PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# GJØSTIVEGEN 21A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

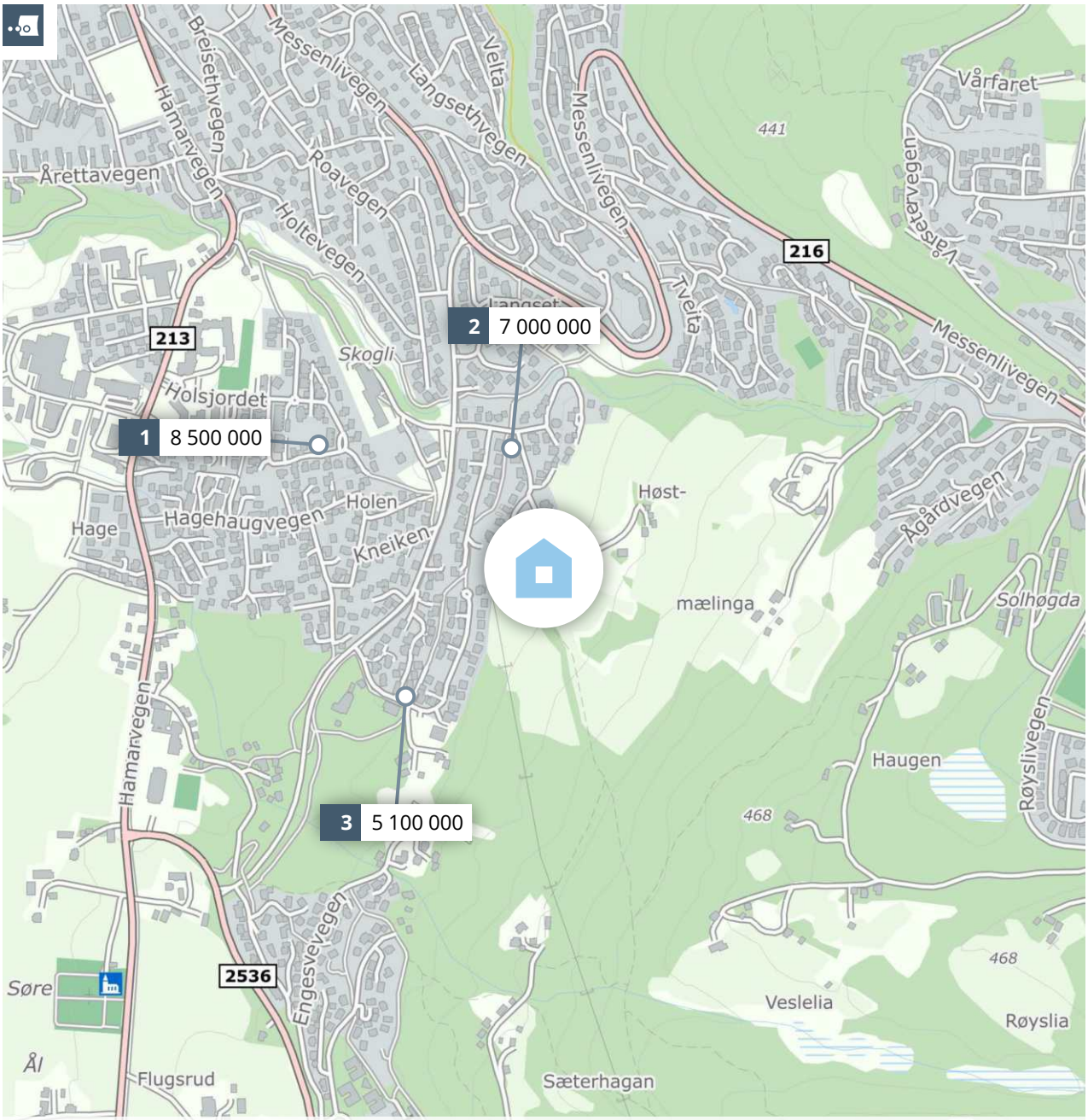
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# GJØSTIVEGEN 21 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 27.03.2026

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: Anders Tyrom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gjøstivegen 21 A, 2614 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 85 BNR 350 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS HAGE

Verdivurdert til

# 5 690 000

| - | 5 690 000 | 35 123 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 162 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 571 m² | |
| Byggeår | | | | | 2005 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Holsjordet 36 | | | | 29.07.2025 | 7 800 000 | **8 500 000** | 0 | 8 500 000 | **48 571** |
| | 175 m² | 1995 | 739 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Gjøstivegen 2 A | | | | 09.12.2025 | 7 200 000 | **7 000 000** | 0 | 7 000 000 | **37 634** |
| | 186 m² | 2002 | 651 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Jean Heibergs veg 26 | | | | 06.08.2024 | 5 400 000 | **5 100 000** | 0 | 5 100 000 | **33 775** |
| | 151 m² | 1986 | 402 m² | 4 sov | | | | | | |

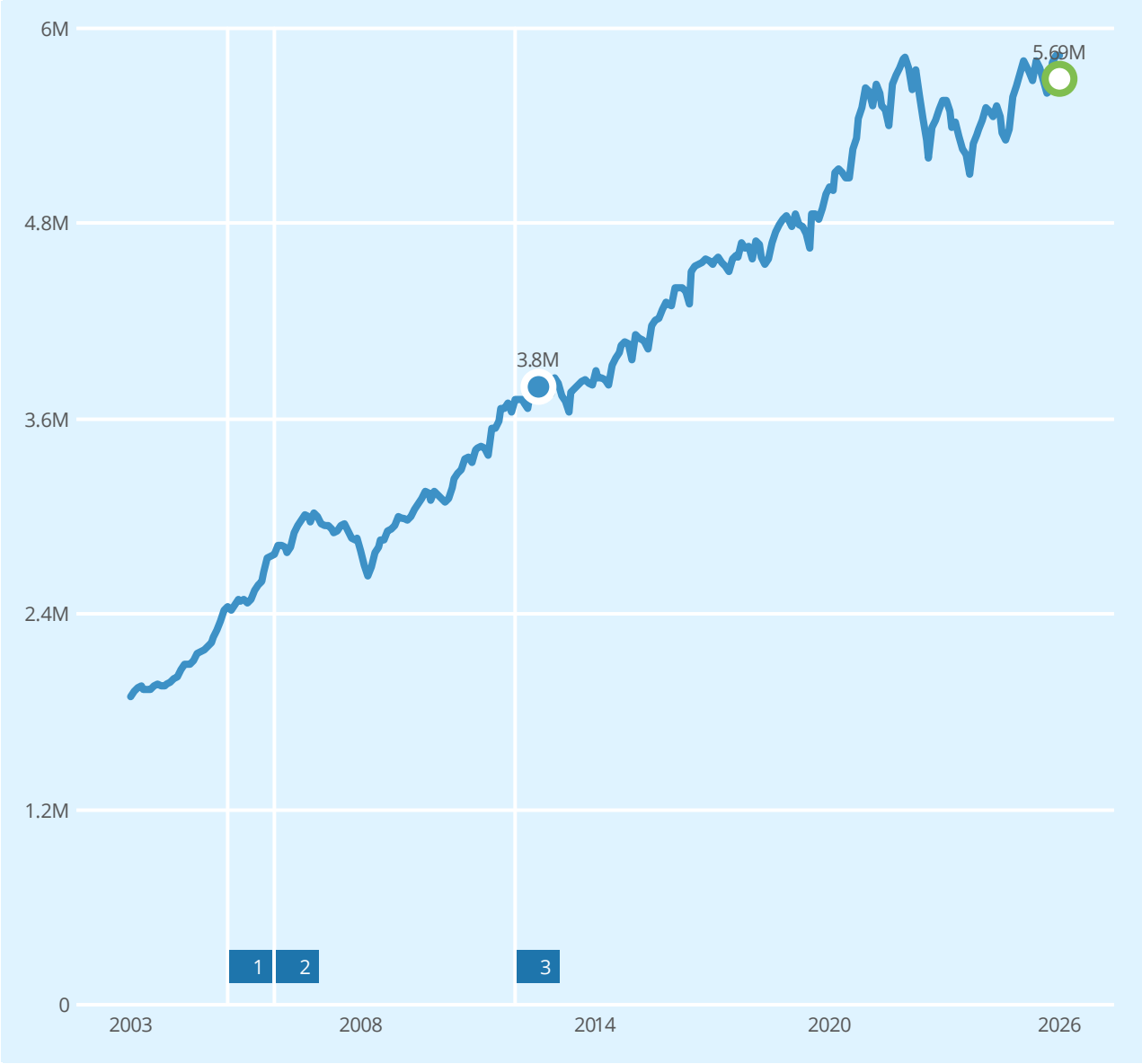
Velholdt og pen enebolig med attraktiv beliggenhet. Tilhørende dobbelgarasje og solrike uteplasser.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.11.2012 | 11.03.2013 | 07.05.2013 | 4 000 000 | 3 800 000 | - | 3 800 000 | |
| 16.11.2004 | | 16.11.2004 | - | 490 000 | - | 490 000 | 4 |

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i HAGE grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

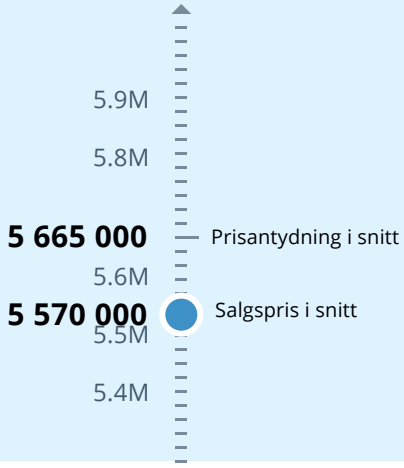



Annonsene har i snitt ligget ute i

21
dager

# Eneboliger solgt i HAGE grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

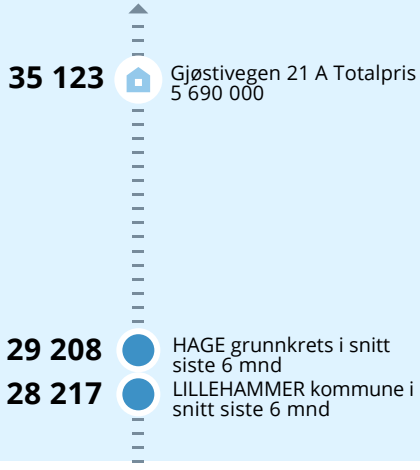



Solgt i snitt i løpet av

87
dager

for 1.7% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Enebolig

Gjøstivegen 21A , 2614 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 85, bnr. 350

**Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 162 m²**



**Befaringsdato:** 18.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1245 **Referansenummer:** YL5217

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

LILLEHAMMER TAKST

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

# Lillehammer takst A/S

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



**Rapportansvarlig**


Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810


SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

# Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med tre etasjer og garasje.

Boligen har fått mange TG1, og flere avvik som gir TG2.
Enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

## Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, vinduer med brannglass mot nord og ett takvindu på loftet.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Boligen har veranda og rekkverk bygget av treverk på loft og 1.etasje med tilkomst fra inne. I underetasjen er det terrasseplatting.
Det også en stor veranda/terrasse på sørsiden av bygget, denne var nedsnødd ved befaring og er ikke inspisert.
Boligen har liten tretrapp ved inngangsparti og en større tretrapp ned til underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malte tretrapper med nyere klikk-vinyl montert på trinn mellom etasjene
Innvendig har boligen malte formpressede dører.

ROM UNDER TERRENG:
Gulvet er av betong. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 8mm.
Det er plastsluk under badekar og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og steam-badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn og kjølehjørne.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er innredning med servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har dobbelmantlet varmtvannsbereder.
Varmtvannstanken er på ca. 198 + 120 liter og leverer bruksvann og varme til vannbåren varme.
Det er vannbåren gulvvarme i gang og bad underetasje og stue og kjøkken i 1. etasje.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2005.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

Det er foreligger ferdigattest for:
Bolig- 14.10.2005.
Bruksendring av loft fra bod til soverom- 17.10.2012.

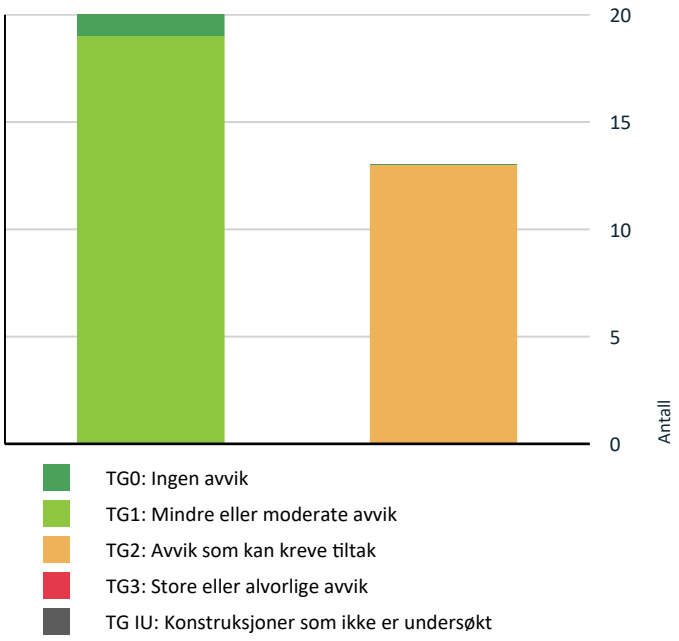
**Garasje**

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

Det er foreligger ferdigattest for bygget.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

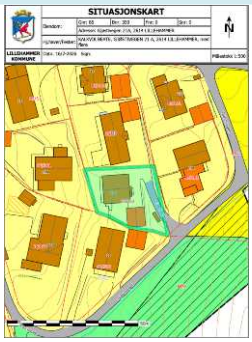
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. | Gå til side |
| Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. | |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG




**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Kilde: eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Reparasjon | Det ble avdekket lekkasje i pipebeslag høsten 2025. Dette førte til vannlekkasje til loftsbod og ned til stua. Skadeomfang var fukt i isolasjon men ikke vann ned til stua. Isolasjon er byttet ut og det samme med himling i stua mot nord. Dette ligger som hendelse i boligmappa. Det er montert heldekkende pipebeslag for å hindre gjentagelse. Dette er utført av Elvsveen Blikkenslagerverksted i Moelv. Se info i boligmappa. Øvrig arbeide ble styrt av Recover. |
| 2025 | Vedlikehold | Rens av ventilasjonsanlegg ( Trønderklima as). |
| 2024 | Modernisering | Nytt terrassegulv på veranda i 1.etasje. |
| 2022 | Modernisering | Kledd trappetrinn med klikkvinyl. |
| 2021 | Modernisering | Montert snøfangere på tak. |
| 2017 | Modernisering | Nytt laminatgulv på stue og kjøkken. |
| 2016 | Modernisering | Radonmåling (MRM). |
| 2016 | Modernisering | Toalettrom ble pusset opp med ny servant med innredning. |
| 2015 | Vedlikehold | Søyler under veranda i 1.etasje er byttet ut på grunn av råte. |
| 2015 | Modernisering | Bygget terrasse/veranda på sør siden av boligen, samt utepeis. |
| 2014 | Modernisering | Malt kjøkken og montert fliser over kjøkkenbank. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet mye snø.

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

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

# Tilstandsrapport



Snødekket tak.

## TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

-Taknedløp fra tak over inngangsparti er ledet til terreng ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

-Konsekvens av dårlig bortledning av takvann ved mur er høyere fuktbelastning på muren, som igjen kan trekke seg kapilært inn i betongen og øke fuktnivået på utforede vegger i kjeller. Dette kan utvikle seg til skjulte fuktskader i utforede vegger i kjeller.



Nedløp ved inngangsparti er ført ned til terreng.

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Det er ikke observert musebånd bak kledning ved stikkprøver.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

-Tetting for mus bør etableres for å unngå mus inn i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

-Det mangler ventilering i gavler på kryploft mot nord. NB: vegger og tak mot nord er brannskille og det kan ikke etableres lufting i raft. Det står på tegning at ventilering skal etableres i gavler på denne siden.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør utføres.

-God lufting av takkonstruksjonen kan hjelpe til med å fjerne eventuell fuktig luft som slipper gjennom innvendig dampsperre, noe som kan føre til rim/kondens og skader i konstruksjonen.



Manglende ventilering av kneloft mot nord.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, vinduer med brannglass mot nord og ett takvindu på loftet.

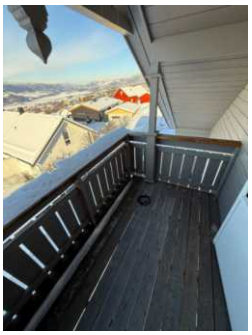
## TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda og rekkverk bygget av treverk på loft og 1.etasje med tilkomst fra inne. I underetasjen er det terrasseplatting.
Det også en stor veranda/terrasse på sørsiden av bygget, denne var nedsnødd ved befaring og ikke inspisert.

# Tilstandsrapport



Veranda 2.etasje.



Veranda 1.etasje.



Snødekket veranda/terrasse mot sør.



Terrasse i underetasje.

### TG 1 Utvendige trapper

Boligen har liten tretrapp ved inngangsparti og en større tretrapp ned til underetasje.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.
NB: Det er bemerket en liten glippe mellom laminatgulv og fotlist mot nord ved spisestue.



Liten glippe mellom gulv og forlist ved spisestue.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

-Det er målt høydeforskjell på 15mm gjennom hele rommet på kjøkken.
-Det er målt høydeforskjell på 17mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom på loft.

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

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



Høydeforskjell på kjøkken.



Høydeforskjell på soverom på loft.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke.



Pipe og ildsted.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har plater.  Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.

# Tilstandsrapport




Måling etter fukt i vegg mot terreng.



Inni vegg.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper med nyere klikk-vinyl montert på trinn mellom etasjene

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Det bemerkes noe knirk i trappene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Knirking i trappen skyldes primært at treverket beveger seg og gnisser mot spiker, skruer eller andre trekomponenter, ofte forårsaket av tørr luft (spesielt om vinteren) som får treverket til å krympe.



Innvendig trapp.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

# Tilstandsrapport



Bad.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 8mm.

**Vurdering av avvik:**

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er målt noe slakere fall rundt sluk enn krav fra byggeår.
-Det er målt svakt motfall fra midten av badet mot dør og lokalt motfall mot hjørnet under dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**

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

-Tiltak vil være å etablere en membran kant på innsiden av dørterskel, som sikrer badet ved en eventuell lekkasje.



