Manglende eller uregelmessig kontroll og vedlikehold kan føre til at skader og avvik utvikler seg over tid. Dette kan medføre økte kostnader for sameiet/borettslaget, redusert funksjon og i noen tilfeller sikkerhetsrisiko for brukerne.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har gulv belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke mot kjelleren.
Kontrollert ifm stue, kjøkken, entre, gang og soverom.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har pipe, men det er ukjent om denne kan benyttes, eller om den kun har vært i bruk i forbindelse med et tidligere fyringsanlegg i kjelleren. Dette må avklares nærmere, og derfor er pipen ikke vurdert i denne rapporten.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Pga membranoppkamt er det ca 30mm fra sluk til topp belegg ved terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med servant, toalett, oppkobling for dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. (følger ikke med kjøleskap eller komfyr)
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ikke funksjonstestet (strøm frakoblet), men avtrekk er ført ut.
Ventilatoren bør funksjonstestes når strømmen er tilkoblet, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Manglende funksjonstest medfører usikkerhet om ventilatorens tilstand og funksjon, noe som kan føre til redusert luftkvalitet eller behov for utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Felles tank i kjelleren. Ikke vurdert.
Vannbåren gulvvarme i gulvene i 1. etasje og på badet i 2. etasje.
Oppvarming fra elkjele eller lignende plassert i kjelleren. Begrenset vurdering og tilgang.
Tilstandsgrad vurdert på bakgrunn av alder.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40A.
Det er ikke registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Det må anskaffes nytt brannslokningsapparat, og det må monteres brannvarslere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Bygningen har betonggrunnmur. Begrenset tilgang pga laget utstyr.
Forstøtningsmurer er av betong.
Forstøtningsmurer er av betong ned til kjelleren. Denne er ikke vurdert, da det er opplyst at vedlikeholdsansvaret tilhører seksjon 1.
Opparbeidet tomt. Begrenset vurdering pga terrasser.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Registrert avløp av plast og støpejern.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det ble opplyst at stoppekran for varmtvann og kaldtvann er i himling i kjelleren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Eierleilighet

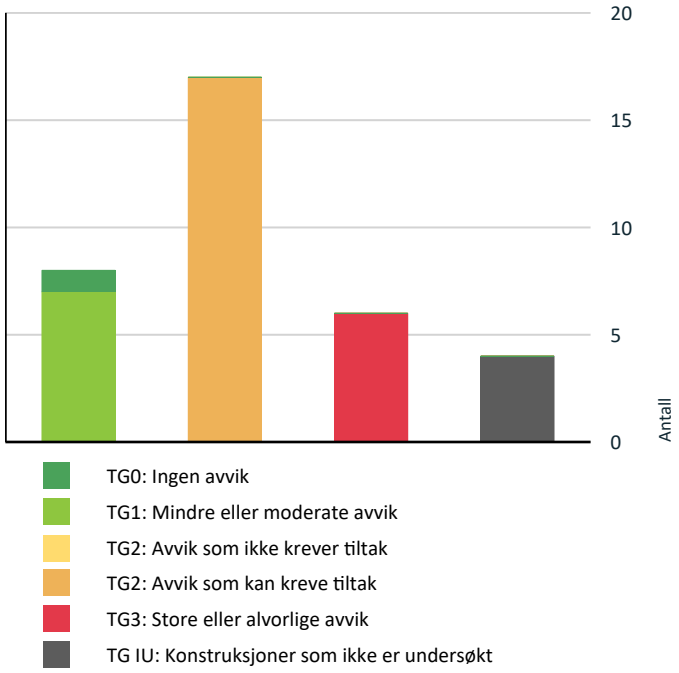
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sett tegninger fra seksjoneringen. Planløsningen stemmer med dagens bruk.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

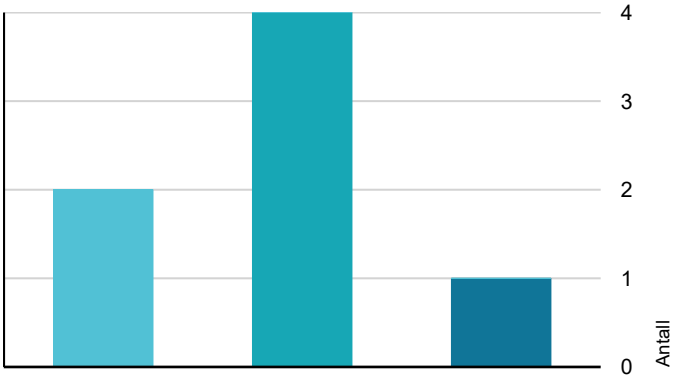
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

EIERLEILIGHET



Byggeår
1968

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

Vedlikehold
Noe etterslep

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltbelegg e.l.
Asfaltbelegg ifm inngangspartiet og bodene.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Da det er flatt tak, er ikke taktekkingen vurdert på hovedtaket pga manglende stige. Vurdet pga alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen på hovedtaket er ikke besiktiget grunnet manglende sikker adkomst. Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst for nærmere inspeksjon.
Taktekking over inngangspartiet har oppsprekking og slitasje.
Toppbord på tilbygget viser tydelig slitasje og begroing.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen på hovedtaket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Oppsprekking og slitasje på taktekking over inngangspartiet, samt slitasje og begroing på toppbord på tilbygget, bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på tak og tilhørende bygningsdeler.

TG 2 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert noe avflassing på nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes vedlikehold av renner, nedløp og beslag, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer over tid og følgeskader på bygningens konstruksjon.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Fasaden har betydelig slitasje, og vinduene utvendig er svært slitte, spesielt mot fasaden.
Kledningen går helt ned mot gulv/beslag, noe som gjør den utsatt for fuktoppsug. Ved tilfeldig stikktest, ble det registrert påbegynt råte.
Det er manglende musesperre, avdekket ved tilfeldig kontroll. Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll for å avdekke omfanget. Oppgi gjerne hvor den tilfeldige kontrollen ble utført.
Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av renner, nedløp og beslag, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Fasaden bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere forringelse, og vinduene bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind. I forbindelse med vedlikehold må bord med råte byttes ut. Tg 3 er satt for utbedring og kontroll pga funn av råte.

Kledning som går helt ned mot gulv/beslag bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig avstand fra bakken for å redusere risiko for fuktopptak og råteskader.

Det bør monteres musesperre for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og inntrenging av skadedyr, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Takkonstruksjon av lettbetongelementer e.l. Mulig oppført som kompakt løsning.
Sperretak i forbindelse med inngangspartiet og utvendige boder.
Begrenset vurdering av takkonstruksjonen

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte er punktert.
Slitte vinduer, treg låsemekanisme og lukking.
Nymalt innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte vinduer bør vurderes for utskifting eller reparasjon for å sikre funksjonalitet og energieffektivitet.
Slitte og punkterte vinduer, samt treg låsemekanisme og lukking, kan føre til varmetap, redusert komfort og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren fremstår slitt, med synlige tegn på slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterdøren bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for varmetap, trekk og svekket sikkerhet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca 23 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen er merkbart slitt, og det er observert noe påbegynt råte i forbindelse med skjøter.
Det er synlige algerester og generell slitasje.
Gulvet fjærer noe utenfor døren og vinduene, noe som kan indikere at en understøtting har løsnet e.l.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og slitasje, samt rengjøring for å fjerne algerester.
Understøttingen bør kontrolleres og eventuelt forsterkes for å sikre stabilitet.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere forringelse av terrassen, redusert levetid og økt risiko for skader på konstruksjonen.
Estimatet er for noe vedlikehold/utbedring. En nærmere kontroll vil kunne avklare evt behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. av fellesareal.
Fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar. Disse bør jevnlig kontrolleres og vurderes for å avdekke eventuelle avvik og for å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsdelene.
Manglende eller uregelmessig kontroll og vedlikehold kan føre til at skader og avvik utvikler seg over tid. Dette kan medføre økte kostnader for sameiet/borettslaget, redusert funksjon og i noen tilfeller sikkerhetsrisiko for brukerne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesarealene for å sikre at eventuelle avvik og vedlikeholdsbehov blir avdekket og fulgt opp.

Manglende planlagt vedlikehold kan føre til at skader utvikler seg over tid, noe som kan medføre økte kostnader, redusert funksjon og i verste fall sikkerhetsrisiko for brukerne.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig har gulv belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke mot kjelleren.
Kontrollert ifm stue, kjøkken, entre, gang og soverom.

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.
- Det er påvist andre avvik:

En del knirk i stuegulv.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjeller og knirk i stuegulvet for å oppnå bedre komfort og redusere risiko for videre skjevheter eller slitasje på gulvkonstruksjonen.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak gjennomføres i den forbindelse.
Knirk kan også indikere bevegelse i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til ytterligere skader dersom det ikke utbedres.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyet radonkonsentrasjon.



TG IU Pipe og ildsted

Boligen har pipe, men det er ukjent om denne kan benyttes, eller om den kun har vært i bruk i forbindelse med et tidligere fyringsanlegg i kjelleren. Dette må avklares nærmere, og derfor er pipen ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Fuktmerker på vegg i servantskap (ingen aktiv fukt registrert).
Fuktmerker fra tak til gulv i hjørne – årsak usikker, kan skyldes tidligere lekkasje fra taktekking.
Panel på veggene på badet gjør at badet bare kan brukes med dusjkabinett til det renoveres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene, samt vurdere behov for utbedring av eventuelle skader.

Panel på veggene i våtsoner gir økt risiko for fuktskader, og badet kan kun benyttes med dusjkabinett inntil full renovering er gjennomført. Se punkt sluk, membran og tettesjikt for vurdering i forbindelse med dette.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Pga membranoppkamt er det ca 30mm fra sluk til topp belegg ved terskel.

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

Det er ikke sluk i dusjhjørnet, men direkte avløp. Sluket er plassert utenfor dusjhjørnet.
Det er påvist at påbegynte glipper ifm sveiseskjøt.

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

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk og utbedres sprekker i gulvbelegget for å redusere risikoen for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende sluk i dusjhjørnet og avvikende plassering av sluk øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt bort, noe som kan føre til oppsamling av vann og skade på omkringliggende bygningsdeler.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Tilstandsrapport

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

Det er ikke sluk i forbindelse med dusjkabinettet, men direkte avløp. Sluket er plassert utenfor dusjhjørnet.
Det er ikke membran på veggene, kun trepanel.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger, samt sørges for korrekt plassering av sluk i dusjsonen.

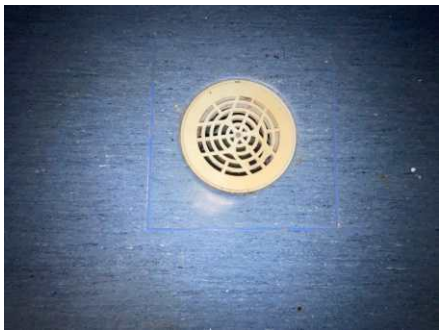
Manglende membran og feilplassert sluk medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, spesielt siden våtrommet er betydelig eldre enn anbefalt brukstid. Rommet kan kun benyttes med dusjkabinett inntil det renoveres.

Oppgradering av våtrommet anbefales for å redusere risikoen for omfattende fuktskader og kostbare reparasjoner.

Sintef Byggforsk anbefaler oppussing av våtrom etter 20-30 år, da eldre våtrom ikke er tilpasset dagens bruksmønster med utstrakt dusjing og vannsøl.

Estimatet er satt for TG:3, som er et krav grunnet manglende membran på veggene. På grunn av alder må man forvente kostnader ved oppgradering, spesielt siden veggene må utbedres. Da bør hele badet renoveres mtp alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, oppkobling for dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



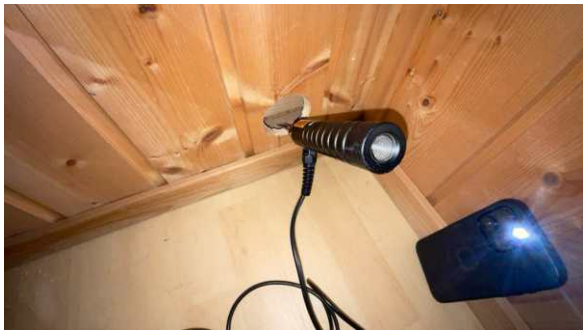
Funksjonstest

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. (følger ikke med kjøleskap eller komfyr)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe manglende vedlikehold. Registrert slitasje ifm eldre innredning. Slitt vegg over komfyren.
Mangler laminering på enden av benkeplaten inn mot komfyren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje på innredning og vegg over komfyren, samt montering av laminering på enden av benkeplaten mot komfyren.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje, redusert levetid på innredningen og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ikke funksjonstestet (strøm frakoblet), men avtrekk er ført ut.
Ventilatoren bør funksjonstestes når strømmen er tilkoblet, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Manglende funksjonstest medfører usikkerhet om ventilatorens tilstand og funksjon, noe som kan føre til redusert luftkvalitet eller behov for utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningsmassen.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Felles tank i kjelleren. Ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i gulvene i 1. etasje og på badet i 2. etasje. Oppvarming fra elkjele eller lignende plassert i kjelleren. Begrenset vurdering og tilgang. Tilstandsgrad vurdert på bakgrunn av alder.

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

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

Anlegget bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskiftning eller oppgradering på sikt.
Konsekvensen av alder og slitasje er økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan medføre ujevn varmefordeling eller skader på bygningskonstruksjonen.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40A.

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.
   1997

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Hovedsaklig fra 1997-1999.

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?
Ja Estimatet er for enkel el kontroll pga lite info om anlegget.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap plassert i 2. etasje.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Det må anskaffes nytt brannslokningsapparat, og det må monteres brannvarslere

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Noe synlig avflassing nederst på grunnmuren i felles kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av drenering og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av mangelfull drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og forringelse av innemiljøet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Begrenset tilgang pga laget utstyr.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemur med store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG IU Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av betong ned til kjelleren. Denne er ikke vurdert, da det er opplyst at vedlikeholdsansvaret tilhører seksjon 1.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt. Begrenset vurdering pga terrasser.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, for å hindre at nedbør og smeltevann samler seg inntil bygget.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til et dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Registrert avløp av plast og støpejern.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det ble opplyst at stoppekran for varmtvann og kaldtvann er i himling i kjelleren.

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

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

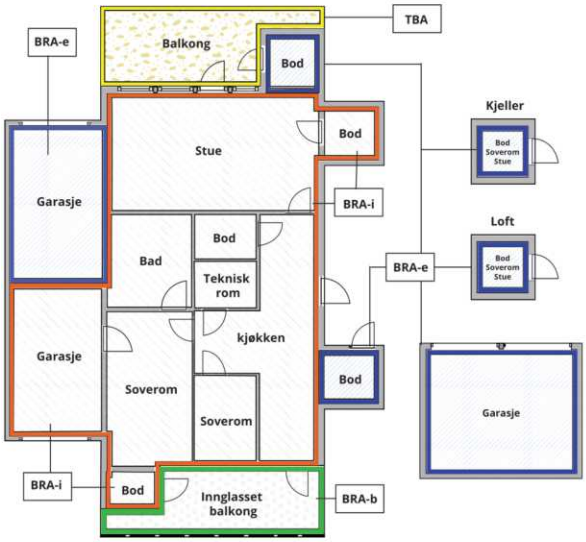
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	24			24	
1. etasje	28	3		31	
SUM	**52**	**3**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om brannskille. Utførelsen er derfor ukjent

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Sett tegninger fra seksjoneringen. Planløsningen stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden i 2. etasje er fra ca 2,24 m til 1,9 m.
Badet er under 2 m som er laveste godkjente takhøyde. Ca 1,88-2 m.

Soverom venstre (lite vindu)
Avvik: Vindu tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eierleilighet	52	0

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
28.9.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	87	274		6	631 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Solheimsvegen 3 E

Hjemmelshaver
Solheimsvegen 3 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barne- og familievennlig område med gangavstand til barneskole og ungdomsskole, matbutikker, bensinstasjon, mm. Attraktiv beliggenhet ca 2 km syd/øst for Lillehammer sentrum med alle servicefunksjoner. Eiendommen ligger i et område bestående av ene- og flermannsboliger. Meget gode kommunikasjonsmuligheter med gangavstand til holdeplass for bybuss. Gode tur- og fritidsmuligheter samt kort avstand til OL-anleggene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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

Opparbeidet tomt.
Det er ikke fremlagt opplysninger om nedgravd septiktank eller oljetank

Tinglyste/andre forhold

Ingen grunnboksutskrift rekvirert. For eventuelle heftelser eller servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges ved salg. Det er ikke opplyst om evt heftelser eller servitutter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	20.10.2025	
3	20.10.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/PS3098

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.
55251435

Selger 1 navn
Bjørn Joachim Rusten

Gateadresse
Solheimsvegen 3E

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2613

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF forsikring as

Polise/avtalenr.

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: 55251435

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger en opsjon på påbygg av en tredje etasje på blokken men dette er svært usannsynlig

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251435

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251435

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: 55251435

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

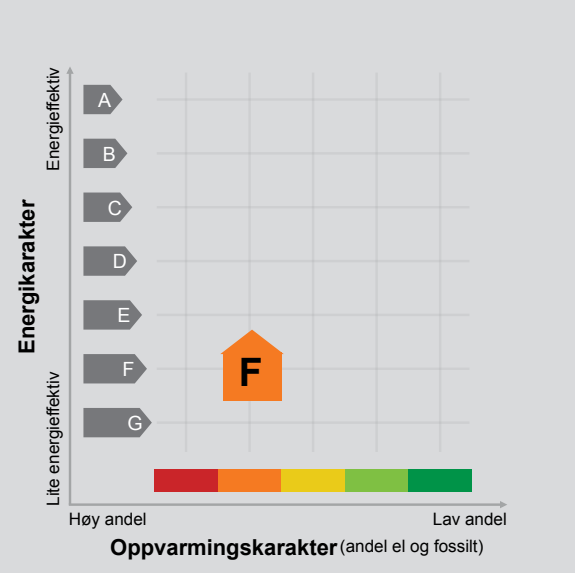
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
bjørn rusten	7690b29e551f344ba3775dff8b31d93084fba594	13.10.2025 15:18:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251435

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Solheimsvegen 3E
Postnummer	2613
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7475276
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182867
Dato	22.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Ordre: **82889**

Eiendom: **3405-87/274/0/6 Andel 0**
Solheimsvegen 3E
2613 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 20.10.2025 07:55:

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.

