PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

VÅRSETERVEGEN 53

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

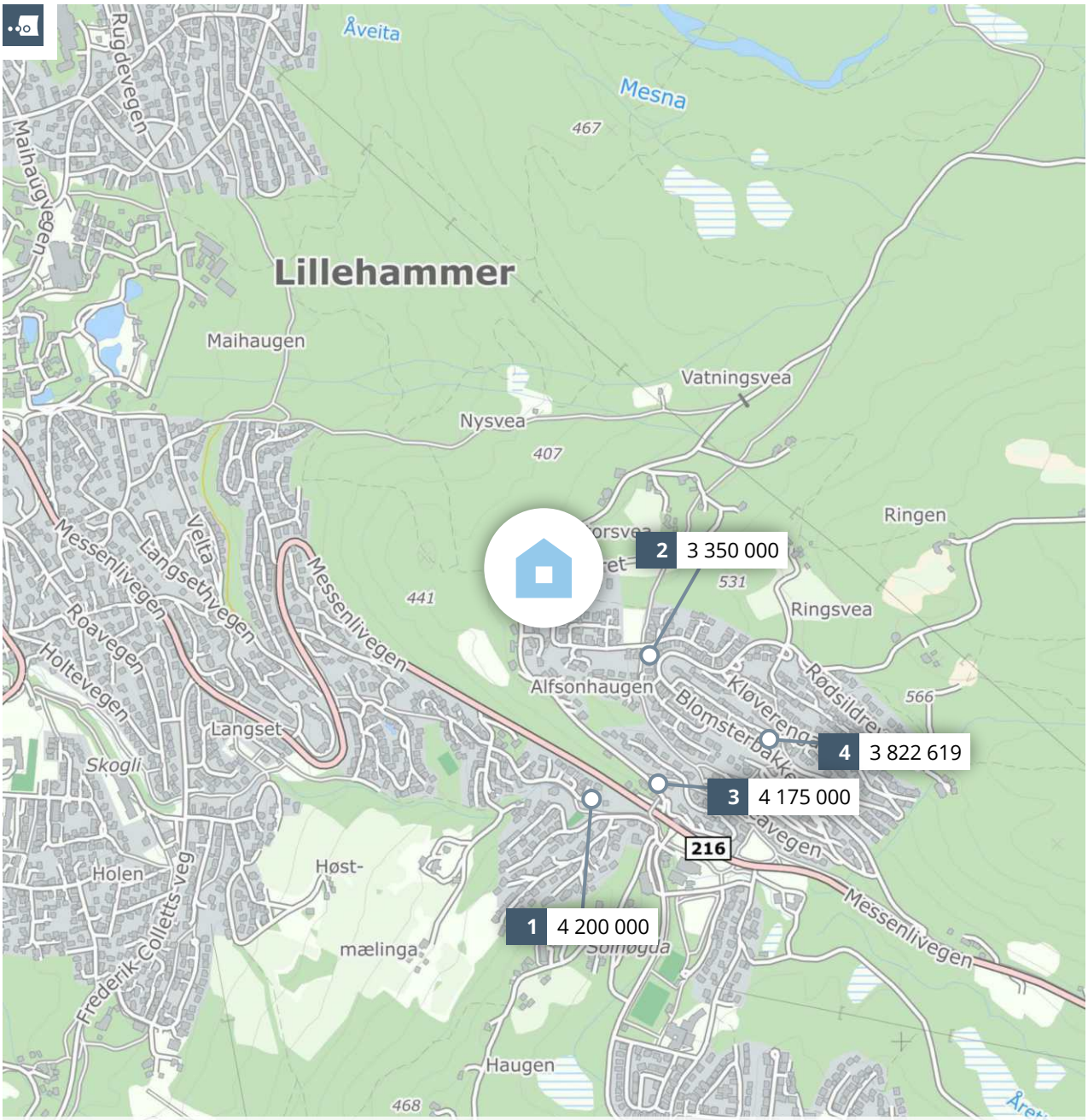
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VÅRSETERVEGEN 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 13.05.2026

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: Fredrik Alver.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vårsetervegen 53, 2611 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 65 BNR 77 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS VÅRSETERGRENDA

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	35 310
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	61 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt					1 090 m²	
Byggeår					1960	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langbakken 64				05.07.2023	4 100 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**39 252**
	107 m²	1986	881 m²	3 sov						
2	Hestehoven 2				31.05.2023	3 500 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**28 632**
	117 m²	1988	548 m²	3 sov						
3	Vårsetervegen 3				16.07.2025	4 300 000	**4 175 000**	0	4 175 000	**27 467**
	152 m²	1989	401 m²	3 sov						
4	Tirilltunga 31				05.09.2024	3 450 000	**3 275 000**	547 619	3 822 619	**29 633**
	129 m²	1983	28,1 daa	4 sov						