Fall rundt sluk er slakere en krav fra byggetidspunkt.



Motfall mot hjørnet under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar og smøremembran med ukjent utførelse.
NB: Det er ikke sluk under dusjkabinett, kun fast avløp gjennom vegg til avløp på tilstøtende rom (bod).

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

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

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

-Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.



Sluk under badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og steam-badekar.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

-Konsekvens av ikke synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne er eventuell vannlekkasje som oppdages sent og kan forårsake vannskader i konstruksjonen.



Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

-Det bemerkes svak avtrekk fra ventil.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

-Det anbefales nærmere undersøkelser av avtrekk på bad og eventuellt utføre service eller utbedring av avtrekk.
For lite utskifting av fuktig luft kan over tid føre til fuktskader.

# Tilstandsrapport



Dårlig avtrekk på bad.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Måling etter fukt i vegg mot bad.

## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn og kjølehjørne.

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



kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er innredning med servant og gulvstående toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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



Rørskap.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Eier informerer om at det er tidvis litt lukt fra vannlås på badet og at sluk tørker for ut.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Det bør utføres nærmere undersøkelser av VVS fagmann om lufting av avløpsanlegget er tilfredstillende.
Konsekvens av mulig mangelfull lufting av anlegget kan være undertrykk og tømming av vannlåser.

# Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Eier har byttet filter regelmessig og anlegget ble renset i 2025.

## TG 2 Varmtvannstank

Boligen har dobbelmantlet varmtvannsbereder.
Varmtvannstanken er på ca. 198 + 120 liter og leverer bruksvann og varme til vannbåren varme.

NB: Det er gjort klart borehull for videre montering av jordvarme om ønskelig.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk. Dagens forskrift krever fast tilkobling.
-Varmtvannsbereder er 21 år gammel.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

-Konsekvens av eldre varmtvannsbereder er service/utskiftning.
-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.



Varmtvannsbereder.



Tilkobling bereder.

## TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i gang og bad underetasje og stue og kjøkken i 1. etasje.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2005**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

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

# Tilstandsrapport



Sikringsskap.

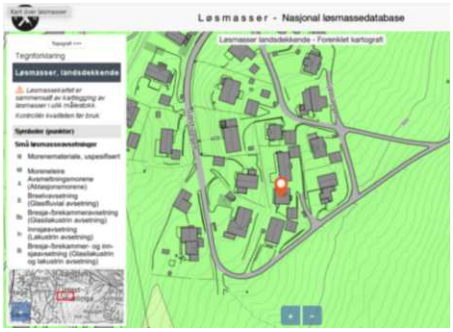


Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.




Løsmassekart. ngu.no

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2005.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er observert to små riss i mur ved inngangsparti.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport



Riss i mur.



Riss i mur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

## TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Eier informerer:  i mai 2013 var det flom i bekken bak garasjen. Kummen på naboeiendommen var tett og vannet rant mellom vår garasje og naboens. Da ble grunnen vasket vekk på det sydvestre hjørnet og ca en halv meter inn under garasjegulvet. Dette ble forsikringssak og det er nå lagt pukk og drenering mellom garasjene. I tillegg er tilsyn med kummen strammet inn. Det er også montert gitter på inntak både på oversiden av vegen og inn til kummen. Det kan forekomme noe innsig i den søndre delen av garasjen i snøsmeltingsperioden. Det er begrenset til det sydøstre hjørnet og det er ikke snakk om mer enn tynn vannfilm eller fukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Det anbefales å følge med på kum på naboeiendommen og holde denne åpen. Dette for å forhindre uønskede situasjoner med flom.



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i kjeller.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det mangler rekkverk på utvendig trapp ved inngangsparti og ned til underetasje.
-Rekkverk på verandaer er målt til 0.9m, dagens krav er 1.0m.
-Eiendommen ligger et område med høy aktsomhet for radon. Det er fremvist dokumentasjon på radonmåling med målinger godt under anbefalte verdier (30bq utført av MRM 2016).

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

-Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og manglende rekkverk på utvendige trapper er dårligere sikring og trygghetsfølelse.
-Det er anbefalt å ta nye målinger av radon hvert 10 år, da radongass kan flytte seg i grunnen.

# Tilstandsrapport



Manglende rekkverk på trapp.



Rekkverk på veranda, lavere en dagens krav.




Akstomhetskart for radon (ngu.no).

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**

**Vedlikehold**

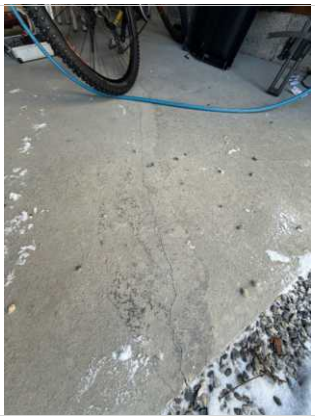
**Beskrivelse**
Garasjebygg.

Bygget er oppført på ringmur av betong og leca. Innvendig er det støpt betongplate.
Veggene er av reisverk kledd med liggende utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er av W-takstoler tekket med betongstein.
Blekk og renner er av lakkert metall.
Boden er oppdelt med garasje og en isolert bod innerst i garasjen.
Bygget har elektrisk leddport og egen inngangsdør på siden.

Avvik observert ved enkel besiktigelse:

Det er observert riss i betongplaten, eier informerer om at dette skjedde forbindelse med flom fra bekken i 2013 (grus ble vasket bort under deler av betongplaten). Dette er utbedret.

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



*Riss i betongplate.*

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2021 | Modernisering | Montert elbil-lader (Østbye og slettmoen as). |
| 2016 | Modernisering | Det er bygget en liten isolert bod i bakkant av garasjen. |
| 2013 | Reparasjon | Drenering og reperasjon av garasjegulv etter flom. |

# 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

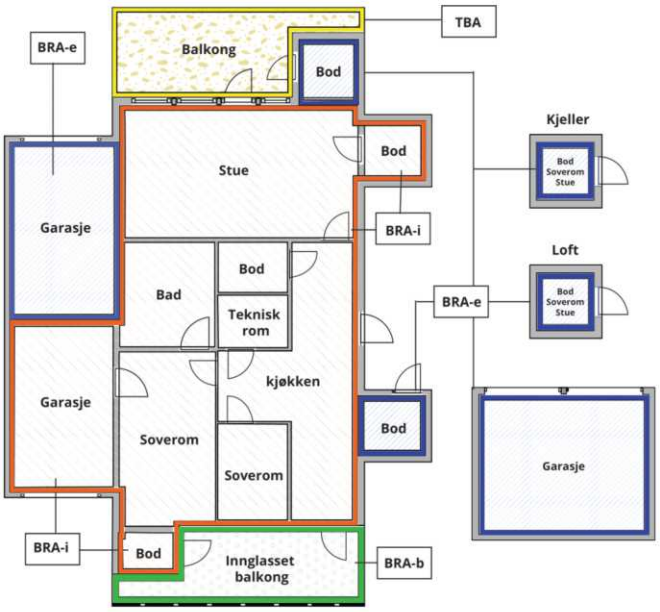
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 26 | | | 26 | 4 | 7 | 33 |
| 1.Etasje | 70 | | | 70 | 23 | | 70 |
| Underetasje | 66 | | | 66 | 17 | | 66 |
| **SUM** | **162** | | | | **44** | **7** | **169** |
| **SUM BRA** | **162** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Soverom, loftstue | | |
| 1.Etasje | Kjøkken, spisestue, stue, entré, toalettrom, bod | | |
| Underetasje | Soverom, entré, soverom 2, gang, soverom 3, bad, bod/teknisk rom | | |

**Kommentar**

-Det er også en terrasseplatting ved siden av garasjen, denne er ikke oppmålt på grunn av at den var nedsnødd ved befaring.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er foreligger ferdigattest for:
Bolig- 14.10.2005.
Bruksendring av loft fra bod til soverom- 17.10.2012.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 36 | | 36 | |
| **SUM** | | **36** | | | |
| **SUM BRA** | **36** | | | | |

Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det er foreligger ferdigattest for bygget.

### Nyere håndverkstjenester

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.2.2026 | Carl Magnus Håvemoen | Takstingeniør |
| | Rolf Snoen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 85 | 350 | | 0 | 571.1 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Gjøstivegen 21A

**Hjemmelshaver**
Kalkvik Beate, Snoen Rolf

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Meget solrikt og barnevennlig beliggende i Gjøstivegen, Søre Ål, ca 2,2 km sydøst og opp for Lillehammer sentrum. Området ligger vestvent med godt utsyn over omliggende landskap, og med umiddelbar nærhet til store friområder.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

**Tinglyste/andre forhold**

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If | 3204458 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 13.02.2026 | Innhentet og leveres til megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 13.02.2026 | Informasjon om eiendom og bolig. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 17.02.2026 | Mottatt og lest | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Diverse opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2005. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Lillehammer |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 55260042 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Beate Kalkvik | Rolf Snoen |

| Gateadresse |
| --- |
| Gjøstivegen 21A |

| 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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 3204458

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55260042

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tidvis litt lukt fra vannlås på badet Dette går bort ved å tappe litt vann gjennom badekaret. Rørlegger har foreslått at det kan monteres en Durgo-ventil på avløpet fra toalettet ved inngangen og at dette vil kurere problemet. Dette har ikke vært prioritert av oss pga det lille omfanget

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

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

Beskrivelse: Baderomsinnreding er montert med egeninnsats. Armatur og avløp er montert av rørlegger. Belysning er koblet til på eksisterende tilkobling med egeninnsats dvs. som å bytte en lampe

Arbeid utført av: Rørleggern Lillehammer AS

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

Beskrivelse: I mai 2013 var det flom i bekken bak garasjen. Kummen på naboeiendommen var tett og vannet rant mellom vår garasje og naboens. Da ble grunnen vasket vekk på det sydvestre hjørnet og ca en halv meter inn under garasjegulvet. Dette ble forsikringssak og det er nå lagt pukk og drenering mellom garasjene. I tillegg er tilsyn med kummen strammet inn. Det er også montert gitter på inntak både på oversiden av vegen og inn til kummen. Det kan forekomme noe innsig i den søndre delen av garasjen i snøsmeltingsperioden. Det er begrenset til det sydøstre hjørnet og det er ikke snakk om mer enn tynn vannfilm eller fukt.

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: Det er riss i hjørnene på østsiden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus på kottene i andre etasje. Ikke vært tegn de siste to-tre årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er installert lader for elbil i garasjen. Det er videre installert fuktstyrt avtrekk i vaskerommet

Arbeid utført av: Østbye og Sletmoen

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 55260042

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El anlegget ble kontrollert i 2019 uten feil

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert ladeboks i garasjen i 2021. Den sitter på eksisterende 16A kurs.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var ikke montert topplist på vorteplasten på grunnmuren. Dette er gjort med egeninnsats. Da ble det også skjøtet med overlapp der vorteplasten var dekket med masse. Det er byttet stolper under balkongen mot vest. De gamle var råtnet nederst. Byttet til trykkimpregnert,grøvre dimensjon og forsterket innfesting. Videre ble det satt på skråstag under gulvet for å stoppe sideveis ustabilitet. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken i 2017. Toalett ved inngang er pusset opp i sin helhet i 2016. Det er laget smørebod innerst i garasjen. Denne er isolert og har panelovn og avtrekk. Det elektriske er kontrollert i ettertid. Dette ble gjort i 2016. Det er montert stigesikring på takrenne på nordsiden. Trappene er pusset opp med laminat som er limt på de opprinnelige trinnene.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terasse mot syd er oppført med egeninnsats. Utekjøkken er oppført som egeninnsats. Snøfanger er montert på begge sider som egeninnsats. Det er skiftet gulv på balkong med utgang fra stue. Dette ble gjort sommer sommer 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er godkjent planer for et såkalt økotun på eiendommen som ligger på oversiden av naboen. Det er snakk om Høstmælingen Økotun. Den har informasjon på facebook. Dette har vært under planlegging i 10 år. Tidshorisont bør avklares med prosjektet direkte. Dette har potensiell påvirkning på trafikken.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rapport i boligmappa

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: Stue 30 , soverom kjeller <30 se rapport i boligmappa

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble avdekket lekkasje i pipebeslag høsten 2025. Dette førte til vannlekkasje til loftsbod og ned til stua. Skadeomfang var fukt i isolasjon men ikke vann ned til stua. Isolasjon er byttet ut og det samme med himling i stua mot nord. Dette ligger som hendelse i boligmappa. Det er montert heldekkende pipebeslag for å hindre gjentagelse. Dette er utført av Elvsveen Blikkenslagerverksted i Moelv. Se fø boligmappa. Øvrig arbeide ble styrt av Recover.

Document reference: 55260042

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

Beskrivelse

Rørlegger påpekte at det er klargjort for boring av brønn for jordvarme av tidligere eier. Rør til dette er terminert på vaskerommet ved berederen og i egen kum i nordvestre hjørnet av tomta. Adkomst skjer via privat veg som som driftes av eget veglag. Innkjøring deles med Gjøstivegen 21 B Gjerdet mot naboeiendommen Gjøstivegen 17A bør skiftes. Det ble gjort muntlig avtale om deling av jobb og utgifter med eier i fjor høst.

Document reference: 55260042

## 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: 55260042

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Beate Kalkvik | 43566bde49ff52c8519d0<br>93aceffabb0c7fea1fd | 16.03.2026<br>13:24:00 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Rolf Snoen | 8ffd560b0d1a475f75c516<br>30b055782a42d13f86 | 16.03.2026<br>13:22:14 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 55260042


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Gjøstivegen 21A, 2614 LILLEHAMMER** | |
| Dato for energimerking<br>**20.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-261852** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**14629440** |
| Gårdsnummer<br>**85** | Bruksnummer<br>**350** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2005** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**162,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**162,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**191,91 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**227,00 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**38 688 kWh** |




# Gjøstivegen 21A, 2614 LILLEHAMMER

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Gjøstivegen 21A, 2614 LILLEHAMMER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

### Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lillehammer kommune

Tor Nilsen og Bente Larsen
Gjøstivegen 21 A

2614 LILLEHAMMER

Dato:10.05.2007
Vår ref.: KARSEN 04/03526-016
Arkivkode: HEIGB 85/350
Løpenum: 07/009034
Deres ref:

# FERDIGATTEST

Vedrørende NYBYGG ENEBOLIG Adr. GJØSTIVEGEN 21 A, Gnr./Bnr. 85/350

***Tiltakshaver***: Tor Nilsen og Bente Larsen
***Ansvarlig søker***: BoligPartner AS
***Ansvarlig kontrollerende:*** BoligPartner AS, Kjell Arne Schjørn AS, Wedum & Co AS, Stakston Mur og Flis AS, Rørlegger'n

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 14.10.04.
Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt 17.06.05 og 27.04.07.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

***AREALOPPLYSNINGER:***

- *Bruksareal $m^2$* : 162
- *Tomteareal $m^2$* : 556,5

*Gebyrareal:*

- *Vann og avløp $m^2$* : 129,6
- *Eiendomsskatt $m^2$* : 162

Med hilsen

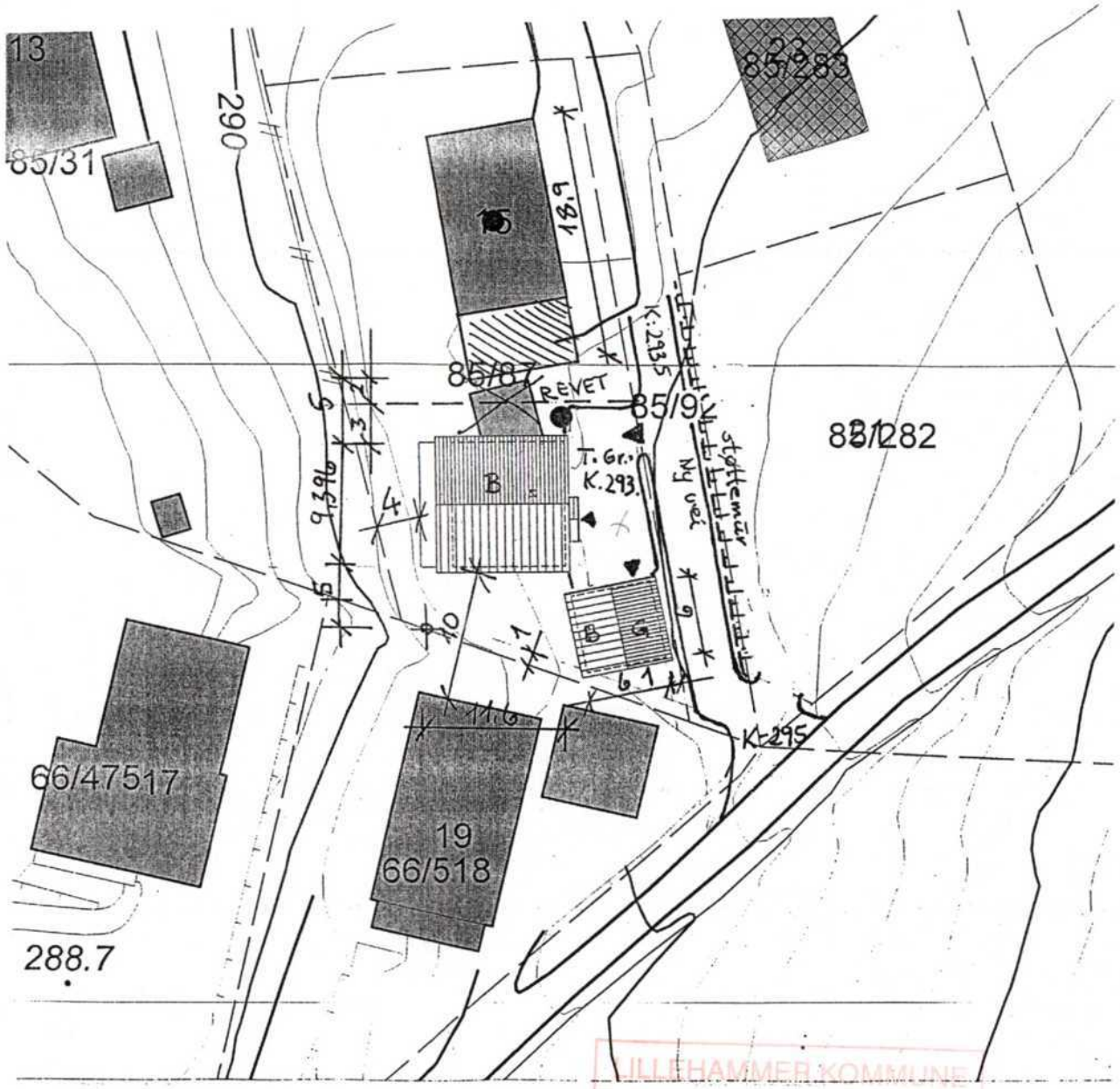
Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Kari Senderud
Saksbehandler

*Kopi til:*
*Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret. BoligPartner AS Srorgt. 121 2615 Lillehammer*

**AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak**
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

VEDLEGG D-1

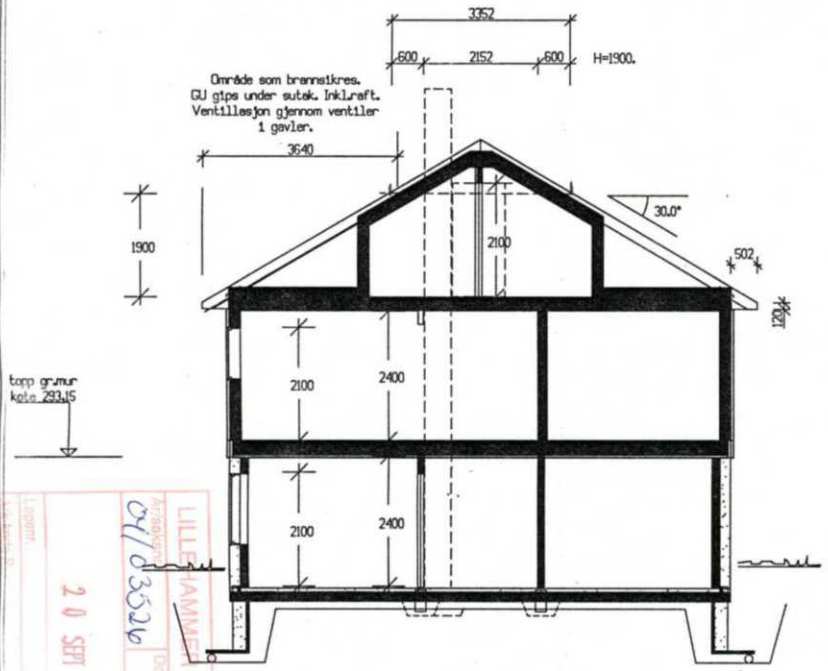



LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar/saksnr. 04/03526 Dok.nr 001
20 SEPT 2004
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Fylkesnr. Saksbeh.

LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

| | | |
|---|---|---|
| SITUASJONSKART | Tiltakshaver : | MAL 1 : 500 |
| Kundenr.: 154024 Gnr: 85 Bnr: 350 | Nilsen Tor<br>Larsen Bente | |
| Bolig Partner | Byggeplass : Gjøstivn. 21A, Lillehammer | Dato 01.09.04 Sign. TB<br>Tegnings Nr. 1748 — 509 |




| Arealer (m²) | BRA | Fakt. | BA | BRA-K |
|---|---|---|---|---|
| Und.etg.plan | 65.2 | x 0.5 | 32.6 | 65.2 |
| Hovedplan | 69.8 | x 1.0 | 69.8 | 69.8 |
| Etg.plan | 26.1 | x 0.6 | 15.7 | 26.1 |
| Sum 1 m² | 161 | | 118 | 161 |

Brutto Grunnflate 76.8

Bebygd Areal (BYA) 104.7

BYA. 104,7 + 36(garasje)=140,7x100/590(tomteareale)=23,8%.

VEDLEGG E-1

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 04/03526
Dok.nr 001
20 SEPT 2004

LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente
Kundenr.: 154024

Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer
Gnr: 85
Bnr: 350

MÅL 1 : 100

Dato 27.08.04 Sign. TB

Tegnings Nr.
1748 — 501




Eksisterende terreng.

Nytt terreng.

LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT VEST

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

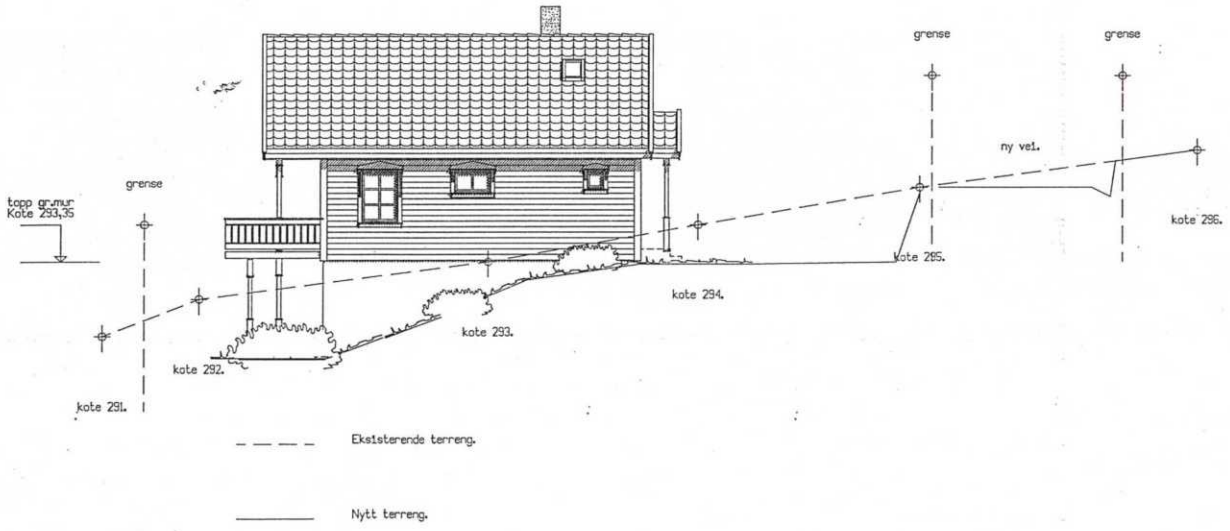
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

MAL 1 : 100

Dato 27.08.04 Sign. TB

Tegnings Nr.
1748 — 505




LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT SØR

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

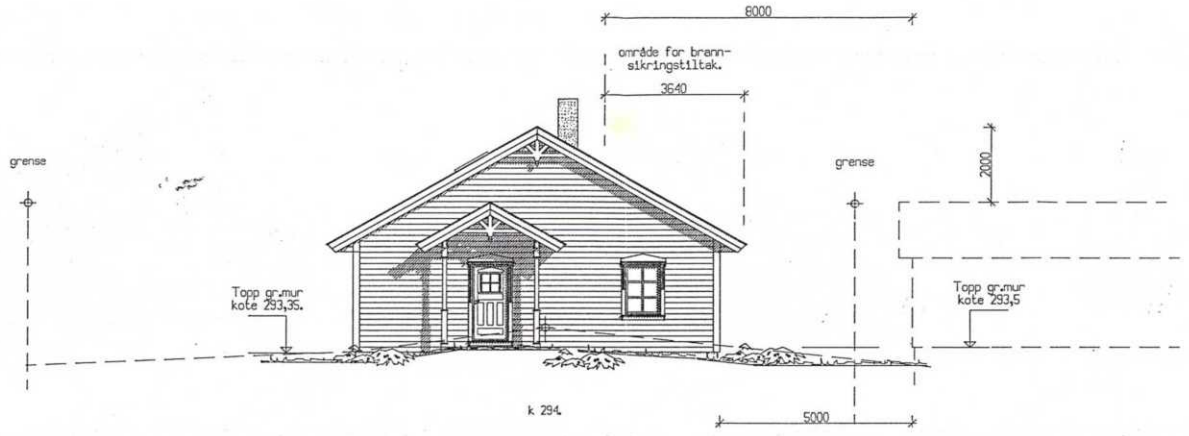
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

MÅL 1 : 100

Dato 27.08.04 Sign. TB

Tegnings Nr.
1748 — 506




Ny bolig G.nr./B.nr. 85/350.

eksist.bolig G.nr./B.nr. 85/87.

ALLE MÅL ER OMTRENTLIGE.

Eksisterende terreng.

Nytt terreng.

LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT ØST.

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

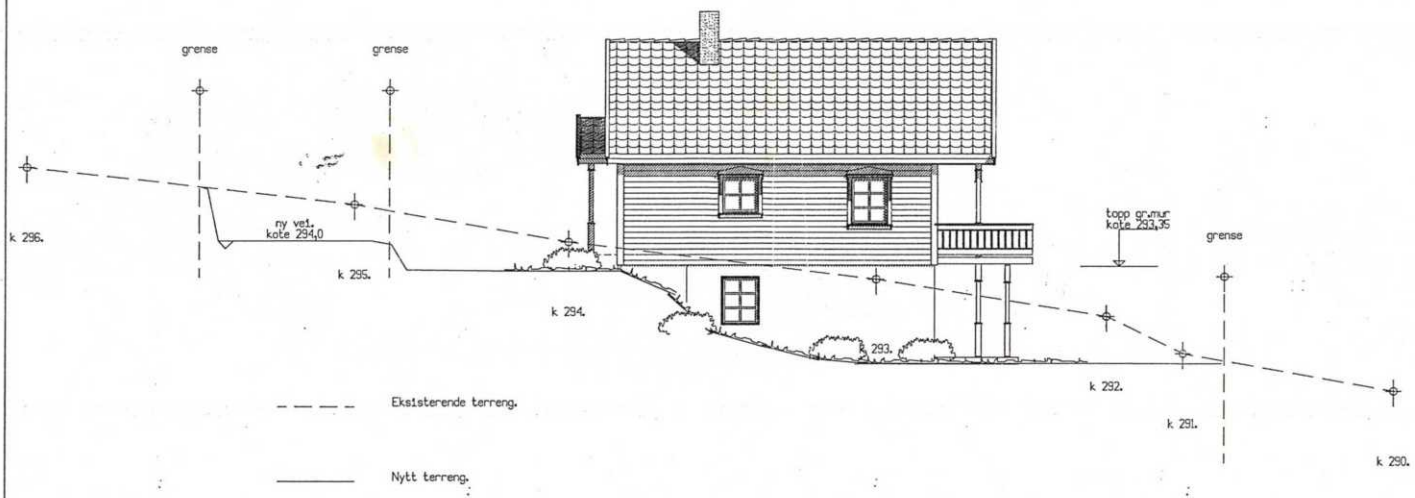
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

MÅL 1 : 100

Dato 24.08.04 Sign. tb

Tegnings Nr.
1748 — 507




LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT NORD

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

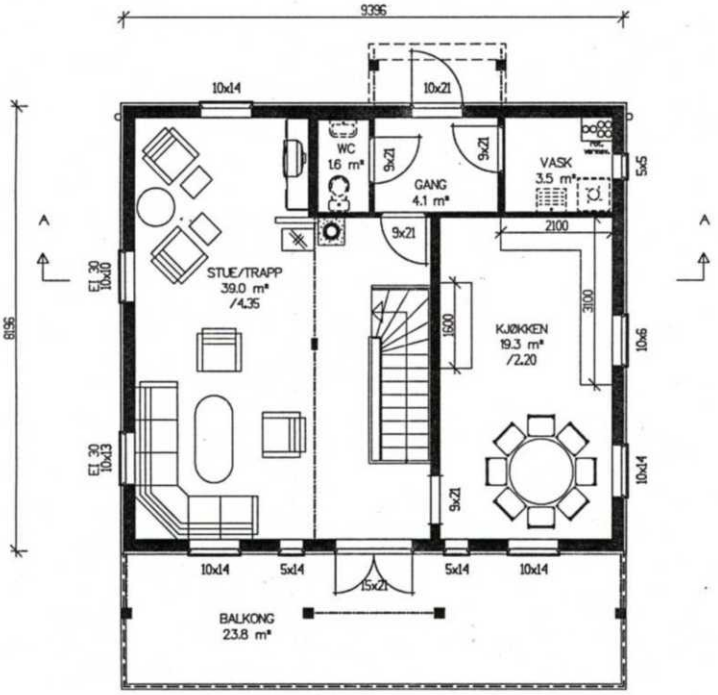
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

MÅL 1 : 100

Dato 27.08.04 Sign. TB

Tegnings Nr.
1748 — 508




LIHEIM + mod.

104.734m²

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVEDPLAN

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

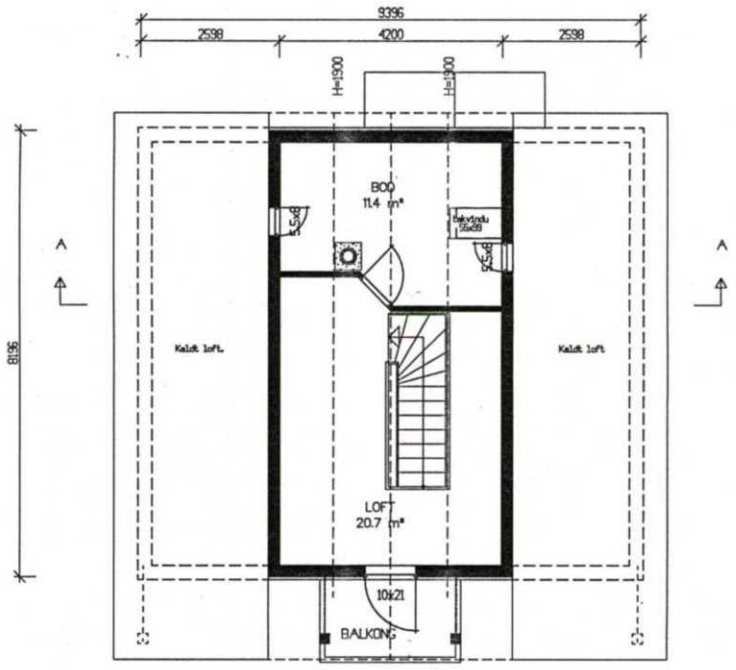
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

MÅL 1 : 100

Dato 27.08.04 Sign. tb

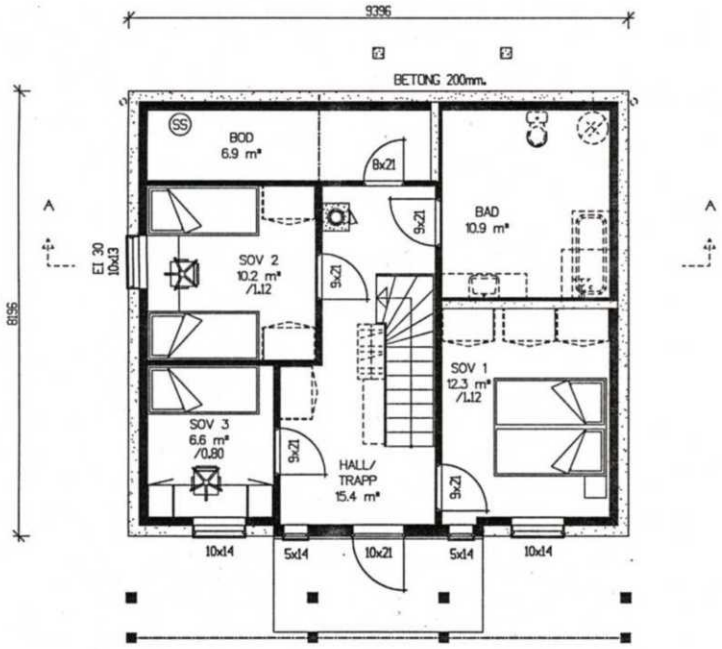
Tegnings Nr.
1748 — 502




LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

| | | |
|---|---|---|
| LOFTPLAN | Tiltakshaver : Nilsen Tor<br>Larsen Bente — Kundenr.: 154024 | MÅL 1 : 100 |
| Bolig Partner | Byggeplass : Gjøstivn. 21A, Lillehammer — Gnr: 85 Bnr: 350 | Dato 27.08.04 Sign. tb<br>Tegnings Nr. 1748 — 503 |




LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

| | | |
|---|---|---|
| UNDERETASJEPLAN | Tiltakshaver :<br>Nilsen Tor<br>Larsen Bente<br>Kundenr.: 154024 | MÅL 1 : 100<br>Dato 27.08.04 Sign. tb |
| Bolig Partner | Byggeplass :<br>Gjøstivn. 21A, Lillehammer<br>Gnr: 85<br>Bnr: 350 | Tegnings Nr.<br>1748 — 504 |




Eksisterende terreng.

Nytt terreng.

LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT VEST

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

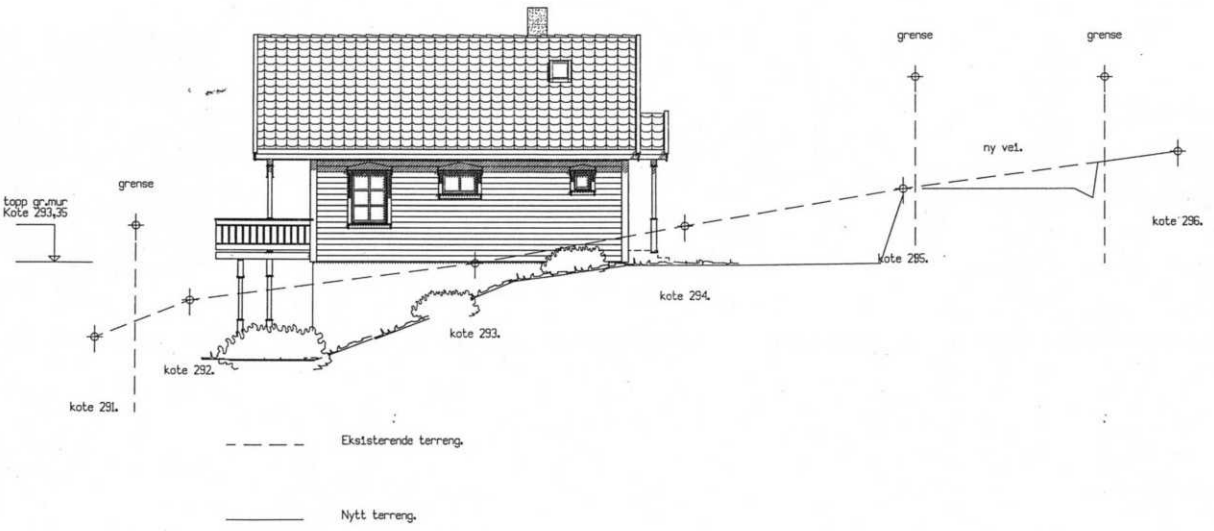
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

MÅL 1 : 100

Dato 27.08.04 Sign. TB

Tegnings Nr.
1748 — 505




LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT SØR

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

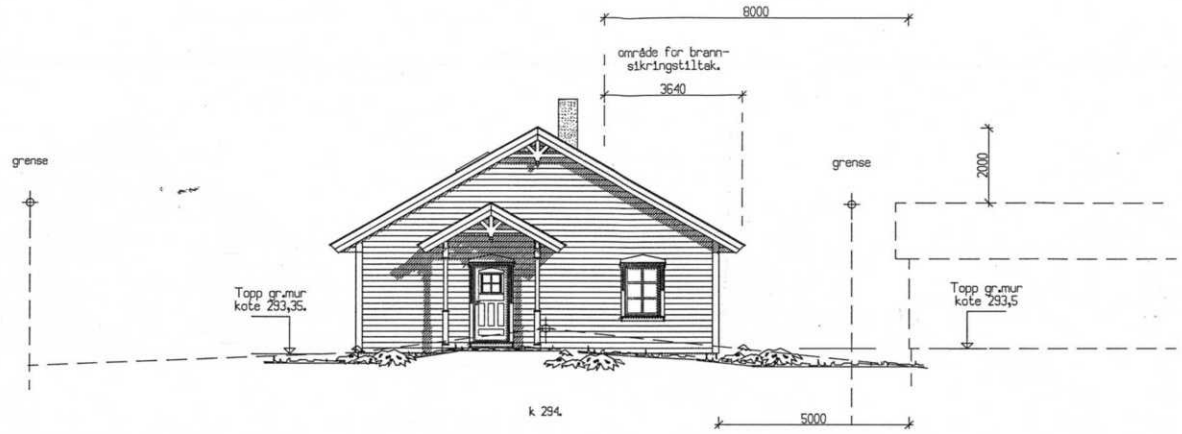
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

MAL 1 : 100

Dato 27.08.04 Sign. TB

Tegnings Nr.
1748 — 506




Ny bolig G.nr./B.nr. 85/350.

eksist.bolig G.nr./B.nr. 85/87.

ALLE MÅL ER OMTRENTLIGE.

Eksisterende terreng.

Nytt terreng.

LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT ØST.

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

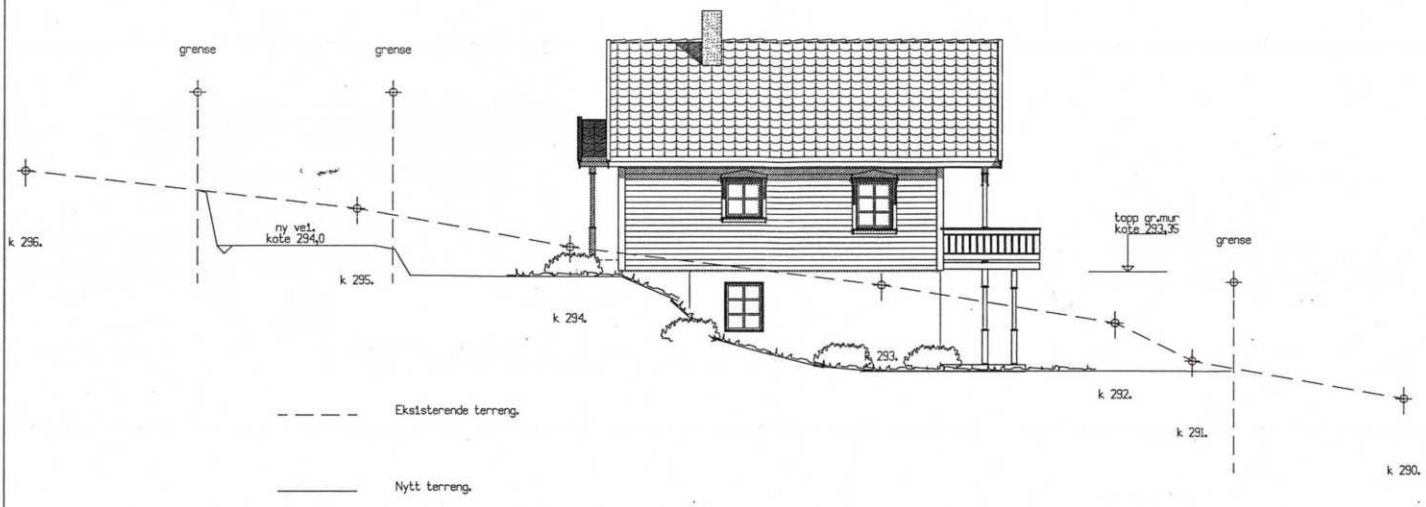
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

MÅL 1 : 100

Dato 24.08.04 Sign. tb

Tegnings Nr.
1748 — 507




LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT NORD

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

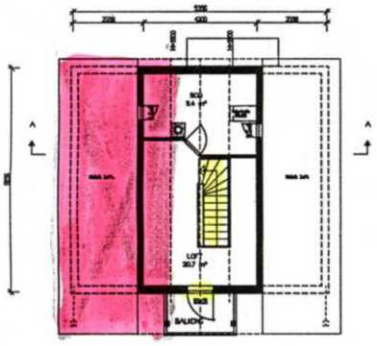
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

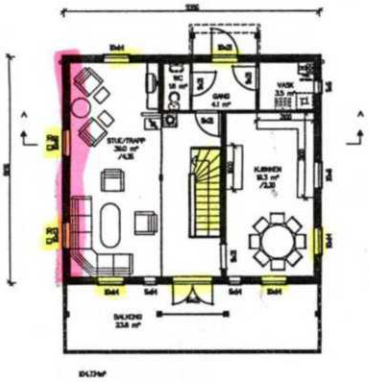
MÅL 1 : 100

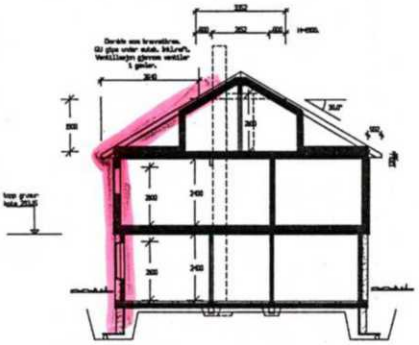
Dato 27.08.04 Sign. TB

Tegnings Nr.
1748 — 508



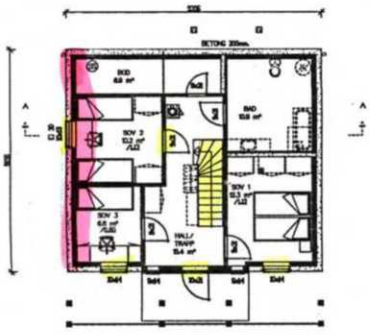














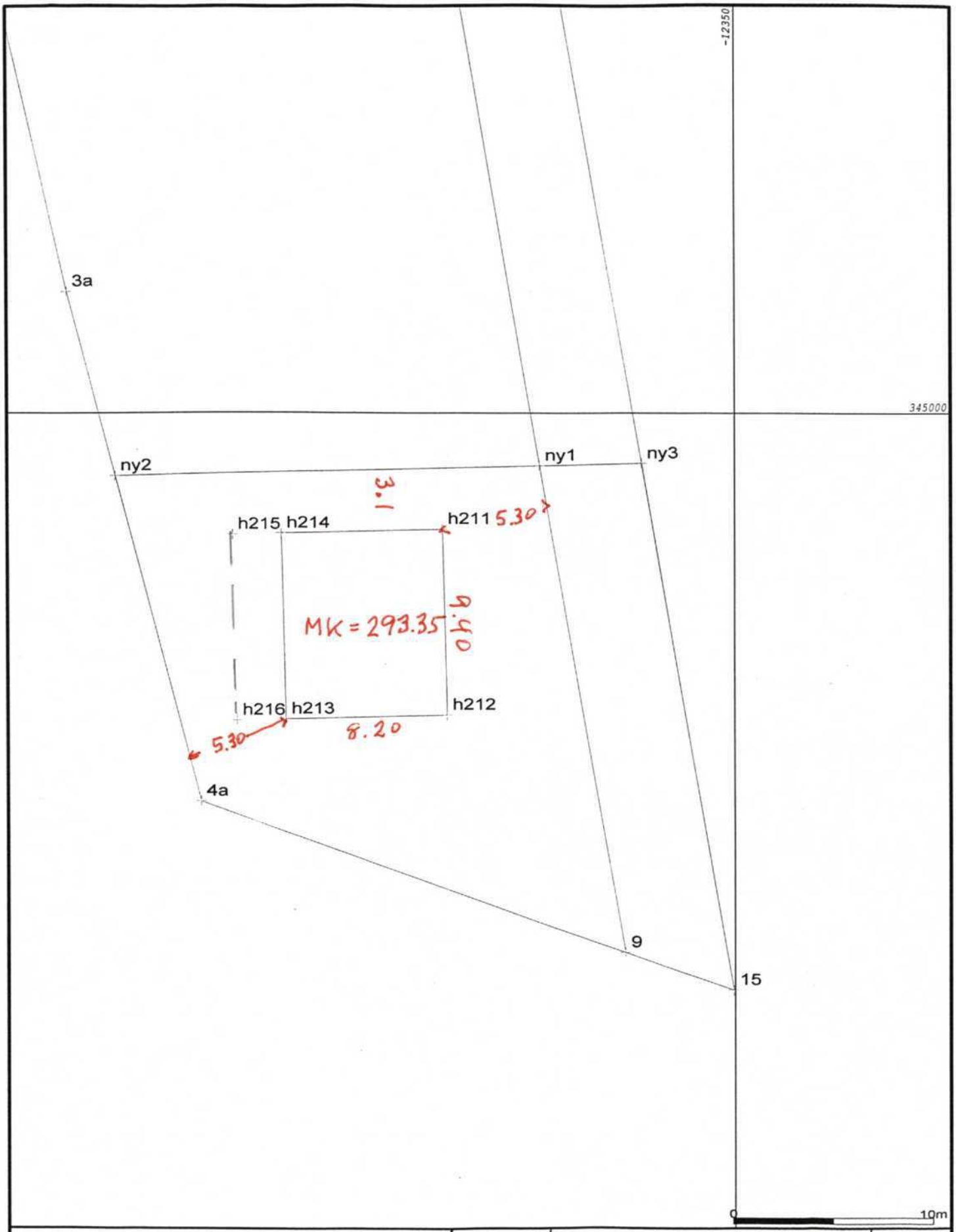
= Ei-30 Brannskille.

= Rømningsvegger.

LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

| | | |
|---|---|---|
| BRANNPLAN | Tiltakshaver : Nilsen Tor, Larsen Bente — Kundenr.: 154024 | MÅL 1 : 200 |
| Bolig Partner | Byggeplass : Gjøstivn. 21A, Lillehammer — Gnr: 85, Bnr: 350 | Dato 01.09.04 Sign. tb; Tegnings Nr. 1748 — 530 |




Plottet er produsert med Gemini Oppmåling.

Lillehammer Kommune
Areal og Milljø

N

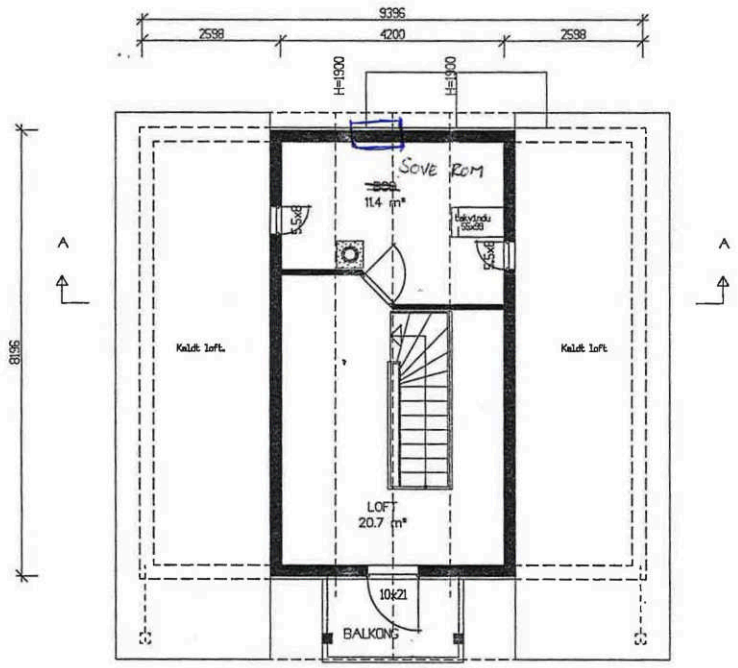
Dato: 2004.09.27
Sign: egiu

Gjøstivegen 21 a bolighus

Målestokk
1:250

DokId: 12042057 (1248603-1)
Tegninger

LILLEHAMMER KOMMUNE
Dato mott: 1
20 AUG. 2012
12/4803
Løpenr.
Ark.Ansv.P
Ark.Ansv.S
TG FE
Kl.klasse
Byteid




LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

LOFTPLAN

Bolig Partner

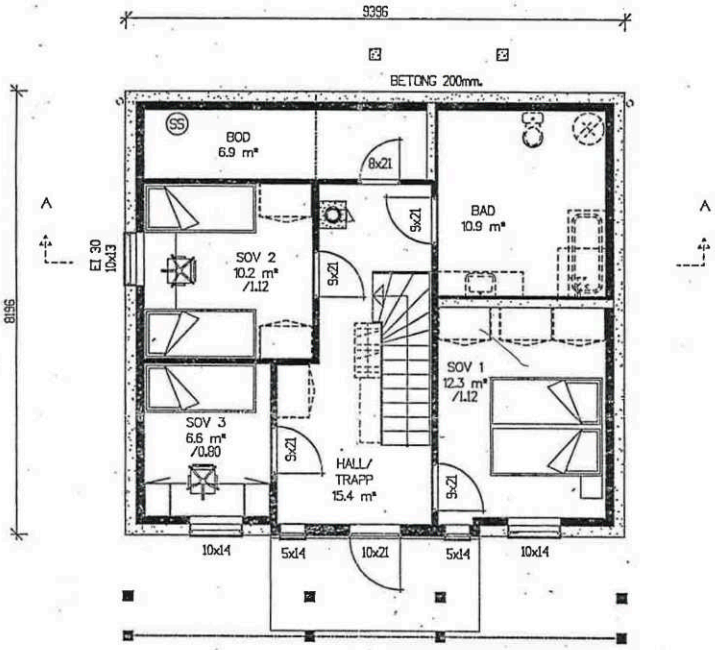
Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente
Kundenr.: 154024

Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer
Gnr: 85
Bnr: 350

MÅL 1 : 100

Dato 27.08.04 Sign. tb

Tegnings Nr.
1748 — 503




LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 12/4803
Dok.nr 1
20 AUG. 2012
Løpenr
Inn Hdnr P
Ark Kode S
TO FE
Klasse
Sakst.

LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

UNDERETASJEPLAN

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kundenr.: 154024

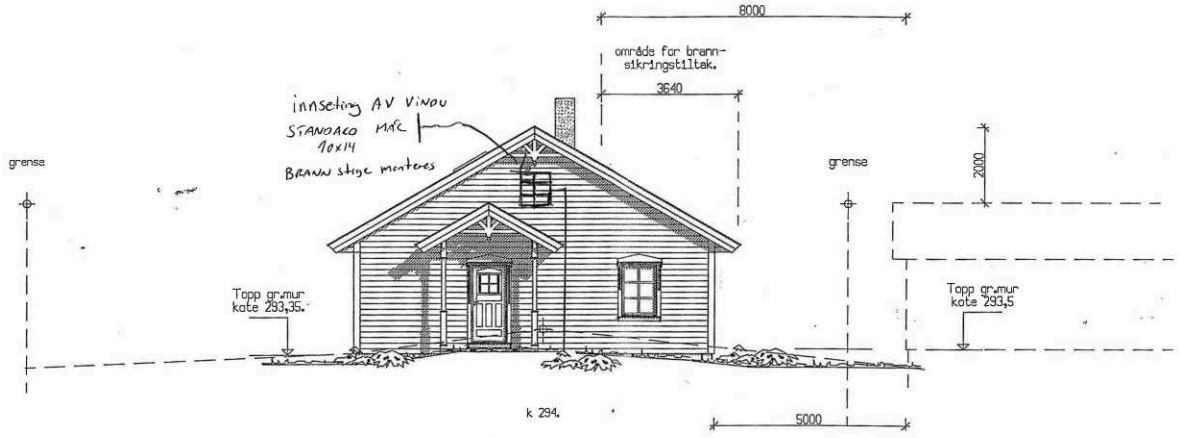
Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr: 85
Bnr: 350

MÅL 1 : 100

Dato 27.08.04 Sign. tb

Tegnings Nr.
1748 — 504




Ny bolig G.nr./B.nr. 85/350.

eksist.bolig G.nr./B.nr. 85/87.

ALLE MÅL ER OMTRENTLIGE.

Eksisterende terreng.

Nytt terreng.

LILLEHAMMER KOMMUNE
12/4803
20 AUG. 2012

LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE MOT ØST.

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nilsen Tor
Larsen Bente

Kjedenr.: 154024

Byggeplass :
Gjøstivn. 21A, Lillehammer

Gnr 85
Bnr 350

MÅL 1 : 100

Dato 24.08.04 Sign. tb

Tegnings Nr.
1748 — 507

Lillehammer kommune

Tor Erik Nilsen og Bente Getz Larsen
Gjøstivegen 21 A

2614 Lillehammer

Dato: 17.10.2012
Vår ref.: TOVGAUKE
12/4803-4
Arkivkode: HEIGB 85/350
Løpenum: 12/21739
Deres ref:

**FERDIGATTEST – SØKNAD UTEN ANSVARSRETT**
**VEDRØRENDE *OMGJØRING AV LOFT TIL SOVEROM - INNSETTING AV VINDU***

***Tiltakshaver***: Tor Erik Nilsen og Bente Getz Larsen

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 21-10, og Saksbehandlingsforskriften (SAK), kapittel 3 og 8, gis ferdigattest for følgende tiltak:

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: | Gjøstivegen 21 A, gnr. 85. bnr. 350 | |
| Arbeidets art: | Omgjøring av loft til soverom | |
| Byggets art: | Enebolig | |
| Bygningsnummer i Matrikkelen: | 14629440 | |
| Saksnummer for tillatelse: | 12/4803-2 | Dato: 27.08.2012 |

Ferdigattesten fritar ikke tiltakshaver/evt. de utførende 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 27.06.2008 nr. 71 med endringer, senest ved lov av 10.08.2012 nr. 61.

