PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HAMARVEGEN 261A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

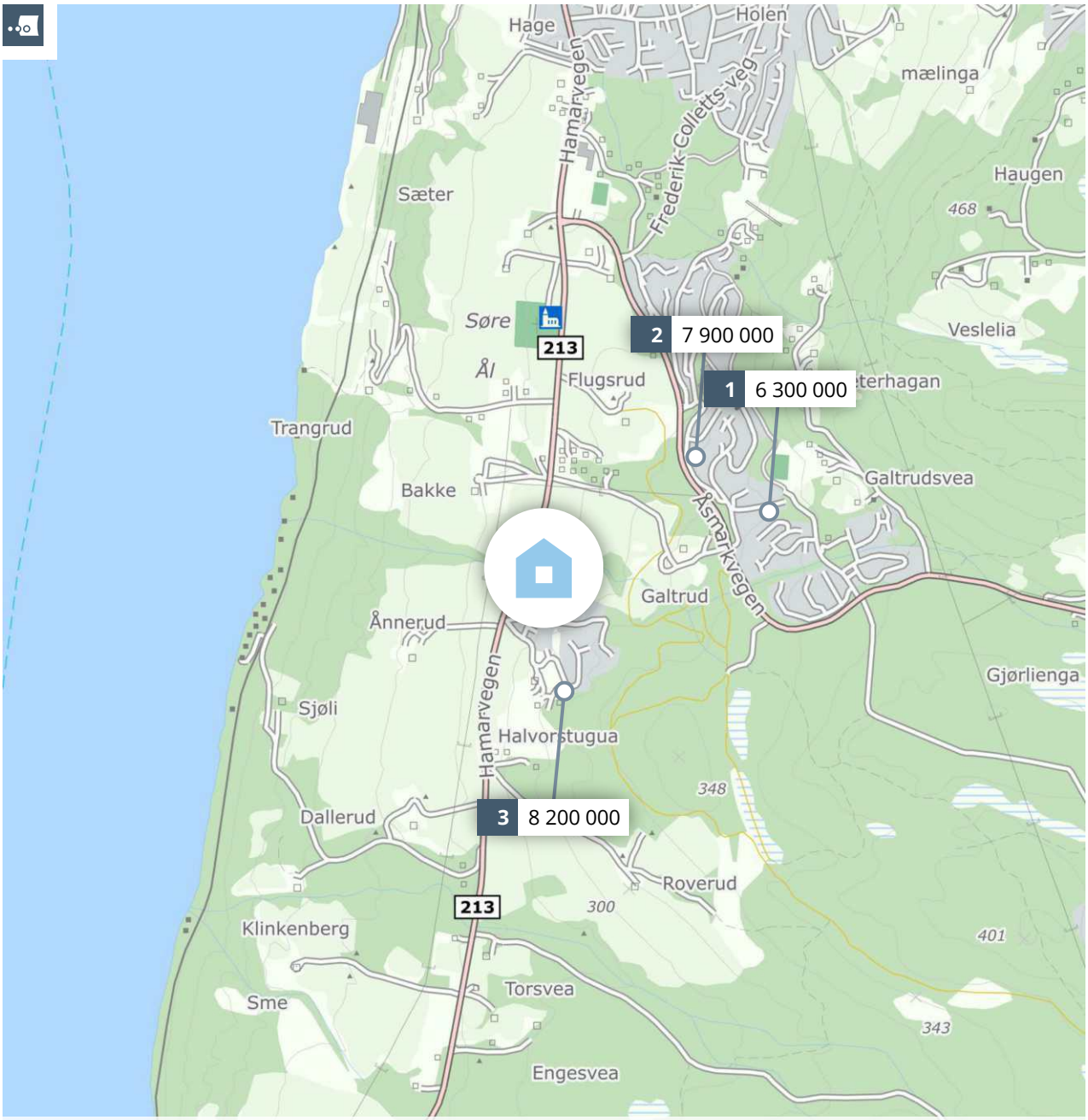
Opplysninger fra Lillehammer kommune

Tegninger

Ferdigattester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HAMARVEGEN 261 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 02.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hamarvegen 261 B, 2614 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 92 BNR 10 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS DALLERUD

Verdivurdert til

6 990 000

-	6 990 000	28 415
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	246 m²	- m²	- m²	53 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vatninga 5				16.03.2023	6 200 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**44 681**
	141 m²	1998	1 345 m²	3 sov						
2	Flugsrudvegen 20				29.11.2023	8 000 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**30 739**
	257 m²	1952	1 817 m²	5 sov						
3	Halvorstuvegen 39				12.01.2021	8 500 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**29 286**
	280 m²	2013	860 m²	6 sov						

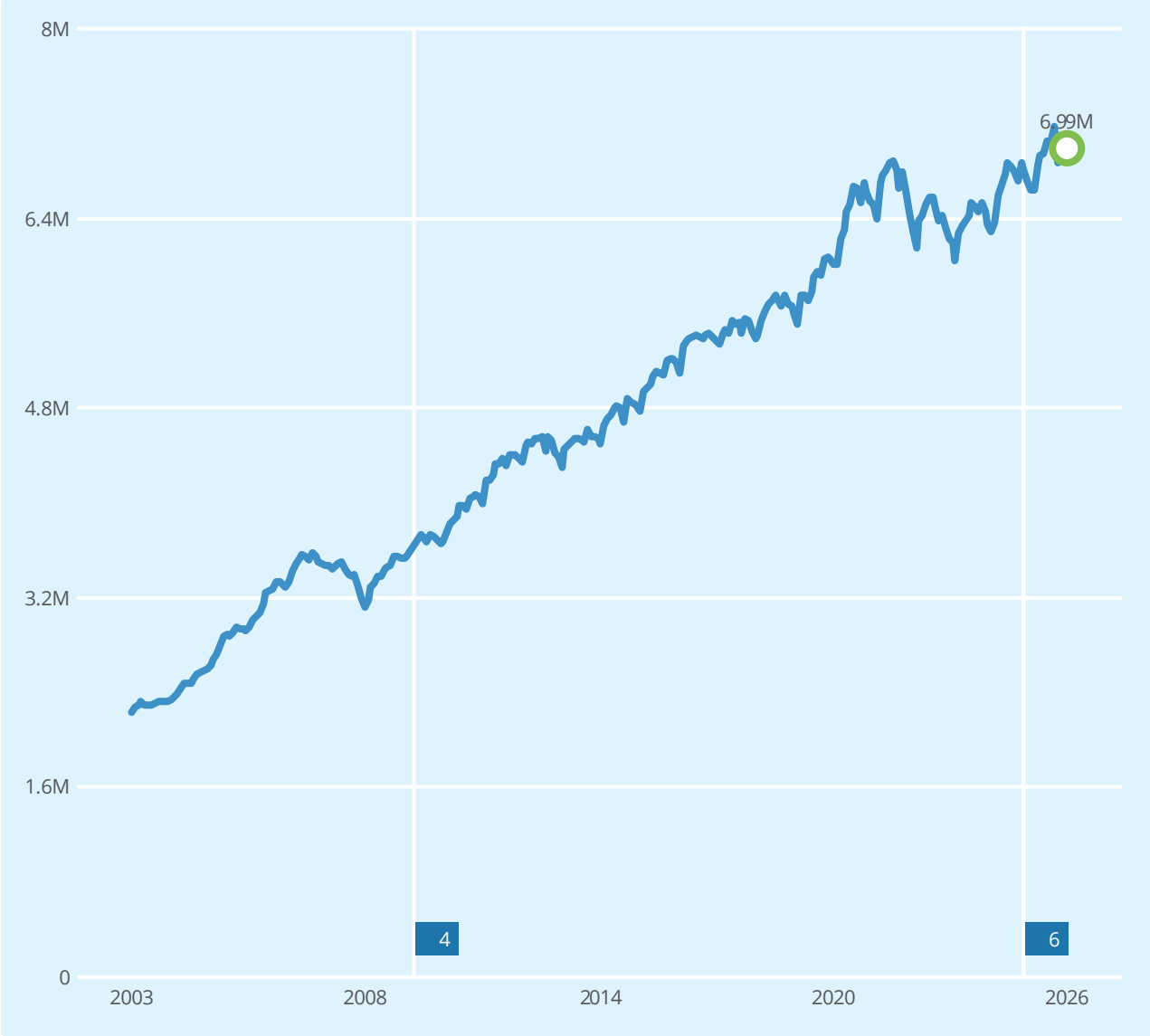
Landlig og hyggelig belilggende i Søre Ål.
En moderne og romslig enebolig med godkjent sokkelleilighet som gir gode leieinntekter. Boligen har 4 soverom, 2 bad og 3 stuer, og byr på svært solrike uteplasser med fantastisk utsikt mot Mjøsa og Lillehammer. Kort vei til Søre Ål barneskole, barnehage og flotte turmuligheter i marka. Stor garasje samt uthus med mange bruksområder. En perfekt familiebolig med kombinasjon av romslighet, utsikt og inntektsmulighet.

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

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

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

Historiske omsetninger



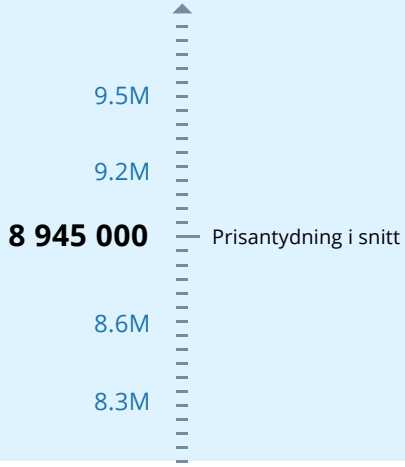
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.06.2008	08.07.2008	01.09.2008	1 400 000	1 300 000	-	1 300 000

Eneboliger til salgs i 2614 LILLEHAMMER nå

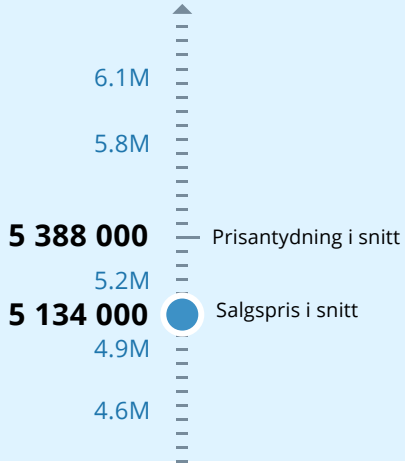
2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Eneboliger solgt i 2614 LILLEHAMMER siste 6 mnd

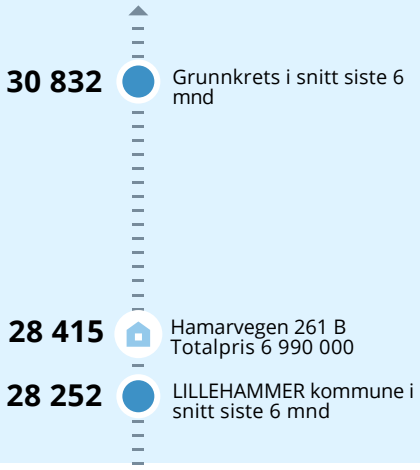
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
81
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Hamarvegen 261, 2614 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 92, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1739 **Referansenummer:** ZR1466

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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 med tanke på alder og fremstår som pent brukt. De registrerte funnene skyldes hovedsakelig normal bruksslitasje, i tillegg til noen avvik som er nærmere beskrevet i rapporten. Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig oversikt. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdert pga alder, da det var snø på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Lakkert/plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.
Saltak bygget opp som takstolskonstruksjon med loft i mønet og kneloft.
Bygningen har 2 stk malte takvinduer/trevinduer med 2-lags glass.
Et trevindu med 2-lags glass i underetasjen. Ikke synlig datostempling i forbindelse med dette.
PVC-vinduer med 2-lags glass og PVC-vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har PVC hovedytterdør i hver etasje.
Bygningen har PVC balkongdør.
Terrassen er oppført i impregnert/behandlet treverk. Takoverbygg med sperrer og plasttak på deler av terrassen.
Oppmålt til ca. 29 kvm.
Nytt terrassegulv og takoverbygg i 2023.
Terrassen er oppført i betong med flislagt gulv.
Arealet er oppmålt til 23,8 kvm.
Tretrapp.
Tretrapp fra terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Kontrollen ble utført i stue, soverom, kjøkken og gang.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling med elektroninsk måler og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet er av fliser og laminat. Veggene har betong/mur og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i nederst på utforet vegg..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,1.
Spiraltrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte fyllingsdører.
En innerdør i PVC og en av metall.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Selger opplyste:
Våtrom utført av Drago Manov.
Veggene har fliser. Taket har fliser og himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er installert en elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Målt tørre verdier.

Bad/vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Selger opplyste at våtrom er utført av Drago Manov.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett, håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Målt tørre verdier.

Vaskerom/teknisk rom/bod underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er ikke bygget som et vaskerom med hensyn til membran og tetthet etter dagens krav.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,1.

Bad/vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Selger opplyste:
Våtrom utført av Drago Manov.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på vegg fra tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med to kummer og avrenningsfelt. Det er

Beskrivelse av eiendommen

frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i 1. etasje og i underetasjen. Noe åpen kobling i himlingen på vaskerommet/teknisk rom i underetasjen.
Selger opplyste:
Alt arbeid er utført av rørlegger Dusan Simic.
Det er avløpsrør av plast og noe mindre kobber.
Selger oplyste:
Alt arbeid er utført av rørlegger Dusan Simic.
Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje og 2. etasje, dog elektrisk avtrekk fra våtrommet i 2. etasje.
Boligen har elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken i underetasjen i tillegg er det mekanisk avtrekk montert i stuen i underetasjen. Og mekanisk avtrekk ifm vaskerommet.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sentralstøvsuger.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40 A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme.
Alt arbeid er utført av Skogvang AS.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2009.
Selger opplyste at fuktsikringen er ført opp bak pusset/malt plate på siden mot sør.
Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsbetong.
Grunnmuren er det eneste som er igjen i forbindelse med rivingen og gjenoppbyggingen av bygget. Det er støpt ny mur oppå den opprinnelige grunnmuren, og den er forsterket med noen betongvegger/punkter innvendig fra 2009.
Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.
Forstøtningsmuren er av treverk og ligger ovenfor uthuset. Selger har opplyst at denne tilhører naboen. Muren er ikke vurdert, men det anbefales at treverket byttes ut med betongstein eller lignende for å redusere risikoen for svikt over tid.
Forstøtningsmurer er av betong.
Forstøtningsmurer er oppført i betong eller tilsvarende materiale.
Opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra 2009.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Et takoppløft er ikke bygget, det er bare satt inn takvindu.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

At det ikke foreligger tegninger, betyr at selger ikke hadde disse tilgjengelige under befaringen. Det er ikke blitt gjort noen kontroll i kommunens arkiv. Det anbefales generelt å gå gjennom byggemeldte tegninger for å avdekke om det er gjort tiltak på boligen som kan kreve bruksendring eller lignende.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

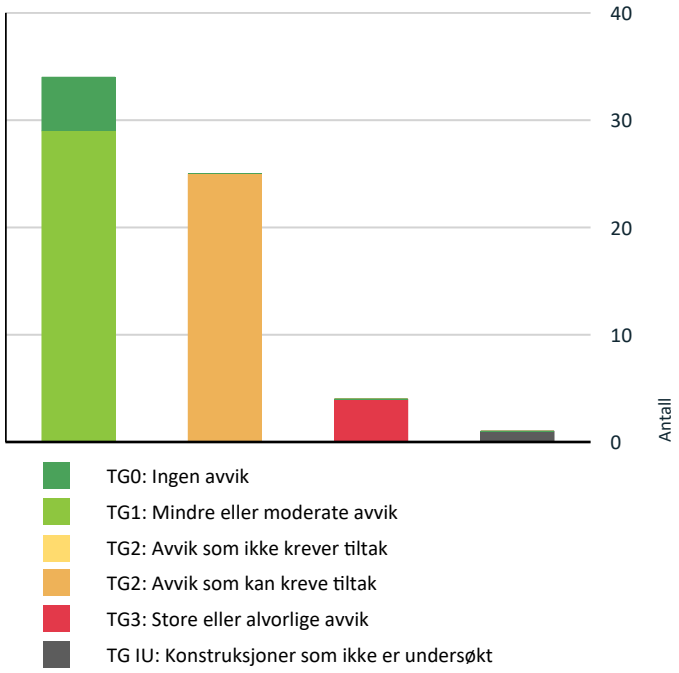
At det ikke foreligger tegninger, betyr at selger ikke hadde disse tilgjengelige under befaringen. Det er ikke blitt gjort noen kontroll i kommunens arkiv.

Det anbefales generelt å gå gjennom byggemeldte tegninger for å avdekke om det er gjort tiltak på boligen som kan kreve bruksendring eller lignende.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

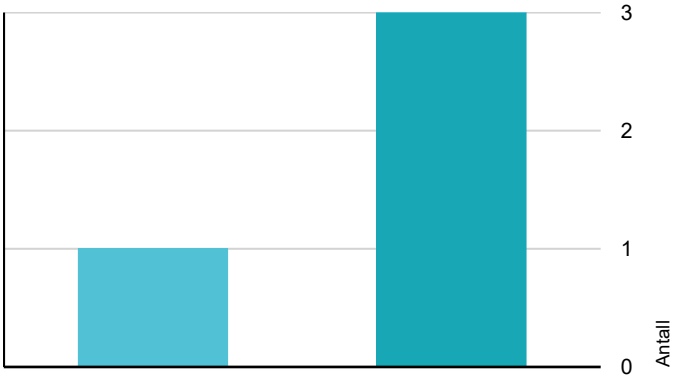
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om bygningens alder, utførte arbeider, utførende parter og tidspunkt for tiltak er gitt av selger, eventuelt supplert med informasjon hentet fra tidligere salgsoppgaver dersom slik foreligger, samt tilgjengelig dokumentasjon.
Den ferdige rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk, og opplysningene legges til grunn for vurderingene i rapporten så langt de lar seg kontrollere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 4	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 3	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom/bod underetasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom 2. etasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom 2. etasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom underetasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom underetasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom/bod underetasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom/bod underetasje > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom/bod underetasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Anvendelse
Flyttet inn i 2009, ferdigattest fra 2010.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging, tilbygg, påbygg	Selger opplyste: Huset er fra 1949, men ble revet ned til grunnmuren og bygget opp igjen. Det er en utleieleilghet i underetasjen, denne er godkjent i kommunen. Flyttet inn i 2009. Info hentet fra kontrollplan/kontrollerklæring. Ansvarlig foretak for bygget er Blomberg Bygg og Takst for tømrer, mur, betongarbeid. Drago Manov for våtrom, membran og flis. Dusan Simic rørlegger for innvendig sanitæranlegg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. 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 påvist andre avvik:

Det ble utført tilfeldig kontroll av luftespalte i nedre kant av kledningen. Kontroll ble gjennomført på ett eller flere utvalgte steder, men det er ikke registrert luftespalte der kontrollen ble utført, da tommestokken buttet i en liggende lekt/spikerslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledningen for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råteskader og redusert levetid på kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak bygget opp som takstolskonstruksjon med loft i mønet og kneloft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har 2 stk malte takvinduer/trevinduer med 2-lags glass.
Et trevindu med 2-lags glass i underetasjen. Ikke synlig datostempling i forbindelse med dette.
PVC-vinduer med 2-lags glass og PVC-vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ett vindu i tilknytning til badet i 2. etasje har en sprekk, og begge soveromsvinduene i underetasjen har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Glasset må utbedres for å lukke avviket. Punkterte glass har dårligere isolerende effekt og blir misfarget/skittent inne i glasslaget.