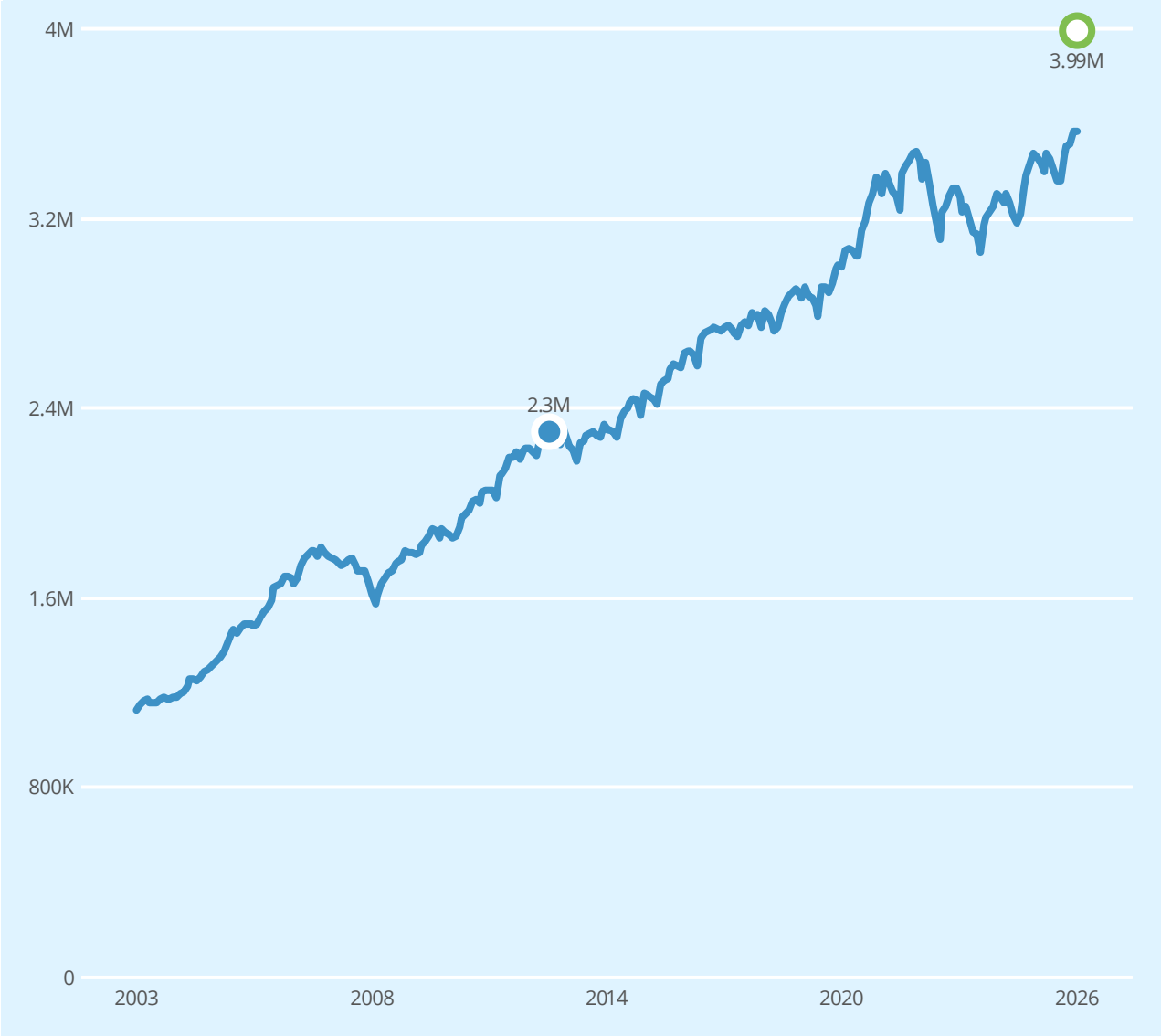
Trivelig enebolig over 1 plan i Vårsetervegen. Rolige og barnevennlige omgivelser, med fantastiske muligheter for friluftsliv umiddelbart utenfor boligen. Nyere kjøkken og bad, trivelig og romslig stue, gode soverom med fleksible muligheter. Praktiske oppbevaringsløsninger både internt i boligen og i tre eksterne bygg på eiendommen, herunder treningsrom og ski/smørebod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.03.2022		29.03.2022	-	1 500 000	-	1 500 000	5
25.03.2013	19.04.2013	15.05.2013	2 500 000	2 300 000	0	2 300 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i 2611 LILLEHAMMER nå

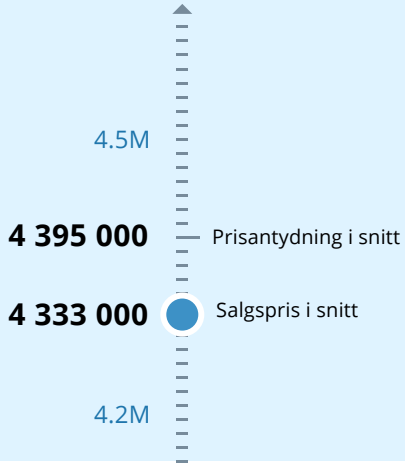
3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Eneboliger solgt i 2611 LILLEHAMMER siste 9 mnd

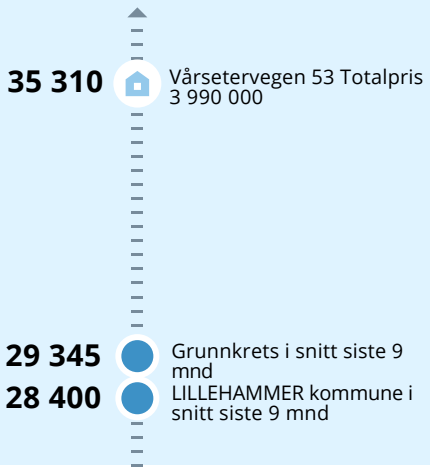
14
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Vårsetervegen 53, 2611 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 65, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 26.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18002-1168 **Eiendomsverdi ref nr:** LS6509

Autorisert foretak: Bygningsingeniør Morten M. Haugom **Sertifisert Takstingeniør:** Morten M. Haugom **Vår ref:** Morten Haugom

Medlem av Norsk takst
BYGNINGSINGENIØR MORTEN M. HAUGOM 91377702

D
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bygn.ing. Morten M. Haugom



Rapportansvarlig



Morten M. Haugom
Uavhengig Takstingeniør
morten@mmh.no
913 77 702

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Norsk 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Norsk takst

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

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Beskrivelse av eiendommen

Totalt vurdert er tilstanden god, men for en bygning fra 1960 må det påregnes vedlikehold både ut- og innvendig. Det er ikke påvist tilstander som krever tiltak øyeblikkelig.
De andre byggene er ikke tilstands vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

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. Tak var dekket med snø.
Godt vedlikeholdt utvendig med nyere panel på deler av veggen og overflatebehandling.
Salformet sperretak med kaldt loft med bæring av støtter ned mot innvendige bærevegger og ståldrager.
Et vindu med dobbel karm.
Hovedinngangsdør med glassfelt. Nyere fabrikkmalt terrassedør med med vindu i dørblad.
Nylig restaurert terrasse med betong stripefundament og impregnert treverk.
Trapp foran hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Generelt representerer standarden byggeåret og flere senere restaureringstidspunkt. Normalt vedlikehold.
Isolert trebjelkelag.
Ny peisovn med glassdør.
Kryperommet er nylig inspisert uten fuktproblem. Det er pålagt diffusjonssperre.
Det fines også malte fyllingsdører samt malte slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Totalrenovert bad inkl. nytt røropplegg
Nylig totalrenovert bad.
Alle arbeider inkl. membran er utfør av autoriserte firma.
Vel fungerende våtrom
Veggventil.
I hovedsak på yttervegger. Det er målt med MMD2 i fuktsøkmodus uten å påvise unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Nyere kjøkken i malt utførelse med benk og overskap med glassdører.
Ventilator er plassert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Velfungerende anlegg.
Det er montert varmepumpe luft/luft i 2021, mekanisk avtrekk og naturlig via vegg ventiler.
Vartvannsbereder type OSO
Oppdatert el-anlegg framstår nå som moderne.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Stabile løsmasser.
Ringmur med fundament fr 1960.
Forskriftsmessig fall på tre sider av bygningen.
Privat stikkledning far offentlig vann og avløp.

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon i grunnen.