**Arealopplysninger:**

- *Bruksareal for loftsrom endres til soverom for 11 m$^2$*

**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

Kari Senderud
Konstituert fagansvarlig byggesak

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

***Kopi til:*** *Vann og avløp - Matrikkel - Eiendomsskatt. - Brannsjefen*

**AREAL OG MILJØ**
Besøksadresse: Storgata 51
POSTADRESSE: Postboks 986, 2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer kommune

Tor Erik Nilsen
Gjøstivegen 21 A

2614 LILLEHAMMER

Dato:02.11.2012
Vår ref.: SVEKLO 06/4070-4
Arkivkode: HEIGB 85/350
Løpenum: 12/22817
Deres ref:

# FERDIGATTEST

Vedrørende NYBYGG DOBBEL GARASJE ,Adr. Gjøstivegen 21 A, Gnr./Bnr. 85/350.

***Tiltakshaver***: Tor Erik Nilsen

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

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: | Gjøstivegen 21 A | |
| Arbeidets art: | Nybygg | |
| Byggets art: | Garasje | |
| Bygningsnummer i Matrikkelen: | 14642986 | |
| Saksnummer for tillatelse: | 06/4070-2 | Dato: 29.08.06 |
| Saksnummer midlertidig brukstillatelse: | Ikke gitt | Dato: |

Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt fra følgende foretak:

| Ansvarlig kontrollerende for utførelsen: | Dato på kontrollerklæring: |
|---|---|
| Ferdigmelding | 11/10-2012 |

Det framgår av søknad om ferdigattest fra tiltakshaver 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.

***Arealopplysninger:***

- *Bruksareal* $m^2$ : 37,1
- *Tomteareal* $m^2$ : 590

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

***Gebyrareal:***

- *Vann og avløp $m^2$* : 0
- *Eiendomsskatt $m^2$* : egen beregning

***Pipe:***

- *Antall* : 0

**Klageadgang:**

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

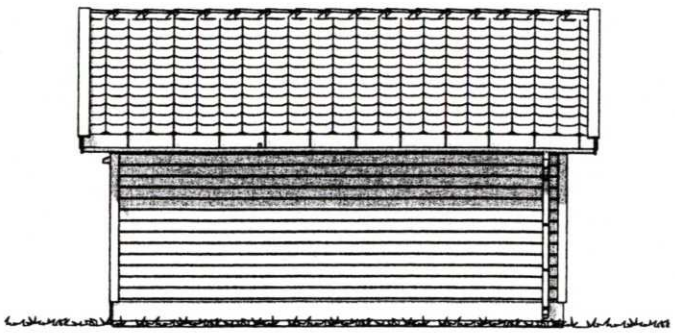
Med hilsen

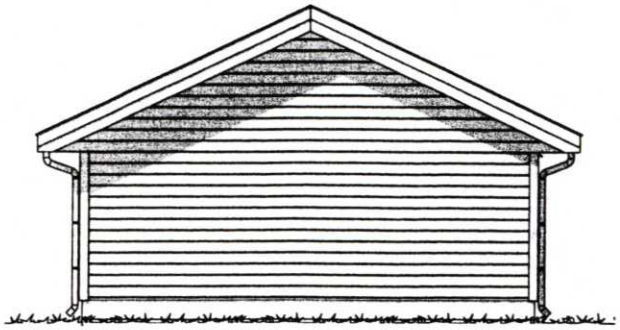
Kari-Irene Aspelund
Prosjektleder

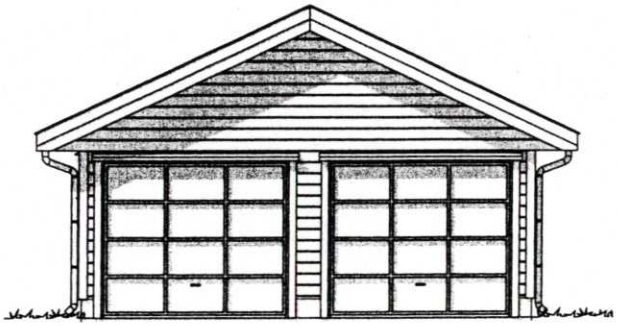
Svein-Erik Klouman
Saksbehandler

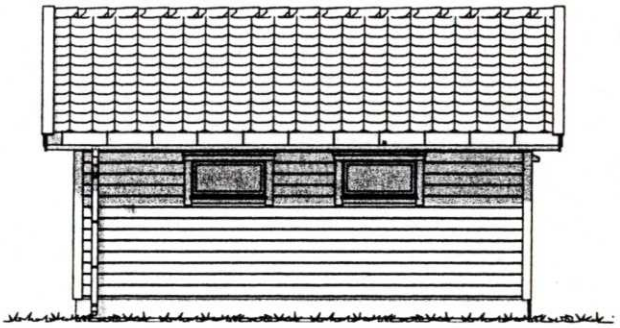
*Kopi til:*
*Eiendomsskatt. - Brannsjefen.*

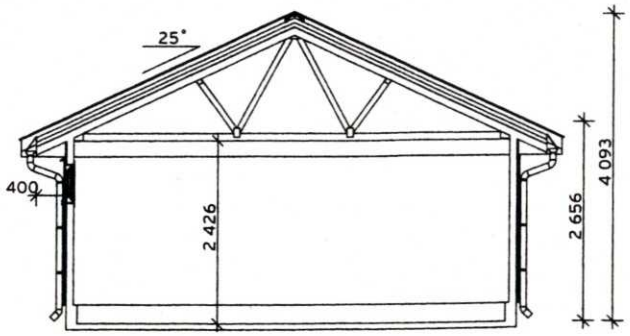
**AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK**
Besøksadresse: Storgata 51 Teleforn: 61 05 05 00
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer Telefax: 61 05 09 11
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no



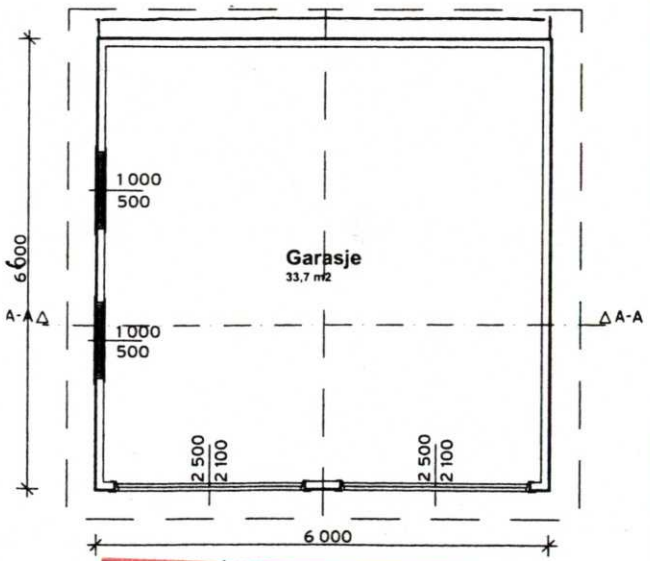








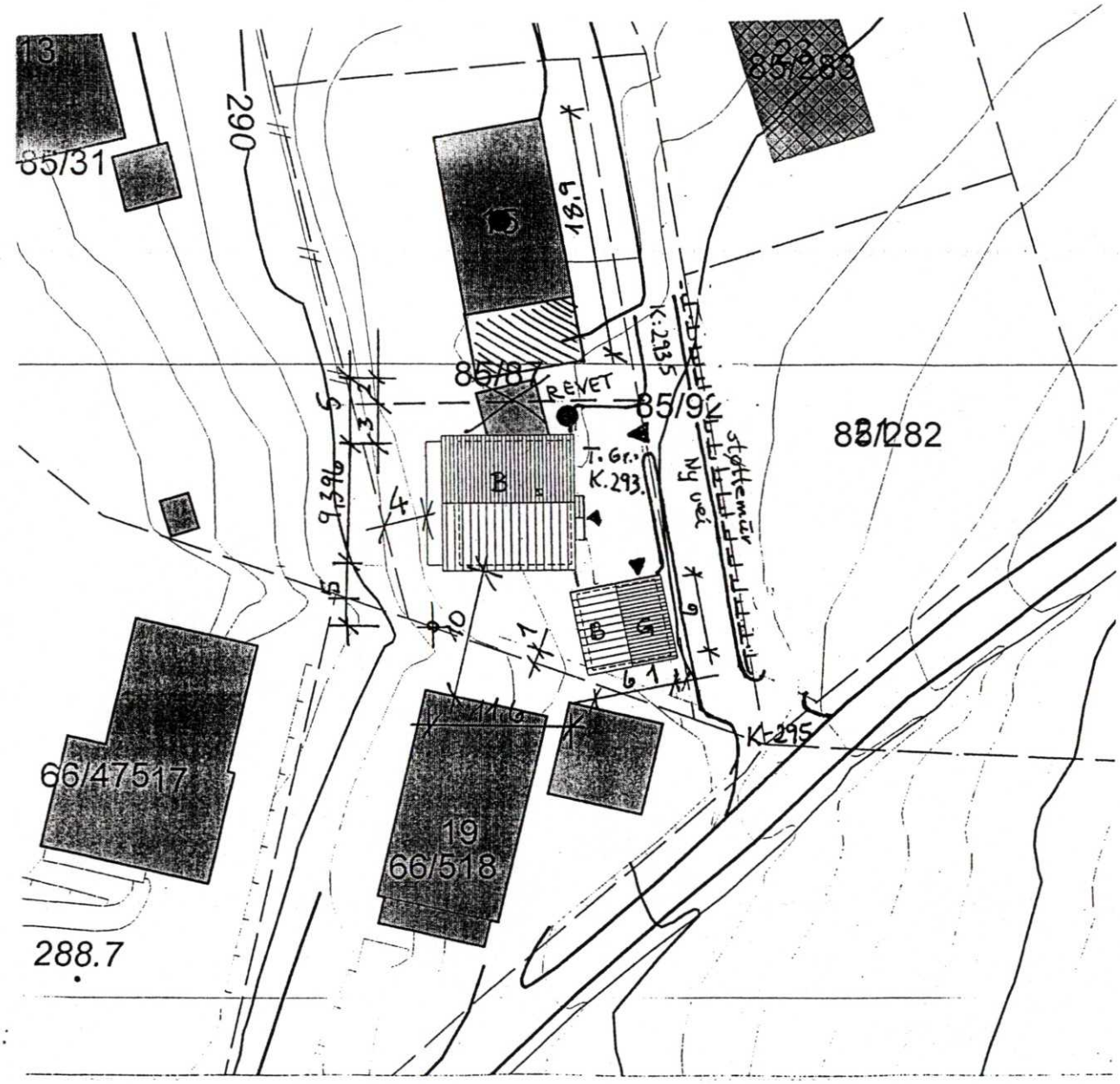

Snitt A-A




Tegning av modul 1



LILLEHAMMER KOMMUNE
Ar/saksnr.
Dok.nr.
20 JULI 2006
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Kassasj.
TO FE
Saksb.




LIHEIM + mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

| | | |
|---|---|---|
| SITUASJONSKART | Tiltakshaver : Nilsen Tor, Larsen Bente | MAL 1 : 500 |
| Kundenr.: 154024 Gnr: 85 Bnr: 350 | | |
| Bolig Partner | Byggeplass : Gjøstivn. 21A, Lillehammer | Dato 01.09.04 Sign. TB<br>Tegnings Nr. 1748 — 509 |

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Opplysningene gjelder følgende eiendom: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | **85** | Bnr. | **350** | Festenr: | | Snr. | |
| Adresse: | **Gjøstivegen 21A, Lillehammer.** | | | | | | |

# 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 25 940,30

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. 7 430,00

**For festede tomter:**

| | | |
|---|---|---|
| Festeavgift inkludert i kommunale avgifter | Ja | Nei X |

**Lillehammer 16. februar 2026**

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **86649**

Eiendom: **3405-85/350/0 Andel 0**
Gjøstivegen 21A
2614 Lillehammer

# K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 16.02.2026 11:11:

**Under behandling**

Avkjøring til eiendom fra privat veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 16.02.2026 12:58:

**Levert til kunde**

Avkjøring til eiendom fra privat veg.

Ordre: **86649**

Eiendom: **3405-85/350/0 Andel 0**
Gjøstivegen 21A
2614 Lillehammer

# K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 16.02.2026 08:38:

**Mottatt fra leverandør**

I Byplan 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende " Områdetype «Småhusbebyggelse i felt».
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-071 - Høstmælingen - Holshagen». Arealformål «Bolig».
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.02.2026 14:01

## Eiendom 3405-85/350

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 27.08.2004 | Andel | |
| Kommunenr | 3405 | Oppgitt areal | 556,5 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 85 | Beregnet areal | 571,1 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 350 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Gjøstivegen 21A | 2614 Lillehammer | Hage | Sentrum | Søre Ål |

## Forretninger (5)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 27.08.2004 | Grensejustering | 3405-85/350 | Mottaker | 130,2 |
| | | 0501-85/92 | Avgiver | -130,2 |
| 27.08.2004 | Kart- og delingsforretning | 3405-85/350 | Mottaker | 426,3 |
| | | 3405-85/87 | Avgiver | -426,3 |
| 15.12.2008 | Kart- og delingsforretning | 3405-85/87 | Berørt | 0 |
| | | 3405-85/361 | Mottaker | 838,7 |
| | | 3405-66/518 | Berørt | 0 |
| | | 3405-66/475 | Berørt | 0 |
| | | 3405-85/350 | Berørt | 0 |
| | | 0501-86/1 | Berørt | 0 |
| | | 3405-66/3 | Berørt | 0 |
| | | 3405-85/31 | Avgiver | -838,7 |
| 12.06.2014 | Oppmålingsforretning/ grensejustering | 3405-85/350 | Mottaker | 14,8 |
| | | 3405-66/518 | Avgiver | -14,8 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3405-85/350 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 14642986 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 29.08.2006 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 37/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 37/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 40/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 37/0 | 37/0 |

## Bygg 2 av 2: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 14629440 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 24.06.2005 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 151/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 14.10.2005 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk, Annen oppvarming |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 151/0 | Energikilde | Elektrisitet, Biobrensel |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 75/ | Har heis | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 151 | 5 | 1 | 2 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 70/0 | 0/0 | 70/0 |
| L01 | Loft | 0 | 11/0 | 0/0 | 11/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 70/0 | 0/0 | 70/0 |

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| **Opplysningene gjelder følgende eiendom:** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **85** | Bruksnr: | **350** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | Gjøstivegen 21A, Lillehammer. | | | | | | |

# 1810 VANNMÅLER

| | |
|---|---|
| Vannavgift etter måler: | Ja ☐ Nei ☒<br>Hvis Ja må måler avleses |
| Sist avlest:<br>Målestand: | |

| Kommentar: |
|---|

**Lillehammer 16. februar 2026**

Med hilsen

Gerd Aasen

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

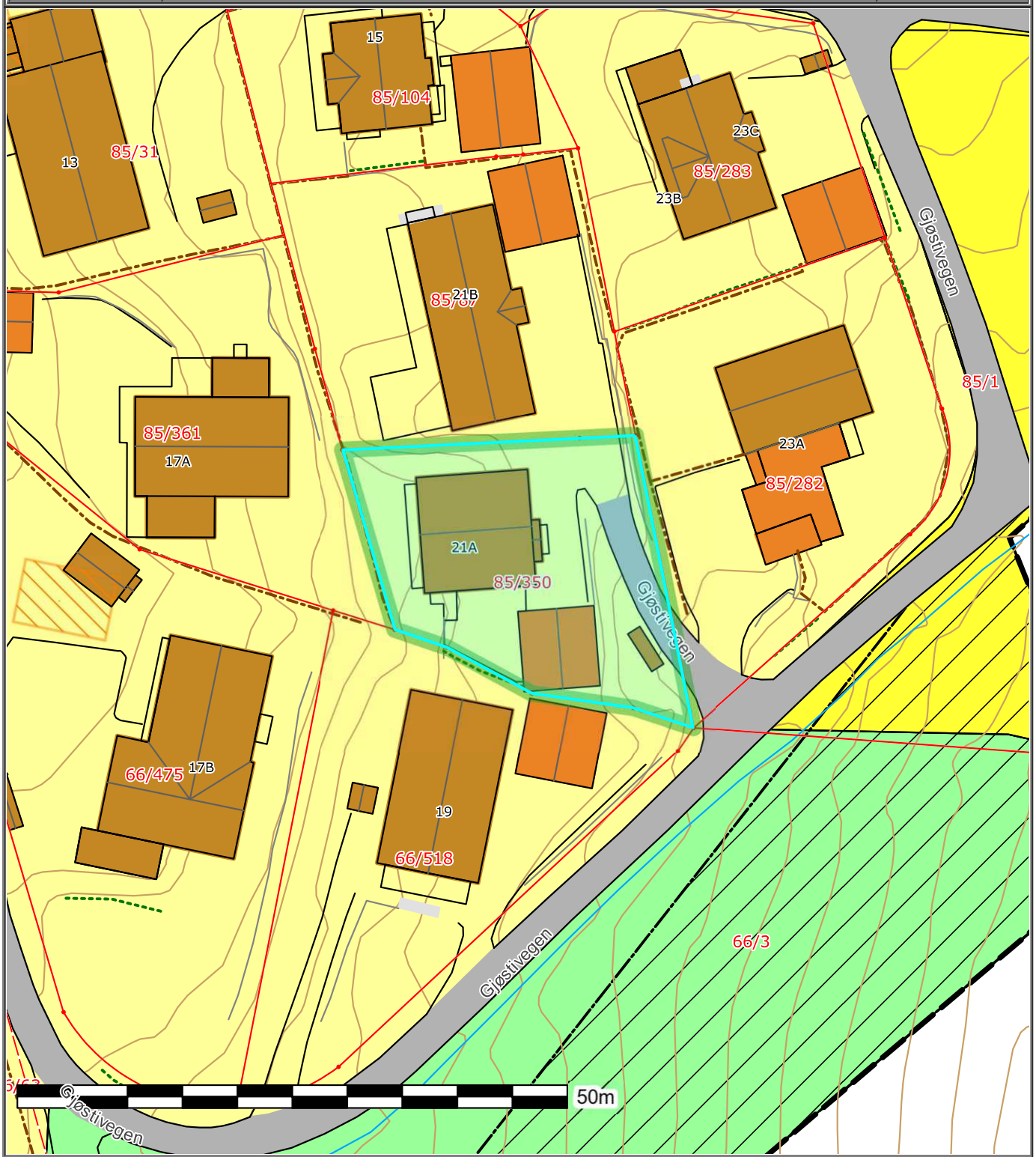
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 85 | Bnr: 350 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Gjøstivegen 21A, 2614 LILLEHAMMER | | | |
| Hj.haver/Fester: | KALKVIK BEATE, GJØSTIVEGEN 21 A, 2614 LILLEHAMMER, med flere | | | |