Ordre: **82889**

Eiendom: **3405-87/274/0/6 Andel 0**
Solheimsvegen 3E
2613 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 20.10.2025 07:57:

Mottatt fra leverandør

Iht. tilgjengelige kartdata er det ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.10.2025 12:16

Eiendom 3405-87/274/0/6

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Solheimsvegen 3E	2613 Lillehammer

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Solheimsvegen 3 As C/O Halvard LandgraffSolheimsvegen 3a 2613 Lillehammer	930190624	Hjemmelshaver	1/1		

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.10.2025 12:16

Eiendom 3405-87/274/0/6

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	15.03.2024	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	87	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	274	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	6	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Solheimsvegen 3E	2613 Lillehammer	Hage	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.02.2024	Seksjonering	3405-87/274	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	7475276			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	576/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.02.1968	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	576/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	240/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	118	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	87	3	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	215/0	0/0	215/0
H02	Hovedetasje	0	150/0	0/0	150/0
K01	Kjelleretasje	0	211/0	0/0	211/0

Oversiktskart

Adresse: **Solheimsvegen 3F, 2613 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/87/274/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 631 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.10.2025



Matrikkelkart

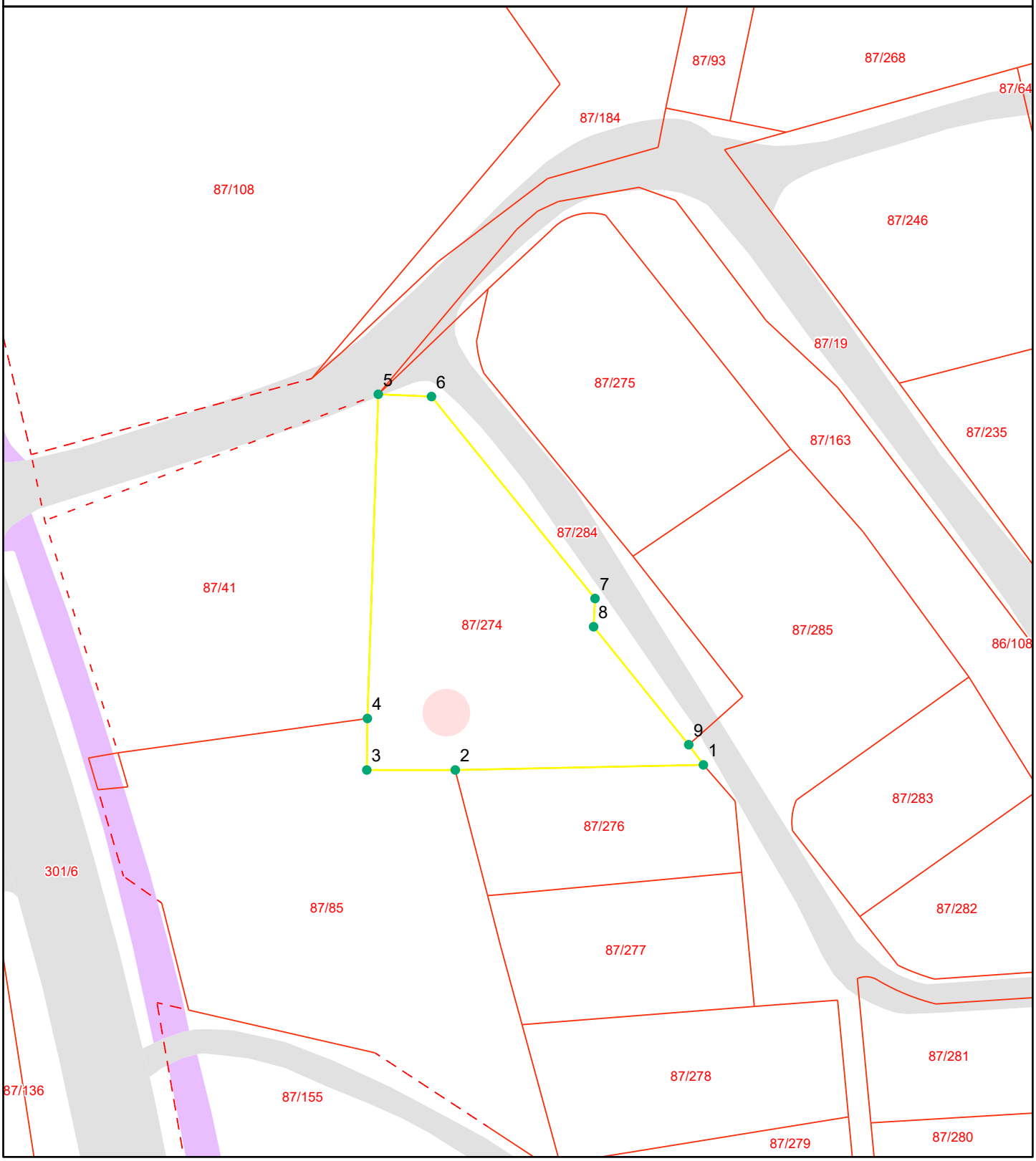
Adresse: **Solheimsvegen 3F, 2613 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/87/274/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 631 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.10.2025

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.

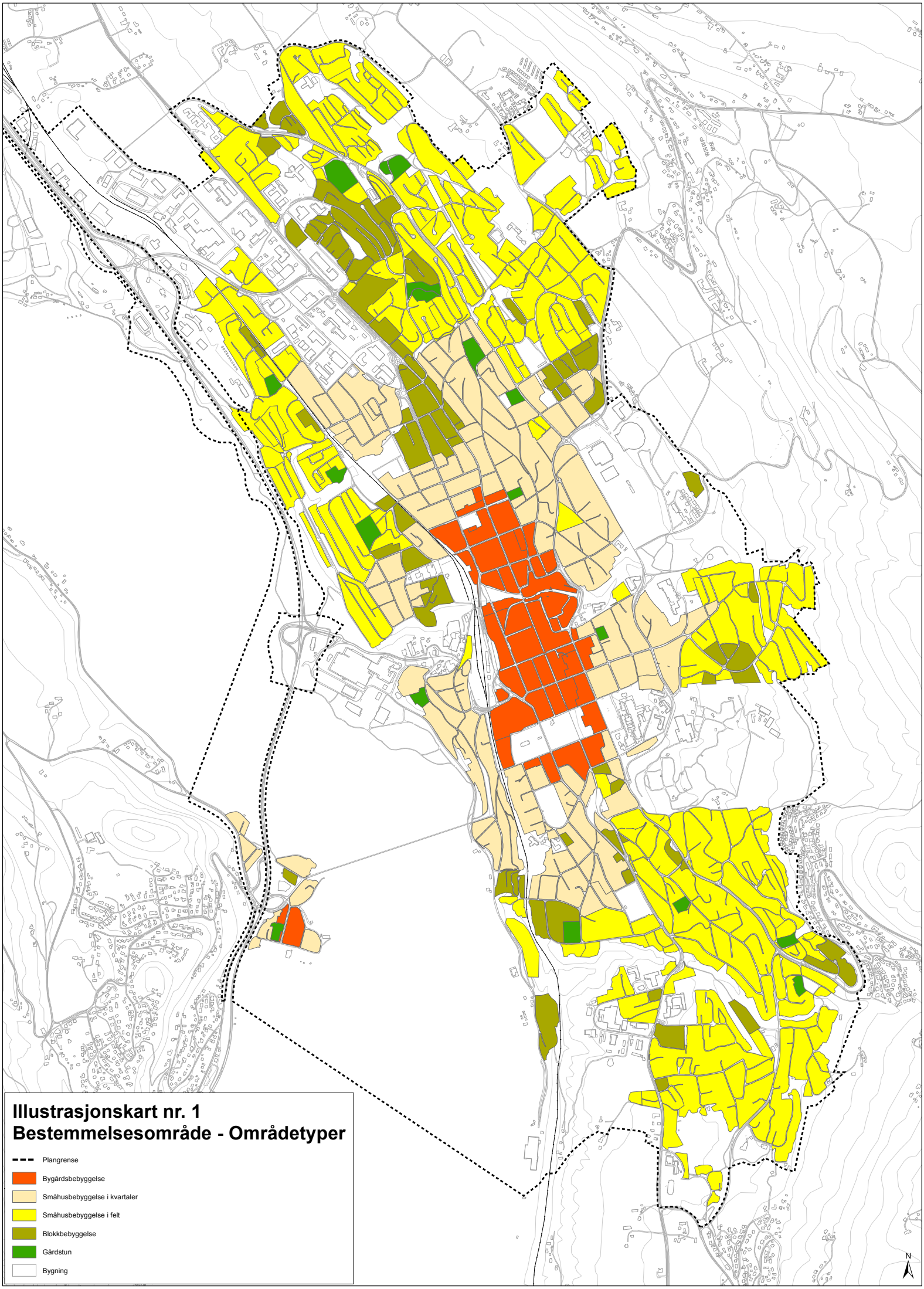
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

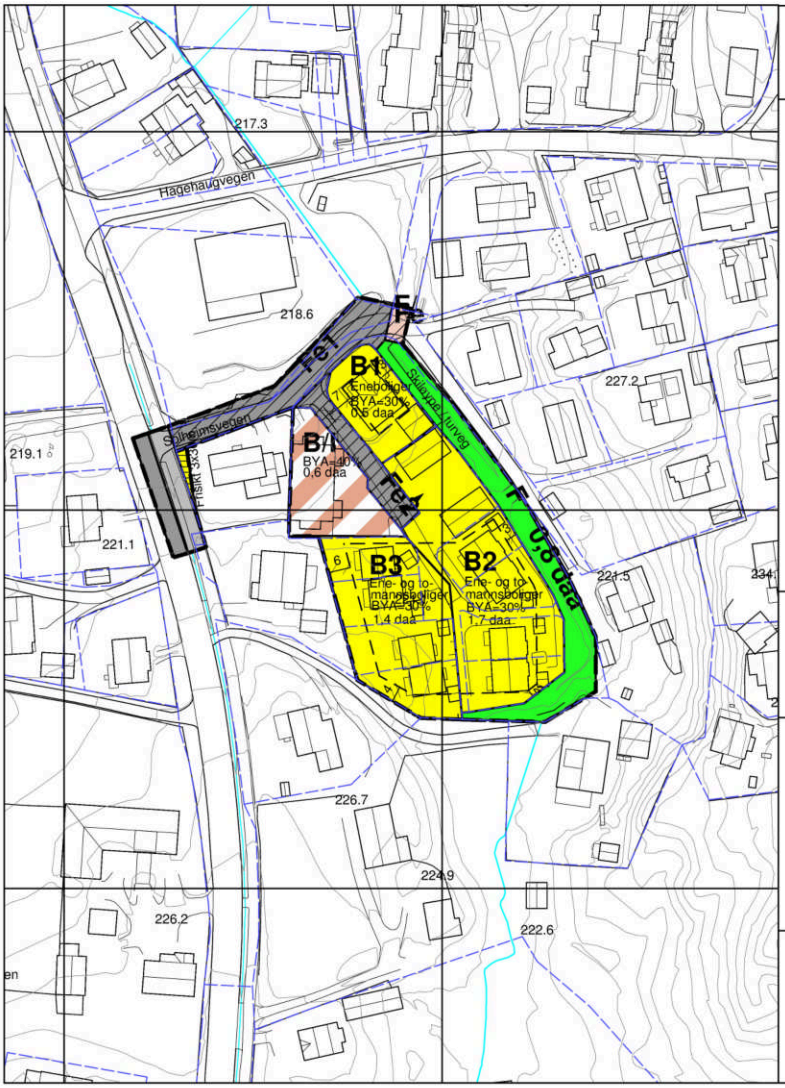


Grensepunktrapport

Beregnet areal: 631 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6774493.02	579590.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	22.92	0
2	6774492.55	579567.54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.17	0
3	6774492.55	579559.38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.75	0
4	6774497.3	579559.43	Mur	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	13	29.91	0
5	6774527.17	579560.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	4.92	0
6	6774526.96	579565.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	23.97	0
7	6774508.35	579580.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.6	0
8	6774505.75	579580.31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.98	0
9	6774494.88	579589.09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.3	0


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



REGULERINGSPLAN FOR HAMARVEGEN 105

156

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25, 1. ledd

Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)

- Bolig

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Offentlige friområder (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- Offentlig friområde

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved veg

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal

Kombinerte formål (PBL §25, 2. ledd)

- Bolig/lett industri

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Grense for restriksjonsområde
- Avkjørsel

Utarbeidet av: Asplan Viak

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 12.12.2002
- Illustrasjonsplan..... datert 06.02.2002

0 50

Målestokk = 1:1000

N

Plan ID: Plan-156

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Kunngjøring av oppstart	Asplan Viak	20.03.1998	BEE
Forslag	Asplan Viak	16.08.1999	BEE/IR
Vedtatt utlagt til offentlig ettersyn sak 29/99	Planutvalget	11.10.1999	PAH
Offentlig ettersyn	Adm.	22.10-22.11.99	PAH
Revisjon	Adm.	06.02.2000	PAH
Revisjon	Adm.	06.11.2000	PAH
Innstilling om godkjenning av planen sak 46/02	Planutvalget	03.12.2002	PAH
Godkjenning av planen	Komm.styret	12.12.2002	PAH

BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 12.12.2002

Lillehammer, 21.07.2010

Synnøve Brenden Klemetrud
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø

REGULERINGSPLAN FOR HAMARVEIEN 105, GNR 87/ BNR 163 M.FL. I LILLEHAMMER KOMMUNE

(Versjon 05.11.2002)

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av kommunestyret : 12.12.2002

1. GENERELT

Bestemmelsene er i versjon 05.11.2002, og utfyller reguleringen som er vist på plankart for området, sist revidert 06.11.2002.

a) Tilhørende illustrasjonsplan - datert 06.02.02 - er ikke bindende for utformingen av området.

a) Krav til antall parkeringsplasser er fastlagt i kommunens vedtekter til pbl §69. Pr 01.07.2002 gjelder følgende krav for de foreslåtte formål:

Lager og industribygg	1,0 plass pr 100 m2 gulvareal
Små leiligheter, 2 rom	1,0 plass pr leilighet
Leilighet med 3 rom	1,5 plasser pr leilighet
Leilighet med 4 rom og mer	2,0 plasser.pr leilighet

b) Parkeringsareal og -anlegg skal vedlikeholdes forsvarlig. Kommunen kan fastsette frist for fullføring av opparbeidelsen.

2. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25.1)

2.1 FELLES FOR B/ i, B 1, B 2 og B 3

a) Tillatt tomteutnytting er angitt som prosent bebygd areal (% BYA) av netto tomteareal.
b) I områdene B1, B2 og B3 kreves saltak, med vinkel mellom 27 og 40 grader.
c) Byggegrense angitt på plankartet gjelder ikke for garasjer og mindre byggverk. Disse kan plasseres 1 m eller mer fra formålsgrense.
d) For områdene skal det ved framtidig utbygging utarbeides detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal godkjennes av kommunen. Planen skal bl.a. angi husplassering, interne gangarealer, garasjer og biloppstillingsplasser, lekeareal, plass for snøopplag og plass for avfall.
e) Lekearealet skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Arealet skal være eid og vedlikeholdt av beboerne i områdene B1, B2 og B3.

2.2 B/ i, BOLIGER OG LETT INDUSTRI

a) Hovedformålet er boligbygg, men lett industri kan tillates på inntil 1/3 av tillatt bebygd areal når virksomheten ikke skaper sjenerende støy, støv eller trafikk.
b) Tillatt bebygd areal er % BYA = 40%
c) Det tillates flatt tak. Maks. tillatt gesims/ mønehøyde er 6,5 m over planert terreng.
d) To skilt, hvert på inntil 1 m2, som gjelder den lette industrien kan tillates montert på bygning eller annetsteds på området.

2.3 FELLES FOR B1, B2 og B3

a) Tillatt bebygd areal er % BYA = 30 %. Ved beregning av tomteutnytting kan B2 og B3 sees under ett.

2.4 B1, ENEBOLIGER

b) Tillatt bebyggelsestype er enebolig i inntil 2 etasjer.

a) Maks. tillatt gesimshøyde 4,5 m og maks. tillatt mønehøyde 7,5 m, begge deler målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
c) I tillegg til hovedenhet tillates en boligenhet pr hus på inntil 25 m2 (hybel)
d) Langs grensen mot skiløype/ turveg skal grunneieren på egen tomt plante og vedlikeholde en hekk. Hekken kan suppleres med gjerde.

2.5 B2 og B3, ENE- OG TOMANNSBOLIGER

a) Tillatt bebyggelsestype er småhus til boligformål
b) I område angitt på plankartet er forutsatt felles garasjer for boliger i B2 og B3.
c) Maks. tillatt mønehøyde er 7,5 m, målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng
d) Maks. tillatt gesimshøyde er 4,5 m i område B2, målt som i pkt c.
e) Maks. tillatt gesimshøyde er 5,0 m i område B3. målt som i pkt. c; dvs at 2 etasjer er tillatt når 1. etasje er delvis under bakken (underetasje).

4. SPESIALOMRÅDE (PBL § 25.6)

4.1 FRISIKTSONE

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå. Oppstammede trær kan likevel tillates.

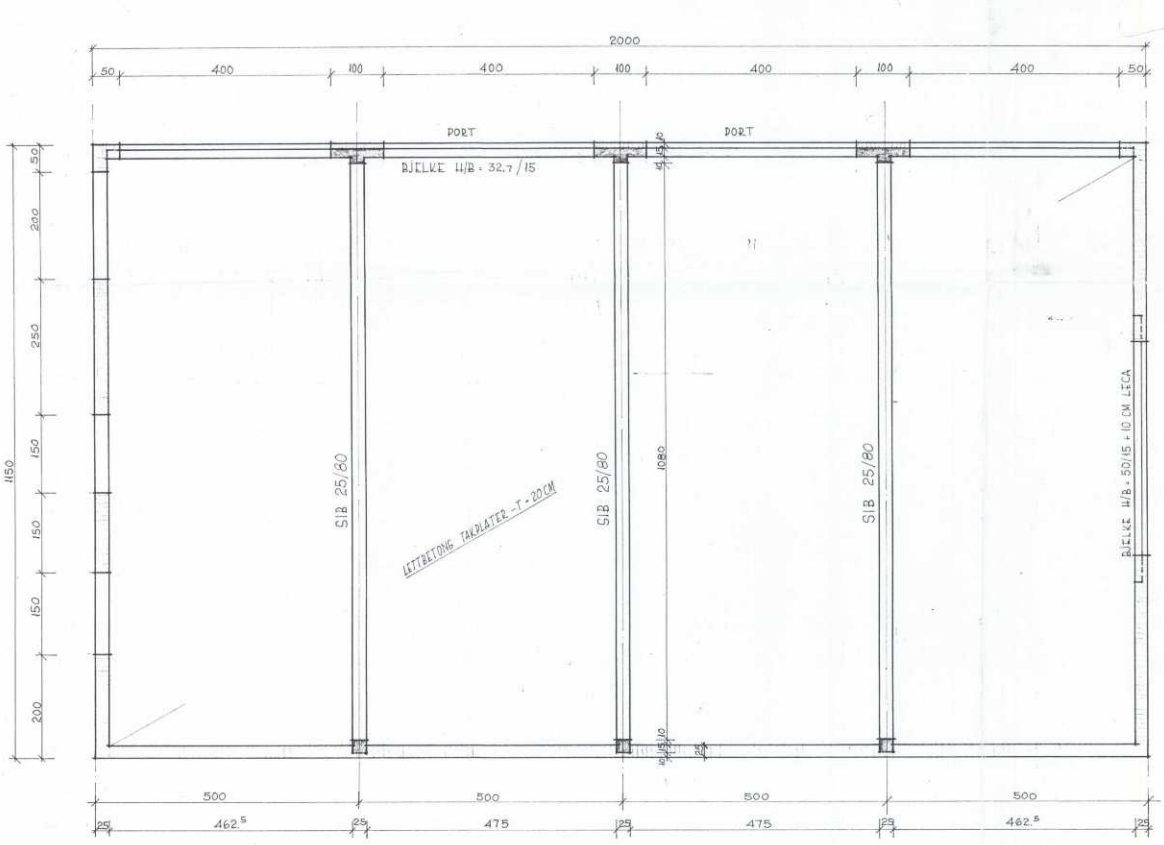
3. FELLESOMRÅDER (PBL § 25.7)

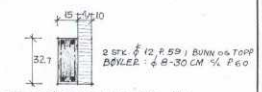
3.1 Fe 1, FELLES ADKOMSTVEG

a) Felles adkomstveg for eiendommer innen reguleringsområdet, og for adressene Hamarvegen 93 t.o.m. 107.

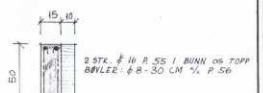
3.2 Fe 2, FELLES ADKOMSTVEG

a) Felles adkomstveg for områdene B/ i, B1, B2 og B3.