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

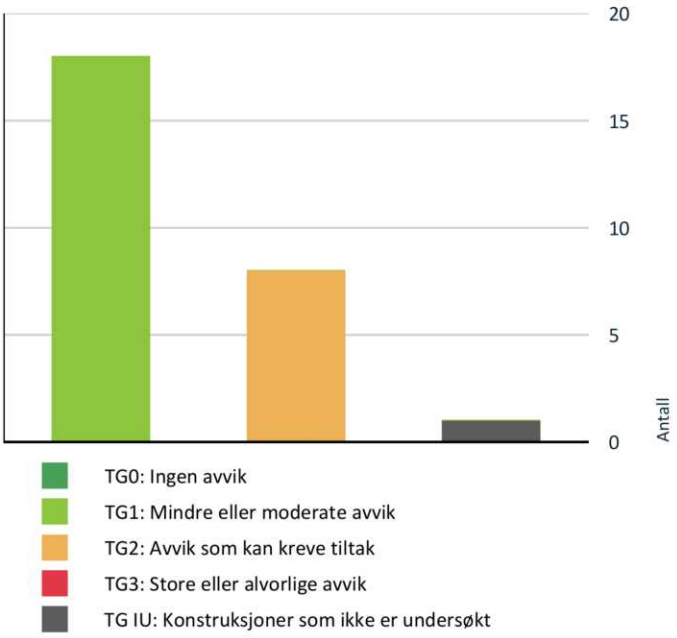
Byggetillatelsen er ikke framlagt.

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Boligens energimerking

Beskrivelse

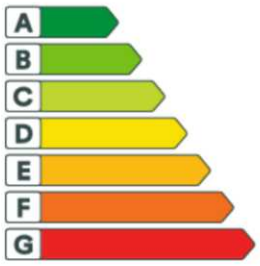
Bygningen er oppført i 1960 og er senere rehabilitert. Det gis energimerke D ut fra disse kriteriene. Se vedlagte energirapport under "Dokumenter".

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Standard
Normal standard sett i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takstdokument

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Godt vedlikeholdt utvendig med nyere panel på deler av veggen og overflatebehandling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salformet sperretak med kaldt loft med bæring av støtter ned mot innvendige bærevegger og ståldrager.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Et vindu med dobbel karm.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kondensskadene kommer fra manglende sirkulasjon i vindussmyget.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vær påpasselig med nok luftsirkulasjon foran vinduet inn mot rommet.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør med glassfelt. Nyere fabrikkmalt terrassedør med vindu i dørblad.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nylig restaurert terrasse med betong stripefundament og impregnert treverk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp foran hovedinngang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Generelt representerer standarden byggeåret og flere senere restaureringstidspunkt. Normalt vedlikehold.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

I overgang far opprinnelig til tilbygget del.

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.

Det vurderes ikke som nødvendig med oppretting av denne høydeforskjellen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ny peisovn med glassdør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Kryperommet er nylig inspisert uten fuktproblem. Det er pålagt diffusjonssperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det finnes også malte fyllingsdører samt malte slette dører.

Tilstandsrapport



Malt fyllingsdør



Trefyllingsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Totalrenovert bad inkl. nytt røropplegg

Årstall: 2013

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Nylig totalrenovert bad.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Årstall: 2013

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Alle arbeider inkl. membran er utført av autoriserte firma.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vel fungerende våtrom

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Topp sisternekasse, sprekk i fuge.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Må holdes under oppsikt.





Tilstandsrapport





Sprekk på topp av sisternen/utbygg

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er dusjkabinett, hjørnet bak dusjen er yttervegger. Det er målt med MMS2 i fuktsøkmodus uten å påvise unormale verdier verken på gulv eller vegger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkken i malt utførelse med benk og overskap med glassdører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Plassert over platetopp.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Velfungerende anlegg også med noen åpne rør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

2021

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det ert varmepumpe luft/luft, mekanisk avtrekk og naturlig via veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type OSO

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Oppdatert el-anlegg framstår nå som moderne.

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.
   2013 Installasjon av varmepumpe i 2022, kjøkken i 2021.

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

   2018, 2021, 2022

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

Tilstandsrapport

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

Knyttet til nettet via luftstrekk.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Stabile løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke registrert unormale fuktsituasjoner i kryperom.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur med fundament fr 1960.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Svinnsprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er svinn-sprekker, ikke behov for øyeblikkelig utbedring. Har ingen konstruktiv betydning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Forskriftsmessig fall på tre sider av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat stikkledning fra offentlig vann og avløp.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Dette er helt marginalt hva gjelder høyde på terrasseplatting.

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Norsk takst

Tilstandsrapport

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Annet/stabbur/gjeste hytte



Anvendelse
Bod

Byggeår
1995

Kommentar

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks/Uthus



Anvendelse
Treningsrom, bod

Byggeår
1965

Kommentar

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

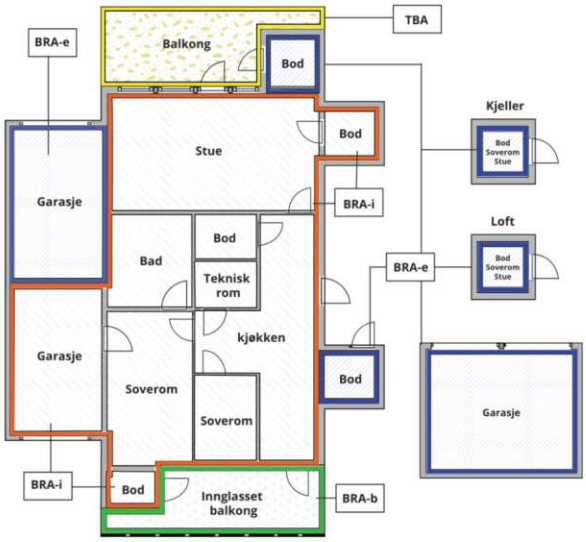
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	113			113	20
SUM	**113**				**20**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, spisestue /stue m/utgang til terrasse/hage, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetillatelsen er ikke framlagt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utvendig panel., terrasse mot syd.

Annet/stabbur/gjeste hytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Anneks/Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Trimrom, bod, vedbod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	101	12
Annet/stabbur/gjeste hytte	0	38
Garasje	0	16
Anneks/Uthus	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Morten M. Haugom	Takstingeniør
	Vilde Ravnsborg Gurigard	Bestiller

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	65	77		0	1090.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vårsetervegen 53

Hjemmelshaver
Andersen Vegard, Gurigard Vilde Ravnsborg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i vestre del av Vårsetergrenda langs Vårsetervegen. Lett fin beliggenhet med panorama utsikt og god solgang. Kort avstand til fine tur- og friluftsområder både sommer og vinter. Eiendommen ligger 460 m.o.h. 5 km sydøst for sentrum mot Sjusjøen. 1,5 km til barnehage og barneskole samt 1 km til dagligvareforretninger.