Sprekt glass ifm badet i 2. etasje.


Sprekk i et vindu i kjelleren.

TG 1 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør i hver etasje.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har PVC balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført i impregnert/behandlet treverk. Takoverbygg med sperrer og plasttak på deler av terrassen.
Oppmålt til ca. 29 kvm.

Nytt terrassegulv og takoverbygg i 2023.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Takoverbygget er ikke byggemeldt, noe som medfører usikkerhet knyttet til om tiltaket er utført i henhold til gjeldende regelverk og tekniske krav.

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

Det anbefales å avklare med kommunen om takoverbygget er søknadspliktig, for å sikre at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk og tekniske krav. Manglende avklaring kan medføre risiko for pålegg om endring eller fjerning av tiltaket, samt usikkerhet rundt forsikringsdekning og videresalg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrassen er oppført i betong med flislagt gulv.
Arealet er oppmålt til 23,8 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svak bom på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre at de løsner eller sprekker, noe som kan føre til ytterligere skader på terrassegulvet og økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrert slitte trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av slitte trappetrinn for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for snuble- og fallulykker.



TG 1 Utvendige trapper - 2

Tretrapp fra terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekk i et par fliser på gulvet på kjøkkenet, samt ved noen av flisene i gangen. Det er også registrert bom i enkelte fliser, i tillegg til noe knirk i gulvet i gangen.

Noen himlingsplater i underetasjen er noe løse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvet fungerer med avviket, men sprukne fliser bør byttes for å lukke avviket og forhindre ytterligere skade.
Fliser med bom kan løsne over tid og har økt risiko for å sprekke ved belastning.
Knirk i gulvet og løse himlingsplater bør utbedres for å unngå forverring og sikre god funksjon og sikkerhet.


Sprekk i flis på kjøkkenet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Kontrollen ble utført i stue, soverom, kjøkken og gang.

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

Det er registrert avvik i høyden på gulvet i hver etasje. Målinger viser høydeforskjeller på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Dette avviker fra standardens krav til godkjente måleavvik, og gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

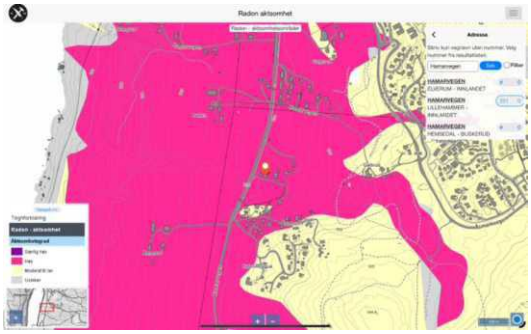
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Skjevheter kan påvirke møblering og innredning, og det er risiko for oppsprekking i gulvbelegg dersom underlaget ikke utbedres før eventuell ny legging.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling med elektroninsk måler og målinger ligger under grenseverdier.

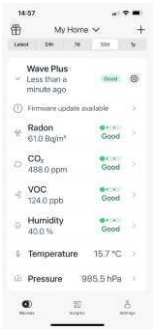
Tilstandsrapport



Aktsomhetskart radon.







TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

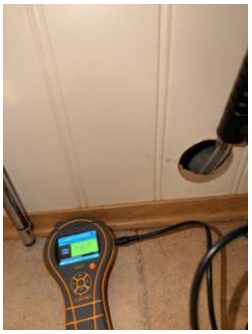
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av fliser og laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på utforet vegg..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,1.

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

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

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller avfukting, for å unngå muggdannelse og skader på materialer over tid.
Fuktnivå mellom 16-19,5 % regnes som fuktig, og vedvarende fukt på dette nivået gir økt risiko for muggvekst og forringelse av konstruksjonen.



Fuktsøk i vegg mot grunnmuren.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Spiraltrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene, for eksempel ved å montere barnesikringslister, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
En innerdør i PVC og en av metall.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Selger opplyste:
Våtrom utført av Drago Manov.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har fliser og himlingsplater.

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

Det er vindu i våtsonen, dog utenfor dusjsonen der det er dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens løsning med dusjkabinett, men dersom dusjkabinettet fjernes eller det blir endret bruk, må vinduet fuktbeskyttes for å unngå fuktbelastning og risiko for fuktskader rundt vinduet.
Det er ukjent hvordan membran er utført ved vindusposten og overgangen mot vinduet, noe som gir økt usikkerhet og risiko for at utførelsen kan være mangelfull, med fare for vanninntrengning i konstruksjonen.



Vindu i våtsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vurderingen er begrenset til tilgjengelige områder på grunn av plasseringen av kabinettet og badekaret. Det er ikke foretatt fullstendig inspeksjon under eller bak disse installasjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdet slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for at vann samler seg på gulvet eller renner ut av rommet og forårsaker fuktskader.

Vurderingen er begrenset til tilgjengelige områder på grunn av plasseringen av kabinettet og badekaret, og det anbefales derfor å foreta nærmere undersøkelser under eller bak disse installasjonene for å avdekke eventuelle skjulte avvik.



Fall til sluk, dog litt under kravet.



Motfall ifm sluk under badekaret.



Noe flatt mellom dusjhjørnet og toalettet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av smøremembran og sluk.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk under badekaret.



Sluk under badekaret.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

I TEK97 var det et krav om at installasjoner for vannforsyning og avløp skulle utføres slik at lekkasjer kunne oppdages før de forårsaket skader. Dette var en mer generell formulering som ikke spesifikt omhandlet innebygde sisterner, men fokuserte på at lekkasjer fra alle typer installasjoner måtte kunne oppdages tidlig. Med innføringen av TEK10 ble det stilt tydeligere krav, spesielt for innebygde installasjoner som toalettsisterner, hvor det ble presisert at de skulle være drenshull eller lekkasjesikringssystemer for å hindre at vannskader oppsto uten at lekkasjen ble oppdaget.
Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke for enklere tilgang til kontroll av konstruksjonen, som bør inspiseres jevnlig. Eventuelt kan lekkasjesikring ettermonteres for å forebygge skade.

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje fra innebygget sisterne medfører økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende følgeskader dersom lekkasje oppstår.



Ikke drenshull e.l.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Selger opplyste at våtrom er utført av Drago Manov.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdet bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluket.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann ved lekkasje eller søl ikke renner til sluket, men samler seg på gulvet eller renner ut av rommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fallforhold er under kravet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranløsningen er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk under dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett, håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

I TEK97 var det et krav om at installasjoner for vannforsyning og avløp skulle utføres slik at lekkasjer kunne oppdages før de forårsaket skader. Dette var en mer generell formulering som ikke spesifikt omhandlet innebygde sisterner, men fokuserte på at lekkasjer fra alle typer installasjoner måtte kunne oppdages tidlig. Med innføringen av TEK10 ble det stilt tydeligere krav, spesielt for innebygde installasjoner som toalettsisterner, hvor det ble presisert at de skulle være drenshull eller lekkasjesikringssystemer for å hindre at vannskader oppsto uten at lekkasjen ble oppdaget.
Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke for enklere tilgang til kontroll av konstruksjonen, som bør inspiseres jevnlig. Eventuelt kan lekkasjesikring ettermonteres for å forebygge skade.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne medfører økt risiko for skjulte vannskader, da lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid og føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

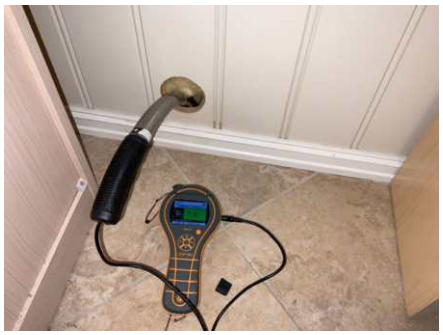


Funksjonstest

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Selger opplyste:
Våtrom utført av Drago Manov.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforholdet bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk, og dermed redusere risikoen for vannansamling og fuktskader utenfor våtrommet.

Fliser med bom bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å forhindre at de løsner eller sprekker, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.



Fallforhold under kravet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranløsningen er økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på vegg fra tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,9.



Fuktsøk i vegg

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD UNDERETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er ikke bygget som et vaskerom med hensyn til membran og tetthet etter dagens krav.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD UNDERETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fallforholdet bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluket og for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet eller at vann renner ut av rommet, noe som kan føre til fuktskader.

Montert kantlist kan bidra til å holde vannet inne ved sluket ved en eventuell lekkasje, men gir ikke fullgod beskyttelse mot fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD UNDERETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet for å sikre mot fuktskader og lekkasjer.
Manglende eller ukjent tettesjikt medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plastsluk.



Ingen synlig membranoppkant eller oppkant med fliser.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD UNDERETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Det ble opplyst at når avtrekket på badet startes, vil det også trekke luft fra teknisk rom/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD UNDERETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dette er samme hullet hvor det ble utført fuktsøk i forbindelse med rom under terreng. Fuktverdiene er ikke knyttet til vannskade eller lignende fra våtrom, men skyldes fukt fra grunnmur i forbindelse med kondens e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se punkt rom under terreng for mer info. Samme hulltaking gjelder.

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, da målt fuktkvote på 19,1 % indikerer forhøyet fukt og økt risiko for muggdannelse. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang, samt for å hindre videre fuktopptak og eventuelle følgeskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilatoren fungerer, men displayet mangler markering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør utbedres eller displayet repareres for å sikre full funksjonalitet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og manglende oversikt over innstillinger.



Funksjonstest



Ødelagt display. Ventilatoren fungerer.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med to kummer og avrenningsfelt. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i 1. etasje og i underetasjen.
Selger opplyste:
Alt arbeid er utført av rørlegger Dusan Simic.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert åpne koblinger i himlingen på vaskerommet/teknisk rom i underetasjen. Disse rørene er ikke utført som et lukket rør-i-rør-system. Det foreligger usikkerhet om rørene er tilstrekkelig festet, da dette ikke kunne verifiseres ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres et lukket rør-i-rør-system for å sikre at eventuelle lekkasjer ledes trygt til sluk.
Åpne koblinger øker risikoen for vannskader i konstruksjonen dersom det skulle oppstå lekkasje, selv om det er sluk i gulvet under disse koblingene.
Det bør også vurderes om rørene skal festes bedre for å redusere risiko for bevegelse og påfølgende lekkasjer.





Vannfordelingsskap plassert ifm badet i 1. etasje.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og noe mindre kobber.
Selger oplyste:
Alt arbeid er utført av rørlegger Dusan Simic.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje og 2. etasje, dog elektrisk avtrekk fra våtrommet i 2. etasje.



Aggregatet er plassert på et kneloft.

TG 2 Ventilasjon - 2

Boligen har elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken i underetasjen i tillegg er det mekanisk avtrekk montert i stuen i underetasjen. Og mekanisk avtrekk ifm vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er en bryter for avtrekket på veggen i gangen i underetasjen. Selger opplyste at avtrekket ikke fungerer som det skal.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekket må utbedres. Anbefaler nærmere kontroll.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe. Plassert i stuen i 1. etasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Plassert i teknisk rom/vaskerom i underetasjen.



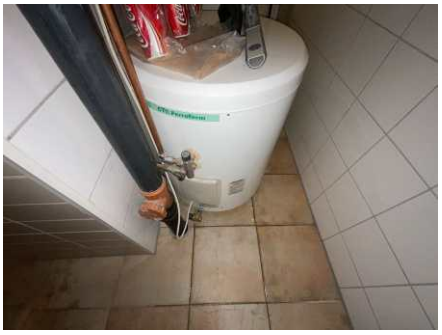
Teknisk info.

TG 1 Varmtvannstank - 2

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Plassert i teknisk rom/vaskerom i underetasjen.



Teknisk info.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.



Motor plassert på vaskerommet i underetasjen.

TG 1 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: 40 A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme.
Alt arbeid er utført av Skogvang AS.

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.
   2009

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskap plassert i entreen i 1. etasje.



Sikringsskap plassert i gangen i underetasjen.

TG 0 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

Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2009.
Selger opplyste at fuktsikringen er ført opp bak pusset/malt plate på siden mot sør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/spareteinsbetong.
Grunnmuren er det eneste som er igjen i forbindelse med rivingen og gjenoppbyggingen av bygget. Det er støpt ny mur oppå den opprinnelige grunnmuren, og den er forsterket med noen betongvegger/punkter innvendig fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmuren har partier med høyder over 0,5 meter uten nødvendig sikring, i henhold til dagens krav. Dette medfører økt risiko for fallulykker.
Det er mindre ujevnheter i enden av muren mot oversiden av tomten.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Sprekkene bør kontrolleres over tid. Dersom det oppstår ytterligere bevegelser eller forverring, må muren utbedres for å unngå alvorlige strukturelle skader og økt fare for sammenbrudd.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Støttemur på oversiden av boligen.



Støttemur ved annkeset.





TG 3 Forstøtningsmurer - 4

Forstøtningsmurer er oppført i betong eller tilsvarende materiale.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG IU Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmuren er av treverk og ligger ovenfor uthuset. Selger har opplyst at denne tilhører naboen.

TG 3 Forstøtningsmurer - 3

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

• Konstruksjonene har skjevheter.

Muren har gitt etter for jordtrykk og heller utover.
Forstøtningsmurer med høyder over 0,5 meter skal ha sikring i form av rekkverk eller annen beskyttelse, noe som mangler her.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

• Andre tiltak:

Muren bør utbedres for å motvirke videre forskyvning og risiko for sammenbrudd.
Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støttemur på nedsiden av boligen.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge risikoen for flom på eiendommen.
Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være økt fare for vannskader på bygning og eiendom ved flomhendelser.



Flomsonen er markert på kartet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger fra 2009.

Tilstandsrapport



Stoppekran plassert i teknisk rom/vaskerom i underetasjen.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fundamentering:
Ringmur og støpt plate.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med takstoler og sperrer.
Taktekking av pappshingel.

Innlagt strøm. Ikke sett dokumentasjon fra elektriker for arbeid utført i garasjen. Dette bør vurderes av fagmann/elektriker.
To manuelle vippeporter.
Vindu av enkelt glass.

Uinnredet bygg.
Mye lagret utstyr.

Bygget er ikke vurdert. I forbindelse med beskrivelsen og oppmålingen ble det observert tegn til manglende vedlikehold og slitasje. Det anbefales derfor at bygget vurderes nærmere av bygningssakkyndig. En kjøper må påregne behov for ytterligere kontroll og eventuelt vedlikehold.
Ikke kontrollert evt dokumentasjon fra elektriker.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår, mulig fra slutten av 1950 eller starten av 1960 tallet.

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse
Ringmur og støpt plate.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med takstoler/sperrer.
Taktekking av pappshingel og sementstein.

Innlagt strøm.
Ikke sett dokumentasjon fra elektriker for arbeid utført i annekset. Dette bør vurderes av fagmann/elektriker.

Ytterdører av enkel standard.
Vindu av isolerglass og enkelt glass.

Invendig er overflatene innredet med laminat og panel/plater.
Mye lagret utstyr.
Overbygget del på baksiden. Forenklet punktfundamentering ifm dette tilbygget/overbygget.

Tresviller og kledning går ned i bakken og må justeres.
Ingen synlig lufting av fasaden.

Bygget er ikke vurdert. I forbindelse med beskrivelsen og oppmålingen ble det observert kledning som ligger tett mot terrenget.
Dette gjør den utsatt.
Heller ikke fast rekkverk ifm trappeåpningen.
Himlingen på kontoret henger ned om må vurderes nærmrere mtp evt tiltak.
Ikke kontrollert evt dokumentasjon fra elektriker.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger har selv pusset opp annekset og innredet det. Det er bodrom i tillegg til kontor og soverom.

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

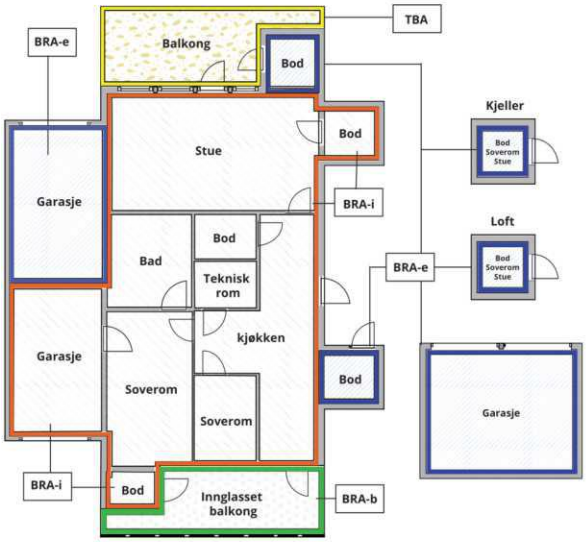
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	56			56		3	59
1. etasje	97			97	29		97
Underetasje	93			93	24		93
SUM	**246**				**53**	**3**	**249**
SUM BRA	**246**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom 2. etasje		
1. etasje	Entré, bad/vaskerom 1. etasje, kjøkken, soverom, stue, kontor		
Underetasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom underetasje, kjøkken, stue, vaskerom/teknisk rom/bod underetasje, gang, bod		

Kommentar

Soverommene i underetasjen er oppmålt til 9,65 kvm og 10 kvm.
Soverommene i 1. etasje er oppmålt til 10,9 kvm.
Soverommene i 2. etasje er oppmålt til 9 kvm, 9,2 kvm og 8,9 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Et takoppløft er ikke bygget, det er bare satt inn takvindu.

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
Kommentar: Se info i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I forbindelse med leiligheten i underetasjen:
Vinduene på soverommene er litt under kravene til dagslys, men selger opplyste leiligheten er nå godkjent i kommunen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		57		57	
SUM		**57**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje/verksted, bod	

Kommentar

Iht flyfoto ble garasjen utvidet mellom 2004 og 2006.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke foreligger tegninger, betyr at selger ikke hadde disse tilgjengelige under befaringen. Det er ikke blitt gjort noen kontroll i kommunens arkiv. Det anbefales generelt å gå gjennom byggemeldte tegninger for å avdekke om det er gjort tiltak på boligen som kan kreve bruksendring eller lignende.

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:

Anneks

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						27	27
1. etasje		27		27			27
SUM		**27**				**27**	**54**
SUM BRA	**27**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod, soverom	
1. etasje		Kontor, bod, bod 2	

Kommentar

Arealet på loftet er ikke måleverdig.
Takhøyden i 1. etasje er fra 1,92-1,97 ifm kontoret. Eller ca 2- 2,02 m i 1. etasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke foreligger tegninger, betyr at selger ikke hadde disse tilgjengelige under befaringen. Det er ikke blitt gjort noen kontroll i kommunens arkiv.

Det anbefales generelt å gå gjennom byggemeldte tegninger for å avdekke om det er gjort tiltak på boligen som kan kreve bruksendring eller lignende.