**LILLEHAMMER KOMMUNE**

Dato: 16/2-2026 Sign:

Målestokk 1:500



# LILLEHAMMER KOMMUNE

| Tegnforklaring | | |
|---|---|---|
| Hekk | Trapp | Byggetiltak |
| Takoverbygg | Udefinerte bygg | Bolig |
| Garasje og uthus | Høydekurve_Lillehammer | Atkomstveg - På bakken - Nåværende |
| Hensyn landskap | Boligbebyggelse - Nåværende | Boligbebyggelse - Fremtidig |
| Grønnstruktur - Nåværende | A GnrBnr | Teiggrensepunkt |
| Teiggrense god nøyaktighet | Teiggrense dårlig nøyaktighet | Eiendom |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Gjerde |
| Loddrett mur | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Bygningsavgrensning tiltak | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Veg | Kanal og grøft | Privatveg gatenavn |
| Plangrense | Grense for arealformål | Grense for angitt hensynsoner |




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

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

# Lillehammer kommune

Vann og avløp

N

Dato: 2026.02.20

Sign: RHO

Målestokk 1:500

# Oversiktskart

Adresse: **Gjøstivegen 21A, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/85/350/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 571 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.02.2026

N



# Matrikkelkart

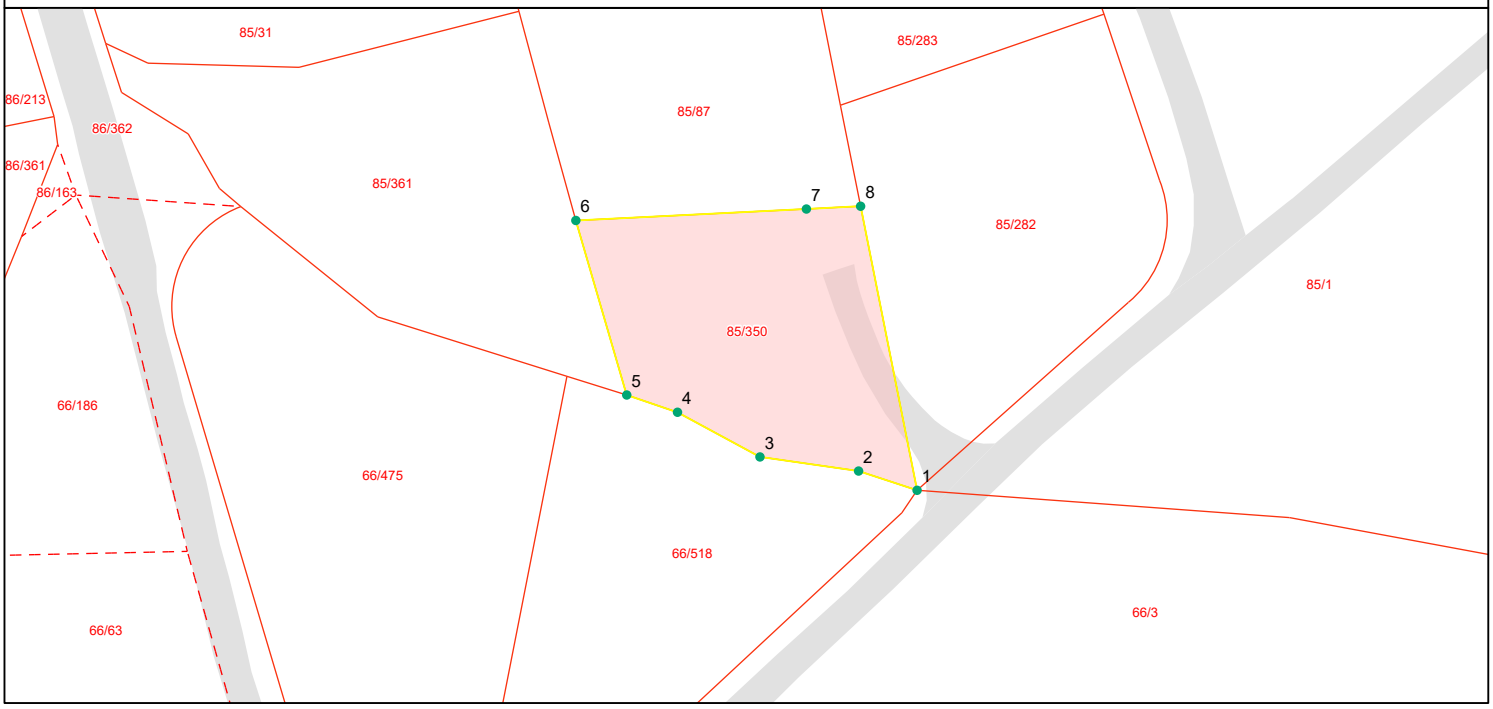
Adresse: **Gjøstivegen 21A, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/85/350/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 571 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.02.2026

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 571 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6774543.56 | 580281.5 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 5.75 | 0 |
| 2 | 6774545.36 | 580276.04 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 9.3 | 0 |
| 3 | 6774546.68 | 580266.84 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 8.76 | 0 |
| 4 | 6774550.86 | 580259.14 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.01 | 0 |
| 5 | 6774552.47 | 580254.4 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 17.01 | 0 |
| 6 | 6774568.79 | 580249.65 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 21.56 | 0 |
| 7 | 6774569.86 | 580271.17 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 5.07 | 0 |
| 8 | 6774570.12 | 580276.23 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 27.1 | 0 |

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

71-02

# ENDRING AV REGULERINGSPLANEN FOR OMRÅDET HØSTMÆLINGEN - HOLSHAGEN

## ENDRING NR. 2

## REGULERINGSBESTEMMELSER

| | |
|---|---|
| Reguleringsbestemmelsene sist revidert: | 14.09.95. |
| Plankart med bestemmelser godkjent av kommunestyret: | 02.05.96. |
| Tilhørende plankart sist revidert med mindre vesentlig reguleringsendring: | 13.11.96. |

### § 1 Boligtype

Arealene som er regulert til boligformål, skal benyttes til eneboliger.

### § 2 Tomteutnyttelse

Tomteutnyttelsen, TU, skal ikke overstige 35 %. TU er bebyggelsens bruksareal i prosent av netto tomt.
Bruksareal regnes i henhold til byggeforskriftenes kapittel 22. Uthus og garasjer skal regnes med i bruksarealet. Garasjeplass for minst to biler per bolig skal regnes med i bruksarealet uavhengig av om garasje tenkes bygd.
Netto tomt er tomteareal innafor grense mot nabo, gate eller plass.

### § 3 Bebyggelsens form og plassering

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbruk tilpassa byggeskikken i Lillehammer.
Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 35°.
Største tillatte hushøgde er 1 1/2 etasje pluss underetasje.

Bygninger skal plasseres på tomta slik at arealer for uteopphold får mest mulig sol og best mulig utsikt.
Garasje/carport med inn- og utkjøring vinkelrett på felles veg skal ligge minst 6 m fra vegens nærmeste skulderkant.
Garasje/carport med inn- og utkjøring parallellt med felles veg skal ligge minst 3 m fra vegens nærmeste skulderkant.

Byggemeldinger skal følges av illustrasjonsplan som viser eksisterende og nye bygningers plassering på tomta og atkomst. Illustrasjonsplanen skal vise plass til garasje for minst to biler

uavhengig av om garasje tenkes bygd. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen som del av byggemeldinga. §
Omriss av bygninger som er vist på reguleringsplanen, er illustrerende og ikke bindende.

Gjerder skal ikke være høgere enn 0,8 m.

## § 4 Atkomst

Oppføring av ny bolig kan ikke igangsettes uten at reguleringsplanens atkomstløsning for den aktuelle tomta er etablert.

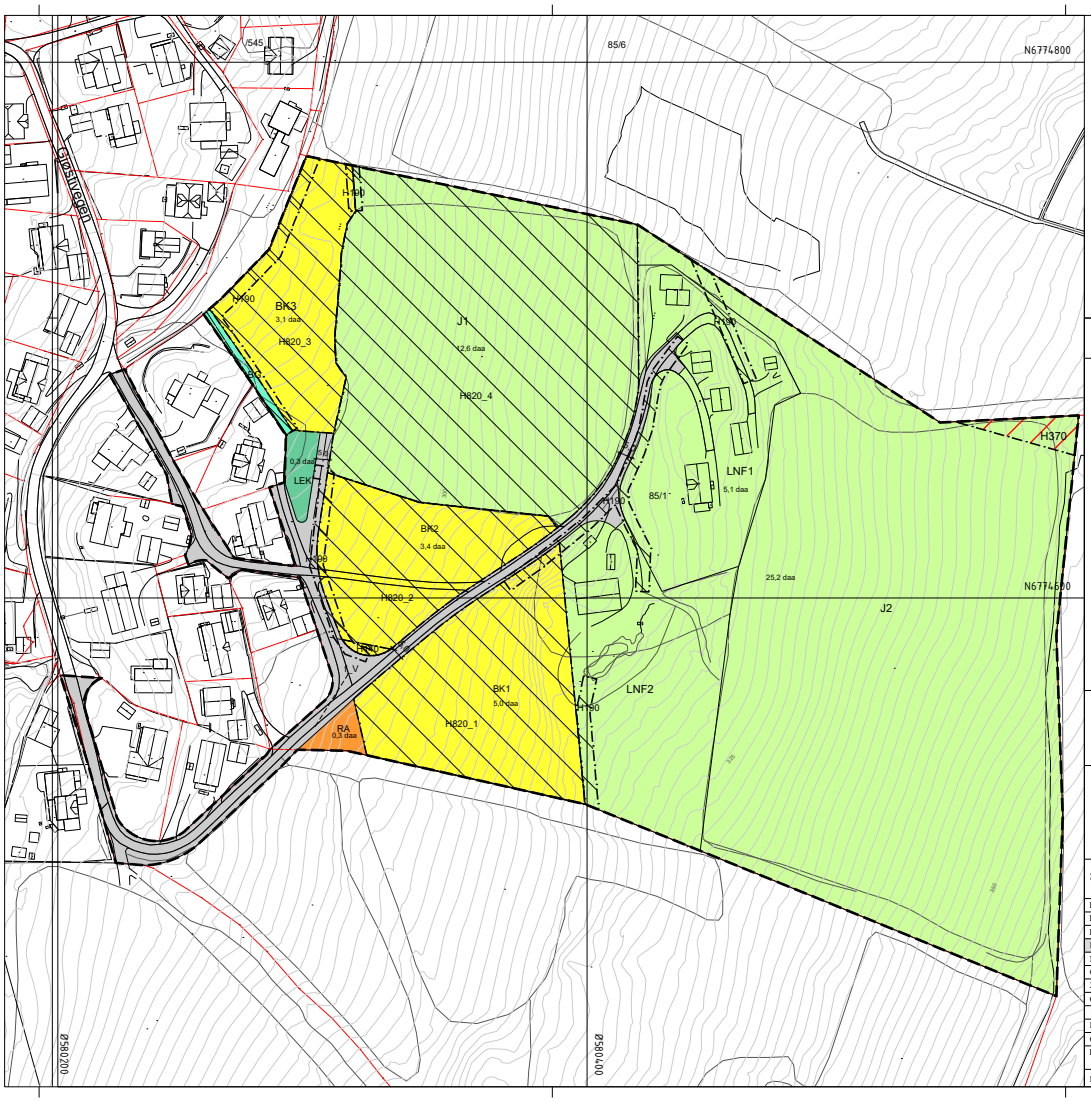
## § 5 Felles lekeplass

Arealet merka "LEK" skal reserveres for barns lek. Det skal være tilgjengelig for dette formålet fra det tidspunktet den første boligtomta innafor planområdet fradeles. Tiltak som kan gjøre arealet mindre egne for lek, er ikke tillatt.

## § 6 Vannforsyning

Tomtene ligger i overkant av trykksona for den offentlige vannforskyninga til området. Ev. utgifter til installasjoner for trykkøkning dekkes ikke av det offentlige.

---




| Arealformål | |
|---|---|
| **§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg** | **Areal (daa)** |
| 1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3) | 11,4 |
| 1550 - Renovasjonsanlegg | 0,3 |
| 1610 - Lekeplass (2) | 0,3 |
| **§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** | Areal (daa) |
| 2010 - Veg | 3,8 |
| **§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur** | Areal (daa) |
| 3002 - Blå/grønnstruktur (2) | 0,2 |
| **§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift** | Areal (daa) |
| 5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (2) | 10,7 |
| 5111 - Jordbruk (2) | 37,7 |
| **Totalt alle kategorier:** | **64,4** |

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- BK – Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- RA – Renovasjonsanlegg
- LEK – Lekeplass

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- V – Veg

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

- BG – Blå/grønnstruktur

**§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift**

- LNF – LNFR areal med gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- J – Jordbruk

**§12-6 - Hensynssoner**

- H370 – Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H820 – Gjennomføringssone - omforming
- H140 – Frisikt
- H190 – Andre sikringssoner

**Linjesymbol**

- Grense for faresone
- Grense for gjennomføringssone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

**Kartopplysninger**

| | |
|---|---|
| Kilde for basiskart: | InfoLand |
| Dato for basiskart: | 23.11.2016 |
| Koordinatsystem: | UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 |
| Høydegrunnlag: | NN2000 |
| Ekvidistanse | 1 m |
| Kartmålestokk: | 1:1_1000 (A2) |

0 12.5 25.0 37.5 50m

N

Lillehammer

**Detaljregulering**

# Høstmælingen Økotun

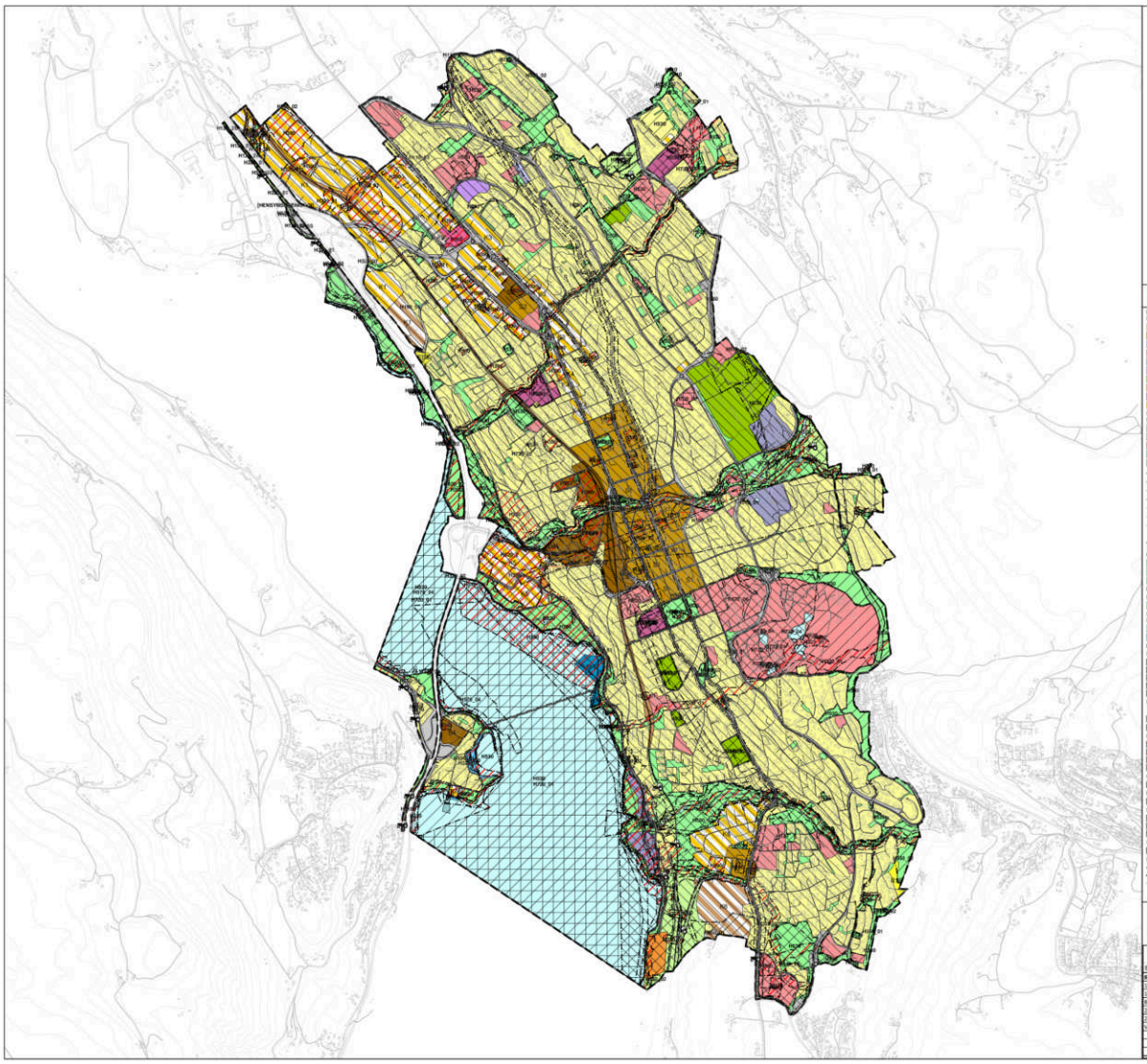
**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Arealplan-ID: **3405_2021p071e03**

Forslagstiller: **Privat**

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| Dato Revisjon | | | |
| Dato Revisjon | | | |
| Dato 19.02.2024 Revisjon Mindre endring i plankart etter høring. | | | |
| **Kommunestyret sitt vedtak** | | 21.03.2024 | |
| Ny 2. gangs behandling | | | |
| Offentlig ettersyn fra .....til ..... | | | |
| 2. gangs behandling | | | |
| Offentlig ettersyn fra 12.10.2023 til 05.01.2024 | | | |
| 1. gangs behandling | | 14.09.2023 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid | | 12.02.2021 | OJR |
| Oppstartsmøte | | 08.01.2021 | RDE |
| **PLANEN ER UTARBEIDET AV:** Norconsult | **TEGNNR** | **DATO** | **SIGN** |
| | PK-02 | 19.02.2024 | OJR |