Adkomstvei

Adkomst via Vårsetervegen.

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. LNF-område.

Om tomten

Vestvendt svakt skrånende tomt somopparbeidet med plen med noe beplanting av nytte- og pryd busker.

Tinglyste/andre forhold

1983/6465-1/17 ERKLÆRING/AVTALE
16.08.1983 Bestemmelser om kloakkledning
Felles privat stikkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/6430-1/17 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
17.09.1997 RETTIGHETSHAVER: KNR:3405 GNR:65 BNR:290
RETTIGHETSHAVER: KNR:3405 GNR:65 BNR:291
Gjelder fellesanlegg
Best. om fordeling av utgifter m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommuneplan

Del av kommuneplan for Lillehammer kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	B2421320	Fullverdi		

Kommentar
Ikke oppgitt forsikringssum og årlig premie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026	Stemmer godt overens med mine registeringer.	Gjennomgått		Ja
Energirapport	20.03.2026	Energimerke D	Gjennomgått	5	Ja

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	
4	27.04.2026	
5	27.04.2026	
6	29.04.2026	
7	29.04.2026	
8	29.04.2026	
9	12.05.2026	
10	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LS6509

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Bygningsingeniør Morten M. Haugom
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

enova

Energiattest



Adresse **Vårsetervegen 53, 2611 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273032**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12288735**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **77**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **215,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 740 kWh**



Vårsetervegen 53, 2611 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Vårsetervegen 53, 2611 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vegard Andersen	Vilde Ravnsborg Gurigard

Gateadresse
Vårsetervegen 53

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2611

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: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 82421320

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260089

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovert bad inkl nytt røropplegg inn i hus 2013. Rørleggerarbeid: GK rør Membran bad: husker ikke navn, faglært
Arbeid utført av	GK rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Husker ikke navn, utført i 2013, faglært, godkjent for å legge membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad + vann til kjøkken i forbindelse med oppgradering av bad i 2013.
Arbeid utført av	GK rør

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	Garasje trenger større vedlikehold

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	Sprekk i mur på garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Østvegg på uthus har råte i kledning og sannsynlig deler av bunnsville

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	2013: Skiftet til automatiske sikringer, utført av elektrikerhusker ikke navn. 2022: Ny stikkontakt og sikring i forbindelse med installasjon av varmepumpe: Elektriker`n Lillehammer AS. 2022: Installasjon av varmepumpe: Varmepumper Innlandet AS. 2021: Ny kontakt og stikkontakter i forbindelse med skifte av kjøkken: Elektriker`n Lillehammer AS. 2013:Ny lysskinne og brytere stue, utført av elektriker, husker ikke navn.
Arbeid utført av	Elektriker`n Lillehammer AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elektriker`n Lillehammer AS laget risikovurdering og sluttkontroll 2021 og 2022

Document reference: 55260089

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny kledning østvegg, delvis ny kledning nord og sørvegg. Malt utvendig (minus garasje) - egeninnsats. Ny veranda - egeninnsats. Ny godkjent stige for feiing tak - Løvli Service. Installasjon av fibernettverk.
Arbeid utført av	Løvli Service og egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bestemmelse om vann og kloakkledning

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen måler

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	146

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	Tilstandsvurdering mars 2026 under utarbeidelse av takstmann

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260089

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: 55260089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Andersen	18df007215035fefdf24957280c80a839c30ddf9	24.03.2026 19:53:01 UTC	Signer authenticated by One time code

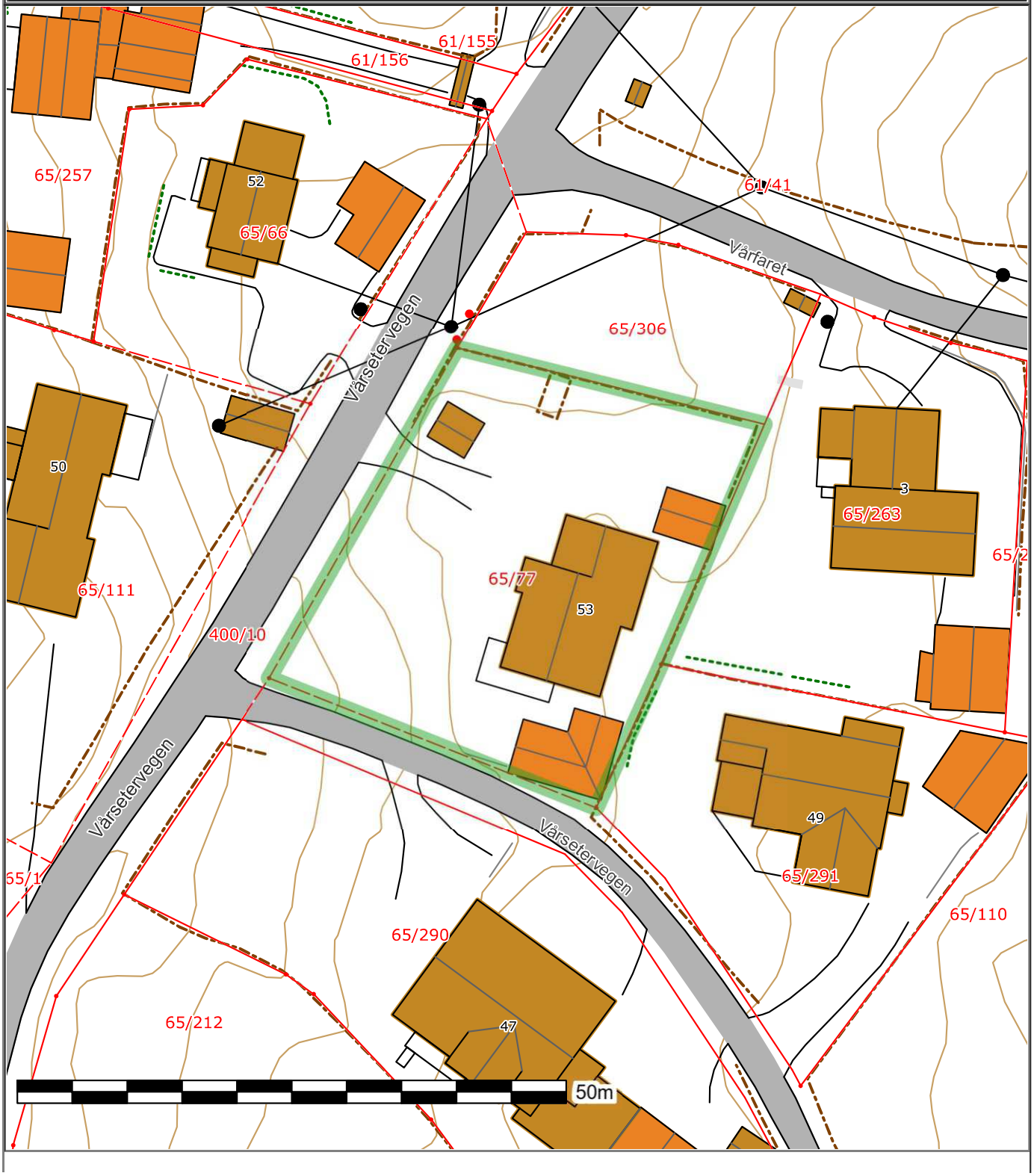
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Ravnsborg Gurigard	519059706c82bf5f50ad337f4e885dd4f093304f	24.03.2026 19:50:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260089