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

Kommentar: Selger har selv pusset opp annekset.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden i kontordelen er under 2 m. Målt takhøyde på 1.94 m.
Takhøyden i boden og gangen er på 2,04 m og fra 1,99-2,01 m.
Loftet er ikke måleverdig, her er takhøyden på det høyeste i mønet 1,89 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	235	14
Garasje	0	57
Anneks	14	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Milomir Ruso og Biljana Ruso	Kunde
16.10.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Milomir Ruso og Biljana Ruso	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	92	10		0	1006 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hamarvegen 261

Hjemmelshaver
Ruso Biljana, Ruso Milomir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søre Ål, sør for Lillehammer sentrum, med kort avstand til skole og dagligvarebutikker. Det er også enkel tilgang til Lillehammer sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud. Området byr på flotte turmuligheter i nærområdet.

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

LNFR for spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

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		Punkt 5. Det ble registrert litt forhøyde verdier ved søk i utforet vegg.	Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig		Inneholder ikke underetasjen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

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.

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/ZR1466

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

Andre bilder



Overbygg ifm annekset.



Drivhus osv er ikke vurdert i denne rapporten. Disse står utenfor tomtegrenser iht kommunen sin karttjeneste.

SIGNICAT

Egenerklaering_Signed_flat.pdf
Egenerklaering_Signed_flat.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Ruso, Biljana	BANKID	2026-05-07 11:13
Ruso, Milomir	BANKID	2026-05-07 11:44

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer (WM)

Oppdragsnr.
55240420

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Biljana Ruso	Milomir Ruso

Gateadresse
Hamarvegen 261

Poststed	Postnr
Lillehammer	2614

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: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidig

Polise/avtalenr.: 92002097

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: 55240420

Dokumentet er elektronisk signert av:

Ruso, Biljana
Ruso, Milomir

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjenner ingen problem på bad/våtrom
Arbeid utført av	Drago Manov tillatelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen fliser på kjøkkenet og gang

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Takk og fasade
Arbeid utført av	Milobygg AS

Document reference: 55240420

Dokumentet er elektronisk signert av:

Ruso, Biljana
Ruso, Milomir

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: godkjent i oktober 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: radon måling starte ii desenbar 2024

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: godt

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55240420

Dokumentet er elektronisk signert av:

Ruso, Biljana
Ruso, Milomir

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: 55240420

Dokumentet er elektronisk signert av:

Ruso, Biljana
Ruso, Milomir

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Biljana Ruso	cf9b2448f97d1863a0b5a cb799e2f69cca7c40d7	21.10.2025 10:39:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Milomir ruso	dd066b7d65c9cf5f194184 e431ddee3e565098c3	21.10.2025 10:40:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55240420

- → 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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Ruso, Biljana
Ruso, Milomir

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**92**	**10**	**0**	**0**	Grunneiendom	BEKKER0	Ja	1006,3	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.02.1949	Nei	Nei	Nei			Nord: 6773004,25 Øst: 579561,6 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Annen forretningstype	19.05.2025	19.05.2025			92/10	0
					92/36	0
					92/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			92/10	0
Kart- og delingsforretning	11.02.1985		M60-32	Mottaker	92/40	134,2
				Avgiver	92/10	-134,2
Kart- og delingsforretning	03.02.1949				92/10	0
					92/1	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7471920	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	55	55
7471920-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	22	22
155377550	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	36	36
300125204	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig	Ferdigattest	237	0	237
300125204-1	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hamarvegen	261	A		Nord: 6772999,28 Øst: 579565,54		Kirkesokn 2-Søre Ål Grunnkrets 707-Dallerud

			System: EPSG:25832	Stemmekrets 1-Sentrum SKOLEKRETS 6-Søre Ål Postnummerområde 2614-LILLEHAMMER
Hamarvegen	261	B	Nord: 6772998,02 Øst: 579575,77 System: EPSG:25832	Kirkesokn 2-Søre Ål Grunnkrets 707-Dallerud Stemmekrets 1-Sentrum SKOLEKRETS 6-Søre Ål Postnummerområde 2614-LILLEHAMMER

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: OP-Oppmålingsvesenet Saksnummer: Tekst: Rettet i henhold til skylddelingsforretning og eksisterende gjerde.

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1006,3	Nord: 6773004,25010126 Øst: 579561,59999597 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

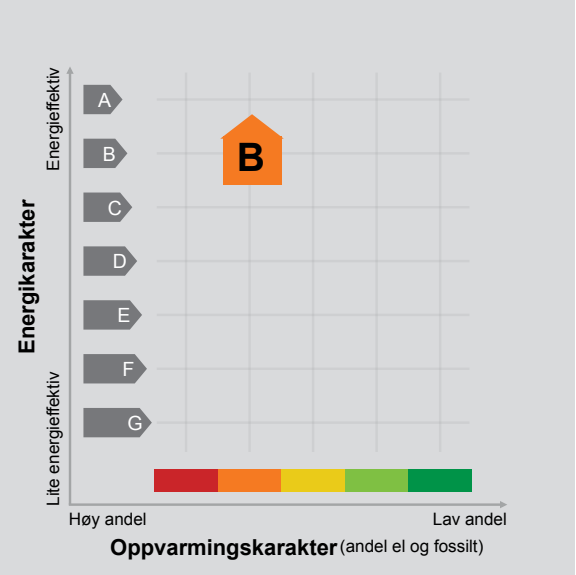
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

ENERGIATTEST

Adresse	Hamarvegen 261B
Postnummer	2614
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300125204
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185117
Dato	29.10.2025



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)

- Fyr riktig med ved
- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

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:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: 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: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

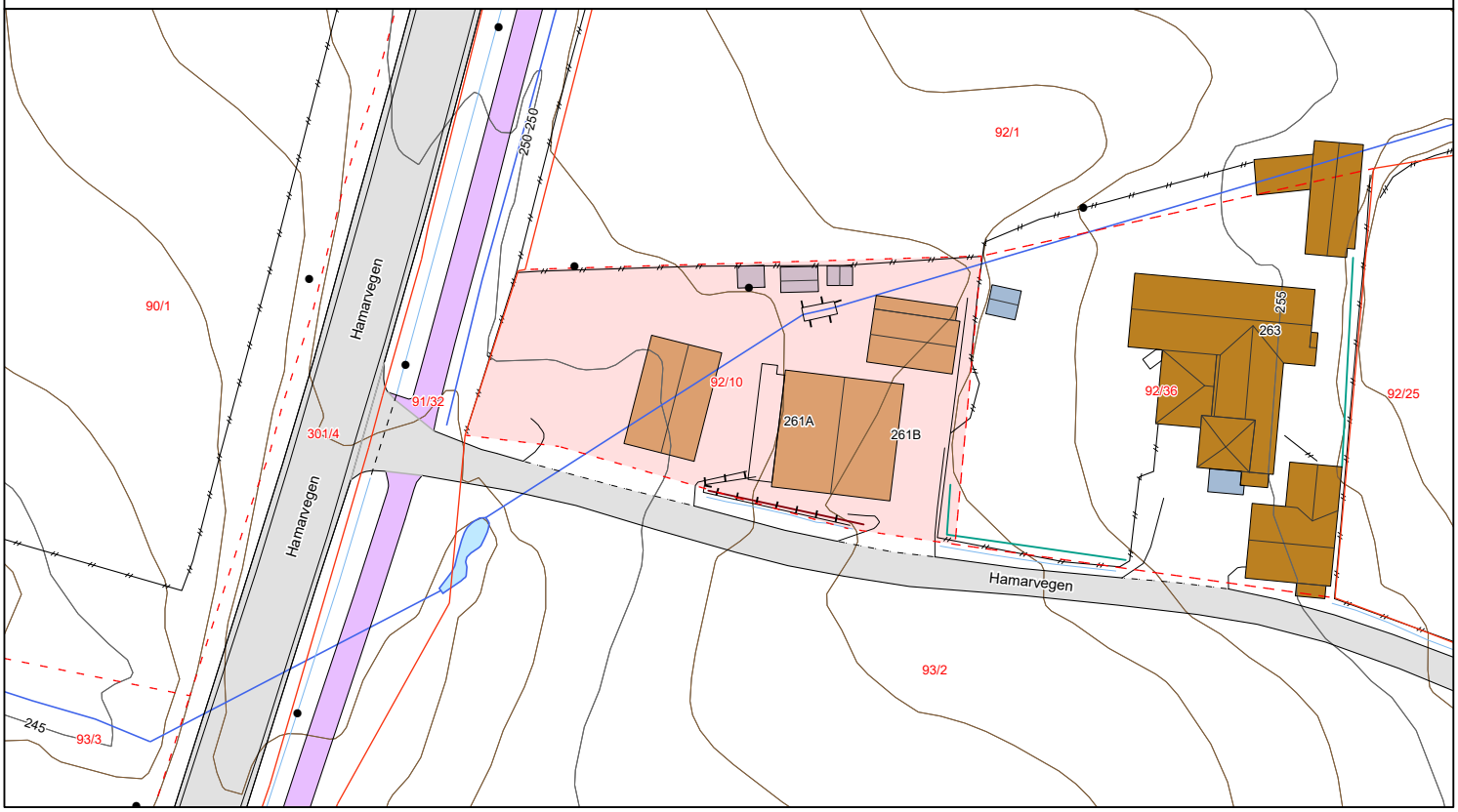
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Oversiktskart

Adresse: **Hamarvegen 261B, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/92/10/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1006 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.10.2025

N



Matrikkelkart

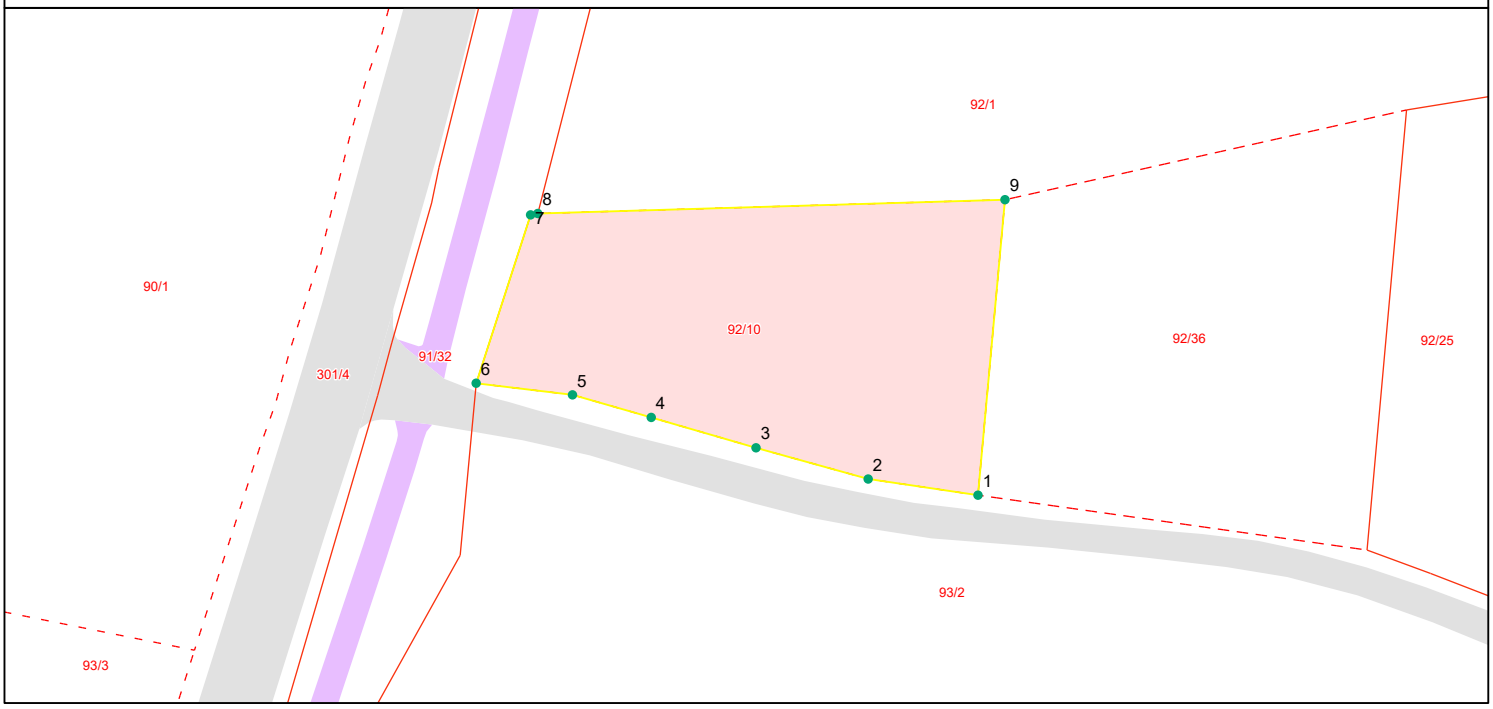
Adresse: **Hamarvegen 261B, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/92/10/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1006 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.10.2025

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: 1006 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6772988.18	579581.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	10.37	0
2	6772989.69	579571.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	1000	10.88	0
3	6772992.61	579561.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	1000	10.19	0
4	6772995.45	579551.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	1000	7.65	0
5	6772997.56	579544.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	1000	9.06	0
6	6772998.65	579535.05	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	16.55	0
7	6773014.39	579540.13	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	0.68	0
8	6773014.52	579540.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	43.66	0
9	6773015.81	579584.41	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	27.76	0

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	92
Bruksnummer:	10

Utskriftsdato/klokkeslett:	27.10.2025 kl. 08:44
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BEKKER0
Etableringsdato:	03.02.1949
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 92 / 10	1 006,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		191069	RUSO BILJANA		Hamarvegen 261B 2614 LILLEHAMMER	1 / 2
Hjemmelshaver		200469	RUSO MILOMIR		Hamarvegen 261B 2614 LILLEHAMMER	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		191069	RUSO BILJANA		Hamarvegen 261B 2614 LILLEHAMMER	
Eier registrert hos Skatteetaten		200469	RUSO MILOMIR		Hamarvegen 261B 2614 LILLEHAMMER	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6773004	579562		1 006,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3405 - 92/10 0501 - 92/10		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.02.1985			
Kart- og delingsforretning	M60-32	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0501 - 92/10	-134,2
		Mottaker	0501 - 92/40	134,2

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.02.1949			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0501 - 92/1	0
		Mottaker	0501 - 92/10	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	19.05.2025			tonmar	19.05.2025
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3405 - 92/1	0	
		Berørt	3405 - 92/10	0	
		Berørt	3405 - 92/36	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Hamarvegen	2560	261A			Grunnkrets	0707	Dallerud	Nei
						Stemmekrets:	1	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03070102	Søre Ål	
				6772999	579566	Postnr.område:	2614	LILLEHAMMER	
						Tettsted:			

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Hamarvegen	2560	261B			Grunnkrets	0707	Dallerud	Nei
						Stemmekrets:	1	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03070102	Søre Ål	
				6772998	579576	Postnr.område:	2614	LILLEHAMMER	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 7 471 920
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6773000 Øst: 579554
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	63	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	15.02.1988	
Bruksareal annet:	55	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	29.02.1988	
Bruksareal totalt:	55	Avløp:		Tatt i bruk:	29.02.1988	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	63			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	63					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	55	55	0	63	63

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	92/10

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		RINGEN, ERLING		BAKKERO, S. ÅL

Bygningsnr:	7 471 920	Bebygd areal:	25	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.09.2025
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	22	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	16.09.2025
	Nord: 6773006 Øst: 579556	Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	25			Ferdigattest:	03.10.2025
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	25				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	22	22	0	25	25

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	92/10

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	200469	RUSO MILOMIR		Hamarvegen 261B 2614 LILLEHAMMER

Bygningsnr:	155 377 550	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6773007 Øst: 579579	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:	15.07.1985
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	92/10

Bygningsnr:	300 125 204		Bebygd areal:	186	Ant. boliger:	2	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	237	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.03.2010	
	Nord: 6772999	Øst: 579571	Bruksareal totalt:	237			Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	22.04.2010	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	23.11.2010	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0
U01	1	92	0	92	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2560 Hamarvegen 261 A	U0101	Bolig	92	3	Kjøkken	1	1	92/10
2560 Hamarvegen 261 B	H0101	Bolig	145	5	Kjøkken	2	2	92/10

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	191069	RUSO BILJANA		Hamarvegen 261B 2614 LILLEHAMMER
Tiltakshaver	200469	RUSO MILOMIR		Hamarvegen 261B 2614 LILLEHAMMER

Bygningsnr:	300 125 204		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:	1		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		29.09.2025
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		29.09.2025
	Nord: 6772997	Øst: 579568	Bruksareal totalt:	0			Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Ombygging		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		02.10.2025
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2560 Hamarvegen 261 A	U0101	Bolig	92	3	Kjøkken	1	1	92/10
2560 Hamarvegen 261 B	H0101	Bolig	-92	-2	Kjøkken	0	0	92/10

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	200469	RUSO MILOMIR		Hamarvegen 261B 2614 LILLEHAMMER

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

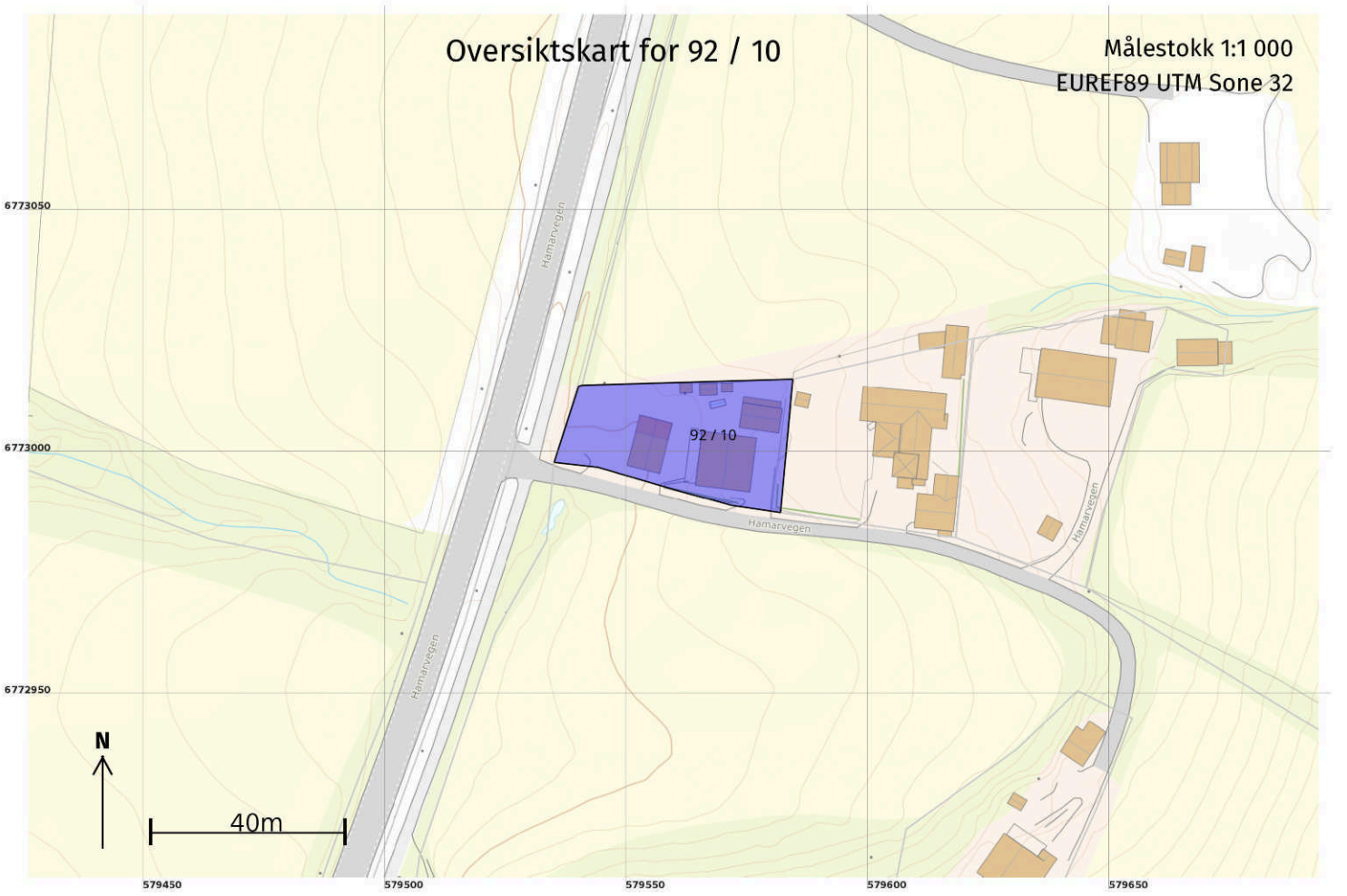
Bygningsnr:	155 377 569		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	134	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6772996	Øst: 579571	Bruksareal totalt:	134	Avløp:		Tatt i bruk:		15.07.1952
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		16.03.2010
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent								
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel								
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