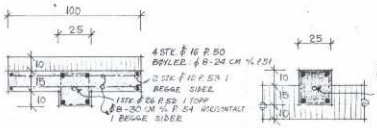
SNITT I BJELKE H/B - 32.7/15



SNITT I BJELKE H/B - 50/15 + 10 I 1:20

Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT
98/00341 001
2 6 JUNI 1998

Hamarvegen 105, Lillehammer



1:20 SNITT I BØYLER VED PORTER

1:20 SNITT I BØYLER I VESTVEGG

BETONGKVALITET B 250
ARMERING I KAMSTÅL Ks. 40
BØYLER I St. 37

DEV/DIERT

A. J. BJERKLI GUMMIVERKSTED

VEGGER I - OG TAK OVER 1. ETASJE

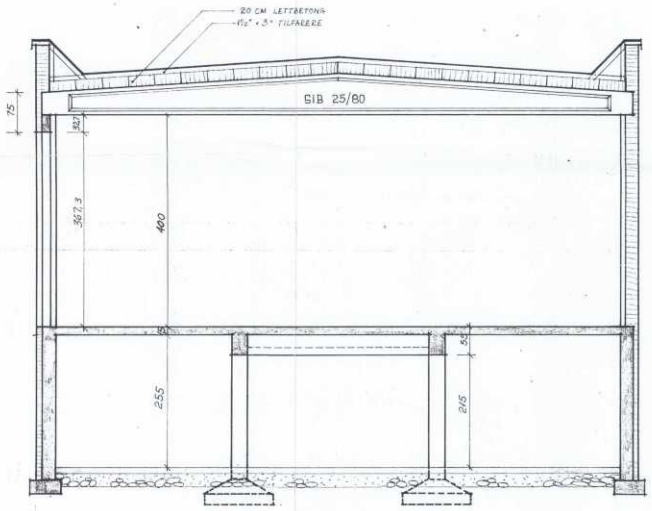
Målestokk 1:50

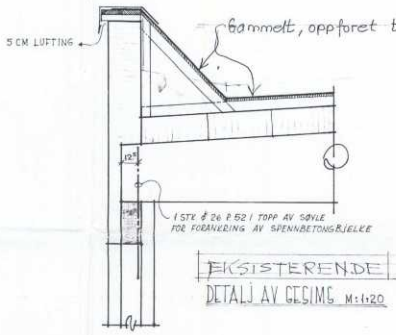
Tegn. nr. 519-03

6.4.67 Peh

RIF

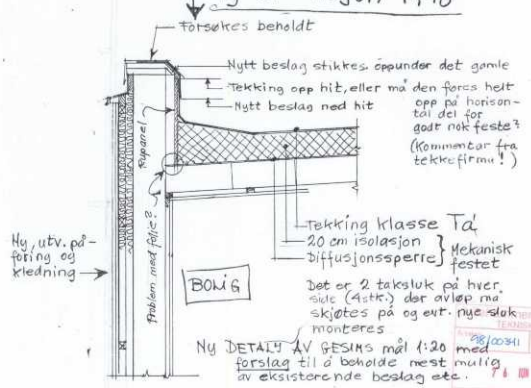
TØNNING & LIENG
Sivilarkitekter MNAL-MRIF
Storgaten 19 - tlf. 20263
LILLEHAMMER





EKSISTERENDE
DETALJ AV GESIMS M:1:20

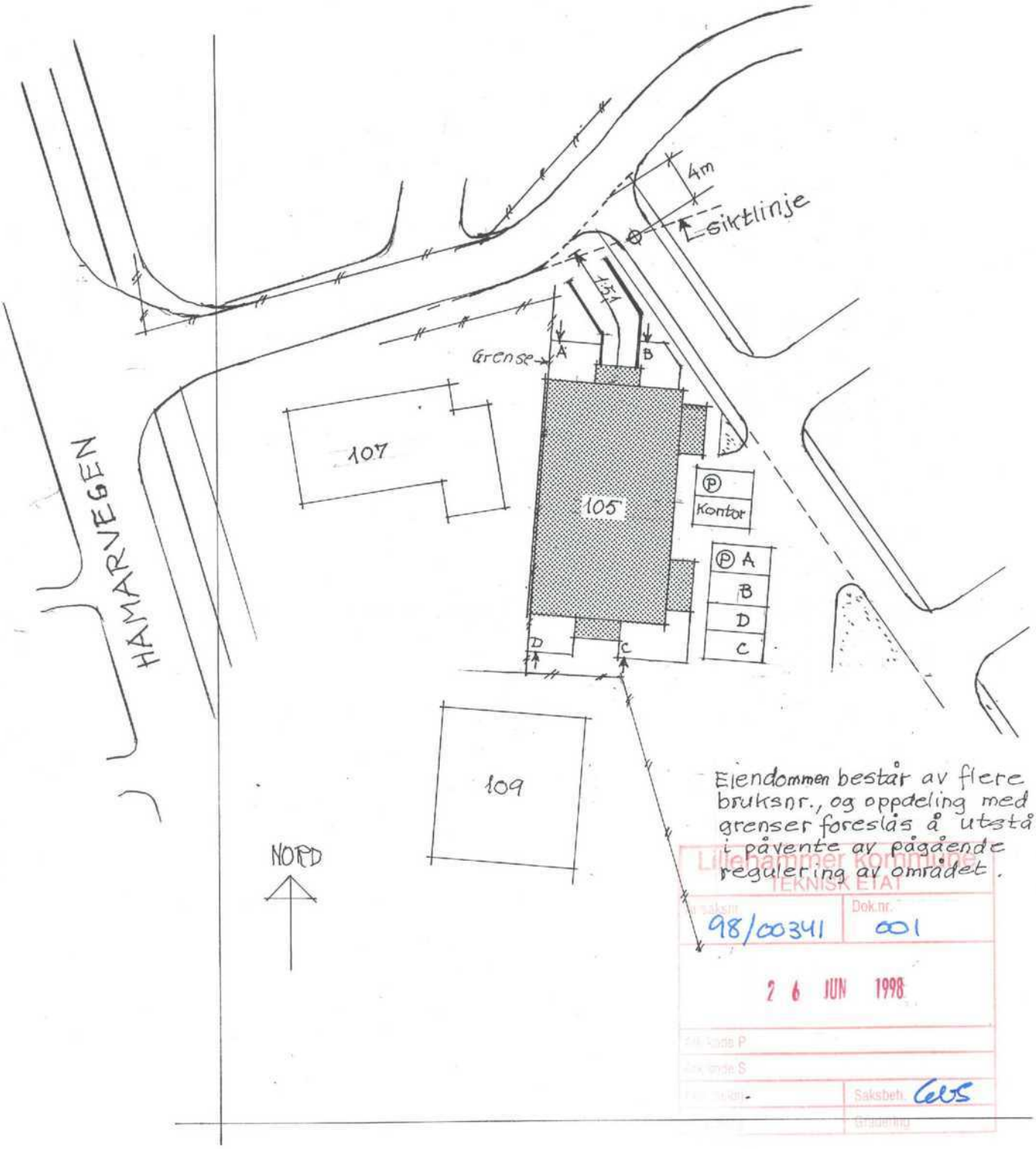
Ny situasjon 1998



Ny DETALJ AV GESIMS mål 1:20 med forslag til å beholde mest mulig av eksisterende beslag etc.

Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT
98/00341 001
7 JUN 1998
Gnr 603

DETALJTEGN.	12.02.98	Ombygging til boliger med tilleggsisolering av takflate og ny tekking	
		A.G.J. BJERKLI BILGUMMIVERKSTED SNITT, HAMARVEGEN 105, Lillehammer	Målestokk 1:50 1:20
Tlf. nr. 64 67 Fax.		TONNING & LIENG Sivilingeniører MNIF MNIL Elvegaten 24 b - Pb. 1023 LILLEHAMMER	Tegn. nr. 519 - 04



Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT
Saksnr. 98/00341
Dok.nr. 001
26 JUN 1998
Saksbeh. CWS

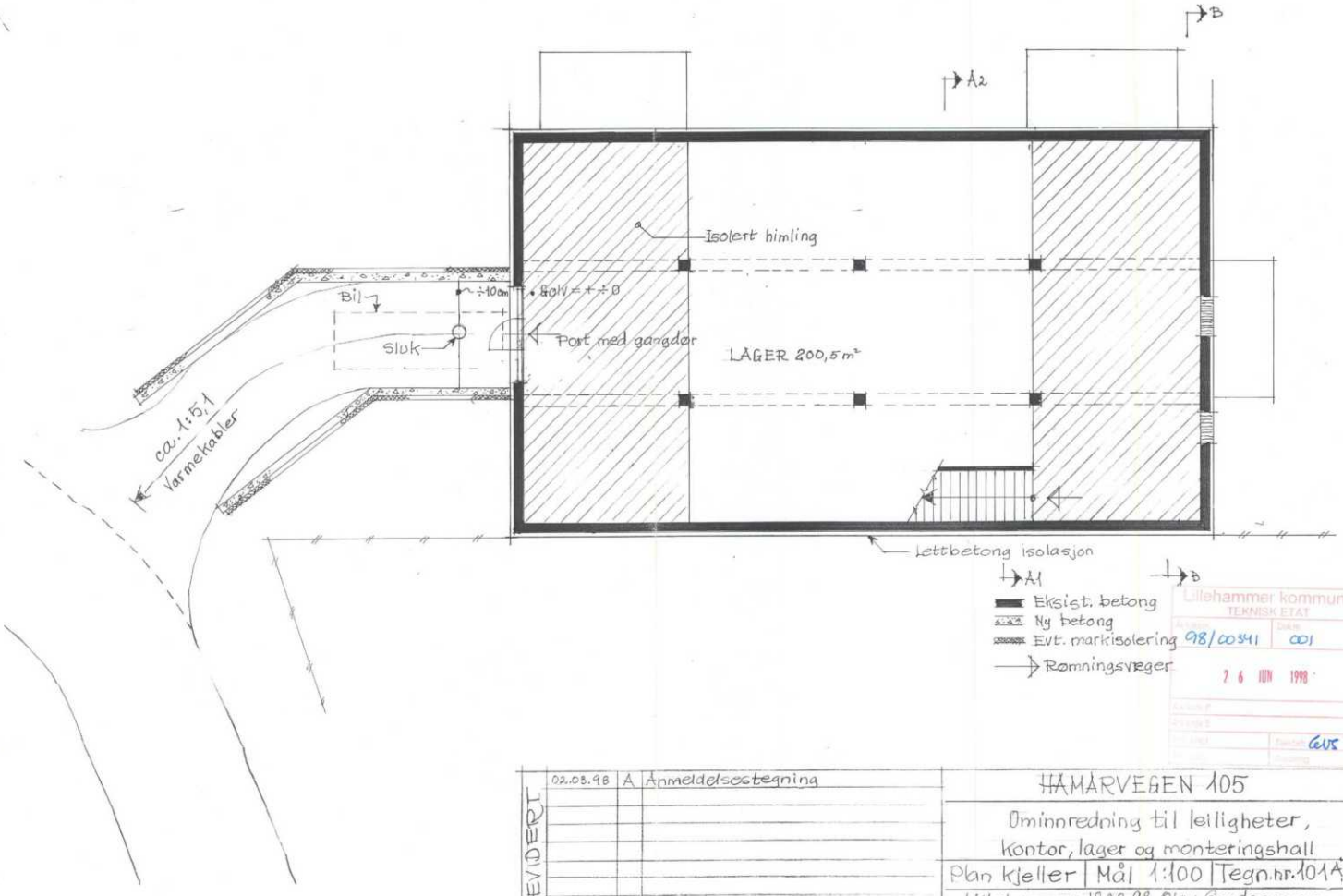
REVIDERT			
	02.03.98	A	Anmeldelsestegning

HÅMARVEGEN 105

Ominnredning til leiligheter, kontor, lager og monteringshall

Situasjonsplan	Mål 1:500	Tegn.nr. D01A

Lillehammer, 18.02.98, Olav Sandsengen
Roavegen 35A, Tlf. og fax 612 54397



Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT
Arkivsak 98/00341
Dokid 001
26 JUN 1998
Fagområde BYG

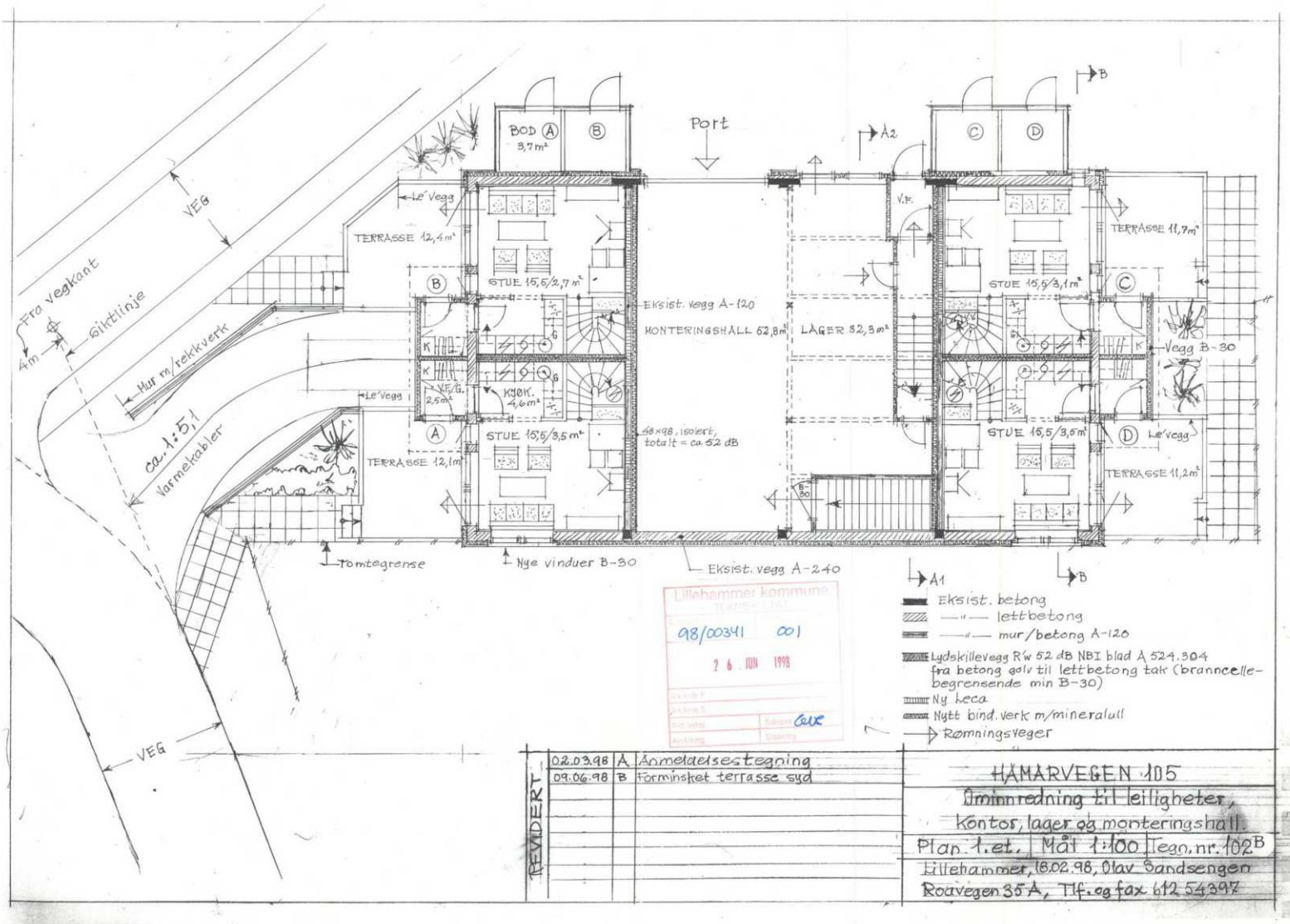
REVIDERT			
	02.03.98	A	Anmeldelsestegning

HAMARVEGEN 105

Ominnredning til leiligheter, kontor, lager og monteringshall

Plan kjeller | Mål 1:100 | Tegn.nr. 101A

Lillehammer, 18.02.98, Olav Sandsengen
Roavegen 35 A. Tlf. og fax 612 54397



Eksist. betong
—"— lettbetong
—"— mur/betong A-120
Lydskillevegg R'w 52 dB NBI blad A 524.304 fra betong gulv til lettbetong tak (branncelle-begrensende min B-30)
Ny Leca
Nytt bind. verk m/mineralull
Rømningsveger

Lillehammer kommune
98/00341 001
26. JUN 1998

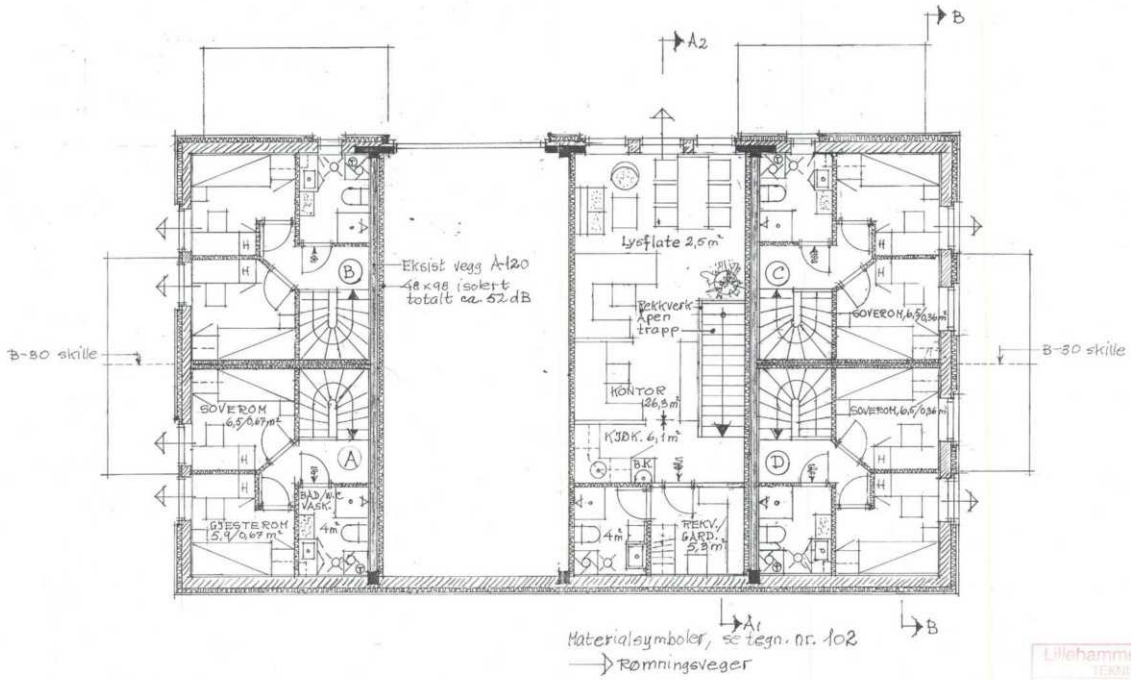
REVIDERT			
	02.03.98	A	Anmeldelsestegning
	09.06.98	B	Forminsket terrasse syd

HAMARVEGEN 105

Ominnredning til leiligheter, kontor, lager og monteringshall.