- 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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vårsetervegen 53, 2611 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	ANDERSEN VEGARD, Vårsetervegen 53, 2611 LILLEHAMMER, med flere			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 19/3-2026 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

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

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 5.2.91

Ark nr. 503.1
J.nr. 1918/90 MB

FERDIGATTEST

EIER: Konrad Odsæter
ADRESSE: Vårsetervegen 53

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Vårsetervn. 53 GNR. 65 BNR. 77

BYGNINGENS ART: TILBYGG TIL BOLIG

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

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Avgiftsareal 11.0 m^2
2. Vannavgift beregnes fra: 1.1.91
3. Kloakkavgift beregnes fra: 1.1.91
4. Feieavgift beregnes fra: for: pipe(r)
5. Renovasjonsavgift beregnes fra
6. Innmeldes i slamtømregisteret fra

Med hilsen

Marvin Brandshaug

Kopi til:
Sentraladministrasjon
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.

Ark

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato 17.4.90

Vår referanse 1918/90 503.1 BF.

Konrad Odsæter
Vårsetervegen 53,

2600 LILLEHAMMER.

VEDLEGG: Skjema for tillatelse til igangsetting
Skjema for ansvarsrett

BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIG I VÅRSETERVEGEN 53 GNR.65 BNR.77.

Vi viser til søknad mottatt 3.4.90, vedrørende oppføring av tilbygg til bolig.

Tilbygget skal føres opp i en etasje, uten kjeller og boligens bruksareal økes med 14 m^2

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden, og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke igangsatt, før:

a. Vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

b. Engangsavgiftene for tilknytning til vann-og kloakknettet for det utvidede avgiftsarealet er betalt.

c. Vedlagte skjema for ansvarsrett er returnert i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

2. Byggherren er selv ansvarlig for at alle arbeider blir utført i samsvar med gjeldene bestemmelser.

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

Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen, innen 3 uker. Klagen skal sendes om teknisk styre/bygningsråd. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over, og hvilken endring som ønskes.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Bjørn Fredriksen

Adr: Storgt. 51,postboks 98, 2601 Lillehammer - Tlf.: 062/66500

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
XXXXXXXXXXXXX BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Lillehammer, den 3.12.81

Sak nr.

FERDIGATTEST

J.nr. 6320/81
MB/UG

Byggherre: Konrad Odsæter

Adresse: Vårsetergrenda

2600 LILLEHAMMER

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

g.nr. 65 *b.nr.* 77

Bygningens art: Tilbygg til bolig

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer ..... gr.fl. 85,0 m²
   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 1 bad/dusj 1 w.c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
5. Vannavgift beregnes fra Tilkobling
   KL. " " "

H. T. Mysen
Bygningssjef
xxxxxxxxx

Etter fullmakt

Gjenpart sendt:

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret.

M. Brandshaug

Stempel

GRAVETILLATELSE

.....Konrad Odsæter, Vårsetervegen.....
gis herved tillatelse til å utføre gravningsarbeide på eiendommen

.....Tilbygg på gnr. 65 bnr. 77.....

For graving i gategrunn og anlegg av avkjørsel fra offentlig veg skal tillatelse fra kommunens ingenior-/vegvesen foreligge.

Tillatelsen skal oppbevares på arbeidsstedet og forevises på forlangende.

Tillatelsen er ikke gyldig før de nedenfor nevnte institusjoner har påtegnet dokumentet.

Gravningen skjer på eget ansvar.

..... den .....

.....

Påtegninger

Institusjonens navn	Dato, underskrift og stempel
Televerket	02.07.80 H. Bratvold **Televerket har intet å bemerke.**
Elverket	SØR-GUDBRANDSDAL ELVERK 2/7.80 PAS
Byingeniøren	BYINGENIØREN I LILLEHAMMER 12.8.80 K.Cl.
Bygningskontrollen	
	ikke tilstede 30/3-81

Nr. 2285. Enerett Sem & Stenersen A/S. Oslo 8. 66

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Konrad Odsæther
Vårsetervegen
2600 LILLEHAMMER.

SH/LKP 1924/80 25. april 1980
B 65/77

BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG PÅ GNR. 65 BNR. 77.

Det vises til søknad om byggetillatelse mottatt 23.4.1980 vedrørende oppføring av tilbygg.

Tilbygget har en grunnflate på 11.9 m2 og skal oppføres i en etasje.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidene tillates ikke igangsatt før gravetillatelse er gitt. Før denne kan gis må:
   a. Vann- og kloakkanlegget anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger.
   b. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett returneres i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.
2. Byggherren/ansvarshavende må selv forsikre seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v.
3. Dersom det blir aktuelt å oppføre peis i boligen, må peistegninger innleveres til bygningskontrollen for godkjenning, før murarbeidene påbegynnes..
4. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.
5. Bygningskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontrollskjema.
6. Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år eller innstilles i lengre tid enn 1 år.

Etter fullmakt

H.T.Mysen

Skjema for byggekontroll
1 sett byggemelding i retur.

S.Hoelsbrekken.

Skjema for gravetillatelse
Skjema for ansvarshavende

Henvendelser om saken rettes til:
S.Hoelsbrekken.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**65**	Bnr.	**77**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Vårsetervegen 53, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 21 489,52

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 4 384,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 20. mars 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **88306**

Eiendom: **3405-65/77/0 Andel 0**
Vårsetervegen 53
2611 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.03.2026 13:49:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er der normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 23.03.2026 15:11:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er der normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**65**	Bruksnr:	**77**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Vårsetervegen 53, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 20. mars 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **88306**

Eiendom: **3405-65/77/0 Andel 0**
Vårsetervegen 53
2611 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.03.2026 13:50:

Mottatt fra leverandør

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

LINADEMKO@GMAIL.COM, 23.03.2026 15:10:

Levert til kunde

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

Ordre: **88306**

Eiendom: **3405-65/77/0 Andel 0**
Vårsetervegen 53
2611 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.03.2026 08:30:

Under behandling

Avkjøring til eiendom fra offentlig veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 23.03.2026 15:11:

Levert til kunde

Avkjøring til eiendom fra offentlig veg.