Det bekrefter at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____ Dato _____ Plansjef



## TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

**Nåværende**

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

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Jernbane - På bakken

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

**MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)**

**LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)**

- LNFR for bl.a. basert på gårdens ressursgrunnlag

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

**HENSYNSONER (PBL § 11-8)**

**SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN**

- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

**BÅNDLEGGINGSONE**

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

**FARESONE**

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

**GJENNOMFØRINGSSONE**

- Omlegning

**INFRASTRUKTURSONE**

- Krav vedrørende infrastruktur

**SIKRINGSSONE**

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre sikringssone

**STØYSONE**

- Støysone iht T-1442

**LINJESYMBOLER**

- KjBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

**Framtidig**

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Båndlegging for regulering etter PBL

N

0 100 200 300 400

Målestokk: 1:10000 (A1)

PlanID: 2016kmdelplan

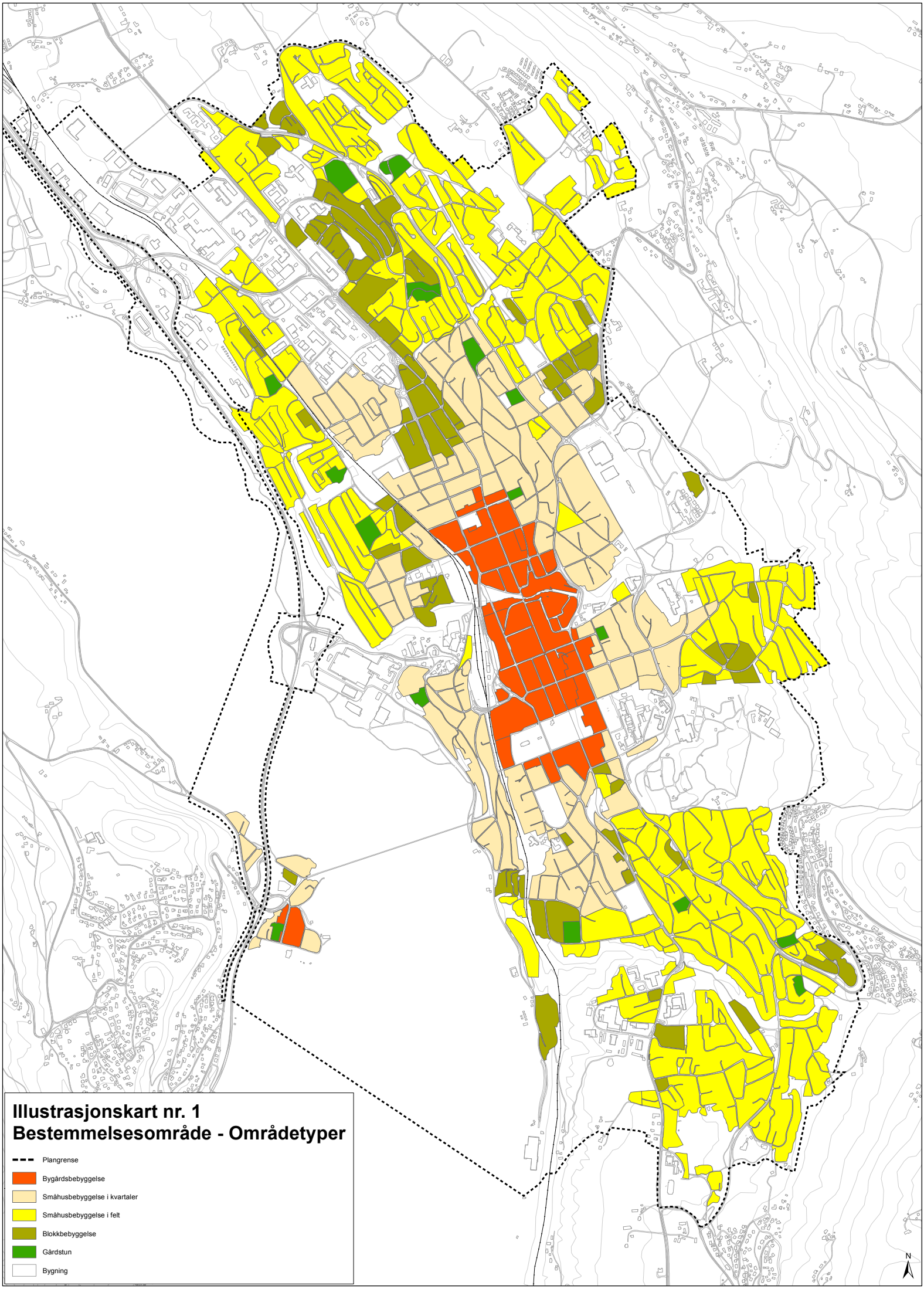
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

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

# KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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


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

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HØSTMÆLINGEN ØKOTUN I LILLEHAMMER KOMMUNE

---

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 28.02.2024
Tilhørende plankart er sist revidert: 28.02.2024
Godkjent av kommunestyret:

---

Avgrensing av området er vist på tilhørende plankart med reguleringsgrense.

Innenfor området er arealene regulert til disse formålene, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5: og 12-6:

## 1. AREALFORMÅL

### PBL § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

- Konsentrert småhusbebyggelse (BK) - sosi kode 1112
- Renovasjonsanlegg (RA) - sosi kode 1550
- Lekeplass (LEK) - sosi kode 1610

### PBL § 12-5 nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (felles privat) (V) - sosi kode 2010

### PBL § 12-5 nr.3 Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (BG) - sosi kode 3002

### PBL §12-5 nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNFR areal med gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) - sosi kode 5100
- Jordbruk (J) - sosi kode 5111

### PBL § 12-6 Hensynssone

- H140 Frisikt
- H190 Andre sikringssoner
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H820 Gjennomføringssone – omforming (Økotun)

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1. Terrengtilpasning

All ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng slik at de store trekkene i landskapet opprettholdes. Ny bebyggelse skal tilpasses landskap og terreng. Grøntdrag og kantvegetasjon i buffersonen mot landbruksarealene på min. 4 m bredde skal beholdes.

### 2.2. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner §8, annet ledd.

### 2.3. Universell utforming

Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. TEK17 eller til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet.

### 2.4. Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal gjelde. Disse kravene skal dokumenteres og ivaretas i søknad om byggetillatelse. For boligbebyggelse skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA. Det skal være et uteoppholdsareal på den stilleste siden av boligene med støynivå under 55 dBA.

### 2.5. Overvann

a) Overvannsplan for Høstmælingen Økotun, datert 31.05.23 skal legges til grunn for håndtering av overvann innenfor planområdet.
b) Overvann skal håndteres lokalt, naturbasert og med åpne løsninger.
c) Ved søknad om tiltak skal det vises hvordan disponering og drenering av overvann skal løses på den enkelte tomt.
d) Grøfter skal ha min. 0,5 m bunnbredde og 0,5 m dybde i åpen grøfteprofil. Dypdreneringsgrøfter skal være frostsikre med min. 1 m masser under grøftebunn.
e) Stikkrenner skal ha dimensjon på min. 600 mm. Kryssing av flomveg skal utføres med platebru over grøft eller med stikkrenne.
f) Det skal utarbeides en drift- og vedlikeholdsplan for ettersyn og vedlikehold av overvannstiltakene.
g) Det skal utarbeides en plan for hvordan overvann skal håndteres i byggefasen. Byggefasen skal ikke medføre sedimenttransport og vann på avveie.

## 2.6. Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak

### 2.6.1. Sol- og skyggediagram

Tiltakshaver skal gjennomføre og framlegge sol- og skyggeanalyse for tiltaket.

### 2.6.2. Utforming av bebyggelsen

Tiltakshaver skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket, og beskrive tilpasning av takform, farge og materialbruk.

### 2.6.3. Utomhusplan

Det skal utarbeides helhetlig utomhusplan for alle delfeltene innen Økotunet.
Utomhusplan skal inneholde:

- Areal for lek og opphold, internt vegsystem, areal for gående og syklende i tråd med reguleringsplanens bestemmelser
- Bebyggelsens plassering og atkomster
- Etasjeantall og gesimshøyder, snitt som viser eksisterende bygg (hvis aktuelt).
- Parkeringsareal for biler og sykler
- Profiler og snitt som viser det aktuelle tiltaket i forhold til eksisterende og planlagt terreng, inntegning av eventuelle støttemurer, gjerder og skjermvegger
- Hvordan ubebygd areal skal planeres og utnyttes, snitt
- Bearbeiding av terreng med høydeangivelse og beplantning, (inkl. bruk av stedegen vegetasjon)
- Utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser
- Areal for snøopplag
- Løsning for overvannshåndtering
- Tilrettelegging for brannvesenet, med adkomst og tilgang til slokkevann
- Plassering av nødvendig infrastruktur (nettstasjon, felles avfallshåndtering med mer)
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy + plassering av «miljøstasjon»
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig

### 2.6.4. Plan for trafikale forhold i bygge- og anleggsfase

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, massetransport, hensynet til trafikksikkerhet for gående og syklende, samt støvdemping i bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder strekningen fra Høstmælingen økotun til Frederik Colletts veg. Eventuelle behov for tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

## 2.7. Energiforsyning

Utbygger skal avklare med nettselskap behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innenfor planområdet. Eventuell ny nettstasjon skal ha en diskret plassering og utforming, og kan plasseres innenfor alle formål i planen. Minimum 50% av energien til boligene (varme,

elektrisitet) skal hentes gjennom lokale fornybare energikilder som solenergi, berg-/jordvarme. bioenergi og/eller varmegjenvinning av vann og/eller luft.

### 2.8. Eieform

De enkelte boligene og tilliggende tomt skal organiseres som selveie. Fellesareal, fellesbygninger og fellesløsøre organiseres som et sameie. Fasade, påbygg og andre bygningsmessige endringer samt parkering reguleres gjennom tinglyste heftelser på hver enkelt eiendom og felleseiendommen.

# 3. AREALFORMÅL

## 3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

### 3.1.1. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor arealene avsatt til økotun tillates det bebygd konsentrert småhusbebyggelse med inntil 50% BYA. Det tillates bygget bolighus med inntil 8,5 meter mønehøyde og inntil 6,1 meter gesims målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det skal bygges et felleshus og felles redskaps-/utstyrsboder for beboerne for å redusere fotavtrykket og ressursbruken for den enkelte boenhet og for å bidra til fellesskap.

### 3.1.2. Plassering og utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på å gi bebyggelse og anlegg en bærekraftig, funksjonell og estetisk god utforming.

a) Alle tiltak i planområdet skal gis en god landskapstilpasning, både med hensyn til nær- og fjernvirkning. Bebyggelse skal tilpasses tomtas topografi for å minimalisere inngrep i eksisterende terreng.
b) Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås best mulig kvalitet i uteoppholdsareal med hensyn til sol og skygge.
c) Takvinkel og bygningenes orientering skal tilrettelegges for installasjon av solcellepanel.
d) Tak kan ha maksimal vinkel på 37 grader.
e) Det skal fortrinnsvis benyttes grønne- eller blå-grønne tak. Jorddybden skal være på min. 30 cm. Dersom annen taktekking velges må takvann håndteres lokalt på den enkelte tomt.
f) Boligenes fasader skal i hovedsak utføres i tre, men kan kombineres med andre materialer som bidrar til variasjon og høy arkitektonisk kvalitet.
g) Boligene skal planlegges og utføres med planløsning og materialer som gir husene lang levetid. Materialene skal kunne vedlikeholdes av beboerne. Minimum 50% av bygningsmaterialene som benyttes skal kunne ombrukes og/eller resirkuleres
h) Fellesbygninger kan gis et arkitektonisk uttrykk og materialbruk som skiller seg fra private boliger.

### 3.1.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer skal oppfylle krav i overordnet plan (KPA og Byplanen) se § 1.7 i KPA og §1.6 i Byplanen

### 3.1.4 Private uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50 m² brukbart privat uteoppholdsareal for hver bolig. Dette arealet kan også være på en balkong eller takterrasse. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet.

### 3.1.5 Gjerder, hekker og murer

Grensen mellom fellesarealer og private soner kan markeres med gjerde, hekk eller mur med inntil 1 meters høyde.

Det kan etableres murer inntil 1 meters høyde for å ta opp høydeforskjeller i terrenget. Gjerder og murer skal utføres i naturlige og fornybare materialer.

### 3.1.6 Parkering

a) Det skal anlegges felles parkeringsløsning for privatbiler for å begrense intern bilkjøring. Ved felles parkeringsløsning skal parkeringsplassene tilrettelegges med lademuligheter for el-bil.
b) Det skal etableres delingsordning for bil og sykkel.
c) Parkering på terreng skal kombineres med overvannstiltak som permeabelt dekke.
d) Parkeringskrav:

| Type bygg | Måles pr. | Maks. bil | Min. sykkel |
|---|---|---|---|
| 1-roms | Boenhet | 0,5 | 1 |
| 2-roms | Boenhet | 0,8 | 2 |
| 3-roms | Boenhet | 1 | 2 |
| 4-roms og større | Boenhet | 1 | 3 |

e) Det tillates 0,2 gjesteparkeringsplass pr. boenhet i tillegg til øvrige parkeringskrav. Ved utregning av antall gjesteparkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall.
f) Sykkelparkering under tak skal anlegges nær inngang til bolig/boliger eller i tilknytning til garasjer, og kan være felles for flere boenheter. Felles parkeringsanlegg for sykkel skal tilrettelegges med ladestasjoner for el-sykkel og sykkelstativ.

### 3.1.7 Lekeplass (LEK)

Skal opparbeides som nærlekeplass med nødvendig sikring og særlig tilrettelegging for småbarns lek. Lekeapparatene og underlaget skal være av organiske materialer. Området skal omrammes av vegetasjon, og det skal beholdes eller etableres lavtvoksende trær i området. Lekeområdet er felles for alle beboere i området og skal være allment tilgjengelig. Lekeplassen skal være forsenket i terrenget slik at arealet kan fungere som et fordrøyningsområde for overvann i situasjoner ved intens nedbør.

### 3.1.8 Renovasjonsanlegg (RA)

Innenfor det avsatte arealet skal det plasseres felles renovasjonsløsning iht. avfallsselskapet GLØRs retningslinjer.

## 3.2 Samferdselsanlegg og tekn. infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

### 3.1.1 Veg (V)

Gjøstivegen er felles, privat atkomstveg til boligene i området. Dette omfatter både den søndre delen av Gjøstivegen (fra snuplassen) og den opprinnelige gårdsvegen.

### 3.2 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

#### 3.2.1 Blå/grønnstruktur (BG)

Skal være allment tilgjengelig. Det tillates ikke oppført bygninger eller annet fysisk hinder for almen ferdsel innenfor området. Passasjer skal kunne fungere som skolevei og må holdes åpne og være framkommelig til alle årstider.

### 3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)

#### 3.3.1 LNFR areal med gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF1, LNF2)

Arealene skal benyttes til landbruksdrift, inkl. våningshus, driftsbygninger og næring tilknyttet gårdens ressursgrunnlag.

#### 3.3.2 Jordbruk (J1, J2)

Arealene skal benyttes til jordbruk. (Særlige krav knyttet til økologisk drift)

## 4 HENSYNSSONER (pbl §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.1 H140 – Frisikt

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over nærmeste kjørebane. Forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt kan stolper, skilt og høystammede trær ol. tillates.

### 4.2 H190 – Andre sikringssoner

Innenfor sikringssonene skal det etablert overvannstiltak, iht. overvannsplan for Høstmælingen Økotun datert 31.05.23. Det tillates ikke tiltak som hindrer funksjonen disse områdene har for håndtering av overvann.

### 4.3 H370 - Faresone høyspenningsanlegg

Arealet innenfor området H370 (Høyspenningsanlegg) kan ikke brukes på en måte som er i strid med restriksjonene i fareområdet.
Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

### 4.4 H820 - Gjennomføringssone – omforming (Økotun)

#### 4.4.1 Livsløpsregnskap

Innenfor sonen skal det utarbeides et livsløpsregnskap. Dette skal dokumentere:

a) Klimautslipp for planlagte tiltak
b) Klimatiltak for et lavest mulig fotavtrykk innen:

- mobilitet,
- matproduksjon,
- materialbruk
- energibruk i produksjon og levetid
- vann og avløp

#### 4.4.2 Naturmangfold

Innenfor sonen skal det utføres en artsregistrering for utbyggingsprosjektet som inkluderer biologisk mangfold før og etter tiltak.

### 4.5 Gjennomføringssone H820_1-3

Sonen skal bebygges med økotun-boliger iht. de rammene som er gitt i overordnet plan, samt egne bestemmelser jfr. pkt. 3.1.

### 4.6 Gjennomføringssone H820_4

Sonen skal benyttes til økologisk dyrking, med mulighet for spesiell tilrettelegging for parsell-hagebruk eller lignende.

## 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 5.1 Før anleggsstart

#### 5.1.1 Trafikksikkerhetstiltak

Før anleggsstart skal;

a) gårdsvegen ha privat skilting med forbud mot gjennomkjøring/kun kjøring til eiendommene. Adkomst for kjørende til Høstmælingen økotun skiltes via Gjøstivegen og privat adkomstveg i sør.
b) gårdsvegen oppgraderes ved å forsterke vegskulder innenfor vegformålet på gnr/bnr 85/1 for å fremme økt bruk av myke trafikanter.
c) Gjøstivegen langs gnr/bnr 85/23 breddeutvides innenfor eiendomsgrensene til gnr/bnr 86/362.
d) det i samråd med grunneier gjennomføres tiltak som øker framkommeligheten og bedrer sikten på den øvre delen av sti mellom Gjøstivegen og Tverrløypa.
e) kjøreveg på strekningen fra avkjøring gnr/bnr 66/186 til avkjøring for byggeområdene BK1, BK2 og BK3 opparbeides iht. vegnormalens (N100) dimensjoneringsklasse L2 hva gjelder krav til bredde.
f) siktrydding på privat adkomstveg på/langs gnr/bnr 66/475 gjennomføres og hastighetsreduserende tiltak for syklende som benytter Tur 8 etableres i samråd med grunneier.
g) eventuelle behov for tiltak i bygge- og anleggsfasen avklares og evt tiltak skal iverksettes.