Plan 1.et. | Mål 1:100 | Tegn.nr. 102B

Lillehammer, 18.02.98, Olav Sandsengen
Roavegen 35A, Tlf. og fax 612 54397



Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT
98/00341 001
26 JUN 1998
Saksbeh. ave
Gradering

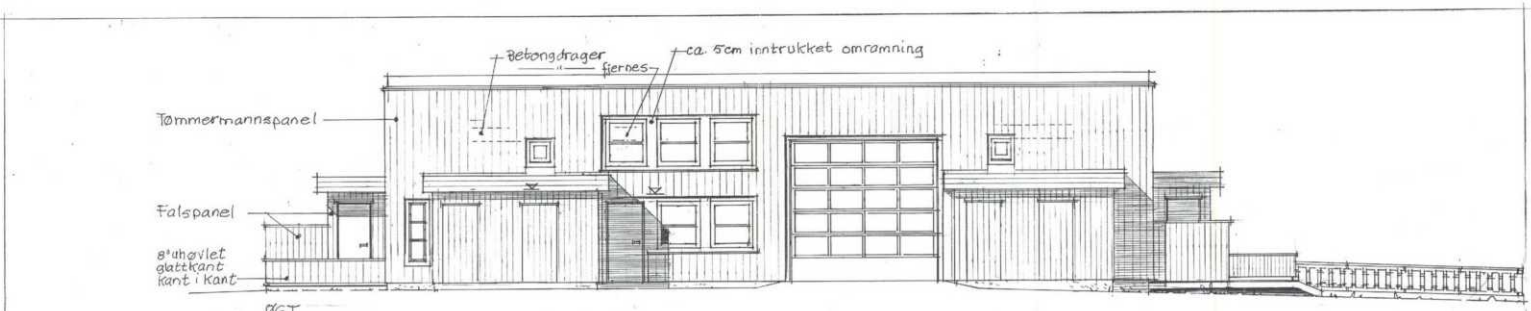
REVIDERT			
	02.03.98	A	Anmeldelsestegning
	09.06.98	B	Tegnet vinduer på bad øst. Vinduer på 2 stk. soverom syd. Lysfl. redusert til 0,36 m²

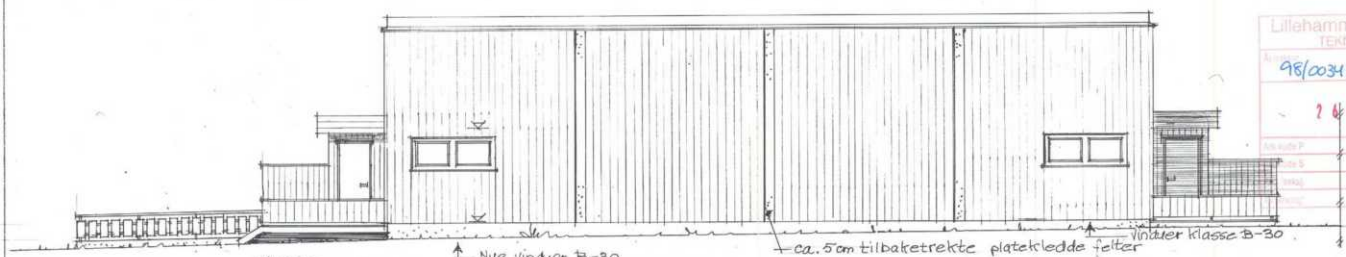
HÅMARVEGEN 105

Ominnredning til leiligheter, kontor, lager og monteringshall

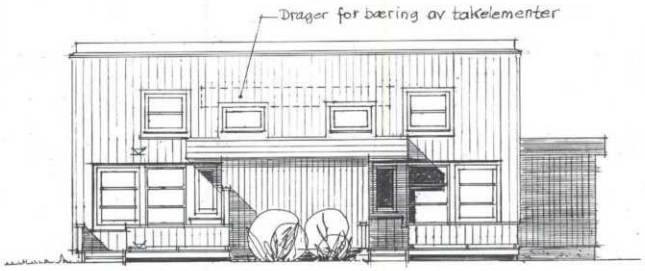
Plan 2. et. | Mål 1:100 | Tegn.nr. 103 B

Lillehammer, 18.02.98, Olav Sandsengen
Roavegen 35A, Tlf. og fax 612 54397









Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT
Arkivsak: 98/00341 Dok.nr: 001
26 JUN 1998
Saksbeh: OVS

REVIDERT			
	02.03.98	A	Anmeldelsestegning
	09.06.98	B	Tegnet ~~badevinduer~~, fasade øst vinduer 2.et. syd. Forminsket terrasse syd

HAMARVEGEN 105

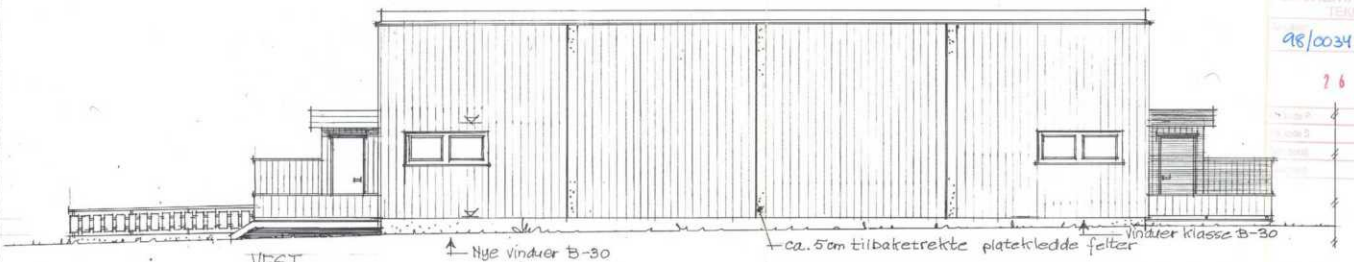
Ominnredning til leiligheter, kontor, lager og monteringshall

Fasader | Mål 1:100 | Tegn.nr. 104 B

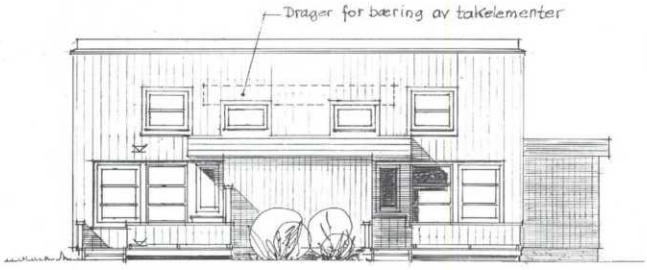
~~Lillehammer, 18.02.98.~~ Olav Sandsengen

~~Roavegen 35A, Tlf. og fax tlf.~~ 54397









Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT
98/00341 001
26 JUN 1998
Saksbeh. AVS

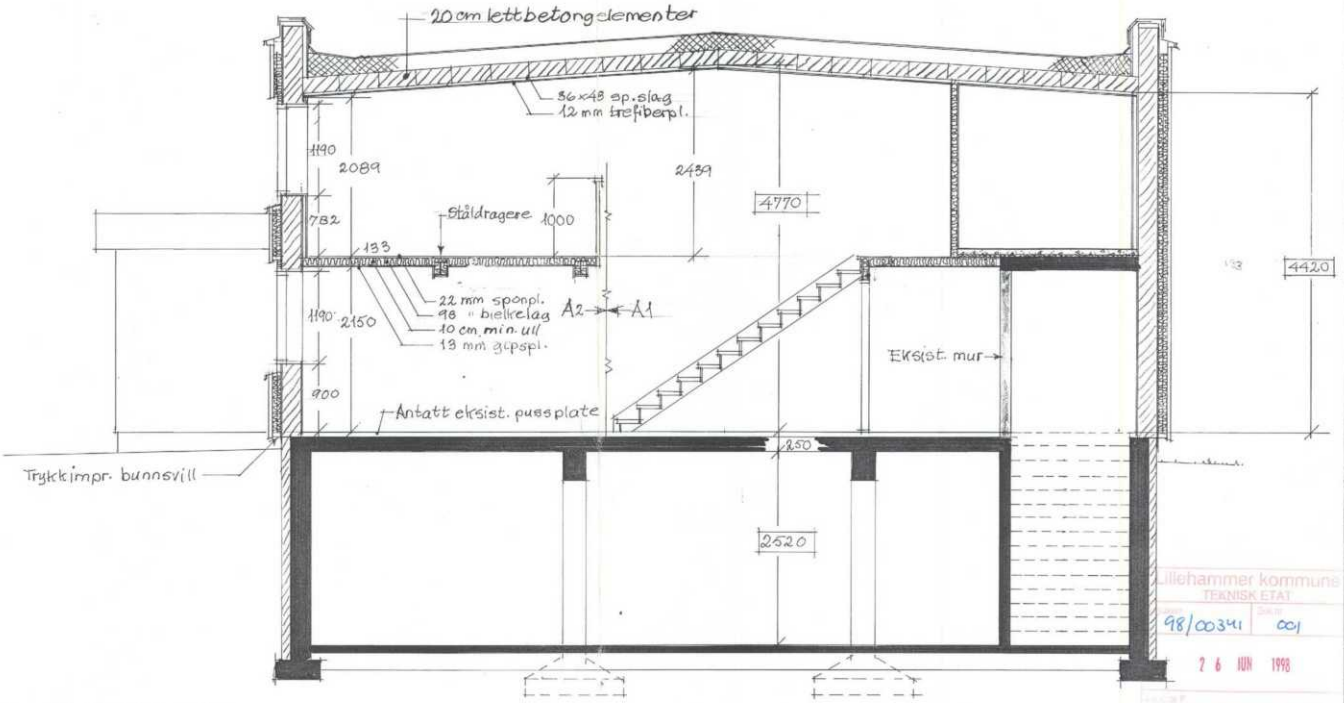
REVIDERT			
	02.03.98	A	Anmeldelsestegning
	09.06.98	B	Tegnet badevinduer, fasade øst
			Vinduer 2.et. syd. Forminsket terrasse syd

HAMARVEGEN 105

Ominnredning til leiligheter, kontor, lager og monteringshall

Fasader | Mål 1:100 | Tegn.nr. 104 B

Lillehammer, 18.02.98. Olav Sandsengen
Roavegen 35A, Tlf. og fax 612 54397



Eksist. høyder
—«— betong
—«— lettbetong
—«— mur/betong A-120
Nytt isolert bind.verk
Ny isolasjon på taket
Ny betong

Statikk ivaretas av konsulentfirma Bueie og Byfuglien

Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT
98/00341 001
26 JUN 1998

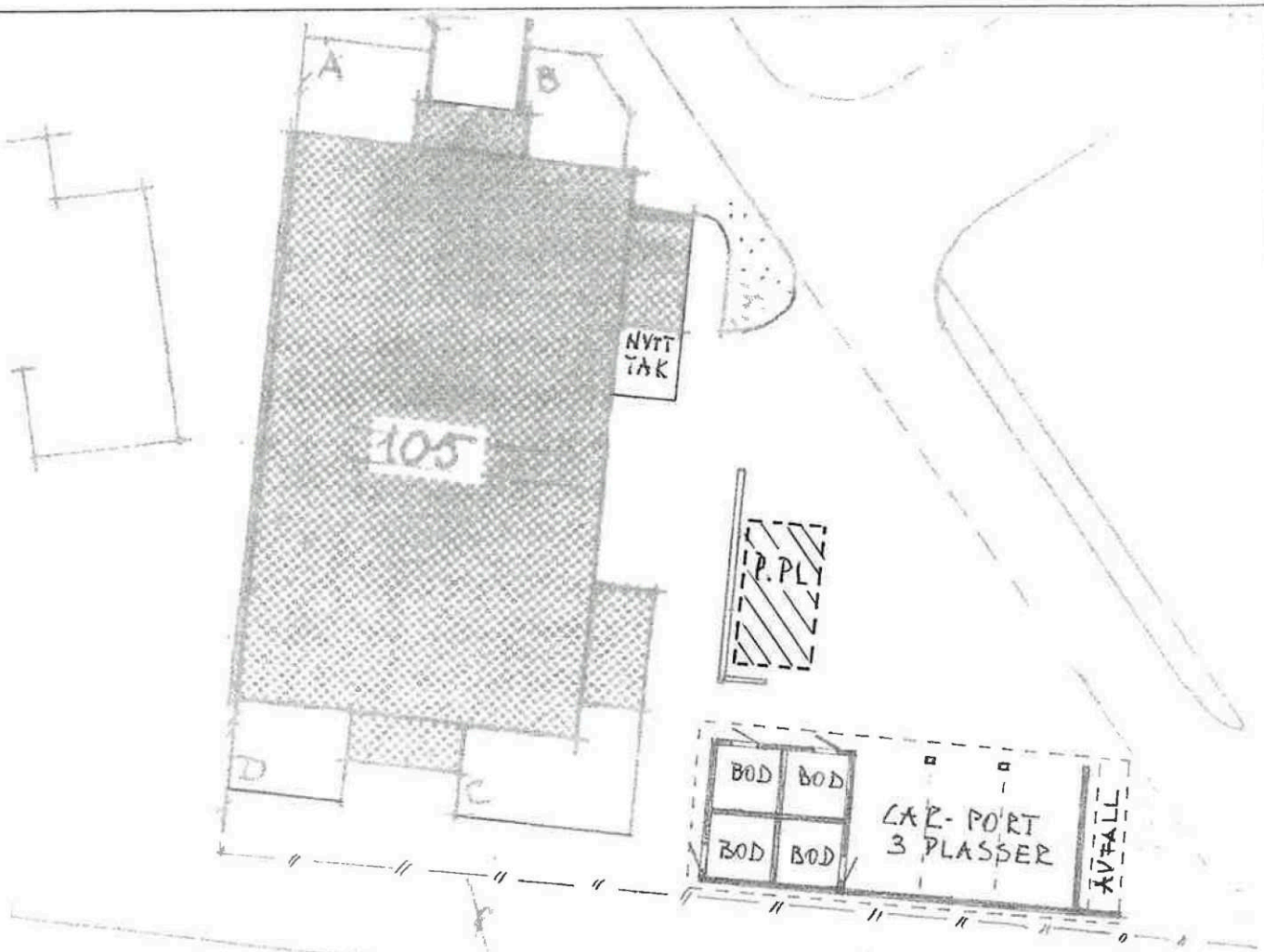
REVIDERT			
	02.03.98	A	Anmeldelsestegning

HAMARVEGEN 105

Ominnredning til leiligheter, kontor, lager og monteringshall

Snitt A1-A2 | Mål 1:50 | Tegn. nr. 203 A

Lillehammer, 18.02.98 Olav Sandsengen
Roavegen 35A, Tlf. og fax 612 54397



LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr 06/03743
Dok nr 009
06 NOV. 2007
Løpenr
Ark kode P
Ark kode S
Kassasj
TO FE
Saksb