Ordre: **88306**

Eiendom: **3405-65/77/0 Andel 0**
Vårsetervegen 53
2611 Lillehammer

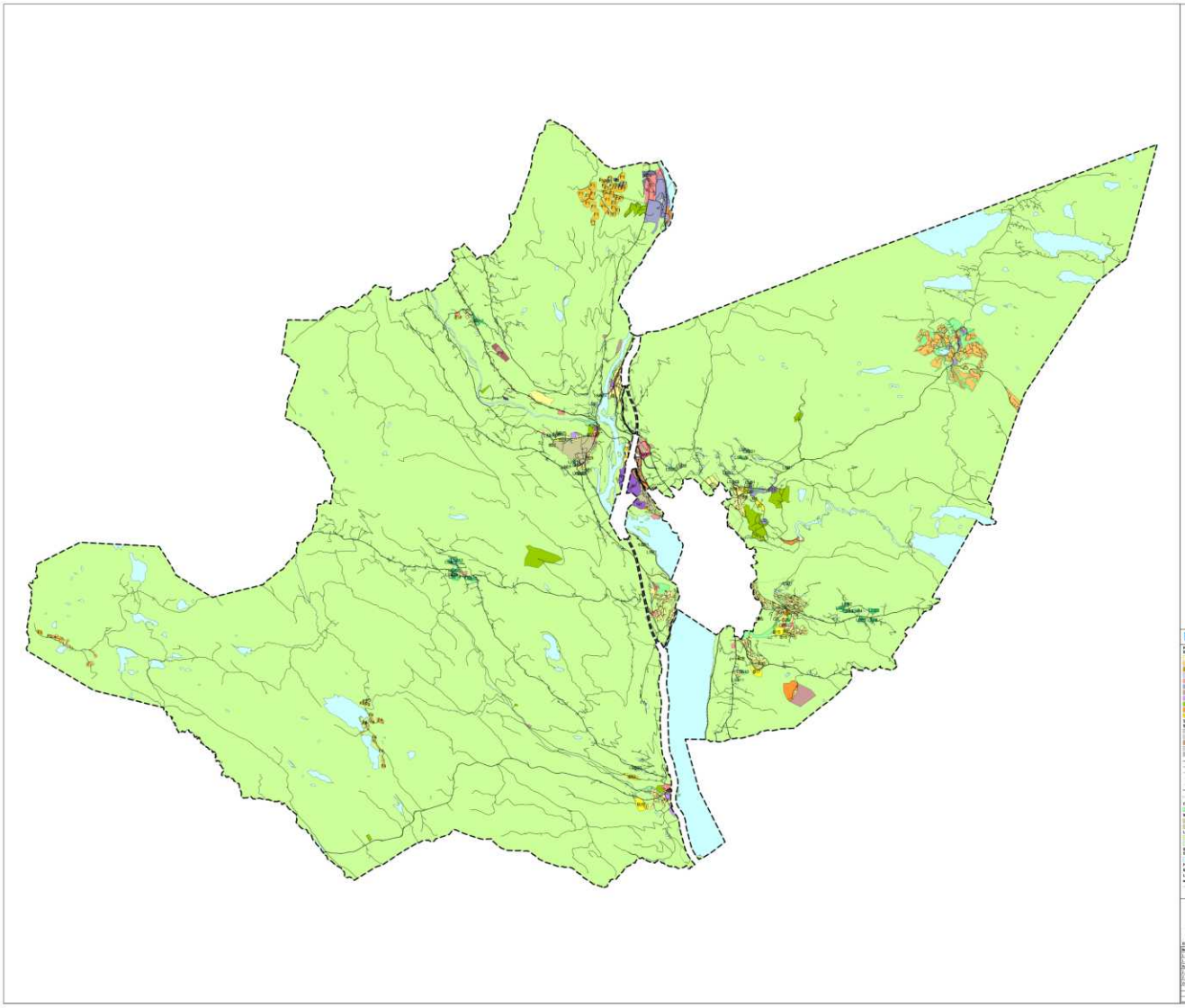
K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 20.03.2026 08:14:

Mottatt fra leverandør

I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til " LNFR for spredt boligbebyggelse – Nåværende».
Hensyn som gjelder er

- H550_01 Hensyn landskap



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Andre typer militære formål
- Fareområder

LAND- I SJØBASERT (PBL § 11-7, nr 5)

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

SPESIELLE OMRÅDER (PBL § 11-8)