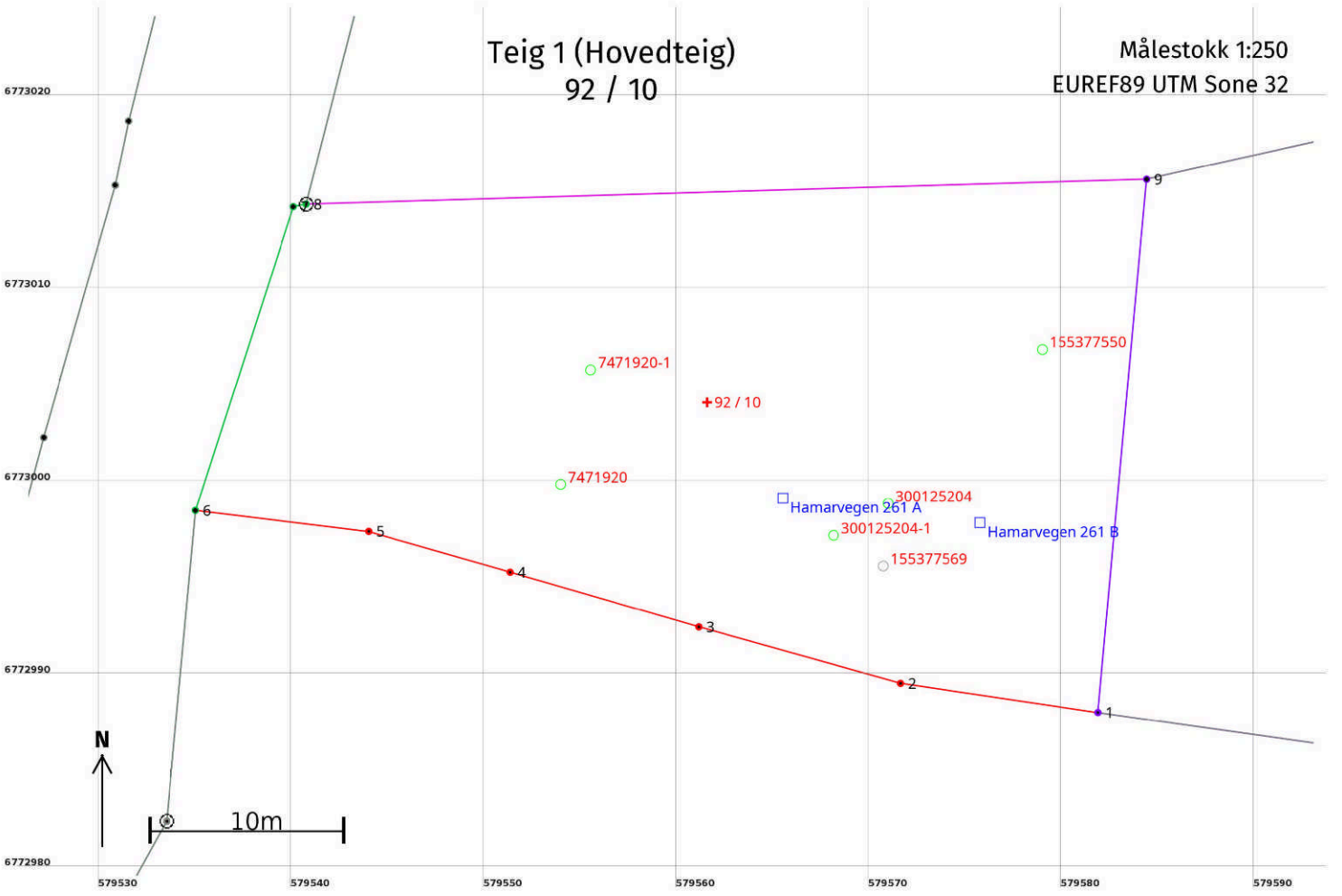
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	67	0	67	0	0	0
K01	0	67	0	67	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	134	8	Kjøkken	1	1	92/10


Oversiktskart for 92 / 10
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6773050
6773000
6772950
92 / 10
Hamarvegen
Hamarvegen
Hamarvegen
Hamarvegen
N
40m
579450
579500
579550
579600
579650


Teig 1 (Hovedteig)
92 / 10
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6773020
6773010
6773000
6772990
6772980
579530
579540
579550
579560
579570
579580
579590
1
2
3
4
5
6
7
8
9
7471920-1
92 / 10
7471920
155377550
Hamarvegen 261 A
300125204
300125204-1
Hamarvegen 261 B
155377569
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 1 006,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6773004 **Øst:** 579562

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6772988,18	579581,89	10,36	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
2	6772989,69	579571,64	10,87	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
3	6772992,61	579561,17	10,18	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
4	6772995,45	579551,39	7,65	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
5	6772997,56	579544,04	9,06	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
6	6772998,65	579535,05	16,54	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
7	6773014,39	579540,13	0,68	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
8	6773014,52	579540,80	43,63	Offentlig godkjent grensemerke Følger annet gjerde enn steingjerde	10 Terrengmålt	13 200	
9	6773015,81	579584,41	27,74	Umerket	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 18.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 10
Adresse: Hamarvegen 261, 2614 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/3810198/Hamarvegen 261

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 15.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 10
Adresse: Hamarvegen 261, 2614 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/3810198/Hamarvegen 261

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**92**	Bruksnr:	**10**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Hamarvegen 261, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

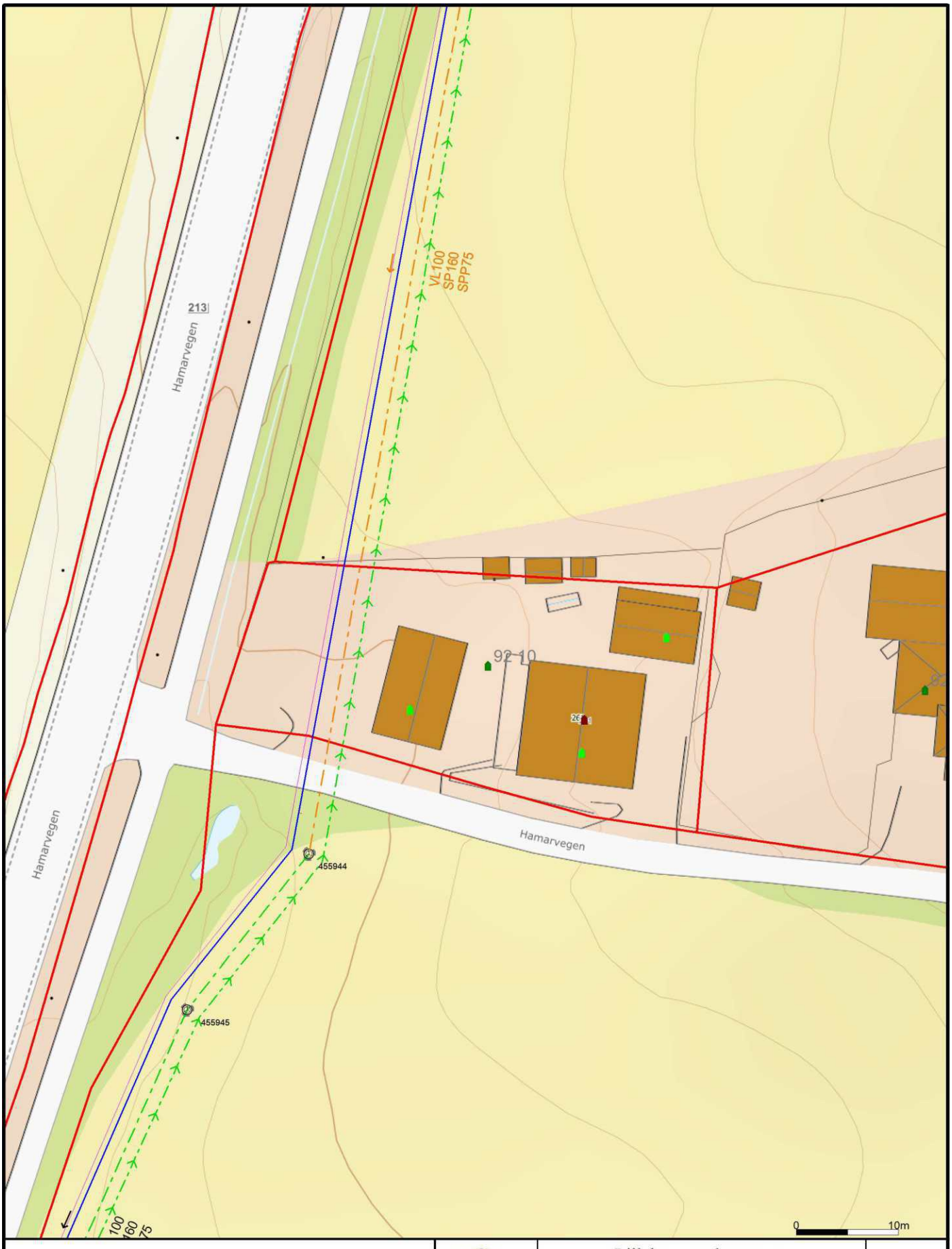
Kommentar:

Lillehammer 15. oktober 2024

Med hilsen

Gerd Aasen

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



Lillehammer kommune
Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2024.10.18

Sign: RHO

Målestokk
1:500

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**92**	Bnr.	**10**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Hamarvegen 261, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 35 671,00

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 8 948,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 28. oktober 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hamarvegen 261 2614 LILLEHAMMER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Eiendom
- Husnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Elv
- Høydekurve_Lillehammer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn
- Privatveg gatenavn

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 11.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 10
Adresse: Hamarvegen 261, 2614 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3004717/3810198/Hamarvegen 261

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende

Kommentar
Eiendommen er avsatt til " LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende. " i Kommuneplanen 2020-2023(2030). Følgende hensyn gjelder for eiendommen: ? H550_02 Hensyn landskap ? H320_1 Flomfare

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

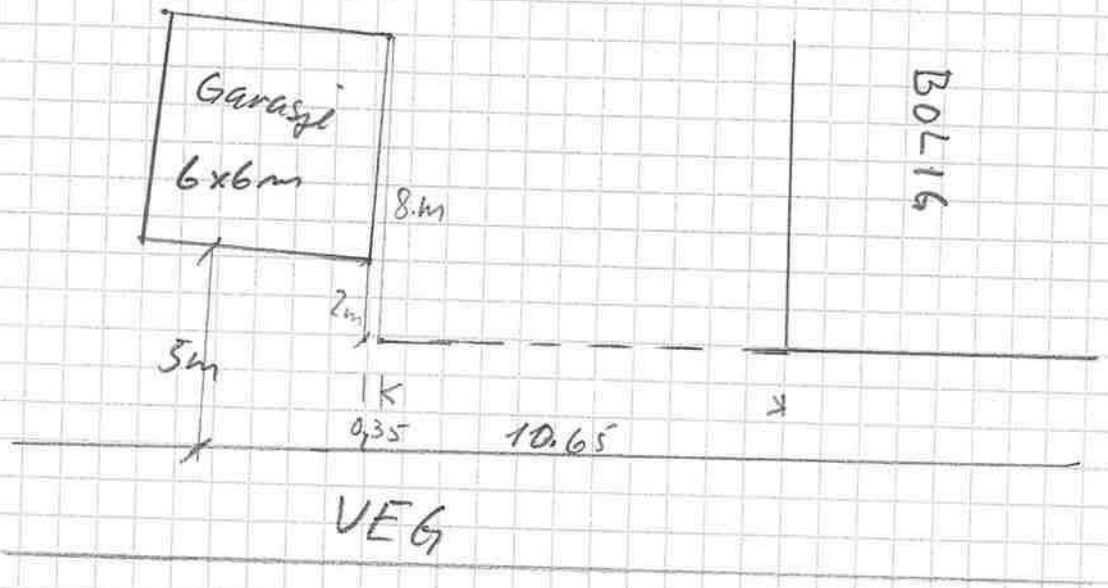
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

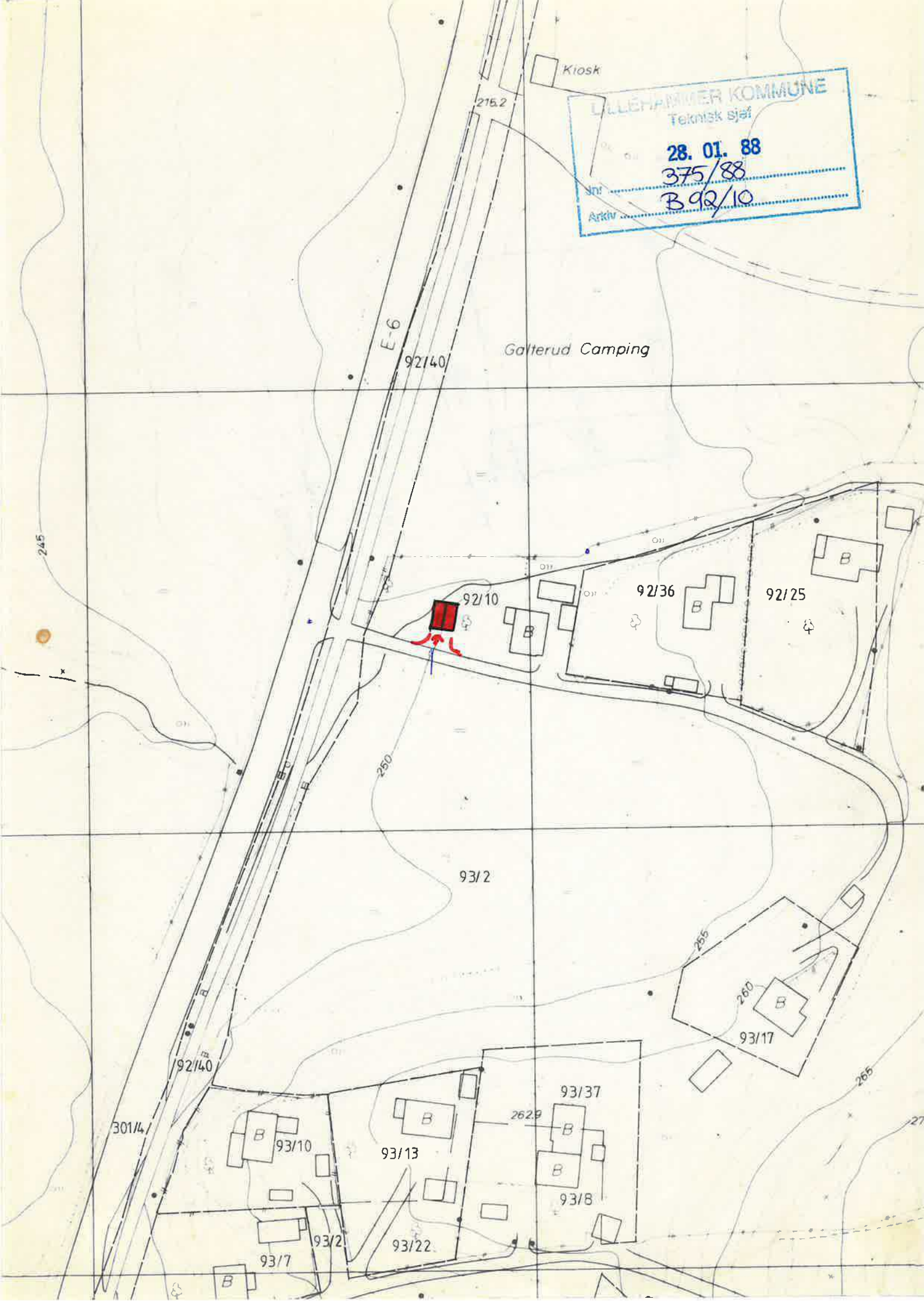
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

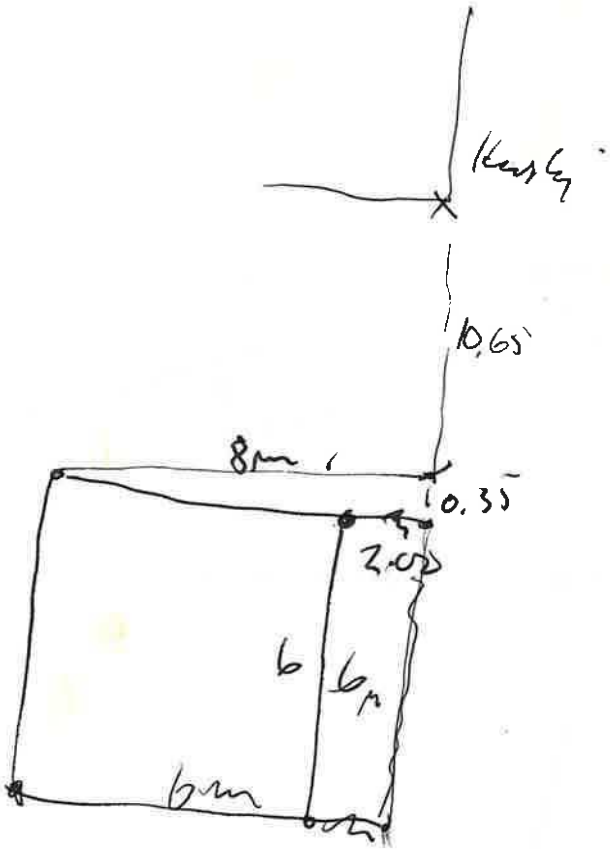
Garageplassering 92/10

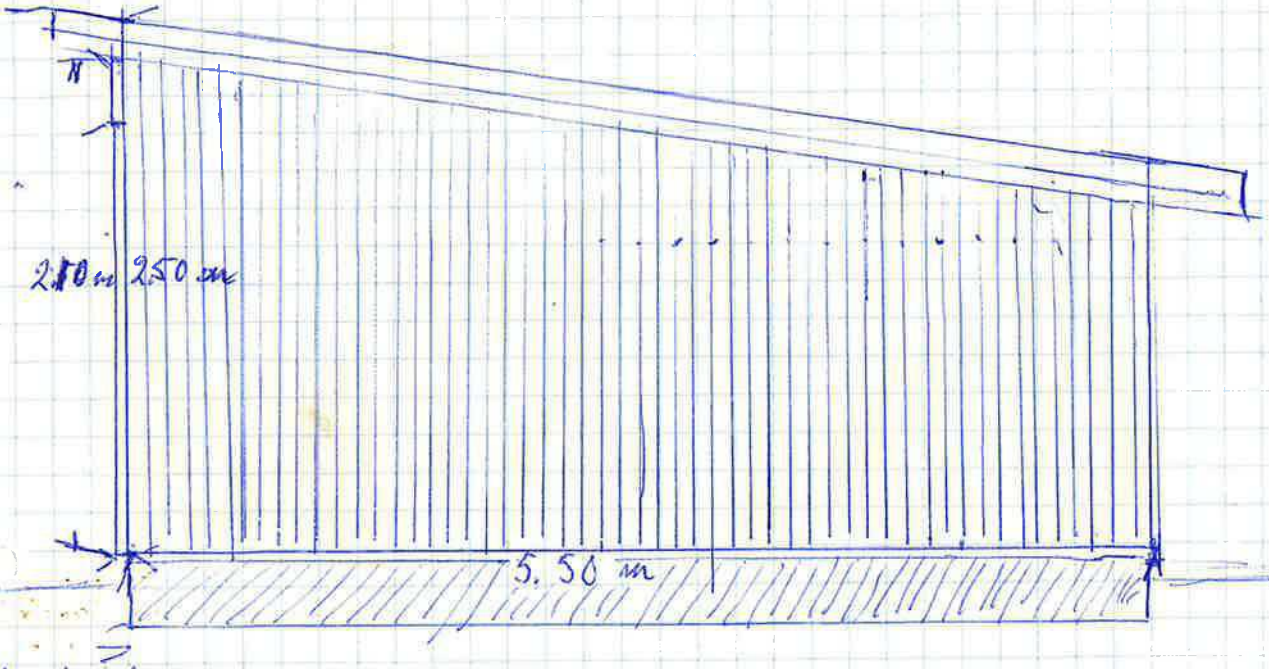
3/6-88 MH-Sky.