A 24.10.07 OMSØKT PARKERINGSPLASS INNTEGNET (VIST SKRAVERT) V.b

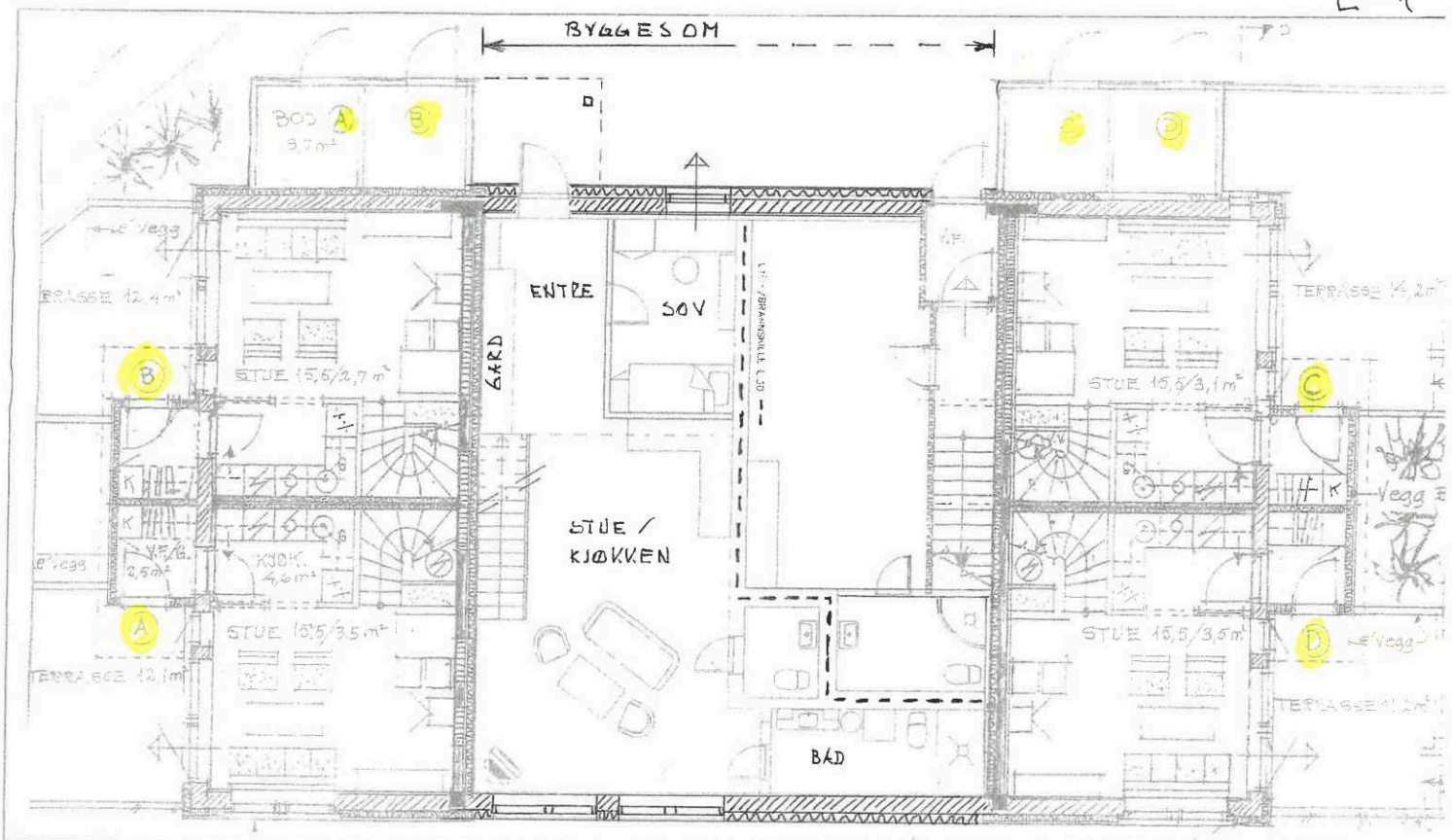
KBM Fredbo as
Solheimsvegen 3

Situasjonsplan

Sivilingeniør Knut Byfuglien
Bakkalykkja 7
2614 Lillehammer

Byggemelding	kb	10.06.06
kb	10.06.06	1 : 250
31 – 50		

E-1



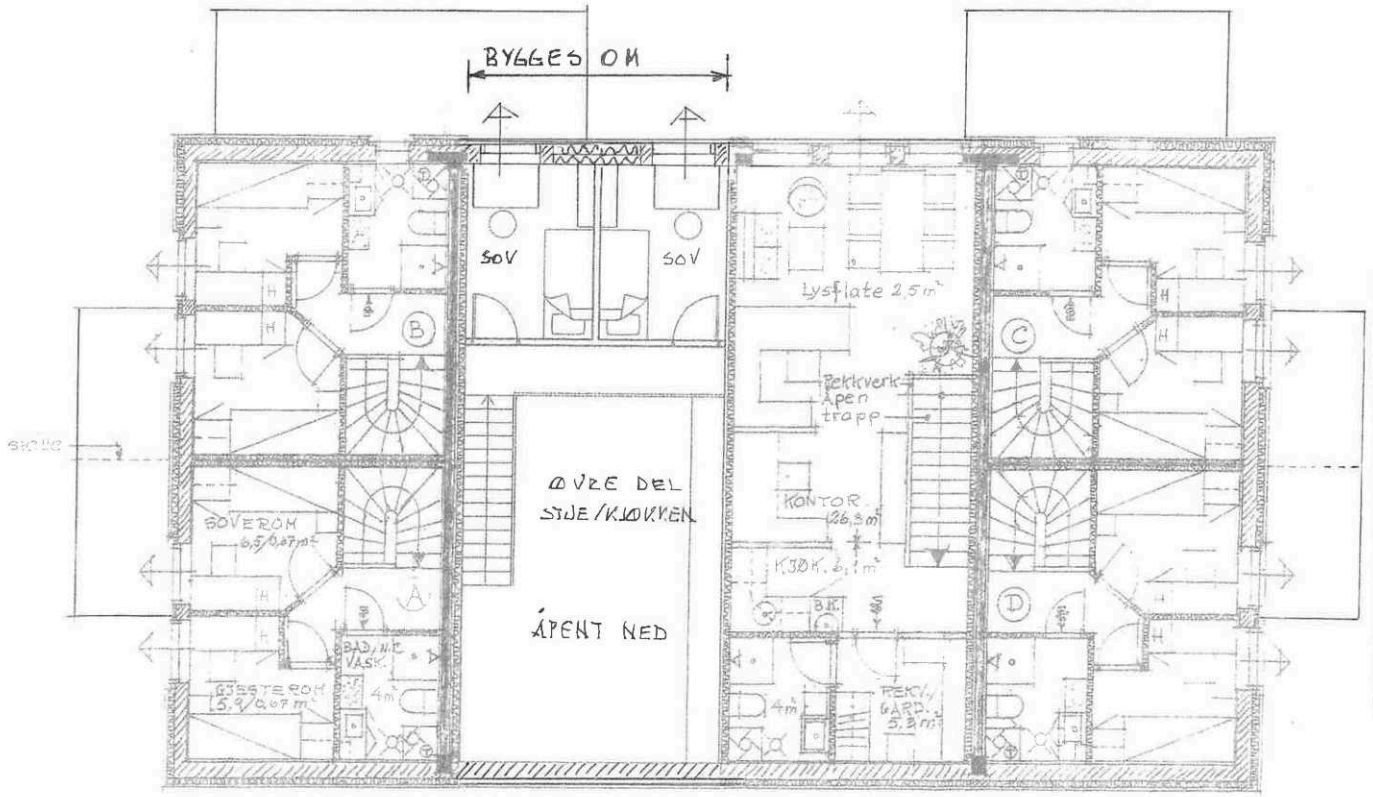
KBM Fredbo as
Solheimsvegen 3 Lhmr

Plan 1. etasje

Byggemelding	kby	10.06.0
kby	10.06.06	1 : 100

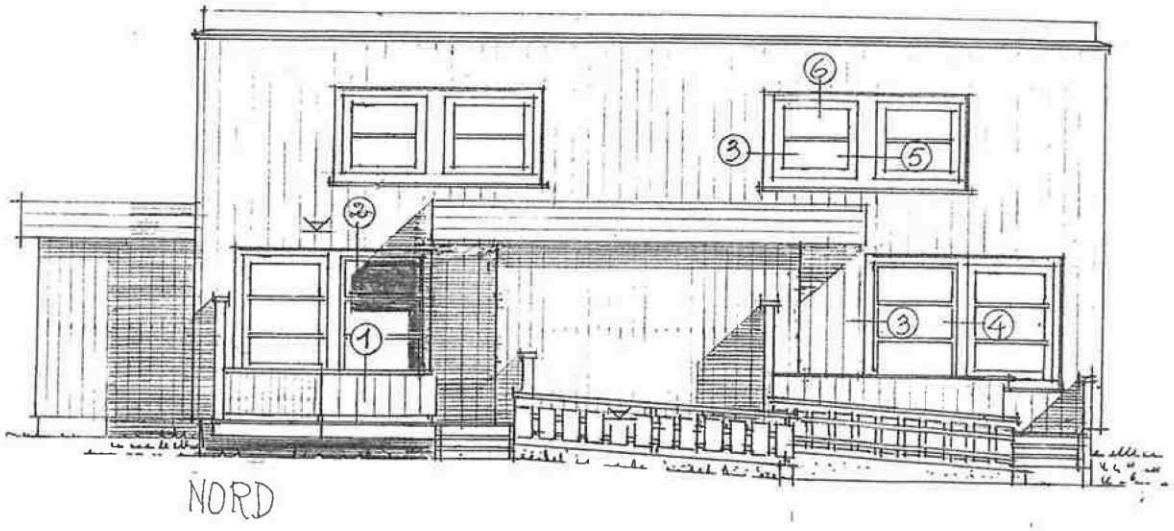
31 – 51

E-2

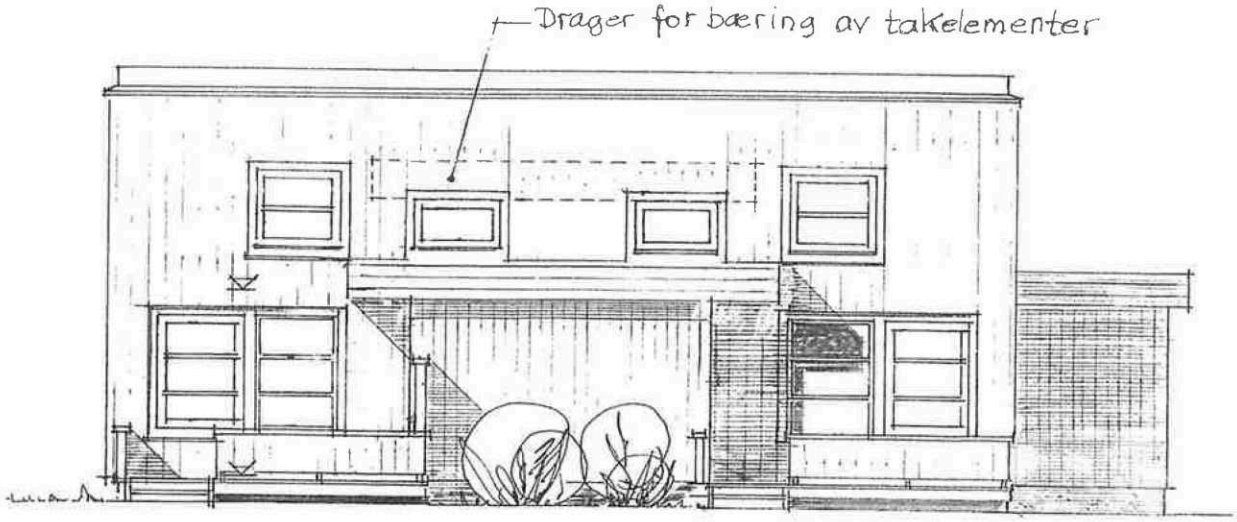


BM Fredbo as olheimsvegen 3 Lhmr	Plan 2. etasje	Byggemelding	kby	10.06.06
		kby	10.06.06	1 : 100
		31 – 52		

E-5



NORD



SYD

A	10.06.06	INGEN ENDRING PÅ DISSE FASADER

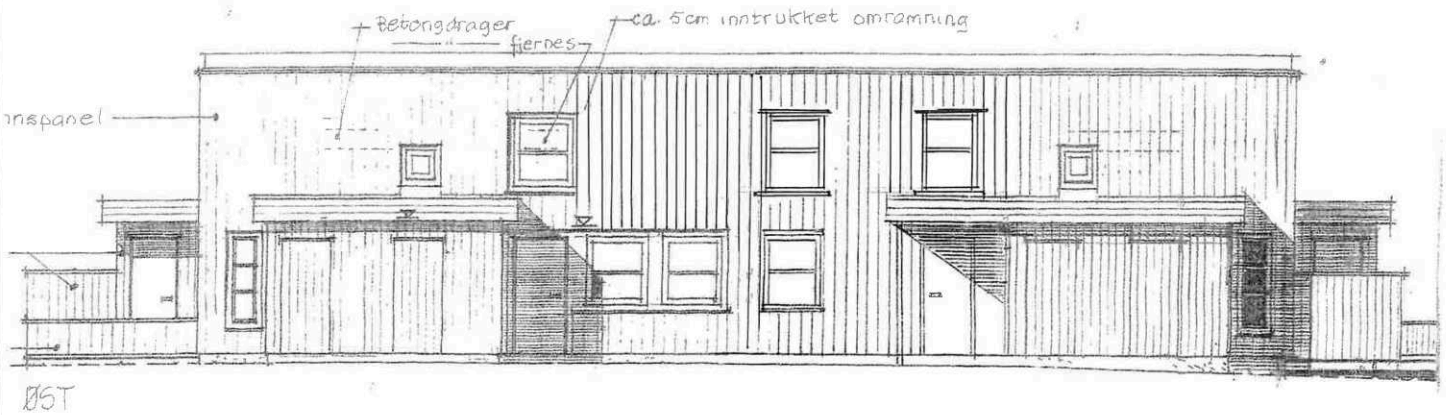
prosjekt: KBM Fredbo as
Solheimsveien 3

avsnitt: Fasade nord og sør

Sivilingeniør Knut Byfuglien
Bakkalykkja 7
2614 Lillehammer

nivå	sign	dato
Byggemelding	kb	06.06.06
kontrollert	dato	mål
kb	06.06.06	1 : 100
tegn.nr		ind.
31 - 54		A

E-4



ØST

A 10.06.06 PORT FJERNET. NY INNGANGSDØR OG VINDUER TAK OVER DØR

prosjekt: KBM Fredbo as Solheimsveien 3		avsnitt: Fasade øst	
Sivilingeniør Knut Byfuglien Bakkalykkja 7 2614 Lillehammer	nivå: Byggemelding	sign: kb	dato: 06.06.06
	kontrollert: kb	dato: 06.06.06	mål: 1 : 100
	tegn nr: 31 - 53		rid: A

E - 3

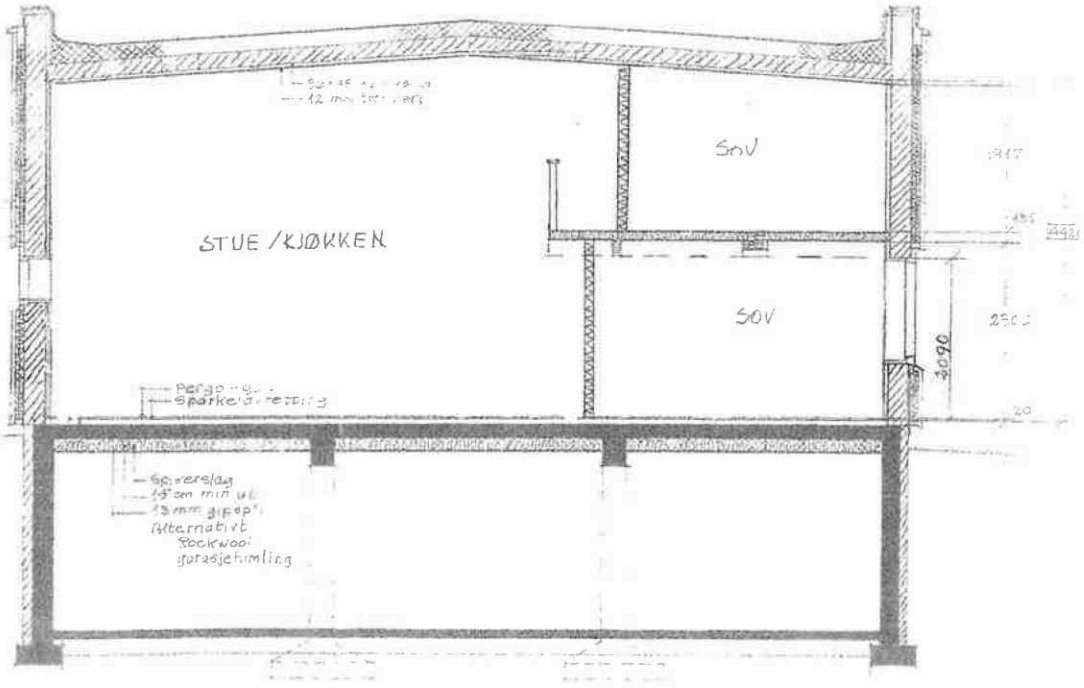


VEST

A 10.06.06 2 NYE VINDUER MED BRANNKLASSE

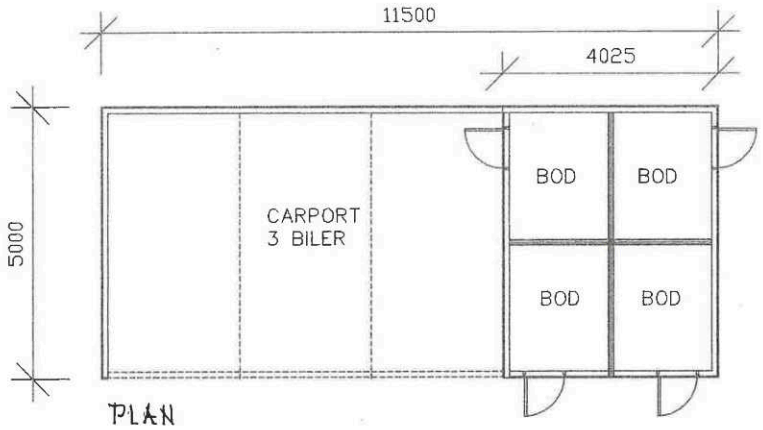
prosjekt: KBM Fredbo as Solheimsveien 3		avsnitt: Fasade vest	
Sivilingeniør Knut Byfuglien Bakkalykkja 7 2614 Lillehammer			
	ansvå: Byggemelding	sign: kb	dato: 06.06.06
	kontrollert: kb	dato: 06.06.06	målt: 1 : 100
	tegnnr: 31 - 55		ind: A

E-6

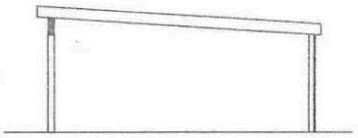


Tiltak: KBM Fredbo as Solheimsvegen 3	Innhold: Tverrsnitt gjennom ombygd del	
Sivilingeniør Knut Byfuglien Bakkalykkja 7 2614 Lillehammer	Trinn: Byggemelding	Tegnet: kb — Dato: 10.06.06
	Kontrollert: kb	Dato: 10.06.06 — Målestokk: 1 : 100
	Tegning nr: 31 – 56	

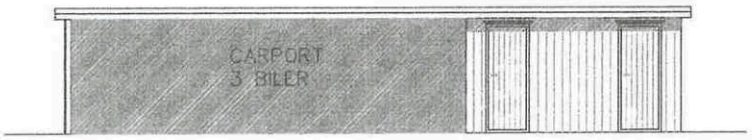
E-7



PLAN



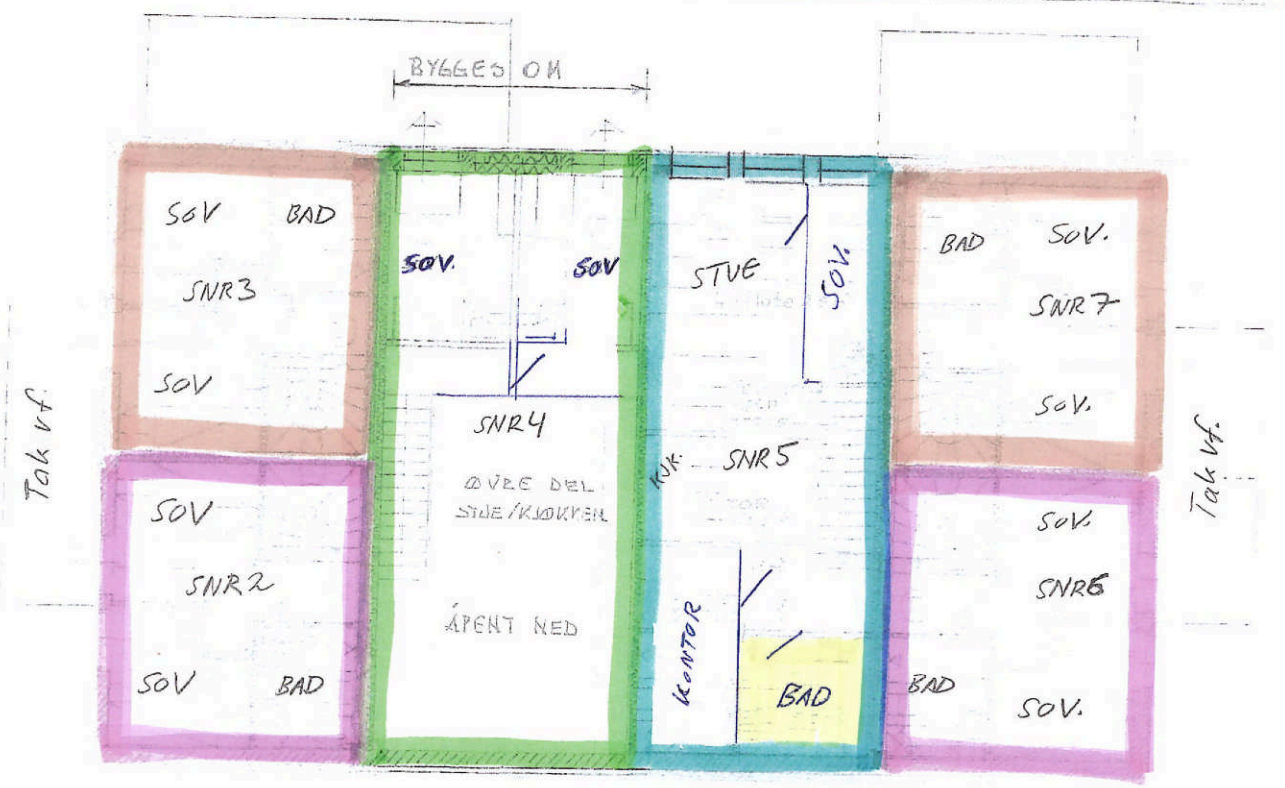
TVERRSNITT



FASADE NORD

KBM Fredbo as Solheimsvegen 3 Lhmr	Carport/boder	Byggemelding	kby	10.06.06
		kby	10.06.06	1 : 100
		31 – 60		

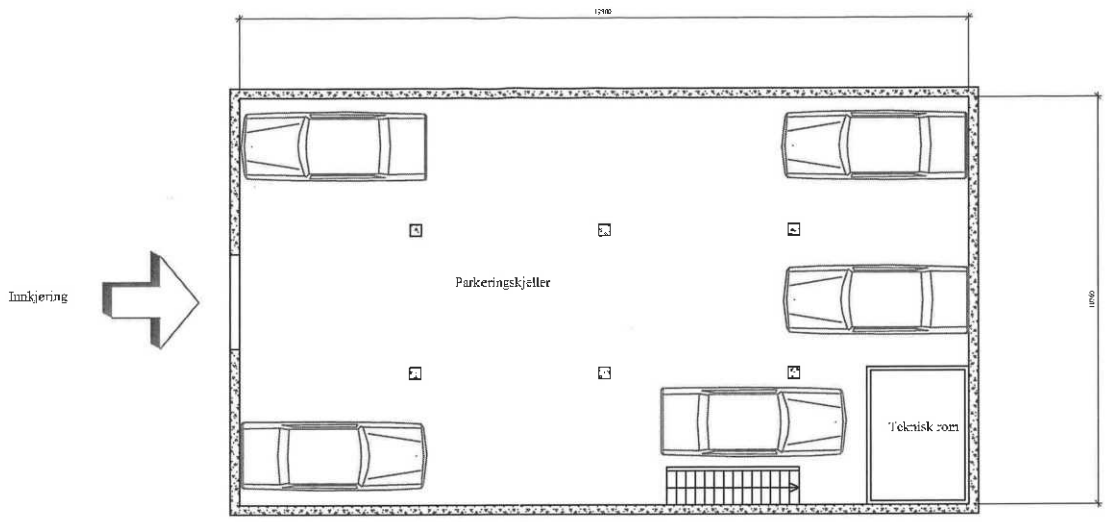
E-2



IBM Fredbo as
Solheimsvegen 3 Lhmr

Plan 2. etasje

31 – 52



LILLEHAMMER KOMMUNE
06/03743 009
06 DES. 2007

KBM FREDBO AS
SOLHEIMSVEGEN 3
LILLEHAMMER

Plan garasjekjeller

31 - 70

Sivilingeniør Knut Syfuglien
Bakkalykkja 7
2614 Lillehammer

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Lillehammer, den 15.2.1968.

Sak nr. 3-67.

J.nr. [illegible]

FERDIGATTEST

Byggherre: P. og J. Bjerkli.

Adresse: Kanalvegen, 8. Ål *gate/veg, hus nr.* ..... *matr. nr.* .....

g.nr. 97 *b.nr.* 163-164-165

Bygningens art: Bilgummiverksted.

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

Behandlet og godkjent i byggenemnden 2. mai 1967.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer 230,- gr.fl. 460,- inkl. kjeller, (lagerrom)
   b) i andre bygninger ..... » ..... » .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter Bilgummiverksted.
3. Utstyr, antall 1 bad/~~dusj~~ 2 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

   .....
5. Vannavgift beregnes fra 1.3.68.