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BÅNDLEGGINGSSONE

LAGERVEKSLER

- Planlagt
- Grense for eksisterende

Planlagt

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

N

Målestokk 1:100000 A0

PlanID: 2016kommplan

Saksbehandler: Eva Kristin Sveen Sli
Prosjektansvarlig: TARJEI

Dato for kartgrunnlag: 22.08.14
Dato for utarb.: 22.08.14

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

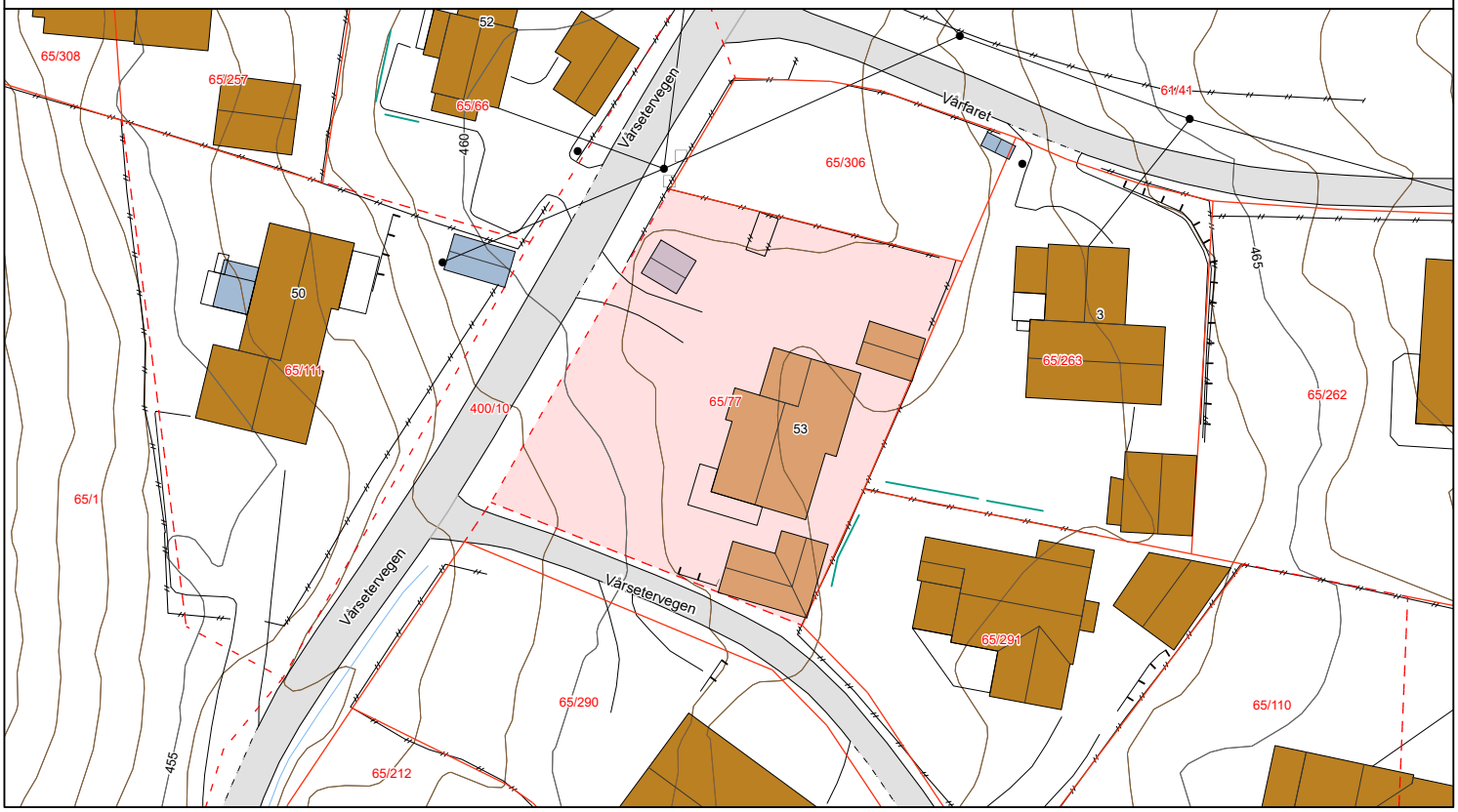
Behandling	Saksnr.	Dato	Godkjent
1. gangs behandling - Forslagsstillingen	053/18	06.12.2018	SMB
Kunngjøring - høringsfrist 6 måneder		07.12.18 - 11.12.2019	
Administrativ behandling		28.06.2022	SMB
2. gangs behandling - kommunestyret		28.06.2022	SMB
2. gangs behandling			
Endret - kommunestyret		26.03.2024	SMB

Oversiktskart

Adresse: **Vårsetervegen 53, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/65/77/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1090 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.03.2026

N



Matrikkelkart

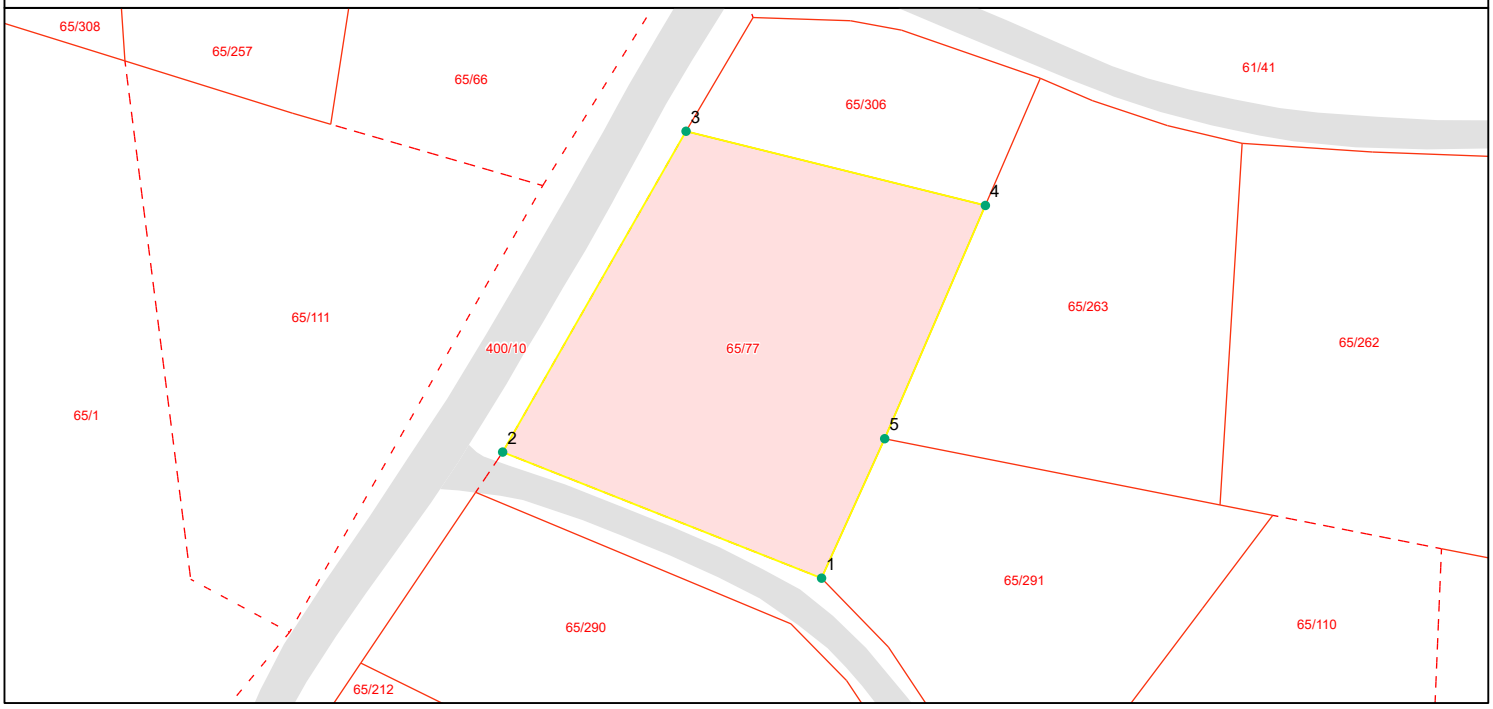
Adresse: **Vårsetervegen 53, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/65/77/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1090 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1090 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6775495.89	580911.84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	32.04	0
2	6775507.68	580882.07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	34.56	0
3	6775537.68	580899.19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	28.81	0
4	6775530.74	580927.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.76	0
5	6775508.93	580917.73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	14.32	0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.03.2026 23:36