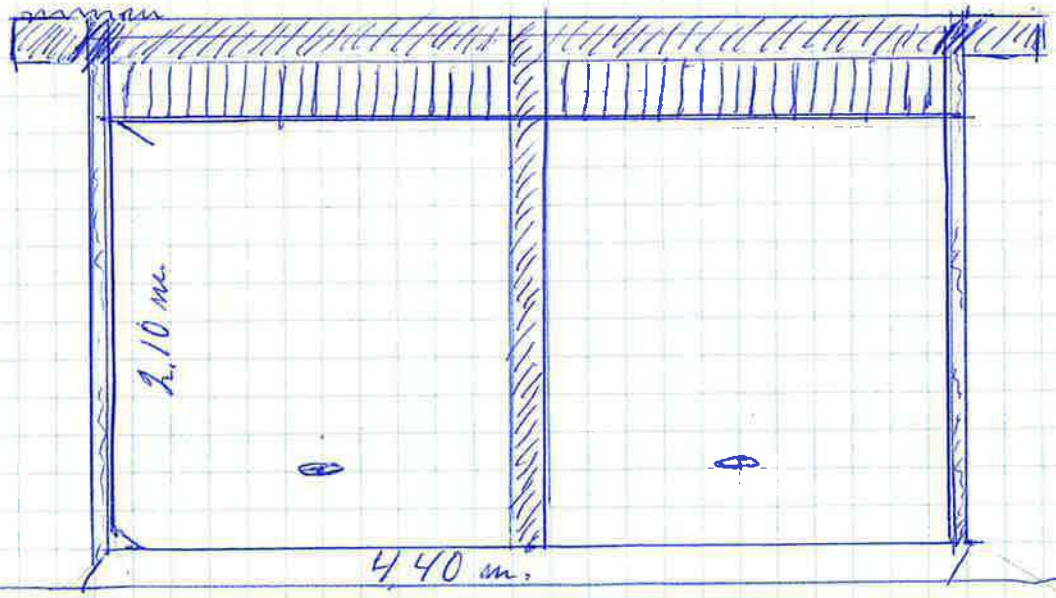


LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk sjef
28. 01. 88
375/88
Sn:
B 92/10
Arkiv


10,65
8m
0.35
2.0
6
6m
6m



Avstand til vei
= 2,5 – 3 m.



28. 01. 88
375/88
B 92/10

Garasje:
E. Ringen

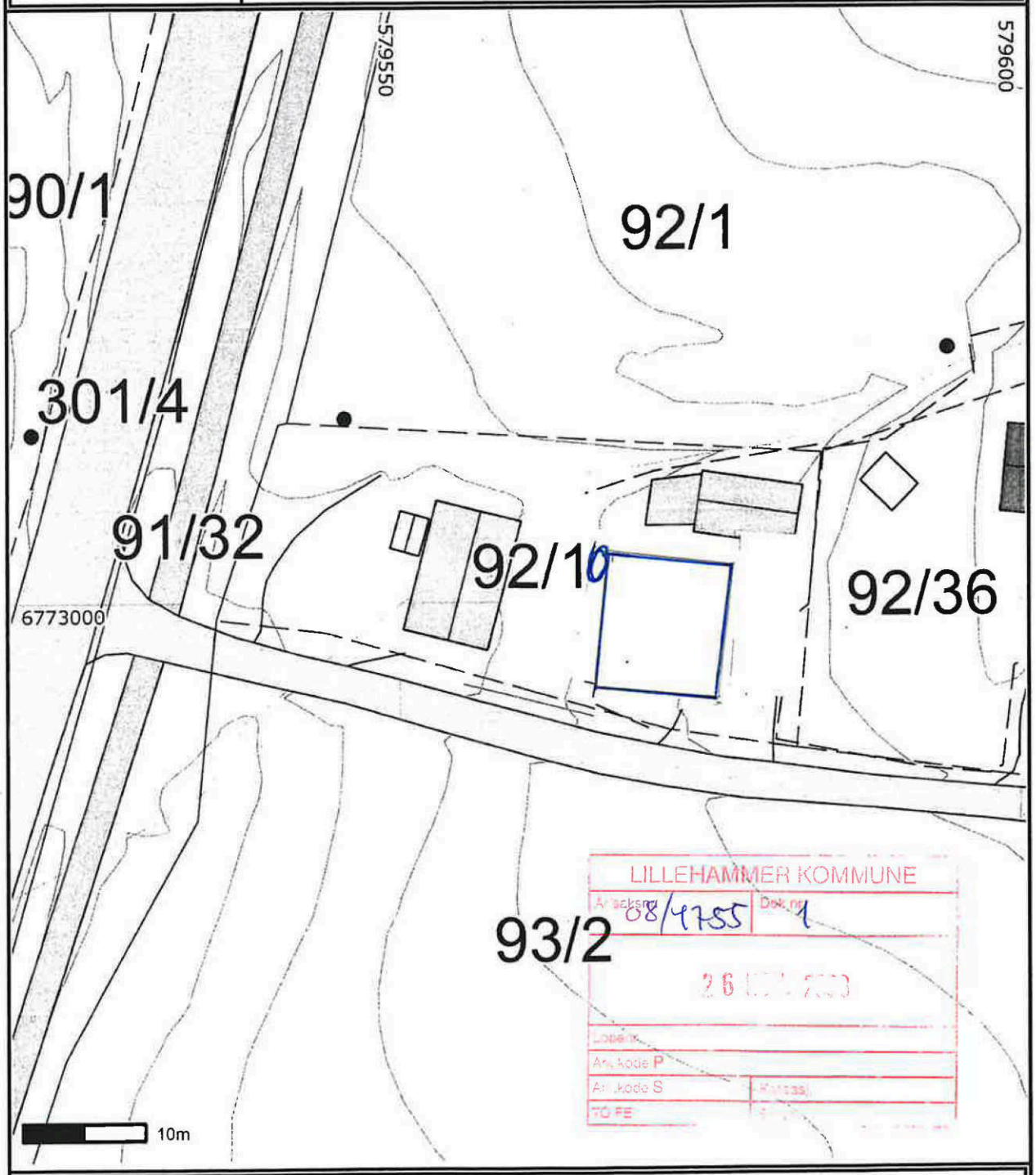
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: HAMARVEGEN 261, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	RUSO MILOMIR, STUKSRUDVEGEN 8, 2625 FÅBERG med flere			

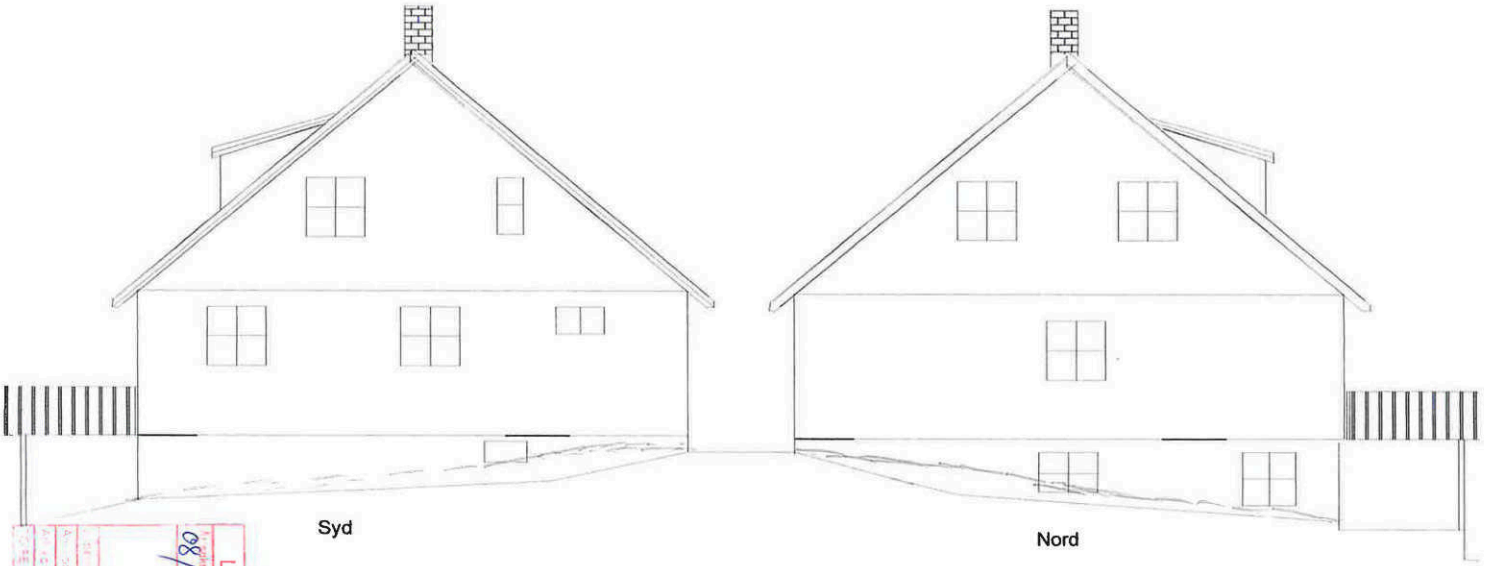
LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 25/11-2008 Sign:

Målestokk 1:500



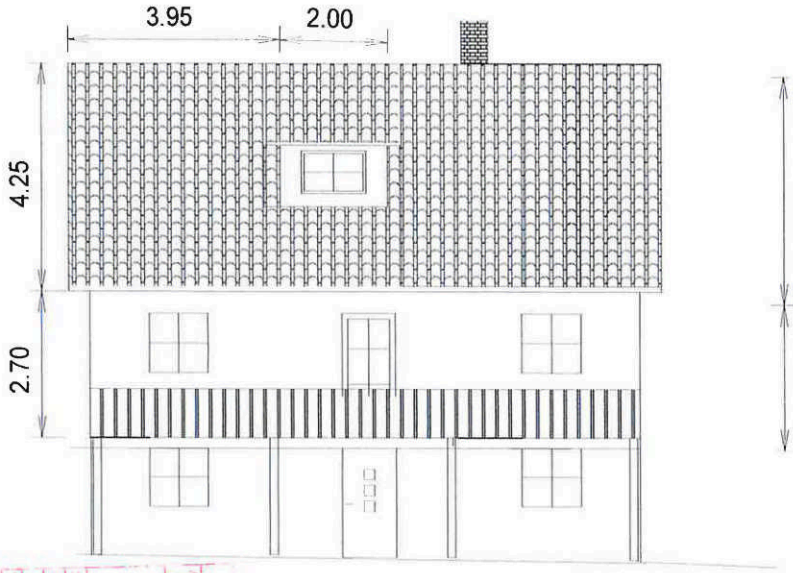
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

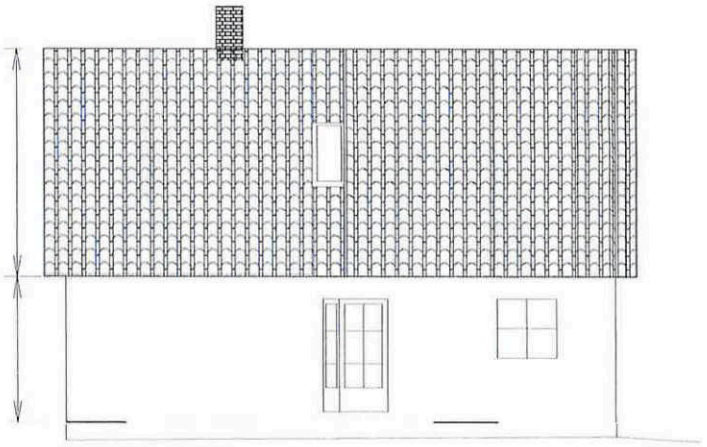


LILLEHAMMER KOMMUNE

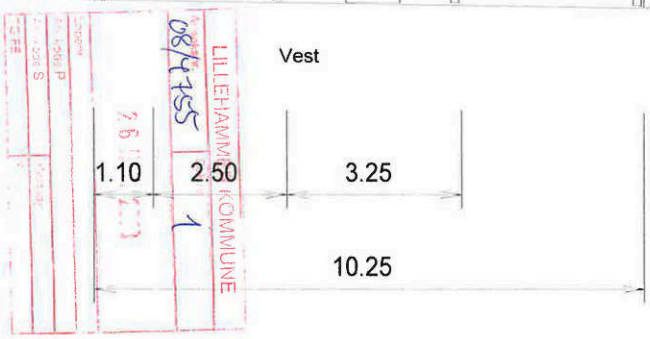
UTVENDIG PANEL : HØSTPANEL

Byggherre	Milomir Ruso og Biljana Veljkovic
	Gnr. 92 Bnr 10
1:100	Tegn. Ivar Blomberg

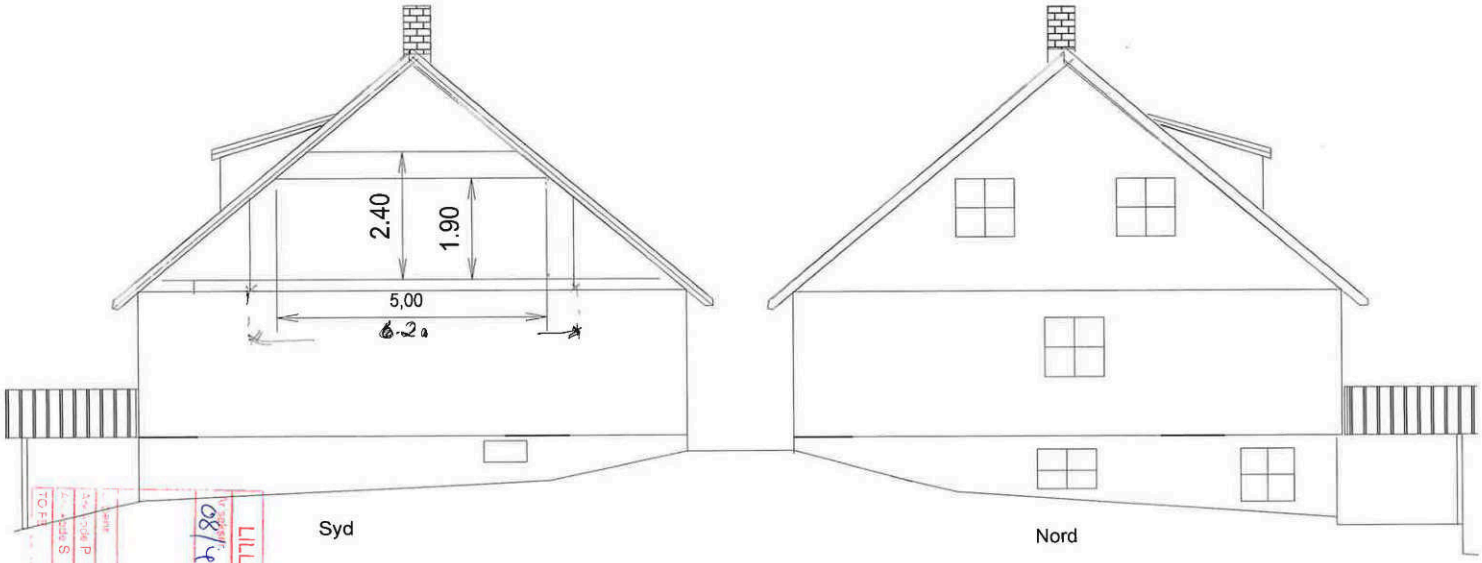




Vest



Byggherre	Milomir Ruso og Biljana Veljkovic
2 etasje	Gnr. 92 Bnr. 10
1:100	Tegn. Ivar Blomberg