Bygningssjef

Gjenpart sendt:

Finansrådmannen.
Byingeniøren.

Kjell [illegible]

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 20/11-81

Sak nr.

FERDIGATTEST

J.nr. 6127/81
MB/GTF

Byggherre: Olrich A/S
Hamarvegen, S.Ål

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

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

g.nr. 87 *b.nr.* 163-164-165

Bygningens art: Midlertidig verkstedhall

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer ..... gr.fl. 317,0 m²
   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 20/11-81
   Kloakk " " 20/11-81

H. T. Mysen
Bygningssjef
xxxxxxxxx
Etter fullmakt

Gjenpart sendt:

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret.

M.Brandshaug

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den

Sak nr.

J.nr.

FERDIGATTEST

Byggherre :

Adresse :

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

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

Bygningens art :

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

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Netto 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 .....
6. Kloakk beregnes fra .....

.....

Gjenpart sendt :
Rådmannen
Byingeniøren.
Ligningskontoret
Teknisk sekretariat

Arkiv

Lillehammer Kommune

KBM Fredbo AS
Elvegt. 19

2600 Lillehammer.

Vår dato:28.05.98
Vår ref.: 98/1302
t-503.1gus
Deres dato: 16.03.98.
Deres ref: O.Sandsengen

Tiltakshaver: KBM Fredbo AS, Elvegt. 19, 2600 Lillehammer..

Ansvarlig søker: Olav Sandsengen, Roavegen 35 A, 2600 Lillehammer.

RAMMETILLATELSE.

OMBYGGING, REHABILITERING OG BRUKSENDRING AV IND.HALL I HAMARVEGEN 105, Gnr.87, Bnr.165, 2600 LILLEHAMMER.

Svar på søknad mottatt 27.03.98., om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95a nr.1 jf. SAK §§ 12 - 14.

Søknaden:
Søknaden gjelder rehabilitering av eksisterende industrihall. På utvendig side tilleggsisoleres det med mineralull, utlekting og tømmermannspanel. Innvendig ombygging med 2 små utleieleiligheter i hver ende inne i eksisterende ind.hall, tilbygg av nytt inngangsparti og boder til leilighetene samt terrasser. Lyd og brannisolerende vegger mot monteringshallen.
Videre innredes kontor, hvilerom, gard. og wc/dusj på innskutt dekke i monteringshallen.
Bebygd areal (brutto grunnflate) er 230 m2, tilbygget 35,7 m2, tilsammen 265,7 m2.
Tidligere bruksareal (NS 3940) var 419,4 m2, ny bebyggelse 155,51 m2, totalt 574,57 m2.
Industrihallen skal benyttes til montering av dusjkabinetter og medfører ikke noen form for støy.

Naboer/gjenboere:
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Nabo i vest har gitt skriftlig samtykke til utvidelse av veggtykkelsen med 150 mm som vil komme over på deres eiendom da eksisterende bygningskropp ligger i tomtegrensen. Tomtegrensen må justeres etter dette.

Gjeldende plangrunnlag:
I kommunedelplan for Lillehammer er tomta regulert til industri. Det er tidligere gitt dispensasjon i området til å etablere boliger og vi anser at omdisponering av tomten kan skje uten å fremme forslag om ny reguleringsplan, da det fortsatt er en vesentlig del av bygningen som benyttes til industri.

Lillehammer'94
OL-byen

TEKNISK ETAT
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer

Telefon: 61 26 65 00 Postgiro: 0802 545 5704
Telefax: 61 26 65 57 Bankgiro: 6188.05.44100
I:\gus\byggetill\melding\ 28.doc

Spesielle forhold:
Det gis dispensasjon fra *pbl TEK § 10-32 Planløsning og størrelse,* da ett gjestesoverom ikke tilfredsstiller kravet om 15m3 volum.

Byggetomten:
Leilighetene tilkobles eksisterende vann/avløpsnett. Adkomst forholdes uendret.

Estetiske krav:
Byggets fasader er tilpasset tilliggende boliger med tømmermannspanel.

Beliggenhet og sokkelhøyde:
Ingen endringer verken av beliggenheten eller sokkelhøyder.

Tekniske krav:
Det vises til kontrollplaner.

Tiltaket plasseres i **tiltaksklasse 2, risikoklasse 4, brannklasse 1.**

Ansvar:
Følgende søknader om foretak og ansvarsrett foreligger, kodet etter GOF, 2. utg.

a. Ansvarlig søker:	**SØK. 200.2**	**Ing. Olav Sandsengen, Roavegen 35a, 2600Lilleh..**
b. Ansvarlig prosjekterende:	**PRO.200.2**	**Prosj.: Ing. Olav Sandsengen.**
	PRO.230.2	**RIB: Bueie og Byfuglien, Jerbanegt. 9, 2600 Lilleh.**
c. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	**KPR.200.2**	**Prosj.: Ing. Olav Sandsengen**
	KPR.230.2	**RIB: Bueie og Byfuglien**

Ansvarsrett: Søknader om ansvarsrett og foretak er behandlet og godkjent.

Kontroll:
Kontroll med prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll.
Kontroll med utførelse skal utføres med uavhengig kontroll for alle fagområder.

Uttalelser fra annen myndighet:
Ingen. Tiltakshaver driver selv montering i industrihallen og har ingen ansatte.

Avfall:
Det kreves plan for avfallshåndtering.

RAMMETILLATELSE:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegninger, søknad om rammetillatelse og forøvrig på de vilkår som er nevnt under.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3- års fristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Ansvarsoppgave for utførelse (skjema NBR 5141) som viser fordeling av ansvar for utførelse og kontroll for de enkelte fagområdene, må innsendes for godkjenning.

2. Detaljerte kontrollplaner for utførelse i samsvar med overordnet kontrollplan må innsendes for godkjenning.

3. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivningsavfall må innsendes for godkjenning.

4. Engangsgebyrene for tilknytning til vann- og kloakknettet er betalt.

5. Nødvendig branndokumentasjon må være utført og godkjent av brannvesenet.

6. Rørleggeranmeldelse og ventilasjonsplanene må være godkjent.

Regning for byggesaksbehandling og godkjenning av ansvarsrett, vil bli ettersendt.

Klageadgang:
De berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for Fylkesmannen, som sendes om Planutvalget.
Den må : a) begrunnes, b) angi hva det klages over og c) angi hvilken endring som ønskes.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Gunnar Solvik

Vedlegg: 1 sett søknad i retur.

Kopi til: Ing. Olav Sandsengen, Roavegen 35a, Lillehammer.

Arkiv.

Lillehammer Kommune

Olav Sandsengen
Roavegen 35 A

2600 LILLEHAMMER

Dato:07.07.98
Vår ref.: GUS 98/00341
Arkivkode: TGBBY 87/165
Deres ref:

Tiltakshaver:	*KBM Fredbo AS, Elvegt. 19, 2600 Lillehammer.*
Ansv. Søker:	*Olav Sandsengen, Roavegen 35A, 2600 Lillehammer.*
Ansv. Samordner:	*Kjell Bratrok, 2620 Follebu.*

IGANGSETTINGSTILLATELSE.

Ombygging, rehabilitering og bruksendring av ind.hall i Hamarvegen 105, Gnr. 87, Bnr. 165, 2600 Lillehammer.

Svar på søknad, mottatt 26.06.98., om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. §95a nr. 2.

Søknaden:
Søknaden gjelder hele tiltaket.

Rammetillatelse: vedtaksdato: 28.05.98.

Prosjektering: Prosjekteringen er utført iht. oppgave over prosjekteringsansvar.

Ansvar: (koder etter GOF 2. utg.)

Søknad om prosjektering:	**PRO 230.2**	Bueie og Byfuglien, Lillehammer
	KPR 230.2	Bueie og Byfuglien.
	PRO 310.2	Bjørn Lillevold Rørlegger'n, Lilleh.
	KPR 310.2	Bjørn Lillevold.

Søknad om ansvarlig samordner: **SAM.200.2** Kjell Bratrok. 2620 Follebu.
Søknad om ansvarlig utførende:

UTF 400.2	Tømrer: Kjell Bratrok
UTF 420.2	Mur-pussarb.: Kjell Bratrok
UTF 520.2	Sanitæranl.: Bjørn Lillevold.
KUT 520.2	Kontr.sanittæranl. Bjørn Lillevold
KUT 400.2	Kontr. Tømrerarb.: Olav Sandsengen.
KUT.400.2	Kontr. Betongarb.: Bueie og Byfuglien

Kontroll: Kontroll av prosjekteringen er gjennomført, dokumentasjon følger vedlagt.
Kontrollplan for utførelsen følger vedlagt.

Lillehammer'94
OL-byen

TEKNISK ETAT
Storgata 51, Postboks ???
2601 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 64 74
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Byggherreforskriften (bhf):
Det foreligger ikke avtale mellom tiltakshaver og prosjektleder iht. bhf §6.
Koordinator for gjennomføringen, jf. bhf §7 : Kåre Fredbo
Det forligger plan for helse, arbeidsmiljø og sikkerhet. jf. bhf §8 Forhåndsmelding er ikke sendt Arbeidstilsynet (jf. bhf §9).
Tilleggsdokumentasjon til Arbeidstilsynet: Foreligger ikke. Det er ikke ansatte i bedriften.

VEDTAK:

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det igangsettingstillatelse for hele tiltaket, i samsvar med innsendte søknad mottatt 26.06.98.,på følgende vilkår:

- Byggmester Kjell Bratrok engasjerer entreprenører/hådverkere for arbeider han selv ikke utfører. Disse underentreprenørene/utførende må dokumentere sine kvalifikasjoner og innlevere firmaattest.

- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

- Arbeidene må igangsettes senest 3 år etter tillatelsen er gitt. Arbeidene må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslovens § 96.

Regning for saksbehandling/godkjenninger av ansvarsrett, vil bli ettersendt.

Klageadgang:
De berørte parter har 3 ukers frist til å klage igangsettingstillatelsen inn for Fylkesmannen, klagen sendes om Planutvalget. Den må : a)begrunnes, b) angi hva det klages over og c) angi hvilken endring som ønskes.

Vi ønsker Dere lykke til med byggingen !

Med hilsen

Marianne Borud Natvig

Gunnar Solvik

Vedlegg: 1 sett søknad i retur
Kopi: KBM Fredbo AS, Elvegt. 19, 2600 Lillehammer.

Arkiv

Lillehammer kommune

KBM Fredbo AS
Elvegt. 19,

2609 LILLEHAMMER

Dato:31.01.00
Vår ref.: GUS 98/00341-011
Arkivkode: TGBBY 87/163
Deres ref:

FERDIGATTEST

SOLHEIMSVEGEN

Vedrørende GNR. 87 BNR. 163 M/FL. HAMARVEGEN 105, 2613 Lillehammer.
KBM FREDBO AS: OMINNREDNING.

Tiltakshaver:	***KBM Fredbo AS, Elvegt. 19, 2609 Lillehammer.***
Ansvarlig søker:	***Olav Sandsengen, Roavn. 35A, 2613 Lillehammer.***
Ansvarlig samordner:	***Kjell Bratrok, 2620 Follebu.***
Ansv.ktrollerende:	***Olav Sandsengen, Roavn. 35A, 2613 Lillehammer.***

Med hjemmel i pbl § 99, gis midlertidig brukstillatelse for utførte arbeider i henhold til tillatelse, datert 07.07.98.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Signerte kontrollplaner er mottatt.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har foretatt befaring.

Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2 : 574,57*
- *Tomteareal m^2 :*

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2 : 117*
- *Eiendomsskatt m^2 : 147*

for Bjørn Kr. Sveen

Gunnar Solvik

Kopi til:
Sekretæriat, Brannsjefen, Ligningskontoret. Arbeidtilsynet, 2300 Hamar,
Olav Sandsengen, Roavn. 35A, 2613 Lillehammer, Kjell Bratrok, 2620 Follebu

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Aprcil

Lillehammer kommune

Siv.ing Knut Byfuglien
Bakkalykkja 7

2614 LILLEHAMMER

Dato:06.12.2006
Vår ref: KARASP 06/03743-007
Arkivkode: HEIGB 87/274
Løpenum: 06/022196
Deres ref:

Vedlegg:
Søknad i retur

TILLATELSE TIL TILTAK
Vedrørende BRUKSENDRING/DISPENSASJONSSØKNAD. Adr. Solheimsvegen 3, Gnr./Bnr. 87/274

Svar på søknad om tillatelse til tiltak, etter plan- og bygningslovens § 93, jf SAK §§ 12,14,15, mottatt 26.06.06 med ytterligere informasjon og dispensasjonssøknad mottatt 28.07.06.

Tiltakshaver:	KBM Fredbo as
Ansvarlig søker:	Siv.ing Knut Byfuglien

Søknaden:
Søknaden gjelder bruksendring fra kontor/industri til rent boligformål m/tilhørende fasadeendring. Søknaden må òg gjelde for en allerede etablert leilighet som tidligere ikke er omsøkt. Oppføring av frittliggende boder/carporter.
Det blir nå 6 boenheter og lager i kjeller. Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende tomteutnyttelse og plassering av boder/carport samt at hele eiendommen benyttes til boligformål.
Nybygget defineres som boder og åpen garasje. Bruksareal økes med 54 m2.

Naboer/gjenboere:
Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Regulering / plangrunnlag:
I gjeldende reguleringsplan for området "Reguleringsplan for Hamarveien 105, gnr 87/bnr 163 m.fl. i Lillehammer", vedtatt av kommunestyret 12.12.02, er tomta regulert til boliger/lett industri med en tillatt BYA = 40 %.

Dispensasjon:
Med hjemmel i pbl § 7, finner vi å kunne dispensere fra gjeldende reguleringsplan vedrørende tillatt bebygd areal, men på visse vilkår, samt bruksendring til rent boligformål.
Dette begrunnes med følgende:

- I den gjeldende reguleringsplanen, vedtatt 12.12.02, er tillatt bebygd areal satt til BYA=40 %. På tidspunktet for kunngjøring av oppstart med ny reguleringsplan var bebygd areal 230 m2 for den eksisterende bygningen.

AREAL OG MILJØ-fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

I bestemmelsenes pkt 2.2 a heter det at: *"Hovedformålet er boligbygg, men lett industri kan tillates på inntil 1/3 av tillatt bebygd areal"*
Dersom man med dette antar to stk. 4-roms leiligheter på 2/3 av bebygd areal og videre 1/3 lett industri ville dette utløse et krav til parkeringsdekning på minimum 5 plasser. Dette ville gitt et totalt bebygd areal for tomten på 230 m2 + 75 m2 = 305 m2, noe som gir en BYA = 50 %.
Etter en tillatelse til bruksendring, gitt i 1998, er dagens situasjon et bebygd areal for eksisterende bygning på 265,7 m2. Nybygg har et bebygd areal på 57,5 m2. Dette gir et bebygd areal på 323,2 m2 som gir en BYA = 54 %.
Det er foretatt en befaring på området. Området er ryddig med plassering av nybygget. Videre har alle leiligheter gode og skjermede utearealer i tilknytning til inngangspartiene og eiendommen fremstår som et tunområde sammen med de nyetablerte boligene i området. Adkomstveien er felles adkomst for denne eiendommen, sammen med de nyetablerte boligene, og er dessuten en blindvei.

Det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å etablere bod med åpen garasje som vil gi en total BYA=54% og på følgende vilkår:
De manglende 6 p.pl. skal løses enten med parkering i kjeller eller at det godkjennes leie av p-plasser på områder som har en beliggenhet/nærhet som kan aksepteres av Lillehammer kommune.
Forutsetningen for dette må være:

- At kjeller har tilfredsstillende manøvreringsareal samt har/får konstruksjonsmessig utførelse som tilfredsstiller forskriftenes krav.
- Parkeringsplasser som leies må ikke inngå i et allerede planlagt/utført prosjekt dersom det da ikke er ledig kapasitet utover prosjektets krav.
- Det må inntas bestemmelser om at avtalen ikke kan opphøre før et frikjøp på disse plassene er innbetalt i sin helhet etter de da gjeldende satser.
- Avtalen kan ikke opphøre/sies opp uten samtykke fra Lillehammer kommune.
- Avtalen tinglyses som heftelse på de berørte eiendommer.

Det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å bruksendre fra bolig/lett industri til rent boligformål. Reguleringsbestemmelsenes pkt 2.2. a sier at hovedformålet er boligbygg, men at lett industri kan tillates. Det er dessuten ikke annen industri i dette området.

Det gis ikke dispensasjon for plassering i grensa. Dette er forhold som ivaretas med særskilt nabosamtykke. Nabosamtykke skal innhentes fra berørte parter vedrørende bod med åpen garasje samt fasadeendring/innsetting av vindu. Nabosamtykke skal formuleres slik at forskriftenes krav til utførelse, vedrørende bl.a. avstand og brannspredning, blir ivaretatt.

Byggetomta:

- ✓ Bygget er tilkoblet eksisterende vann/avløpsnett.
- ✓ Atkomst blir uendret.
- ✓ Vedtektenes krav til utearealer regnes som oppfylt med gitt dispensasjon som er begrunnet.
- ✓ Vedtektene/reguleringsplanenes krav til parkering er ikke oppfylt og det stilles krav til at dette oppfylles ved de vilkår som er stilt i dispensasjon.
- ✓ Byggegrunnen er tilfredsstillende ihht. bl.a. forurensning.

TILLATELSE:
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gis tillatelse til tiltak, i samsvar med søknad mottatt 26.06.06 samt 28.07.06, og på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Jf pbl § 99.
3. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
4. Dokumentasjon som viser løsning for manglende parkeringsdekning på egen grunn skal innsendes før tiltaket igangsettes.
5. Nabosamtykke som ivaretar plassering og fasadeendring i nabogrense skal innsendes før tiltaket igangsettes.
6. Økt påslipp til kommunalt VA-nett skal avklares med kommunens Vann- og Avløpsavdeling.
7. Søknad om lokal godkjenning fra siv.ing. Knut Byfuglien skal innsendes før tiltaket igangsettes.
8. Kvitterte kontrollerklæringer for utførelsen må foreligge før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan utstedes.
9. Alt avfall kildesorteres, fjernes og deponeres på offentlig avfallsplass.
10. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte. Jfr. pbl § 97 nr.4.
11. Installering av ilsted skal meldes til feiermesteren for godkjenning og komtroll.

Regning for gebyr i forbindelse med byggesaken ettersendes.

Klageadgang:
Vår avgjørelse kan, med hjemmel i forvaltningslovens § 28, påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen stiles til Lillehammer kommune v/fagområde byggsak. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi til: KBM Fredbo as, Tveita 10, 2611 Lillehammer

- kopier utover dette er ansvarlig søkers ansvar -

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Beliggenhet og plassering:
Bod med åpen garasje tilfredsstiller ikke pbl § 70 angående plassering og avstand til grenser. Nabosamtykke, som nevnt i dispensasjon, skal innsendes.

Estetiske krav:
Bod med åpen garasje, samt eksisterende bygning, er vurdert arkitektonisk og estetisk tilfredsstillende.

Avfall:
Det kreves plan for avfallshåndtering.

Tekniske krav:
Tiltaket er i tiltaksklasse 1, risikoklasse 4 og brannklasse 2.

Tekniske installasjoner:
Økt påslipp til kommunalt VA-nett skal avklares og godkjennes av kommunens Vann og Avløpsavdeling før bruksendring.

Utifra teknisk forskrift er tiltaket satt i brannklasse 2. Vi vil anbefale at det installeres heldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet. Med en slik løsning vil tiltaket komme i brannklasse 1.

Kontrollerklæringer:
Vi har mottatt kontrollerklæring for prosjektering fra VVS-installasjon Jan Gustumhaugen og siv. Ing. Knut Byfuglien.
Søknad om lokal godkjenning fra siv. Ing. Knut Byfuglien mangler. Slik søknad skal vedlegges hvert tiltak som er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven.