## 5.2 Før rammetillatelse

### 5.2.1 Plan for dyrking

Før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene for Økotun skal det legges fram en driftsplan som viser hvordan boenhetene kan drive økologisk hagebruk innenfor området på bærekraftig vis. Det skal også beskrives hvordan gården organiserer og sikrer ansvaret for drift av jorda.

### 5.2.2 Plan for overvann, vann- og avløp

Før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene for Økotun skal det godkjennes plan for håndtering av overvann, vann- og avløp.

### 5.2.3 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene for Økotun skal det godkjennes en helhetlig utomhusplan hvert enkelt område i henhold til pbl. §28-7 og gjeldende teknisk forskrift.

### 5.2.4 Oppmåling

Før det kan gis rammetillatelse skal eiendomsgrenser innenfor planområdet og hvor tiltak skal iverksettes utenfor planområdet være sikret.

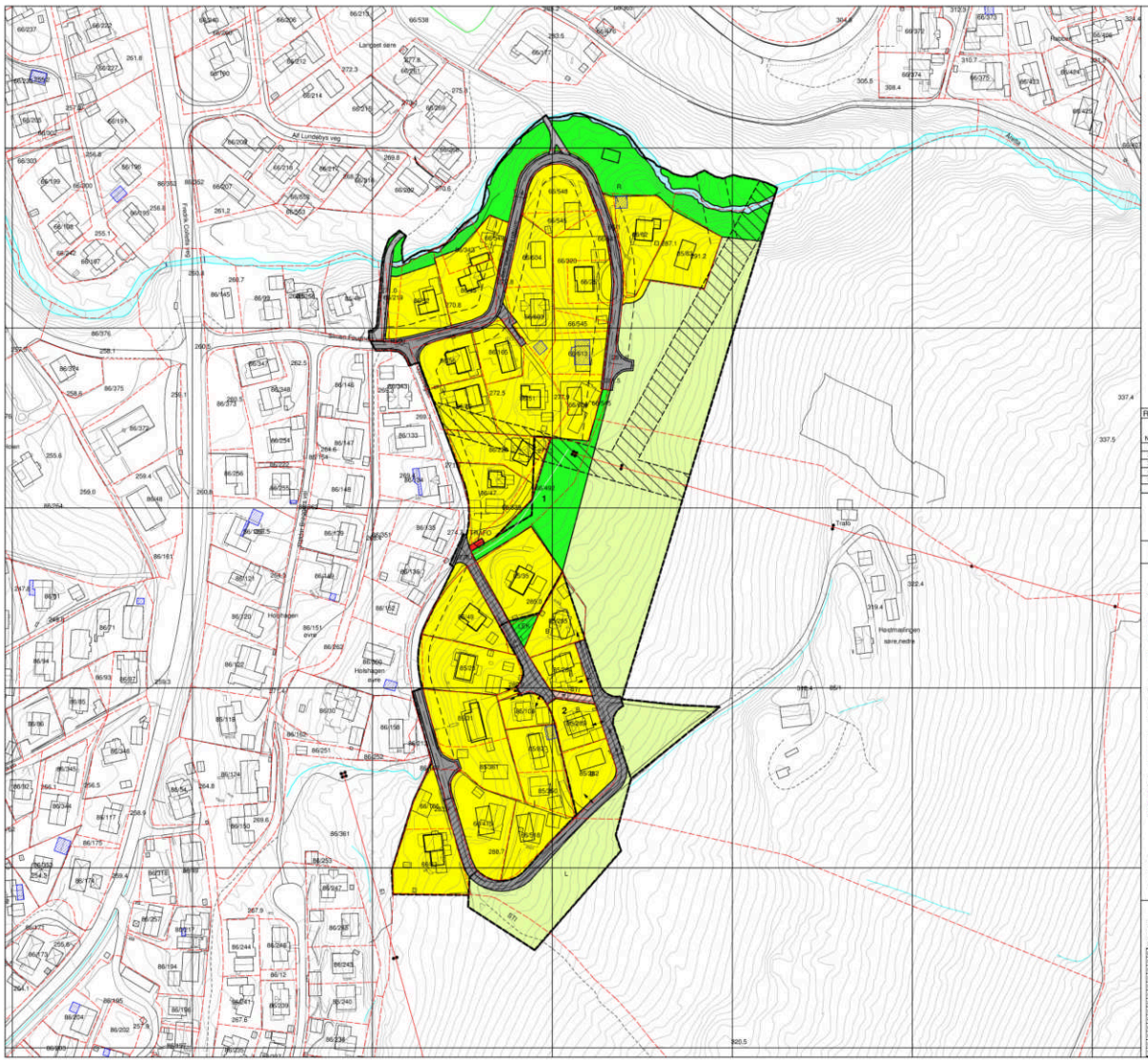
## 5.3 Før bebyggelse tas i bruk

### 5.3.1 Opparbeidelse av lekeareal/ fellesområder

Før det gis ferdigattest for boliger innenfor byggeområdene for Økotun er det krav om at leke-/ fellesområdene er ferdigstilt i tråd med utomhusplan.

### 5.3.2 Avfallshåndtering

Før det gis brukstillatelse skal det være etablert en tilstrekkelig renovasjonsløsning for de nye boligene. Dette avtales i samråd med renovasjonsselskapet (GLØR).




| REGULERINGSENDRINGER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| NR | FORSLAGETS DATO | STADFESTET EGENGODKJ. | MINDRE VES. VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET | BESKRIVELSE |
| 1 | 10.12.1989 | | 16.05.1989 (del.) | Makeskifte |
| 2 | 06.05.1995 | 02.05.1996 | | Omregulering fra landbruk til boliger |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |

## TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSPLAN

71

FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg

BYGGEOMRÅDER
- Bolger
- Offentlig bebyggelse

LANDBRUKSOMRÅDER
- Jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei

FRIOMRÅDER
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal

PUNKTSYMBOLER
- Avkjørsel

LINJESYMBOLER
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Fraktlinje
- Måle- og avstandslinje

Utarbeidet av: L'Etekommer kommune, Teknisk etat
Planen har ikke egne bestemmelser
Reg. bestemmelser, bare endring nr. 2

PlanID: Plan-071

N

Målestokk 1:1000

# REGULERINGSPLAN FOR HØSTMÆLINGEN - HOLSHAGEN

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| Behandling | Saksnr. | Dato | Saksbeh. |
|---|---|---|---|
| Forslag | | 01.06.1978 | KT. |
| Revidert forslag | | 10.11.1978 | KT. |
| Bygningsrådet, utlagt til offentlig ettersyn | | 07.12.1978 | KT. |
| Revidert forslag | | 02.04.1979 | KT. |
| Bygningsrådet, utlagt til offentlig ettersyn | | 03.05.1979 | KT. |
| Revidert forslag | | 07.02.1980 | KT. |
| Bygningsrådet, utlagt til offentlig ettersyn | | 14.02.1980 | KT. |
| Revidert forslag | | 09.06.1980 | KT. |
| Bygningsrådet, utlagt til offentlig ettersyn | | 19.06.1980 | KT. |
| Revidert forslag | | 09.10.1980 | KT. |
| Bygningsrådet | | 23.10.1980 | KT. |
| Vedtatt av kommunestyret | | 05.03.1981 | KT. |

# ERKLÆRING.

I forbindelse med at **gnr.85 bnr.104, Gjøstivegen 15 og gnr.85 bnr.350, Gjøstivegen 21A skal bebygges** er det avgitt følgende erklæring:

**Private vann- og avløpsledninger.**

Eierene av gnr.85 bnr.104 og gnr.85 bnr.350 skal for all framtid ha rett til å ha liggende private vann- og avløpsledninger over eiendommen gnr.85 bnr.87.
Eierene av eiendommene gnr.85 bnr.87. , gnr.85 bnr.104 og gnr.85 bnr.350 skal ha felles privat vann og avløp fra kum liggende på gnr.85 bnr.87 til kommunalt vann- og avløpsnett i Gjøstivegen. De skal for all framtid ha rett til å ha de private vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen gnr.85 bnr.31.
Retten gjelder også for å drive nødvendig vedlikeholds og reparasjonsarbeid.
Etter avsluttet anleggs/vedlikeholdsarbeider skal eieren av ledningene foreta istandsetting og opprydding. Eiendommene gnr.85 bnr. 31og gnr.85 bnr. 87 må ikke disponeres på en slik måte at ledningene utsettes for skade eller gjøres utilgjengelige.
Ved rehabilitering av ledningsnettet kan omlegging av trase over gnr.85 bnr.31 avtales.
Dagens traseen, ny trase og trase for eventuell omlegging over gnr.85 bnr.31 framgår av vedheftet kart, datert 25.august 2004.
Vann- og avløpsanleggene skal være etter planer godkjent av Lillehammer kommune.

**Tvist:**

Eventuelle tvister om denne erklæring avgjøres ved skjønn . Skjønnsmennene oppnevnes av sorenskriveren og dette skjønn skal være endelig.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra Lillehammer kommune.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommene**, gnr.85 bnr.31 og gnr. 85 bnr.87.**

**Som eier av eiendommen gnr.85 bnr.31.**

Ingar Nordvang

.....
Ingar Nordvang

**Som eier av eiendommen gnr.85 bnr.87**

Lillehammer Eiendomsutvikling AS

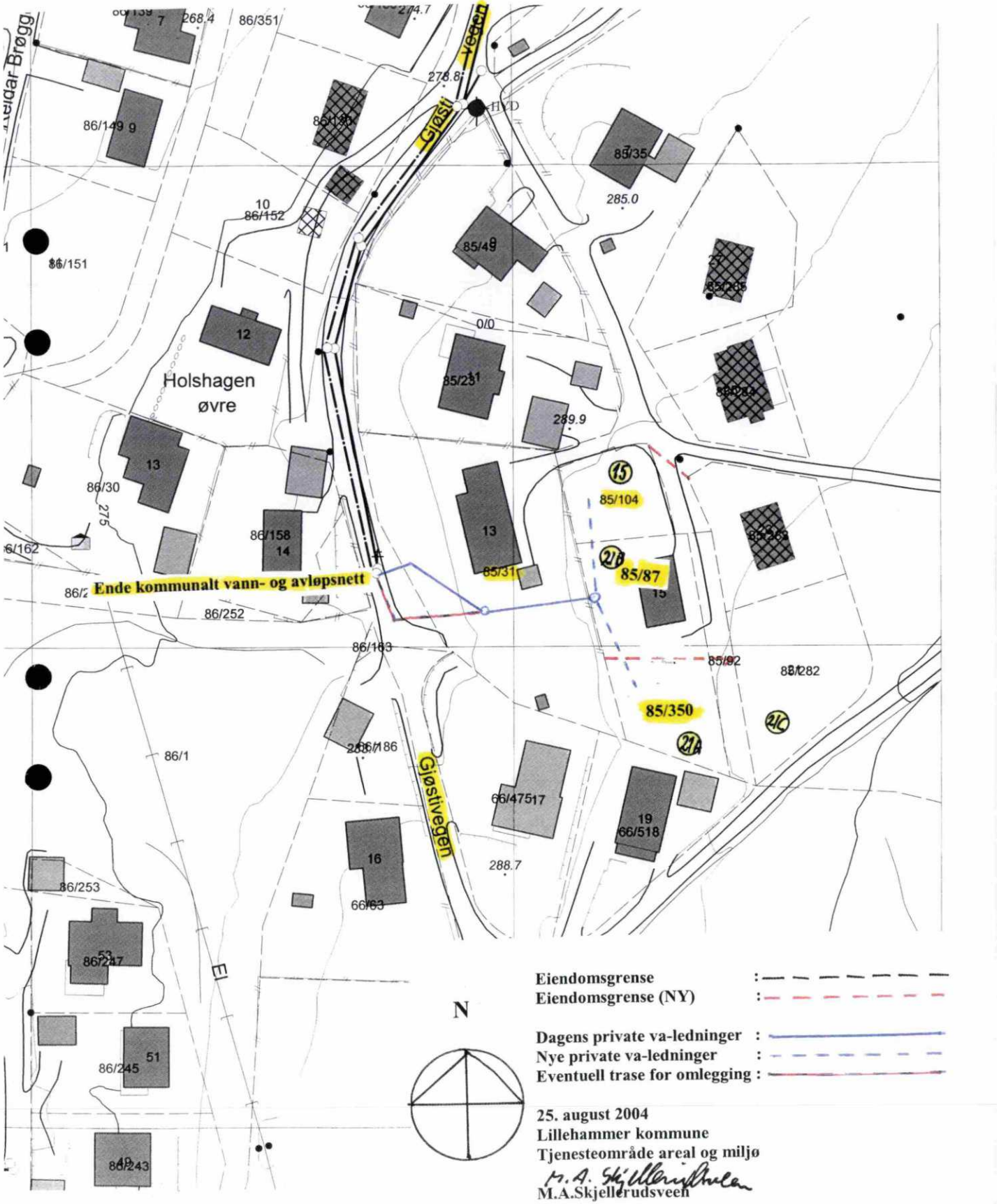
.....
Lillehammer Eiendomsutvikling AS

Lillehammer kommune, tjenesteområde areal og miljø, 25. august 2004.

Doknr: 8374 Tinglyst: 05.10.2004 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
05 OKT. 2004
SØR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 8374

**Vedlegg til erklæring av 25. august 2004 som gir eierene av eiendommene gnr.85 bnr.104 og gnr.85 bnr.350 rett til å ha private vann og avløpsledninger liggende over eiendommene gnr. 85 bnr.87 og gnr.85 bnr. 31.**



# Gjøstivegen 21A

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 40 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... | 9 min |
| 29 elever, 3 klasser | 0.6 km |
| Søre Ål barneskole (1-7 kl.) | 16 min |
| 350 elever, 21 klasser | 1.2 km |
| Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) | 16 min |
| 400 elever, 30 klasser | 1.3 km |
| Lillehammer vgs. avd Sør | 5 min |
| 635 elever | 2.2 km |
| Create - Lillehammer kreative vgs | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kneiken | 8 min |
| Linje B2, B8, 535 | 0.5 km |
| Lillehammer stasjon | 6 min |
| Linje F6, RE10, RE11 | 2.9 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 33 min |

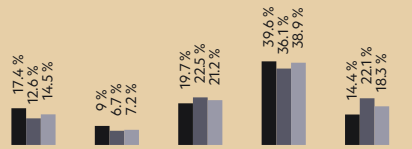
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hagehaugen barnehage (1-5 år) | 10 min |
| 30 barn | 0.6 km |
| Engesvea Fus barnehage (0-5 år) | 10 min |
| 95 barn | 0.7 km |
| Øversveen barnehage (0-5 år) | 17 min |
| 55 barn | 1.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Søre Ål | 18 min |
| Rema 1000 Søre Ål | 19 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hage/Søre Ål | 2 479 | 1 086 |
| Lillehammer | 24 139 | 13 949 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 90/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Engesvea skole, balløkke | 10 min |
| Søre Langseth, balløkke | 9 min |
| Espern Lillehammer | 6 min |
| Fitnesspoint Lillehammer | 7 min |

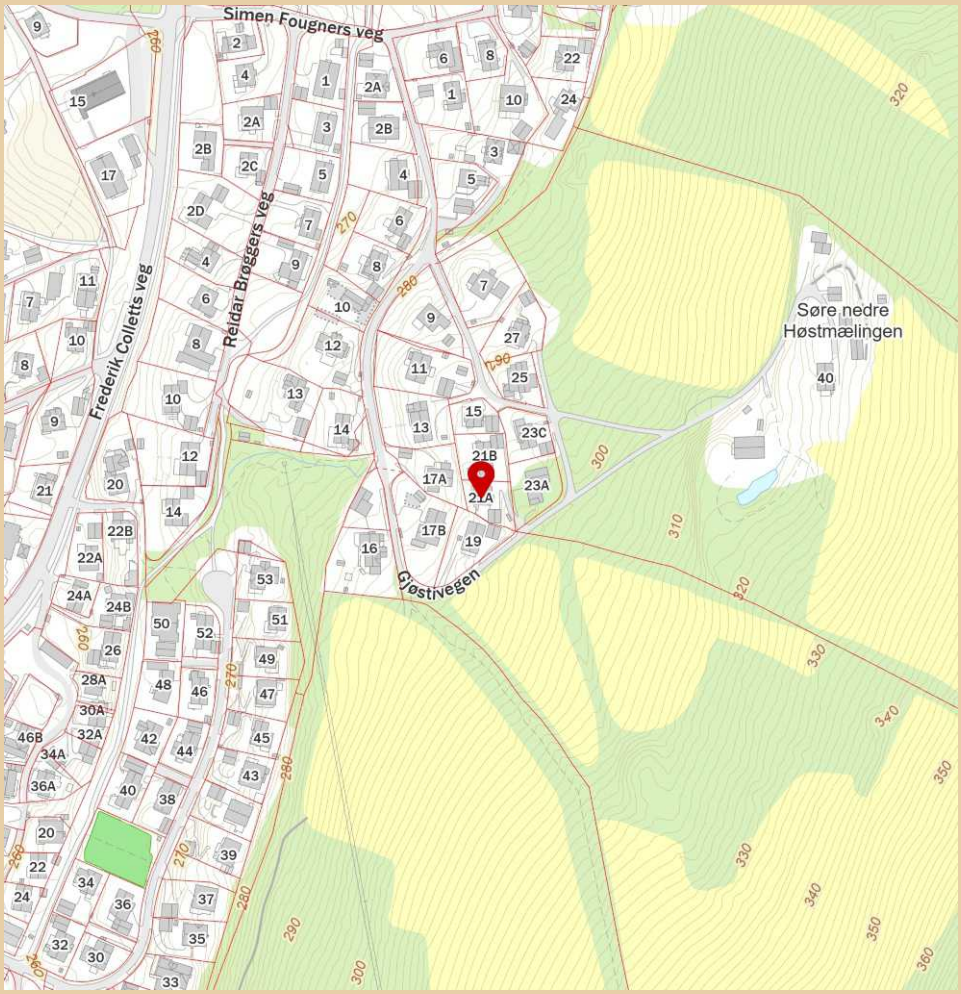
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Gjøstivegen 21A, 2614 Lillehammer
Gnr. 85, Bnr. 350, Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55260042


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:** Anders Tyrom

**Telefon / Mobil:** 61 26 63 60 / 917 32 496

**E-post:** anders.tyrom@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.

---