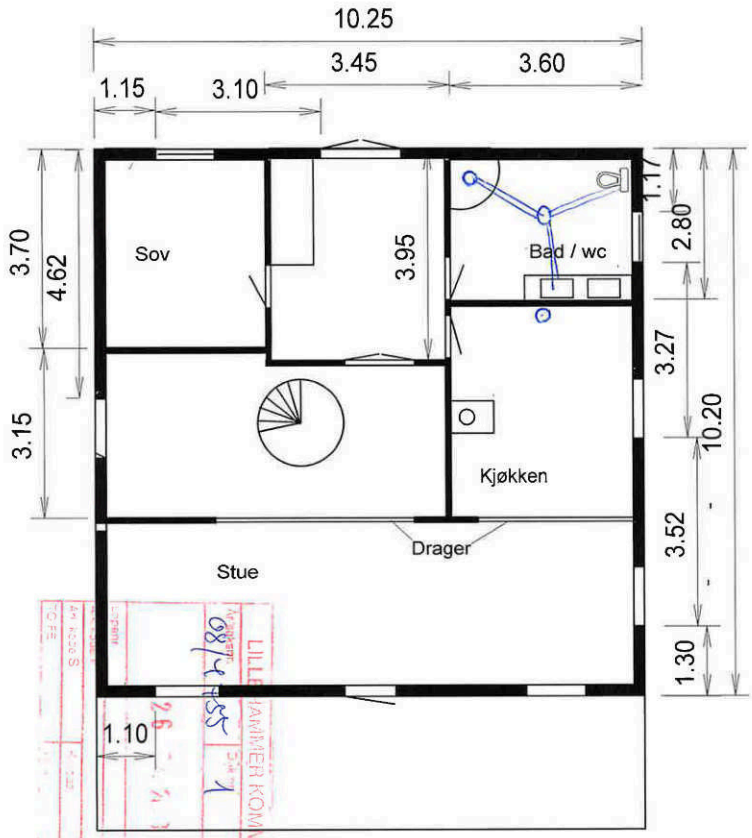
Syd

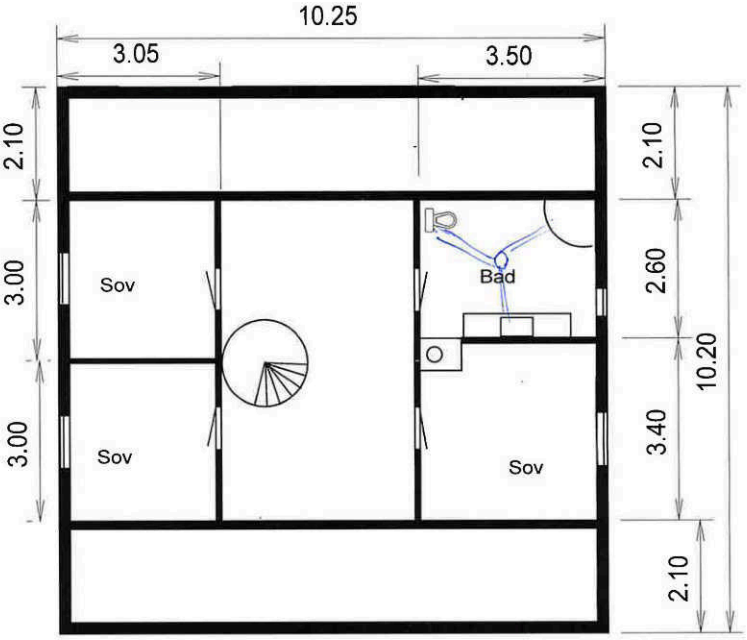
Nord

LILLEHAMMER KOMMUNE

08/1755

Byggherre	Milomir Ruso og Biljana Veljkovic
	Gnr. 92 Bnr 10
1:100	Tegn. Ivar Blomberg



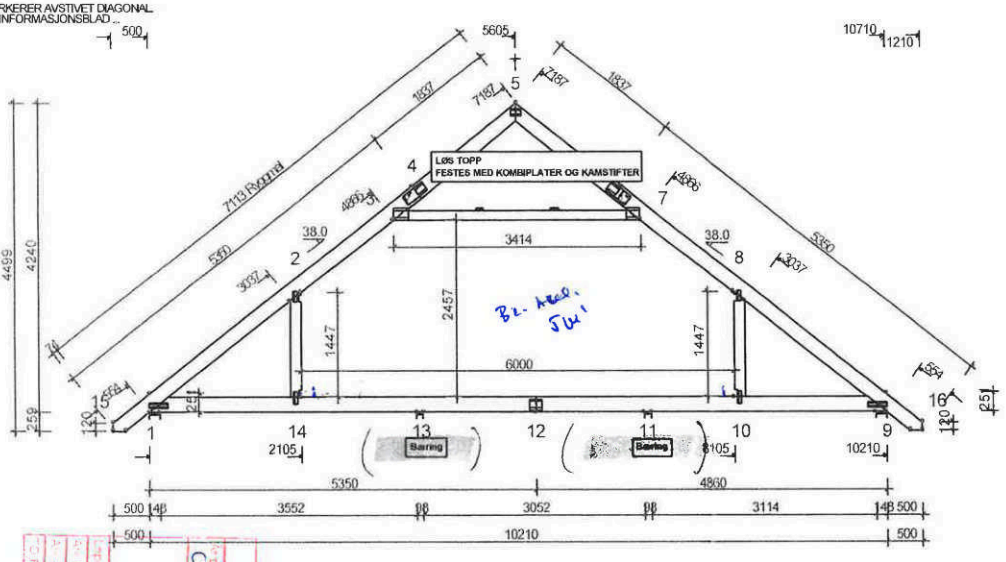


Byggherre Milomir Ruso og Biljana Veljkovic	
Gnr. 92 Bnr 10	
1:100	Tegn. Ivar Blomberg

T1 - 18 stk

Vekt: 92 kg/stk

MARKERER AVSTIVET DIAGONAL.
SE INFORMASJONSBLAD ...



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOL-KONTROLLEN. GODKJ.NR.: OE/TG/352161. LIS.NR: 2290.
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5.utg.
FORBINDELSER I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	36
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1.10

SENTR. GODKJ. FOR ANSV.RETT. GODKJ.NR.: 2003012949
KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 249 m.o.h.):	4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	1050

NYTTELAST:

NR	FRI
1	500
2	2000

EGENLASTER SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK.P/A MAX	LK.B*C MAX	LK.B*C MIN	OPPL MM
1	Hori	0	1075	1075	
1	Vert	6929	22721	888	111
9	Vert	6770	22379	904	109
11	Vert	2258	11473	147	33
13	Vert	2397	10977	248	32

GAUSDAL LANDHANDLERI
Gausdalvegen 20, 2626 Lillehammer
Tlf. 61 22 00 00

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
2-3	10.0	8.2	17
1-2	9.7	8.0	17
2-14	10.0	4.5	17

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

VIRKE:

BREDDE 36 MM

VIRKES-DEL	HØYDE MM	KVAL	AVS. MM(ST)	LAST N/m²	UGR. %
5-15	198	C30	400	950	57
5-16	198	C30	400	950	65
9-1	198	C30	≤1540	700	78
3-7	123	C30	≤1290	280	58
2-14	148	C24	Nei	150	27
8-10	148	C24	Nei	150	34

LASTFORDELENDE GULV I LOFTSBJELKELAG
SPIKERUMT 22 mm GULVSPONPLATE EL. TILS.

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %
1	GNT100S	76	258	75
2	GNT100S	55	159	68
3	GNT100S	152	198	83
5	GNT100S	89	159	64
7	GNT100S	152	198	92
8	GNT100S	55	159	68
9	GNT100S	76	258	76
10	GNT100S	55	159	56
14	GNT100S	55	159	56

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10 mm

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %
4	G15S14D	140	330	92
6	G15S14D	140	330	98
12	GNT100S	152	159	69

PRETRE

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
JER		26806
STRTN. 07.11.2008		

Gausdal Landhandleri A/S
Mrk. Ruso Milomir

LILLEHAMMER

SKALA 1:50(A3) / 1:71(A4)

KOD TYP POS	TEGNINGSNUMMER	REG.
T1		

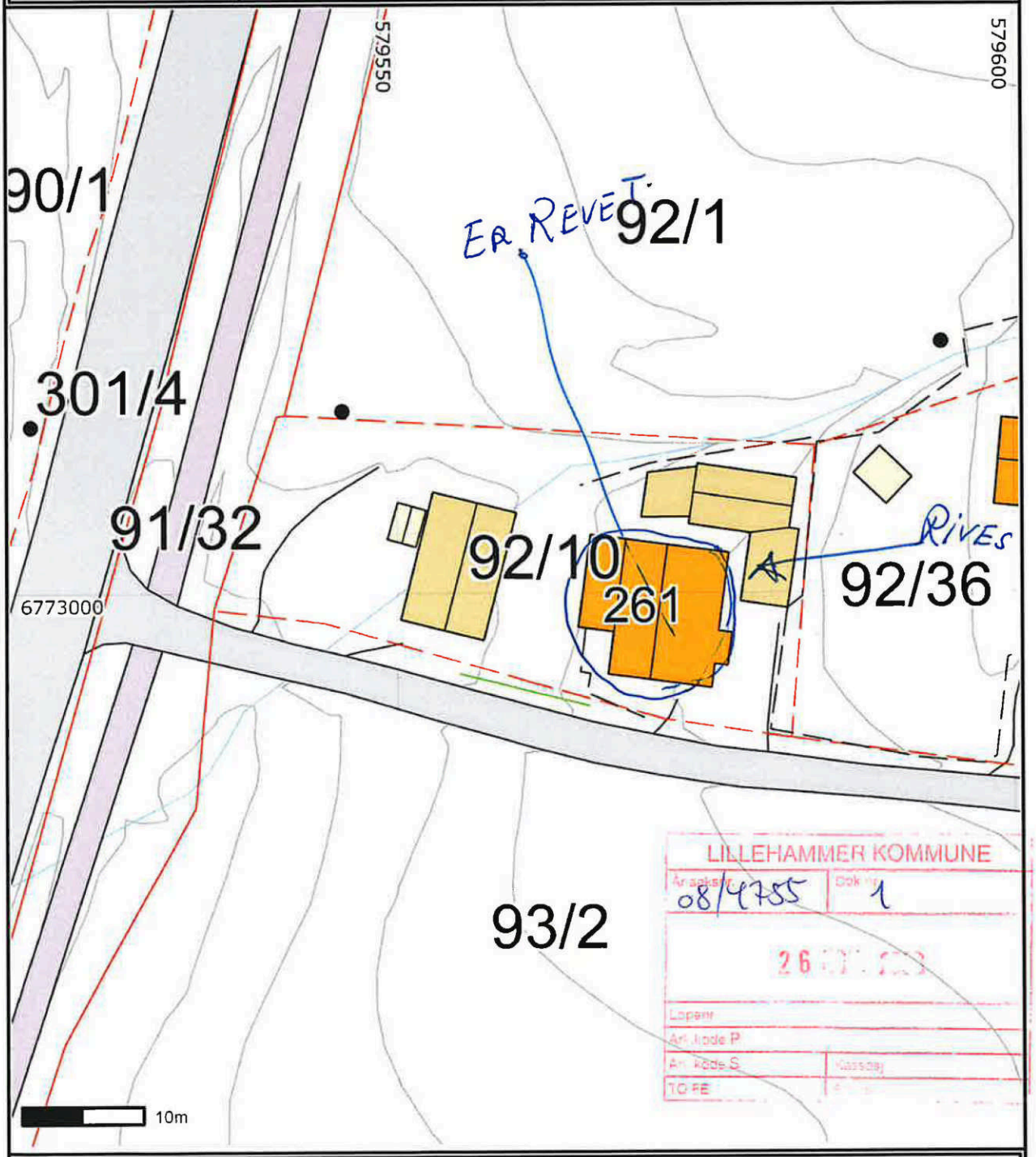
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: HAMARVEGEN 261, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	RUSO MILOMIR, STUKSRUDVEGEN 8, 2625 FÅBERG med flere			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 25/11-2008 Sign:

Målestokk 1:500



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

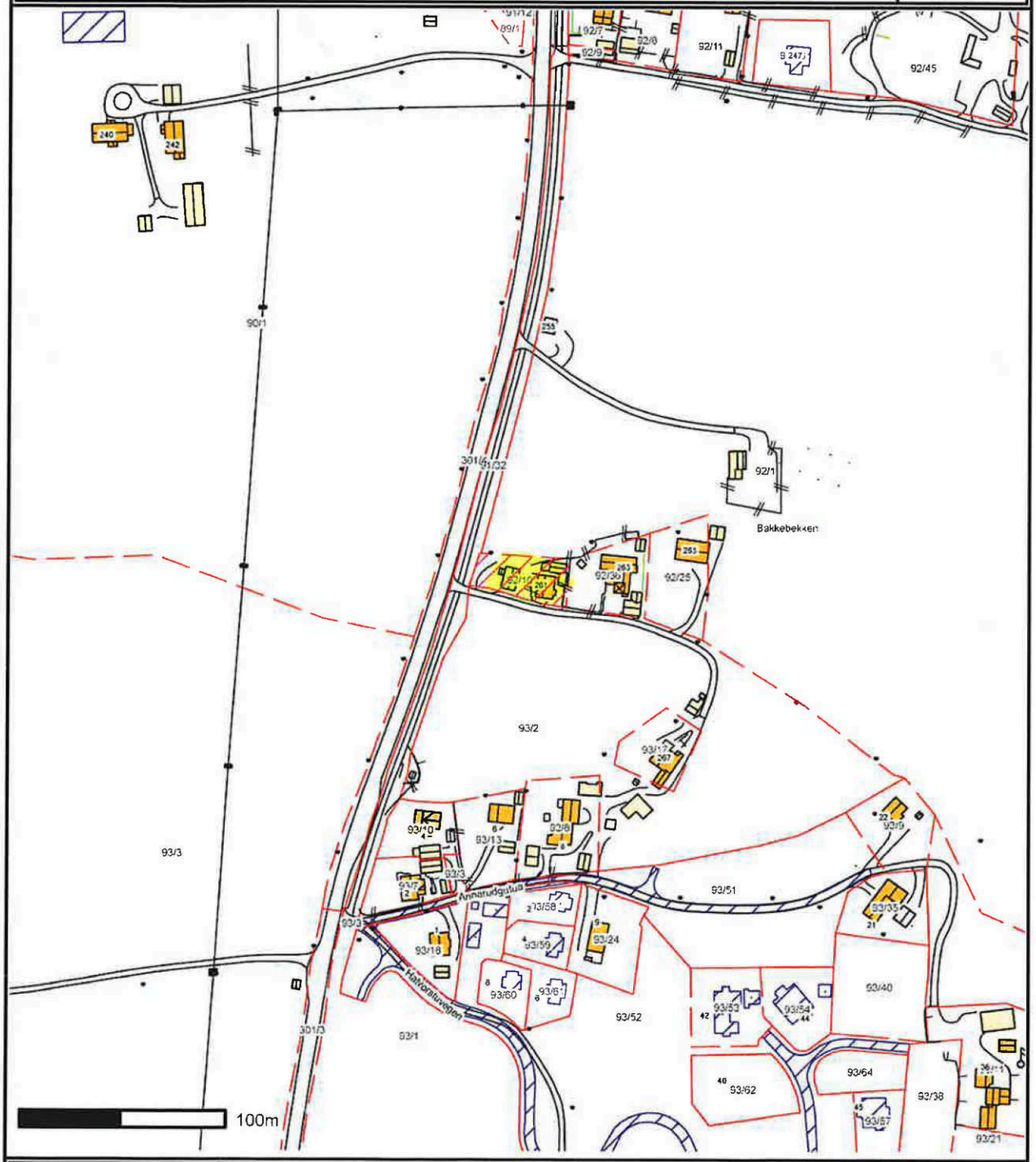
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: HAMARVEGEN 261, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	RUSO MILOMIR, HAMARVEGEN 261, 2614 LILLEHAMMER, med flere			