Ansvarsrett:
Følgende foretak gis ansvarsrett:

Ansvarlig foretak	Ansvarlig søker. SØK	Ansvarlig prosjekt. PRO	Ansv.kont. f. prosjekt. KPR	Ansvarlig utforende UTF	Ansv.kont. f.utfør. KUT
Asgeir Nustad				Tømrerarbeider	Tømrerarbeider
VVS-installasjon		Rørinstallasjoner	Rørinstallasjoner	Rørinstallasjoner	Rørinstallasjoner
Siv.ing Knut Byfuglien	Hele tiltaket	Bygningsmessige konstruksjoner	Bygningsmessige konstruksjoner		

ARkiv

Lillehammer kommune

KBM Fredbo as
Tveita 10

2611 Lillehammer

Dato:26.11.2007
Vår ref.: KARASP 06/03743-010
Arkivkode: HEIGB 87/274
Løpenum: 07/023331
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende BRUKSENDRING OG NYBYGG CARPORT/BODER
Adr. Solheimsvegen 3, Gnr./Bnr. 87/274

Tiltakshaver: KBM Fredbo as
Ansvarlig søker: Siv. Ing. Knut Byfuglien

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 06.12.06.
Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt 06.11.07.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m²* : H0101, nr 3F; 118 m2
  Åpen garasje m/boder; 54 m2
- *Tomteareal m²* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m²* : Ingen endring
- *Eiendomsskatt m²* : 54 m2 i tillegg

Med hilsen

for
Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Kari J. Aspelund
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. – Ligningskontoret
Siv. Ing. Knut Byfuglien, Bakkalykkja 7, 2614 Lillehammer

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Sivilingeniør Knut Byfuglien

Bakkalykkja 7
2614 Lillehammer
Telefon 97 06 59 21
Faks 61 25 61 70
epost kbyfugli@start.no
No 986 684 336

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr. 06/03743 | Dok.nr. 009
06 NOV. 2007
Løpenr. 022040/07 | Gnr/Bnr 87/274
Ark.kode P HEJGB | Ark.kode S L42 | Kartsaksnr.
TO FE A M-B | Saksb. KARASP

Lillehammer Kommune
Areal og Miljø

Storgt. 51
2609 Lillehammer

Deres ref	Vår ref	Dato
Kari Aspelund	doc/Solheimsvegen/02kby	05.11.2007

Solheimsvegen 3 gnr 87, bnr 274 - dokumentasjon

Jeg viser til Deres brev av 12.10.2007 vedrørende overnevnte eiendom.

Vedlagt følger:

- Søknad om ferdigmelding med kontrollerklæringer fra VVS Installasjon og Asgeir Nustad.
- Nabosamtykke fra eierne av gnr/bnr 87/41 og 87/276.
- Søknad om lokal godkjenning for Siving. Knut Byfuglien.
- Tegning nr 31 – 70 Plan garasjekjeller hvor det er plass til 5 biler.
- Situasjonsplan tegning nr 31 – 50 hvor vi søker om å få godkjent en parkeringsplass ute i tillegg til de 3 i carporten slik at kravet til parkering er oppfylt.

Økt påslipp til kommunens VA - nett er tatt opp av Tiltakshaver v/Kåre Fredbo direkte med VA – avdelingen v/Kari Skårseth.

Med hensyn til parkeringskjelleren er denne ikke i bruk til parkering fordi det foreløpig ikke er noe behov. Kjelleren er av støpte/murte vegger med støpt dekke over slik at denne kan enkelt oppgraderes til parkering. Tiltakshaver forplikter seg til å gjøre de nødvendige tiltak for å få kjelleren godkjent til slik bruk når/hvis et slikt behov skulle melde seg.

Med hilsen
Knut Byfuglien

Kopi: Kåre Fredbo

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLHEIMSVEGEN 3

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Solheimsvegen 3. Sameiet har matrikkel GNR 87 BNR 274 i Lillehammer kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 7 seksjoner, hvorav 6 seksjoner er bolig og 1 seksjon er næring. Næringsseksjonen utgjør kjelleren, mens boligene er fordelt med 3 leiligheter i 1. og 3 leiligheter i 2. etasje.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Bruken av fellesarealer, utvendig og innvendig, er regulert i vedtekter samt vedlegg til vedtekter.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler etc tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet eller tilleggsdel til sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Boligseksjoner med SNR 2, 3, 6 og 7 har sin terrasse ved inngangsparti som tilleggsdel til bolig, da denne ikke ligger på bakkeplan. SNR 4 og 5 disponerer det arealet ved deres inngangsparti som naturlig tilhører som uteplass, dog kan dette ikke være tilleggsareal i henhold til seksjonering, da dette utløser en oppmåling av arealet. Bruken av dette reguleres i vedlegg til vedtekter.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør, utvendige installasjoner, samt endring av den enkelte bruksenhet eller andre fellesarealer inne eller ute kreves forhåndssøkt og skal godkjennes av styret, herunder utvendige lamper på balkong, skjerming av balkonger, utskifting av vindu, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, øvrige bygningsmessige arbeider etc. Fargevalg og type skal også godkjennes av styret.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Rommet ved inngang til SNR 5 er å anse som et fellesareal, da dette rommet inneholder strømmålere tilhørende alle seksjoner.

(8) I den grad det er behov for å gå over annen seksjons tilleggsdel, uteplass eller lignende for å komme til sin egen inngangsdør, så har man for evig tid rett til dette. Ingen seksjonseier kan nekte nabo å krysse sin uteplass så lenge dette er det som naturlig er adkomsten til den aktuelle seksjonen.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, dog slik at en normal bruk av næringslokalet og areal tilknyttet lokalet ikke skal omfattes av en slik regulering.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til vesentlig ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Alle former for dyrehold i sameiet må informeres styret.

4. Parkering av biler og lignende kjøretøy

Boligseksjoner (SNR 2-7) disponerer hver én biloppstillingsplass i henhold til situasjonskart i tinglyst seksjonering. SNR 2, 4 og 5 har biloppstilling i carport. SNR 1, 3 og 6 har utvendig parkering. I tillegg til tinglyst seksjonering så foreligger et vedlegg til sameiets vedtekter, som beskriver disponering av p-plasser. SNR 1 disponerer ingen biloppstillingsplasser utvendig på sameiets areal.

5. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmeveksler, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) solskjerming og lignende

Seksjonseieren skal til enhver tid sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av utvendige sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også eventuelle sluk på terrasse, balkonger eller lignende som ligger til bruksenheten. Sameierne skal holde terrasser, balkonger ol. fritt for is, snø, blader osv.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter alle tilleggsdeler til seksjonen, herunder boder, terrasser (gulv/rekkverk etc). I den grad en privat uteplass ikke er en tilleggsdel til seksjonen, så omhandler også vedlikeholdsplikten den aktuelle uteplassen, for eksempel terrasse.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(11) Eier av SNR 1 har det hele og fulle ansvaret for vedlikehold av garasjeport samt nedkjøring/adkomst til den aktuelle seksjonen. I tillegg har SNR 1 vedlikeholdsansvar for andre elementer som direkte omhandler SNR 1. SNR 1 har ikke vedlikeholdsansvar utover dette og skal heller ikke delta i betalingen av felleskostnader som omhandler slik vedlikehold. SNR 1 sitt fritak for vedlikeholdsansar inkluderer også vann- og avløp, da SNR 1 ikke har noen av delene.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal

varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Det vises til punkt 5-1 (11) i forbindelse med fritak vedlikeholdsansvar for SNR 1.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg en sameiers innvendige ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, herunder solavskjerming, utebelysning, terrassevarmere eller lignende, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Se også punkt 3-1.

(3) Dersom en sameier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal sameiermøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle sameieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, og andre arealer sameier har enerett til å bruke eller som sameier har fått ansvar for å vedlikeholde.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller. Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor:

6.1.1 Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

Alle sameiets driftskostnader utover det som er direkte knyttet til SNR 1 skal dekkes av boligseksjoner SNR 2-7. Dette gjelder bl.a. anskaffelser, drift og vedlikehold av fellesarealer, fasader og annet. Slike kostnader dekkes av boligseksjoner SNR 2-7 etter

seksjonene innbyrdes brøk. Sum nevner for boligseksjoner er 372. Prosentvis fordeling mellom boligseksjoner er dermed som følger;

SNR 2 – 53/372 – 14,25%
SNR 3 – 53/372 – 14,25%
SNR 4 – 90/372 – 24,19%
SNR 5 – 70/372 – 18,81%
SNR 6 – 53/372 – 14,25%
SNR 7 – 53/372 – 14,25%

6.1.2 Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene

Kostnader direkte knyttet til SNR 1 skal dekkes av SNR 1 i sin helhet.

6.1.3 Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Eventuelle kostnader til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet dekkes av alle seksjoner i fellesskap med en lik del på hver seksjon.

Kostnadene til forsikring, evt. felles vaktmester/vakthold samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet, dekkes av alle seksjoner i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et á konto beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Slike vedtak om avsetninger må få flertall blant de som berøres av vedtaket.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder og 2 styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Styreleders vederlag fastsettes på møtet hvor styreleder blir valgt.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter innkalles elektronisk. Styrets medlemmer har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om e-postadresse.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre

organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap som representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av Mai måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Enhver sameier har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om e-postadresse.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Alle seksjoner, uavhengig av størrelse, har én stemme hver.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, ref punkt 9-7, hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
b) oppløsning av sameiet.
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen.
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Forretningsfører og revisor

Styret kan engasjere eventuell forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41. Eventuell revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør til ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

12. Utvidelse av sameiet

Solheimsvegen 3 AS har i fremtiden anledning til å utvide sameiet ved å bygge på en ekstra etasje på sameiet. Det forutsettes av bygningsmyndigheter gir tillatelse til et slik tiltak og at ingen seksjoner mister rettigheter som er etablert i henhold til gjeldende seksjonering på det tidspunkt tiltaket eventuelt skjer. Dersom slik utvidelse skjer, så er alle sameiere forpliktet til å akseptere at antall boligseksjoner økes og at det gjennomføres en reseksjonering. Dette er en rettighet som ikke kan endres uten samtykke fra Solheimsvegen 3 AS. Tilsvarende rettighet gjelder for annet eierselskap med tilsvarende aksjonærer som Solheimsvegen 3 AS, eventuelt selskap fisjonert/fusjonert i forbindelse med Solheimsvegen 3 AS.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

PRIVATMEGLEREN

24 Lønnsom AS

Oppdragsnr.	Vår dato
55251427	09.10.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Solheimsvegen 3B, 2613 LILLEHAMMER
Hjemmelshaver(e):	Bjørn Joachim Rusten Solheimsvegen 3 AS Halvard Landgraff
Eiendom:	gnr. 87, bnr. 274, snr. 3 i Lillehammer

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Lillehammer

Cato R. Olsen
Eiendomsmegler MNEF/Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 87, bnr. 274, snr. 3 i Lillehammer
Adresse: Solheimsvegen 3B, 2613 LILLEHAMMER
Onr. 55251427

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3244,80

Felleskostnader inkluderer Felles bygningsforsikring, bredbånd, forbruk vann/avløp, oppvarming med vannbåren gulvvarme i de rom dette er etablert, varmtvann, snøbrøyting og egnskapsførsel.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i IF _____ Polisenr SP6195339 Forfall hvert kvartal Betalt 30.07.202

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei. Det blir utskifting i styret da de neste to leilighetene blir solgt. Nytt styre må gjøre en vurdering på eventuelt vedlikehold.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Cato R. Olsen | +47 91 84 65 65 | cato.olsen@privatmegleren.no

Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS | Kirkegata 45 | 2609 LILLEHAMMER

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Liten katt eller hund.
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Bilpoppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Eirik Begby
Adresse:	Reichweinsgate 24B, 2609 Lillehammer
Telefon:	98683456
Fax:	
E-post:	Eirik@innlandetlandskap.no

Send svar til: cato.olsen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 17.1025/Lillehammer

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Cato R. Olsen | +47 91 84 65 65 | cato.olsen@privatmegleren.no

Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS | Kirkegata 45 | 2609 LILLEHAMMER

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillehammer	Storgata 51, 2609 Lillehammer	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Resident AS v/Øyvind Horten ihht fullmakt	925502928	oyvind@resident.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Tomtegata 10 A	2615	Lillehammer	97713872

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3405	Lillehammer	87	274	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
930 218 200	Søre Ål Holding AS	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	208		13				25				37				49			
2	B	53	B	14				26				38				50			
3	B	53	B	15				27				39				51			
4	B	90	B	16				28				40				52			
5	B	70	B	17				29				41				53			
6	B	53	B	18				30				42				54			
7	B	53	B	19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		580				Nevner =		580											

Dato	Innsenderens underskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lillehammer,		Øyvind Horten ihht fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

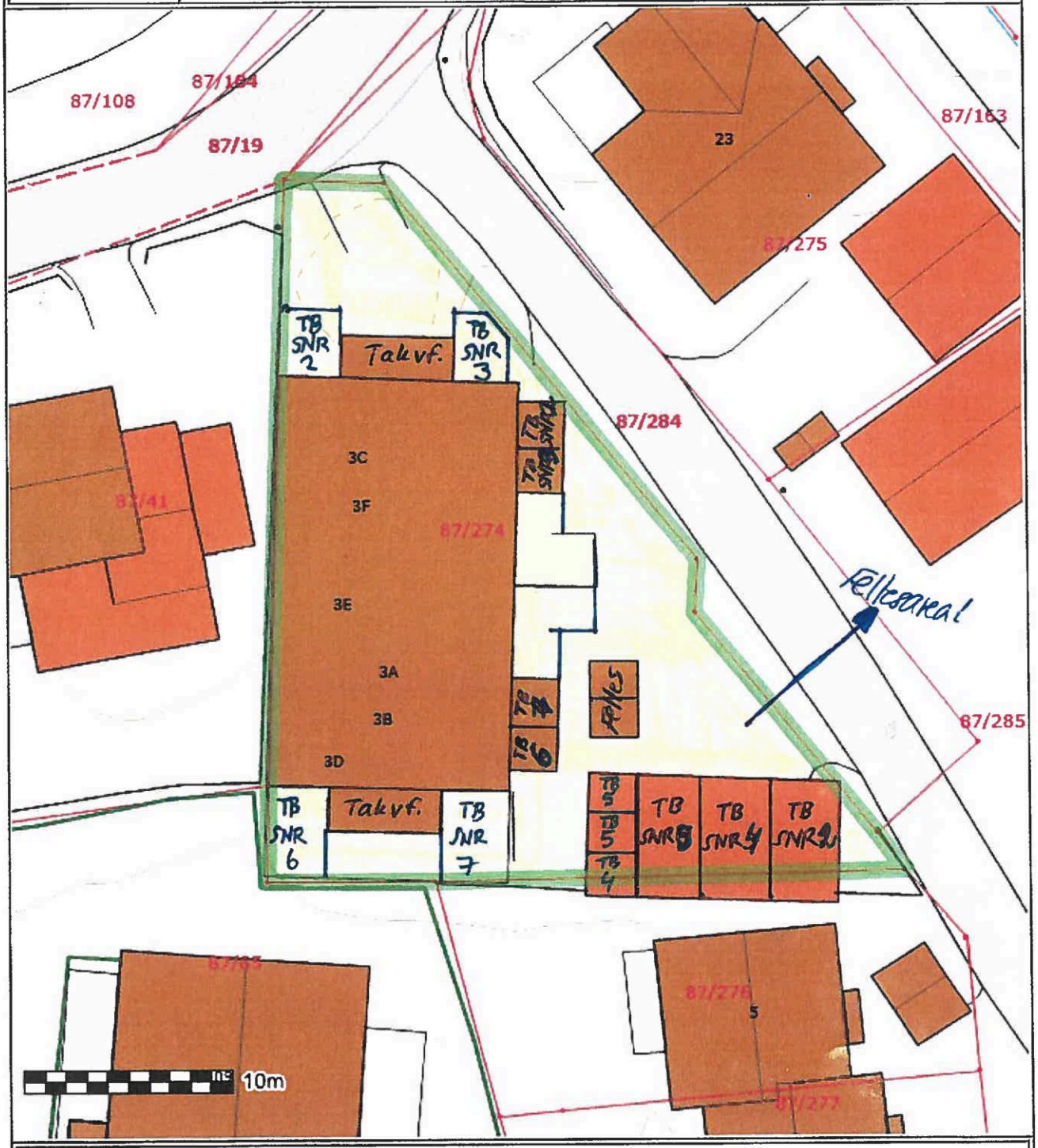
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

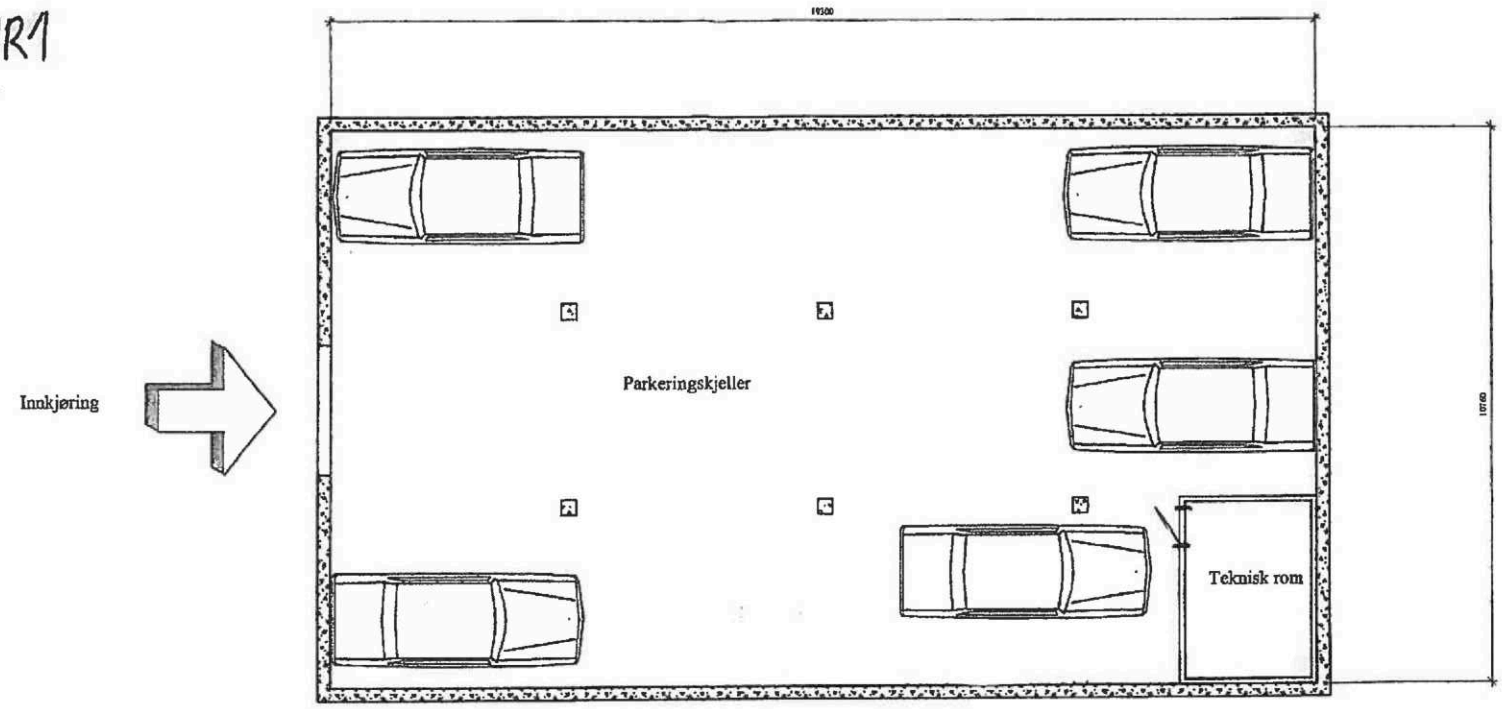
SITUASJONSKART

LILLEHAMMER KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Solheimsvegen 3A, 2613 LILLEHAMMER, med flere			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 6/6-2023 Sign:				Målestokk 1:300