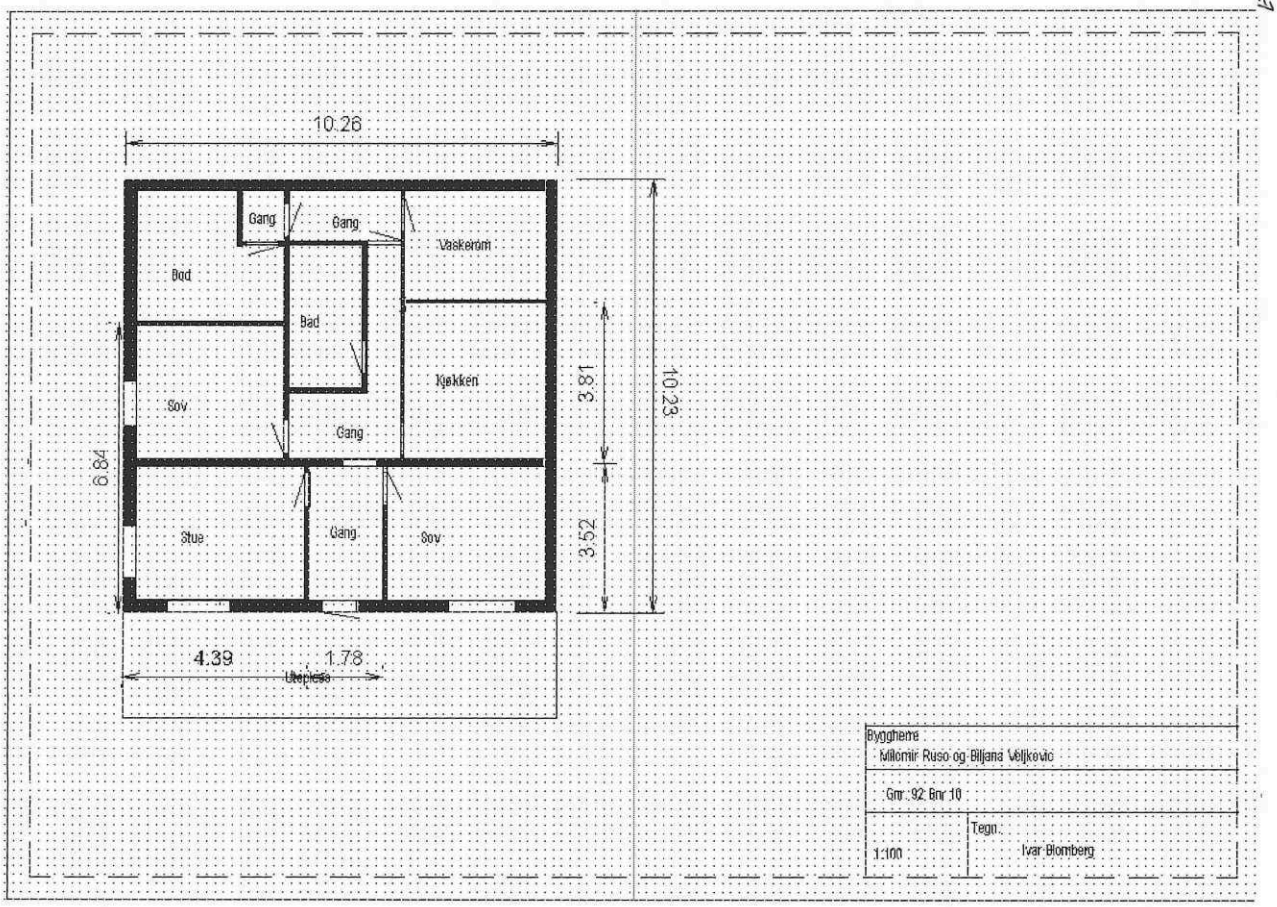
LILLEHAMMER KOMMUNE

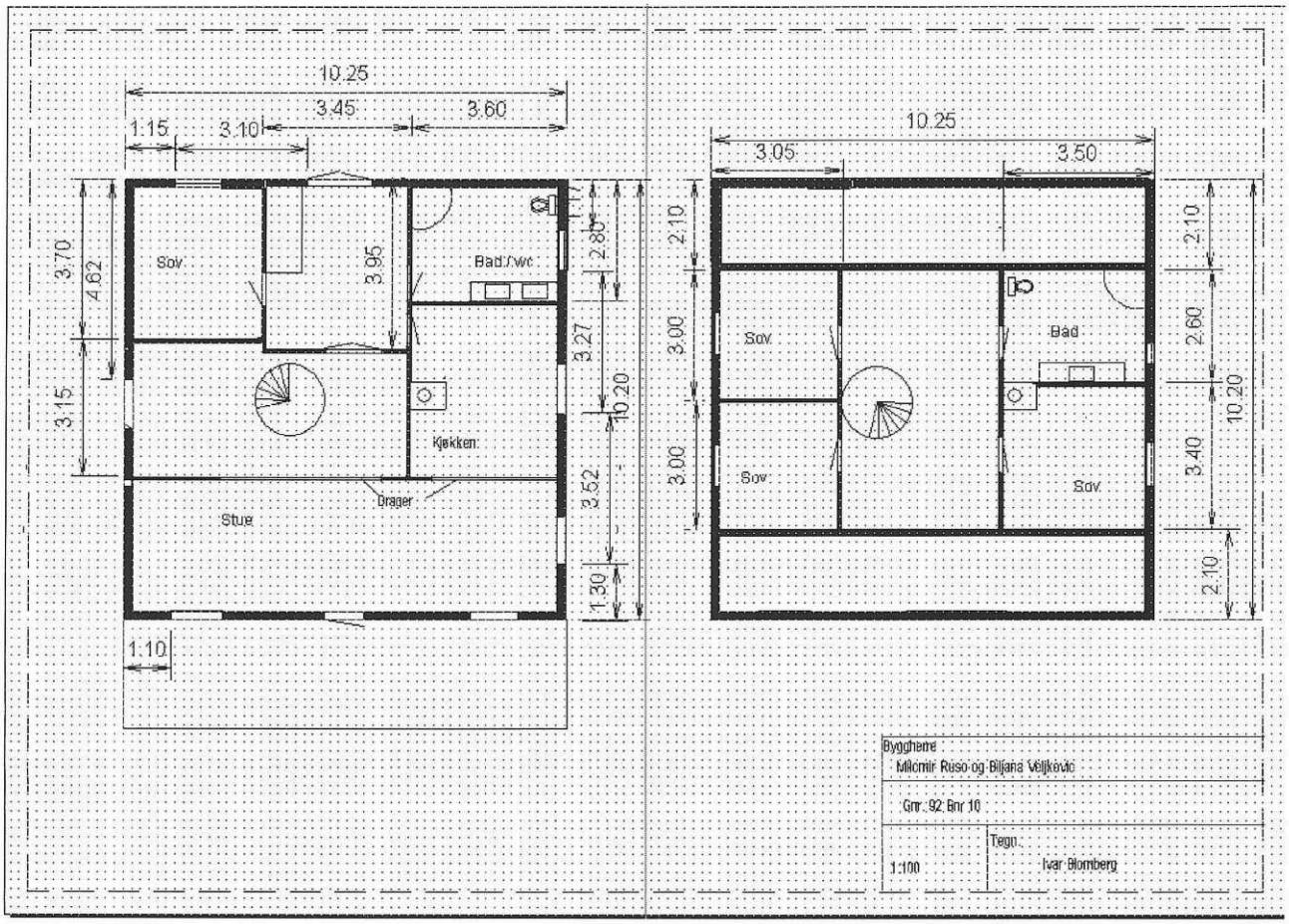
Dato: 16/3-2010 Sign:

Målestokk 1:3000

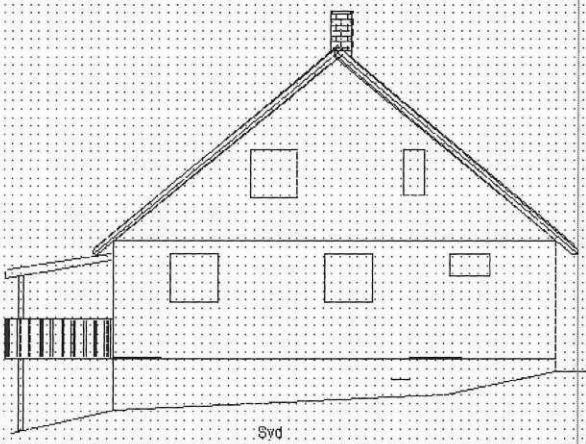


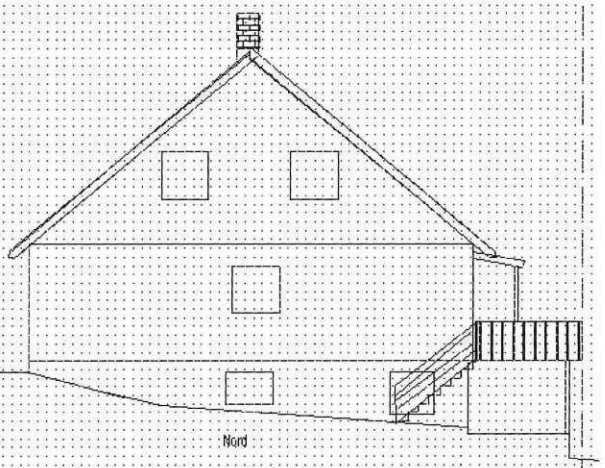
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


10.26
Gang
Gang
Vaskerom
Bod
Bad
Kjokken
Sov
Gang
Stue
Gang
Sov
6.84
3.81
3.52
10.23
4.39
1.78
Uteplass
Byggherre:
Milomir Ruso og Biljana Veljkovic
Gnr.: 92 Bnr.10
1:100
Tegn.
Ivar Blomberg

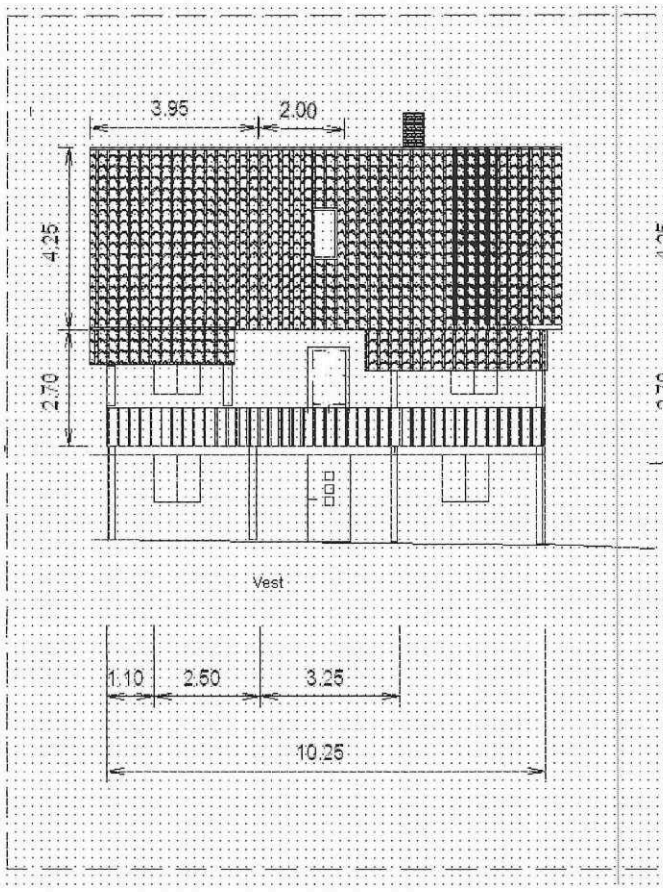

10.25
3.45
3.60
1.15
3.10
3.70
4.62
3.15
Sov.
3.95
Bad./wc
2.80
3.27
10.20
Kjøkken
Drager
Stue
3.52
1.30
1.10
10.25
3.05
3.50
2.10
3.00
3.00
Sov.
Sov.
Bad
Sov.
2.10
2.60
3.40
10.20
2.10
Byggherre
Milomir Ruso og Biljana Veljkovic
Gnr.: 92 Bnr 10
1:100
Tegn.
Ivar Blomberg

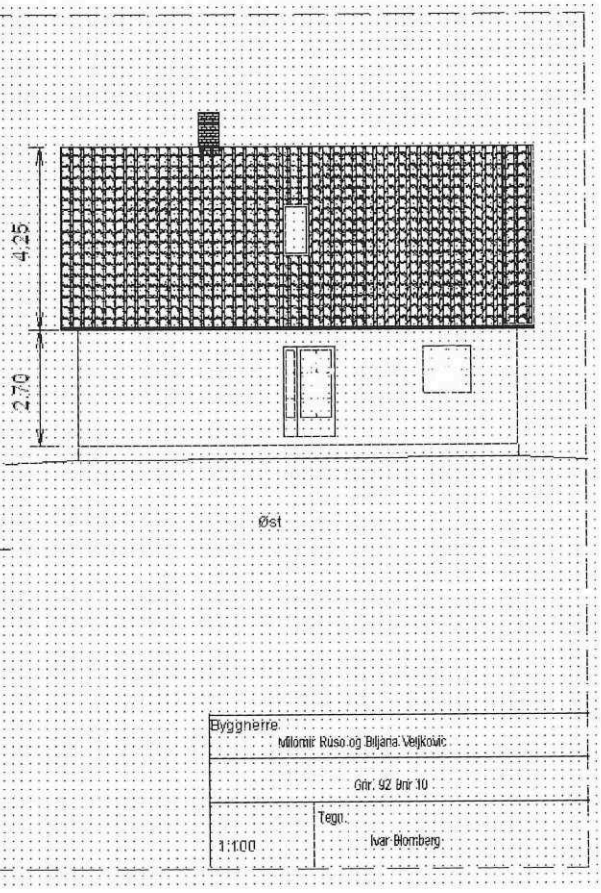
E 3





Byggherre : Milomir Ruso og Biljana Veljkovic	
Gnr. 92 Bnr 10	
1:100	Tegn. Ivar Blomberg



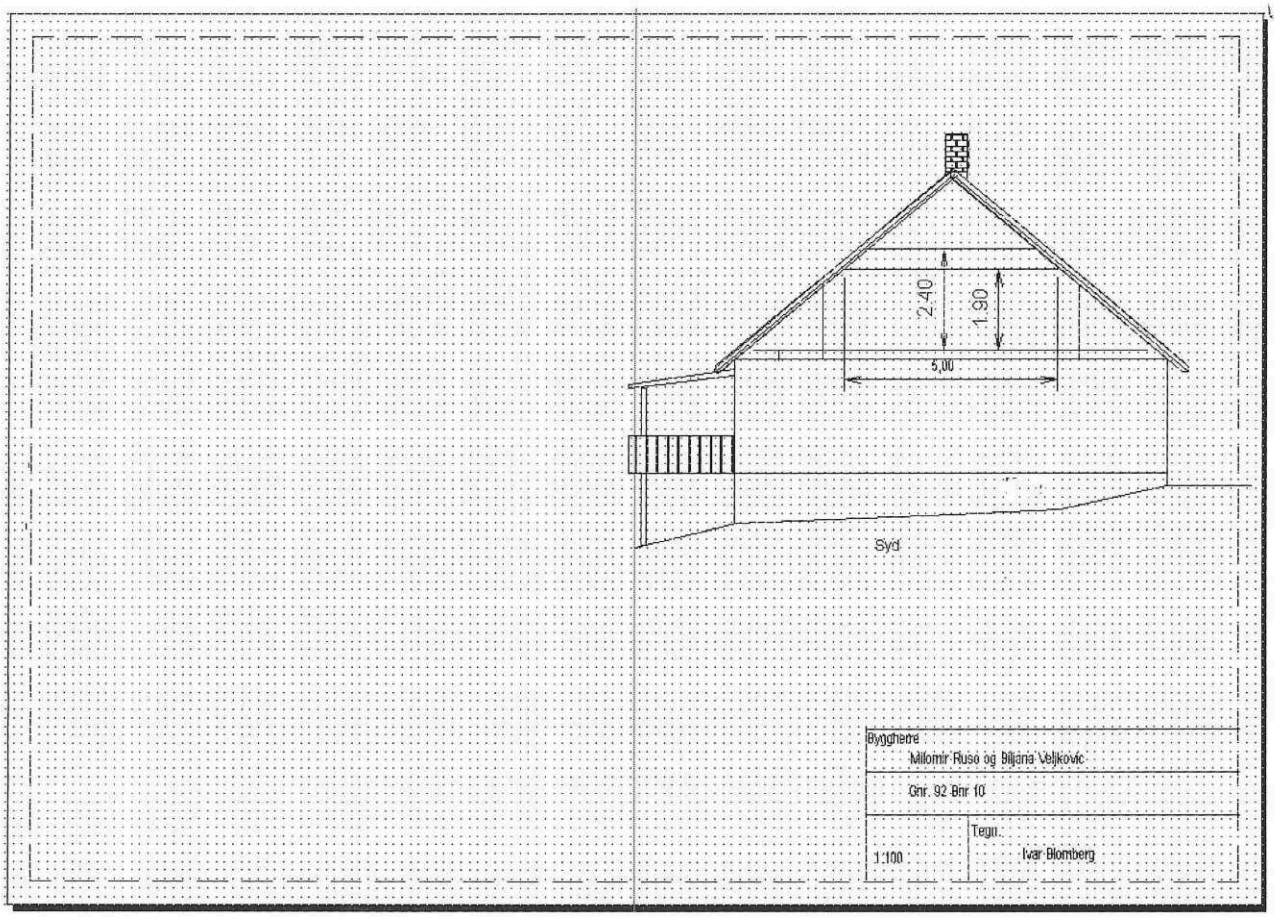


Byggherre:
Milomir Ruso og Biljana Veljkovic

Gnr. 92 Bnr 10

1:100

Tegn.
Ivar Blomberg



Byggherre: Milomir Ruso og Biljana Veljkovic	
Gnr. 92 Bnr 10	
1:100	Tegn.: Ivar Blomberg

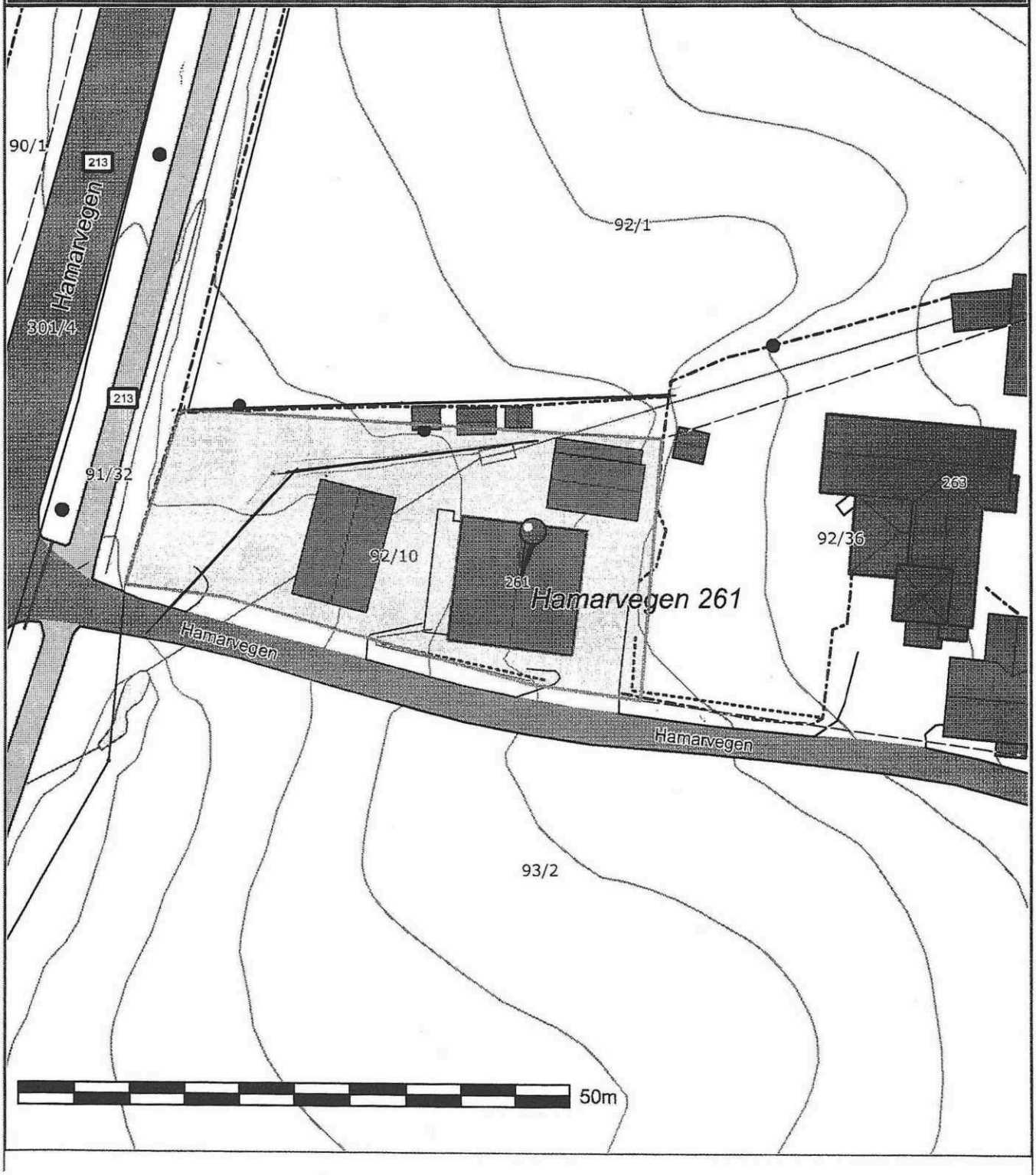
SITUASJONSKART

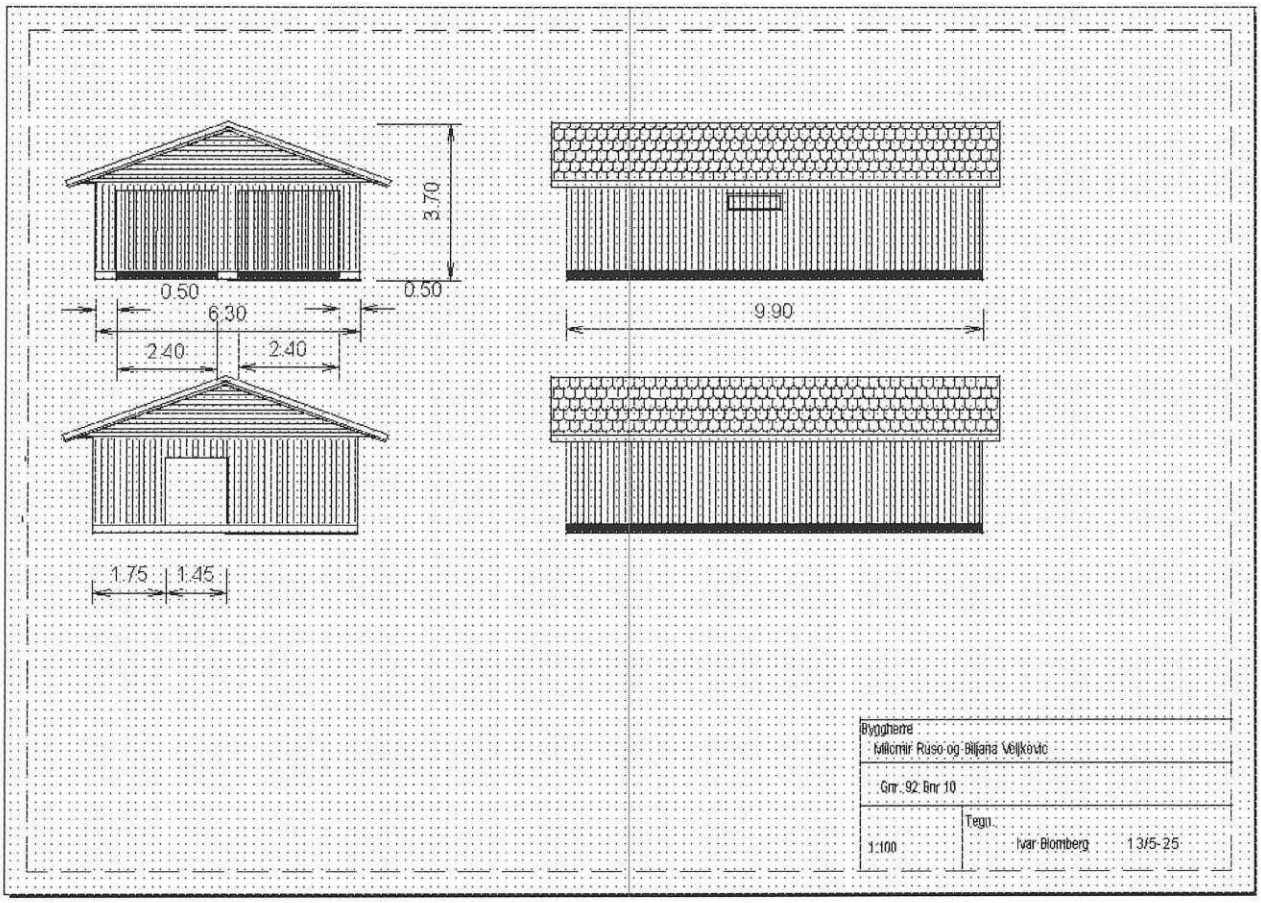
Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hamarvegen 261, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	RUSO BILJANA, HAMARVEGEN 261, 2614 LILLEHAMMER, med flere			