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer

SNR1



LILLEHAMMER KOMMUNE
06/03743 009
0 5 DES. 2007

KBM FREDBO AS
SOLHEIMSVEGEN 3
LILLEHAMMER

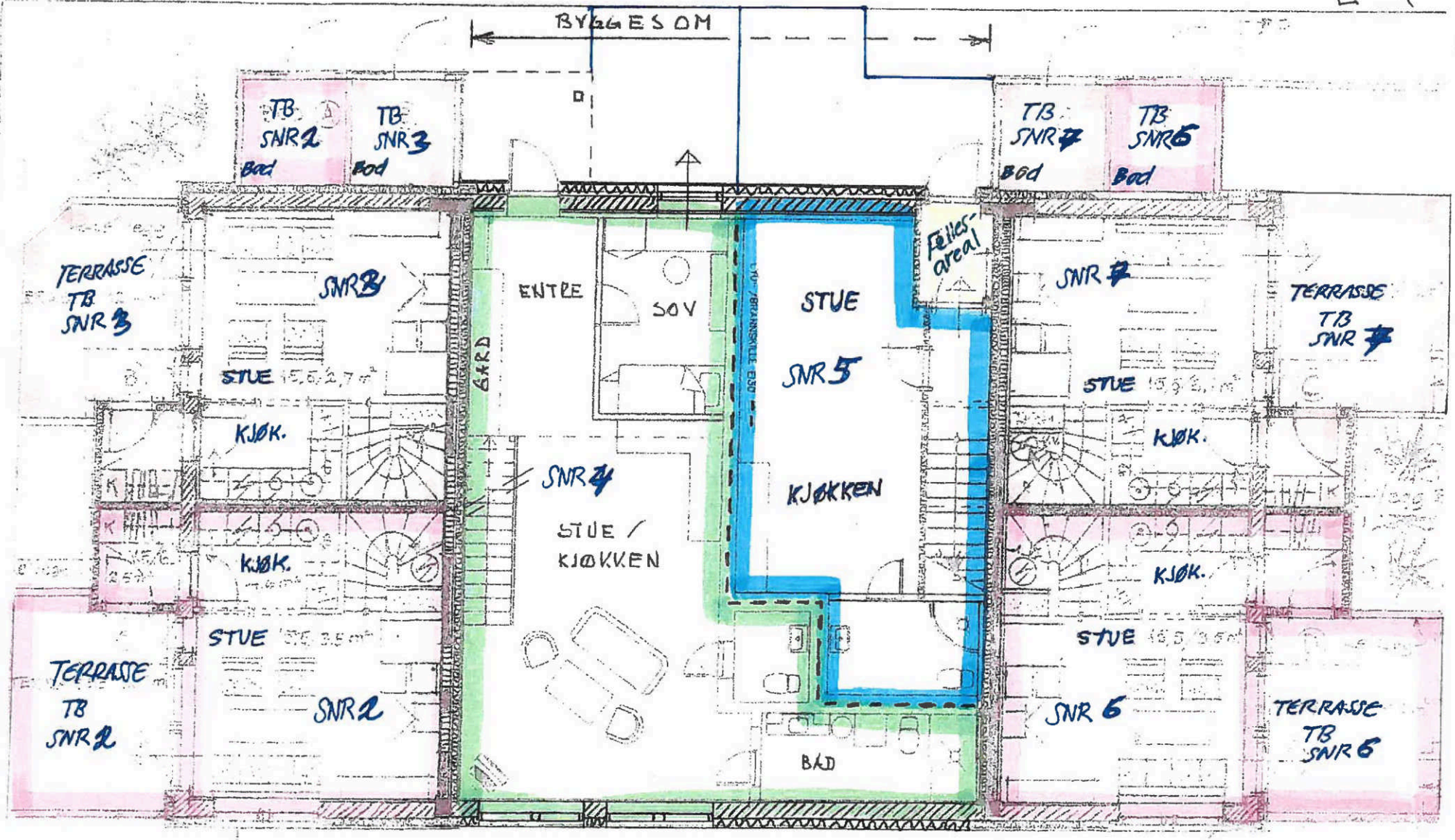
Plan garasjekjeller

Byggemelding	kjh	25.10.07	
	kjh	25.10.07	
		1 : 100	

31 - 70

Sivilingeniør Knut Byfuglien
Bakkalykkja 7
2014 Lillehammer

E-1



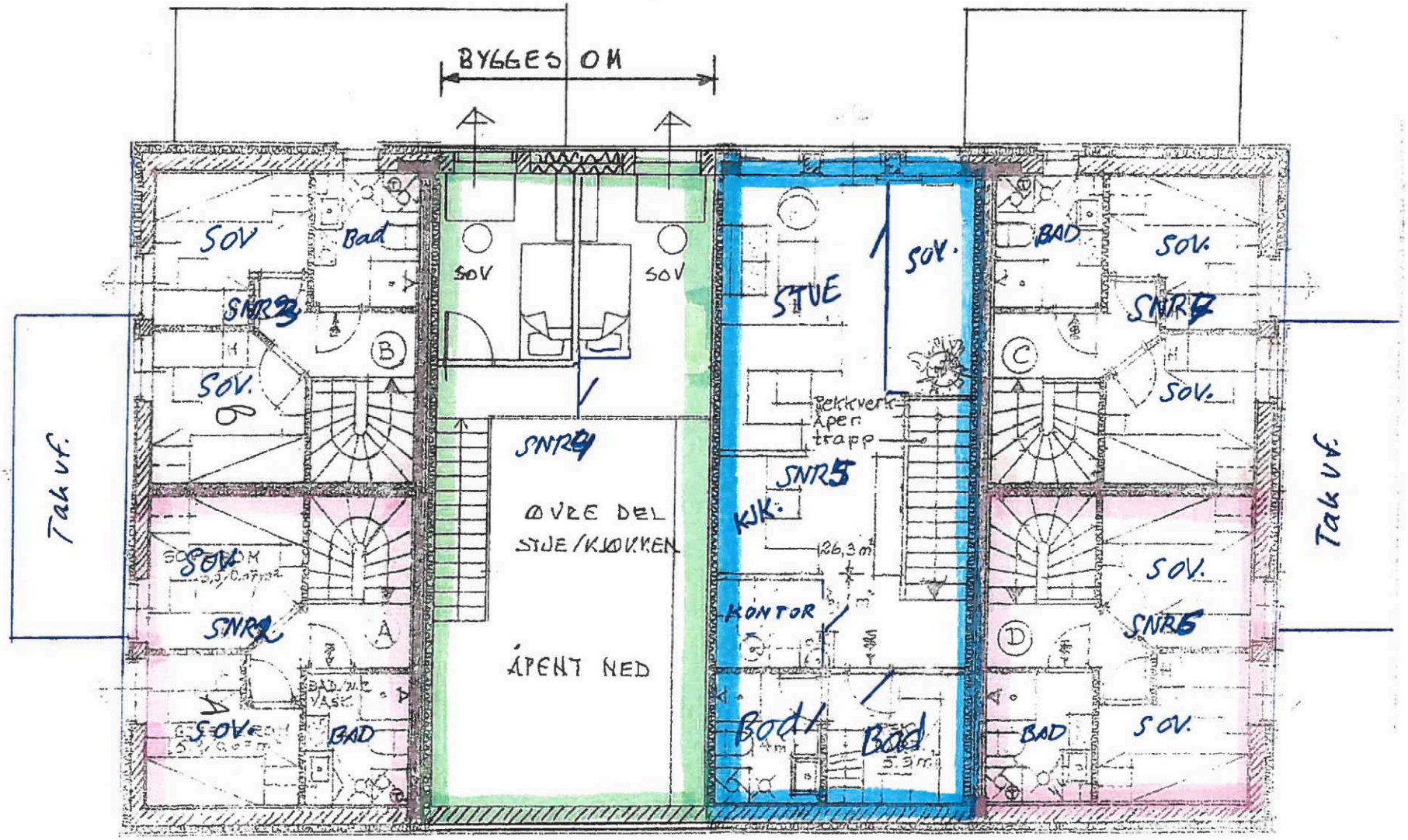
KBM Fredbo as
Solheimsvegen 3 Lhmr

Plan 1. etasje

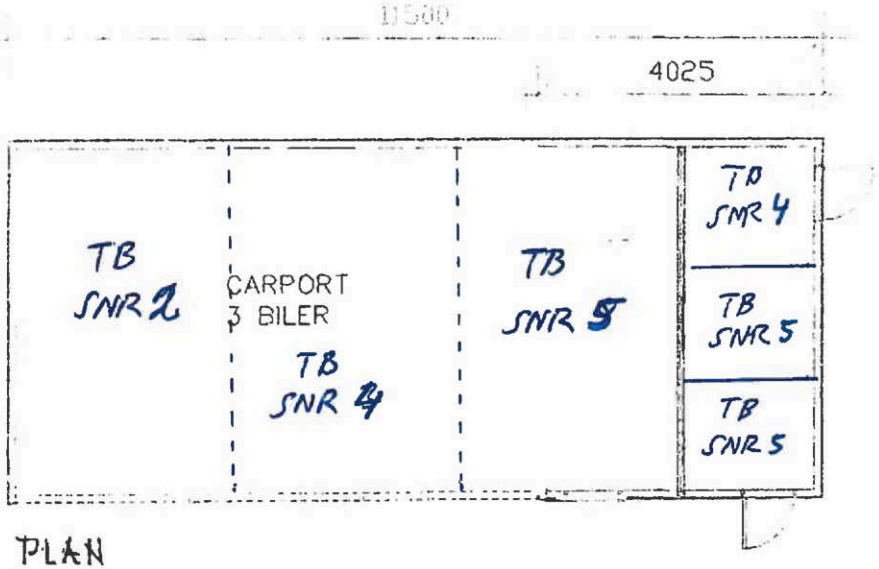
Byggemelding	kby	10.05.0
kby	10.06.06	1 : 100

31 – 51

E-2



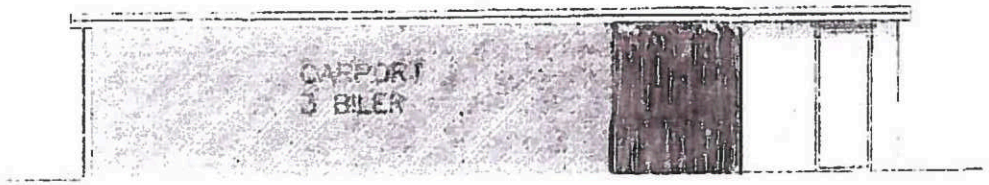
BM Fredbo as olheimsvegen 3 Lhmr	Plan 2. etasje	Byggemelding	kby	10.06.06
		kby	10.06.06	1 : 100
		31 – 52		



PLAN



TVERRSNITT



FASADE NORD

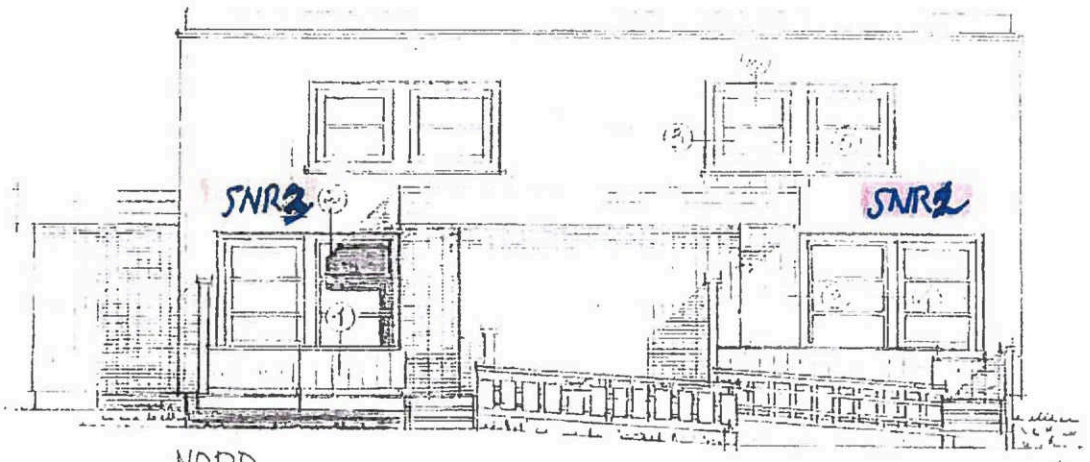
KBM Fredbo as
Solheimsvegen 3 Lhmr

Carport/boder

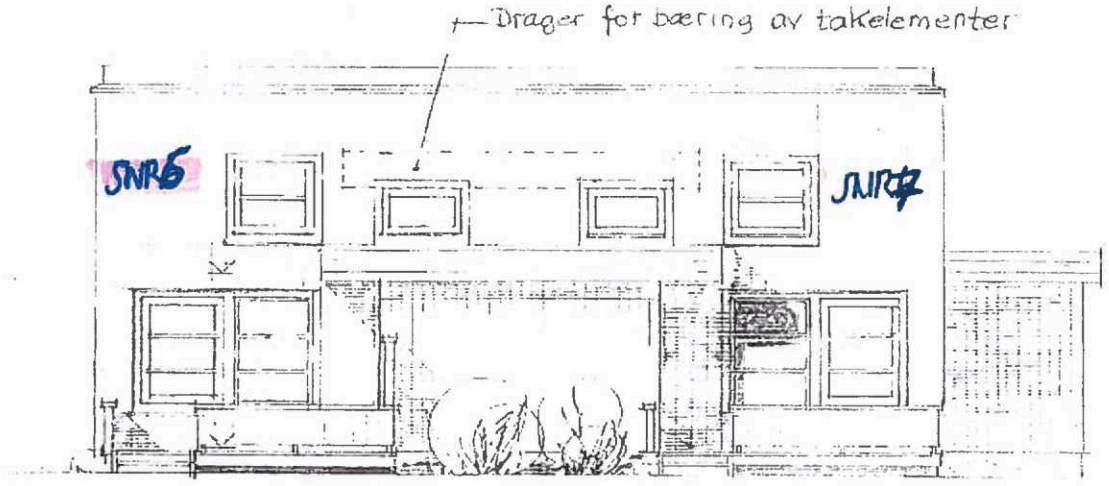
Byggemelding KBS 10/2F 05
Dwg 10.05.05

31 – 60

E - 5



NORD



SYD

A 16.06.06 INGEN ENDRING PÅ DISSE FASADER

KBM Fredbo as
Solheimsveien 3

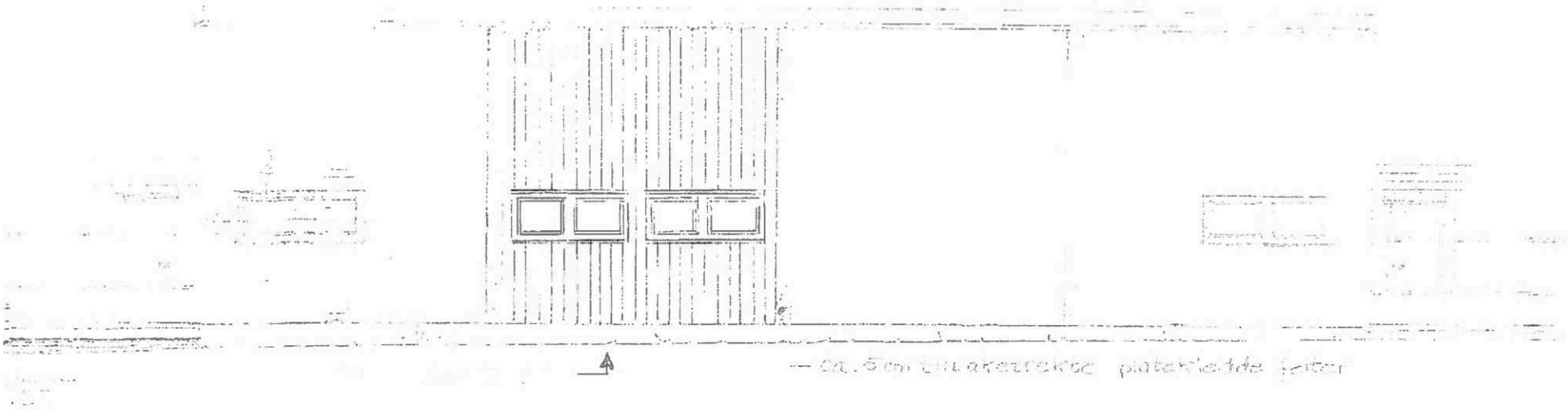
Fasade nord og sør

Sivilingeniør Knut Byfuglien
Bakkalykkja 7
2614 Lillehammer

Byggemelding	kb	
kb	06.06.06	

31 - 54 A

E-3



A 1 21.06 2 NYE VINDUER MED BRANNKLASSE

KBM Fredbo as
Solheimsveien 3

Fasade vest

A

E-4



06.11 PORT FJERNET NY INNGANGSDØR OG VINDUER.

fasade øst

06.06.05

Solheimsvegen 3E

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1... 29 elever, 3 klasser	11 min 0.8 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	5 min 2.2 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	23 min 2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hagehaugvegen Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	4 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Engesvea Fus barnehage (0-5 år) 95 barn	11 min 0.8 km
Hagehaugen barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 0.9 km
Suttestad barnehage (1-5 år) 63 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	6 min
Rema 1000 Søre Ål	6 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	5 min
Vitusapotek Søre Ål	6 min
Lillehammer Vinmonopol	5 min

SPORT

Åretta skole	6 min
Skogenhallen	7 min
Fitnesspoint Lillehammer	5 min
Espern Lillehammer	5 min

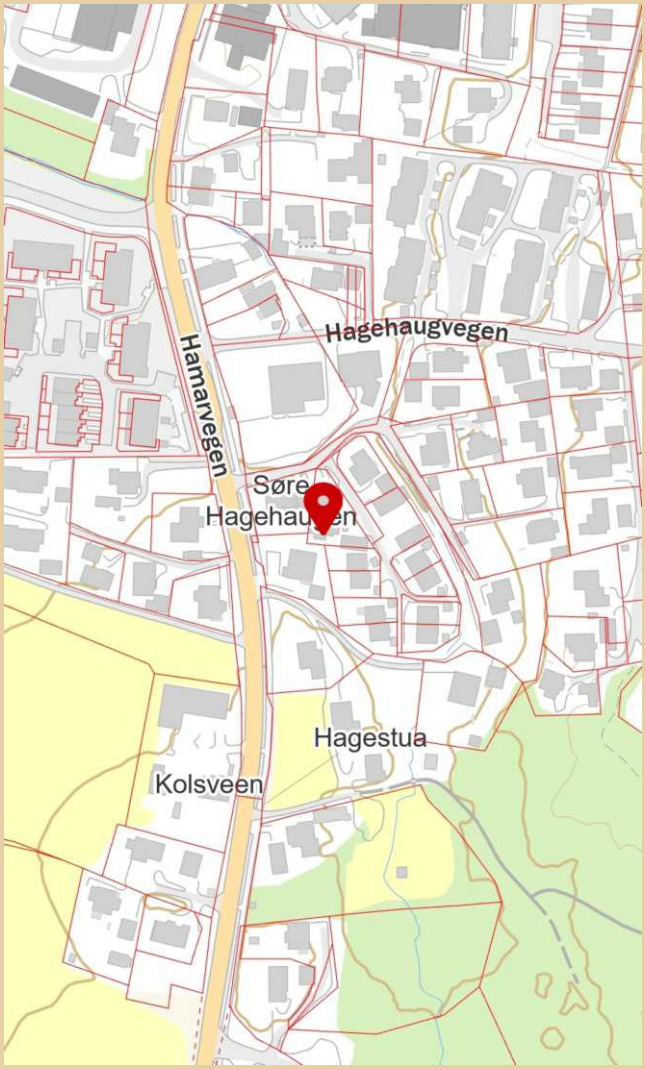
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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

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:
Solheimsvegen 3E, 2613 Lillehammer
Gnr. 87, Bnr. 274, Snr. 6, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251435

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.