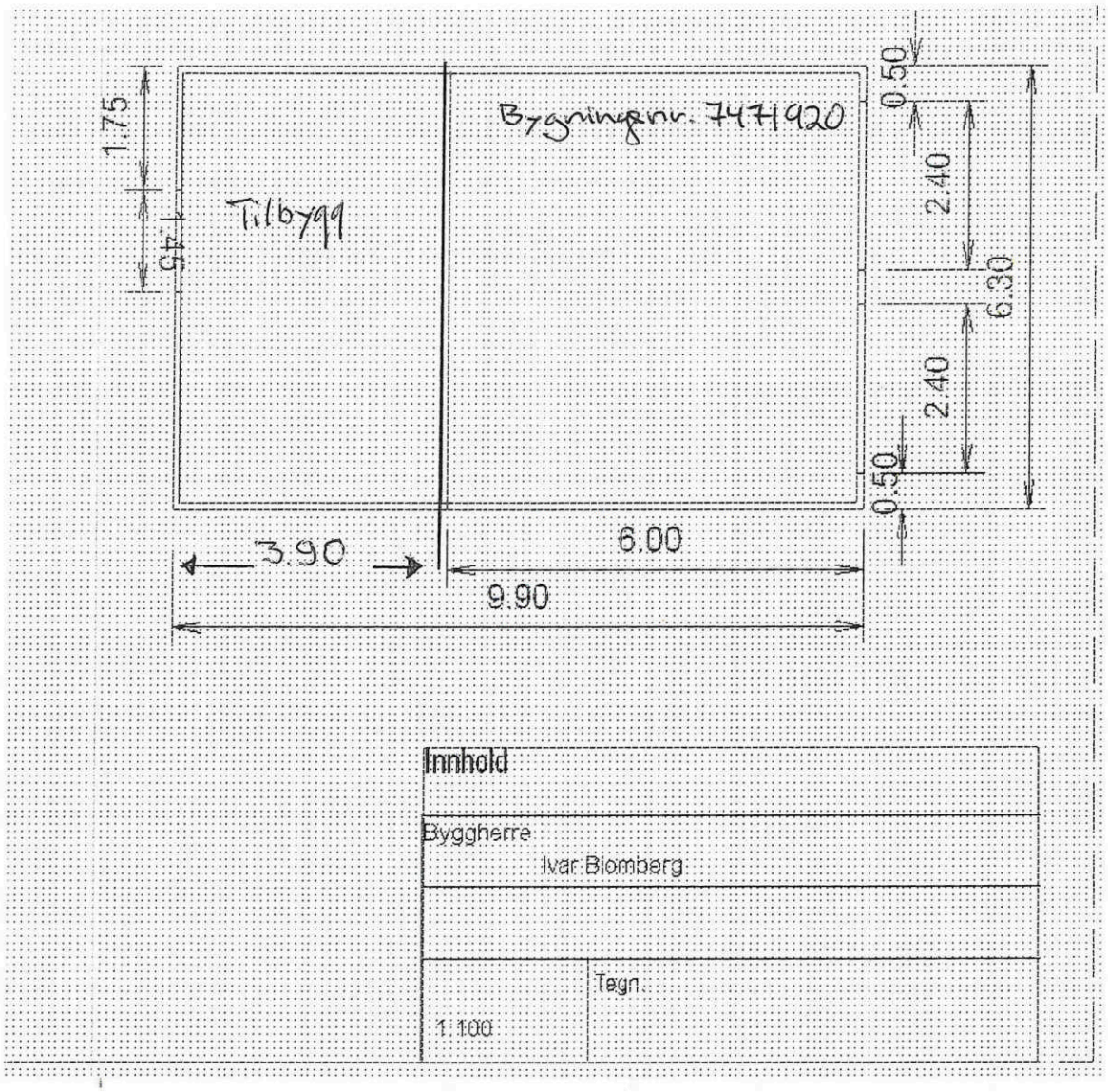
LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 24/4-2025 Sign:

Målestokk 1:500



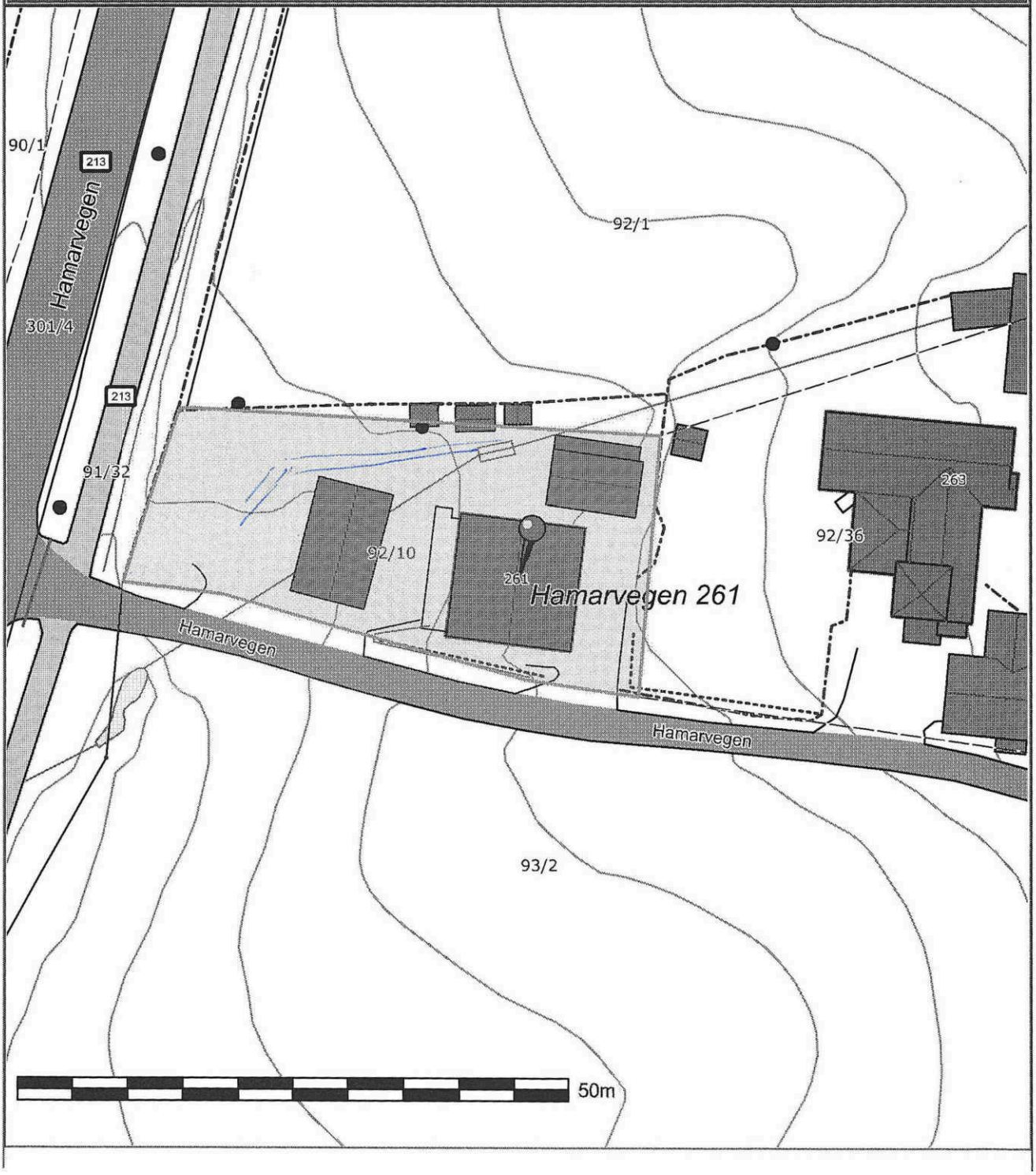

3.70
0.50
0.50
6.30
2.40
2.40
9.90
1.75
1.45
Byggherre:
Milomir Ruso og Biljana Veljkovic
Gnr.: 92 Bnr.10
Tegn.:
1:100
Ivar Blomberg
13/5-25



	Eksisterende	Tilbygg
BYA:	37,8	24,5
BRA:	33,4	21,9

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hamarvegen 261, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	RUSO BILJANA, HAMARVEGEN 261, 2614 LILLEHAMMER, med flere			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 24/4-2025 Sign:			Målestokk 1:500



Arkiv

Lillehammer kommune

Blomberg Bygg og Takst

2635 TRETTEN

Dato:23.11.2010
Vår ref: ODDJOHA 08/4755-9
Arkivkode: HEIGB 92/10
Løpenum: 10/23173
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende RIVING / NYBYGG BYGNING PÅ EKSIST.GRUNNMUR Adr. Hamarvegen 261, Gnr./Bnr. 92/10

Tiltakshaver: Milomir Ruso og Biljana Veljkovic
Ansvarlig søker: Blomberg Bygg og Takst

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for følgende tiltak:

Adresse:	Hamarvegen 261	
Arbeidets art:	Nybygg.	
Byggets art:	Enebolig.	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	Ny bygning 300125204, revet bygning 155377569	
Saksnummer for tillatelse:	08/4755-5	Dato: 17.03.2010
Saksnummer midlertidig brukstillatelse:	08/4755-7	Dato: 22.04.2010

Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt fra følgende foretak:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Dato på kontrollerklæring:
Blomberg Bygg og Takst	09.11.2010.

Det framgår av kontrollerklæringene fra foretakene at det ikke er avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Ferdigattesten fritar ikke de ansvarlige foretak fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77 med endringer, senest ved lov av 09.05.2003 nr. 32.

Ferdigattest sendes ansvarlig søker, som må formidle dokument eller kopi videre til rette adressater, jfr. Plan- og bygningsloven §93 b.

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

Arealopplysninger:

- *Bruksareal m^2* : 237 m^2.
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : Nytt areal for årsavgift = 134,4 m^2.
- *Eiendomsskatt m^2* : 237 m^2.

Pipe:

- *Antall* : Som tideligere 1.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torbjørg Knai
Fagansvarlig byggesak

Odd Bjørnar Johansen
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretaria t- Eiendomsskatt. - Brannsjefen. - Ligningskontoret. –
Milomir Ruso og Biljana Veljkovic, Hamarvgen 261, 2614 Lillehammer

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

Aalt

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 11.1.90

Ark nr. 503.1
J.nr. 375/88

FERDIGATTEST

EIER: Erling Ringen
ADRESSE: Bakkebo, S.Aal

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Bakkebo GNR. 92 BNR. 10

BYGNINGENS ART: GARASJE 24 m²

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

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal
2. Vannavgift beregnes fra:
3. Kloakkavgift beregnes fra:
4. Feieavgift beregnes fra: for: pipe(r)
5. Renovasjonsavgift beregnes fra
6. Innmeldes i slamtømregisteret fra

Med hilsen

Marvin Brandshaug

Kopi til:
Sentraladministrasjon
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.

LILLEHAMMER KOMMUNE

Milomir Ruso
Hamarvegen 261
2614 LILLEHAMMER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00559-5	Erik Ottvik	02.10.2025

Hamarvegen 261, ferdigattest for endring av carport til garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 92 / 10 / 0 / 0
TILTAKSHAVER: Milomir Ruso

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

Arbeidets art:	Tilbygg	
Bygningstype / bygningsnummer	Tilbygg garasje / 7471920-1	
Tillatelse:	BYGG-25/00559-2	Dato: 16.09.2025

Ferdigattesten fritar ikke tiltakshaver fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

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

Matrikkelopplysninger tilbygg:
Bygningsnummer: 7471920-1
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Bebygd areal eksisterende = 37,8 m²
Nytt bebygd areal = 24,5 m²

Følgende bruksareal (BRA) er registrert i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen - eksisterende	BRA i Matrikkelen - tilbygg/påbygg	SUM BRA i Matrikkelen
1. etg. H01	33,4 m²	21,9 m²	55,3 m²

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Erik Ottvik
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

LILLEHAMMER KOMMUNE

Blomberg Bygg og Takst
Furumoen 7
2635 TRETTEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
Ivar Blomberg	BYGG-25/00558-4	Erik Ottvik	02.10.2025

Hamarvegen 261, ferdigattest for boenhet i underetasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 92 / 10 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Blomberg Bygg og Takst
TILTAKSHAVER: Milomir Ruso

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

Arbeidets art:	Ombygging, bruksendring bolig	
Bygningstype: Bygningsnummer	112 - Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l. 300125204-1	
Tillatelse:	BYGG-25/00558-2	Dato: 29.09.2025

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

Adresser til eiendommer og bygninger:
Boenhet i underetasje er tildelt adresse: Hamarvegen 261 A.
Hovedbolig er tildelt adresse: Hamarvegen 261 B.

Matrikkelopplysninger før godkjenning av boenhet:
Bygningstype: enebolig

Etasje	BRA i Matrikkelen
Loft 01	49 m²
1. etg. H01	96 m²
Kjeller 01	92 m²

Boligspesifikasjon:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	237 m²	7	X	2	2

Matrikkelopplysninger etter godkjenning av boenhet:
Bygningstype: endres til bygningstype 112 - Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.

Etasje	BRA i Matrikkelen
2. etg H02*	49 m^2
1. etg. H01	96 m^2
U01 *	92 m^2

* Loft endres til 2. etasje
**Kjeller endres til underetasje

Boligspesifikasjon:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	145 m²	5*	X	2	2
U01	01	92 m^2	3	X	1	1

*Antall rom rettes iht til mottatte tegninger

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Erik Ottvik
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Milomir Ruso

Hamarvegen 261A

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	14 min 1.3 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1.. 29 elever, 3 klasser	20 min 1.7 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	3 min 2 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	5 min 3.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ånnerud Linje 600, 601	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Engesvea Fus barnehage (0-5 år) 95 barn	20 min 1.7 km
Hagehaugen barnehage (1-5 år) 30 barn	20 min 1.8 km
Suttestad barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	21 min
Rema 1000 Søre Ål	21 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	7 min
Vitusapotek Søre Ål	21 min
Lillehammer Vinmonopol	7 min

SPORT

Skogenbanen kunstgress 7er, Søre Å	13 min
Skogenhallen	13 min
Fitnesspoint Lillehammer	7 min
Espern Lillehammer	7 min

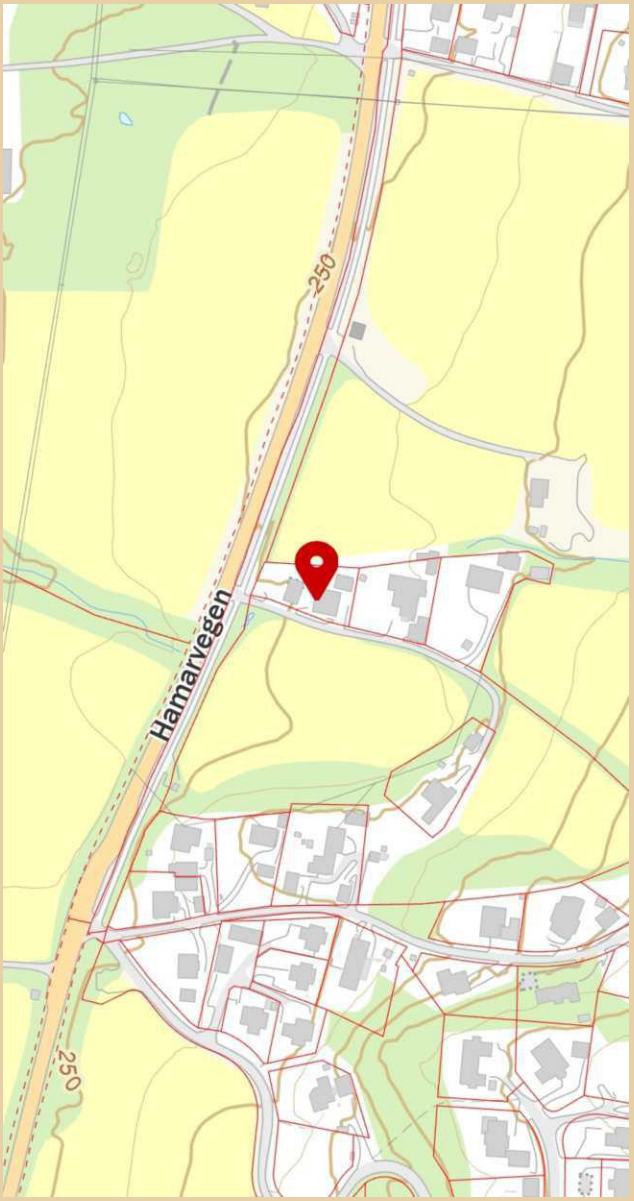
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

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:
Hamarvegen 261A, 2614 Lillehammer
Gnr. 92, Bnr. 10, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251444

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.