Eiendom 3405-65/77

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Vårsetervegen 53	2611 Lillehammer

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Andersen Vegard Vårsetervegen 53 2611 Lillehammer	211290	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Gurigard Vilde Ravnsborg Vårsetervegen 53 2611 Lillehammer	181087	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Andersen Vegard Vårsetervegen 53 2611 Lillehammer	211290	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Gurigard Vilde Ravnsborg Vårsetervegen 53 2611 Lillehammer	181087	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.03.2026 23:35

Eiendom 3405-65/77 Enebo

Bruksnavn	Enebo				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.06.1959	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	1091 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	65	Beregnet areal	1090,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	77	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vårsetervegen 53	2611 Lillehammer	Vårsetergrenda	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.06.1959	Kart- og delingsforretning	3405-65/1	Avgiver	-1091
		3405-65/77	Mottaker	1091
19.12.2012	Annen forretningstype	3405-65/1	Berørt	0
		3405-400/9	Berørt	0
		3405-65/77	Berørt	0
		3405-65/274	Berørt	0
		3405-61/41	Berørt	0
		3405-65/111	Berørt	0
		3405-65/66	Berørt	0
		3405-65/257	Berørt	0
		3405-66/272	Berørt	0
		3405-65/212	Berørt	0
		3405-400/10	Mottaker	1547,1
		3405-65/273	Berørt	0
		3405-65/306	Berørt	0
		3405-65/290	Berørt	0
		3405-65/110	Berørt	0
		0501-0/0	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-65/77	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	12288735			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	119/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	119/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	119	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	119/0	0/0	119/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	12834160			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	24/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	24/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	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	24/0	24/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

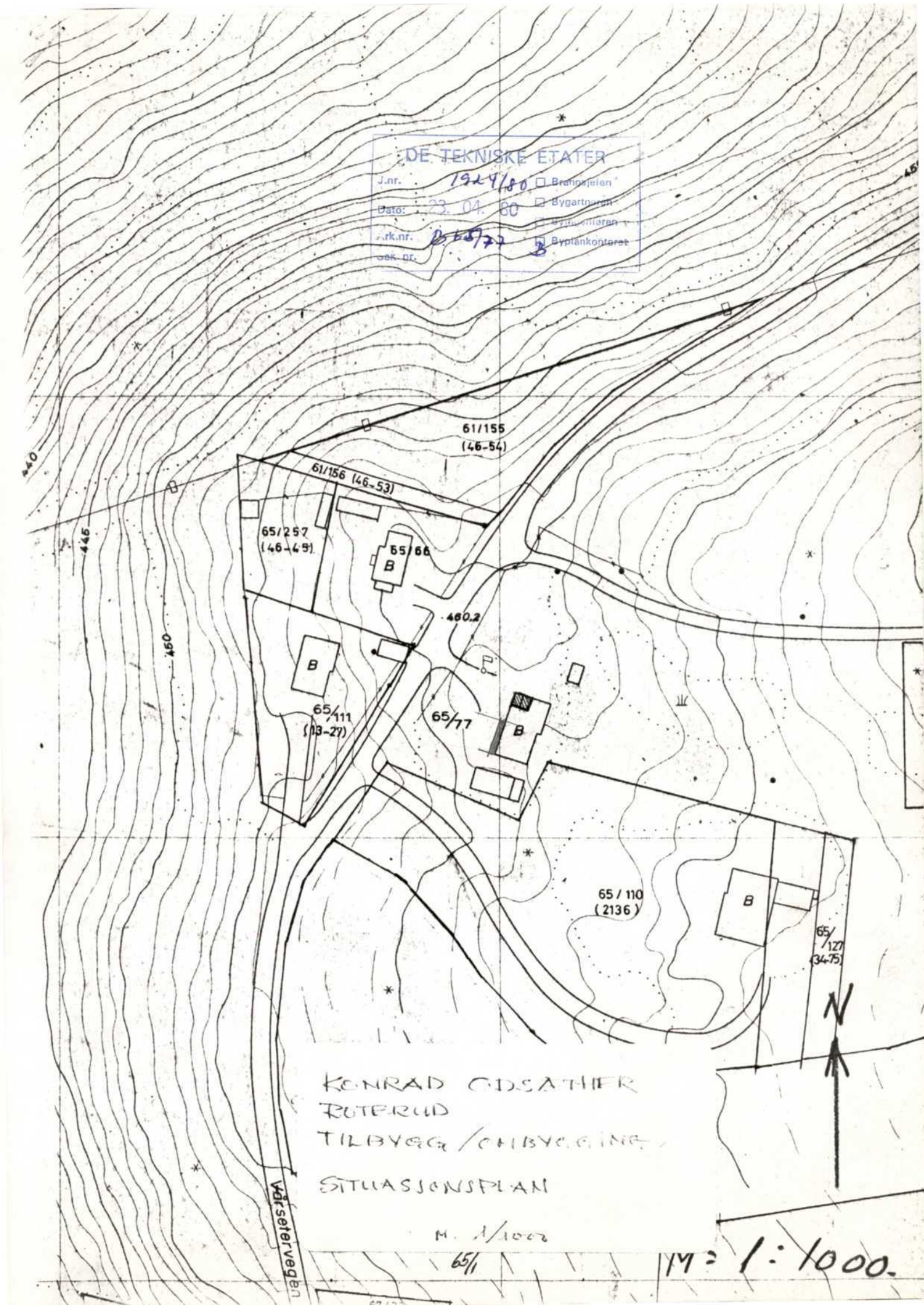
Bygningsnr	12834179			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	18/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	18/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

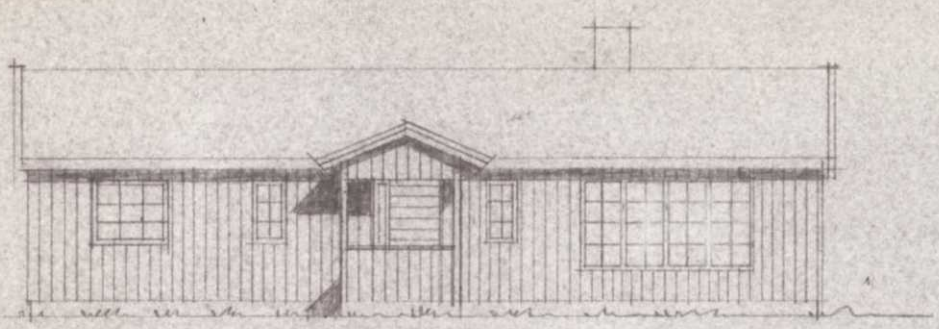
Bruksenheter

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

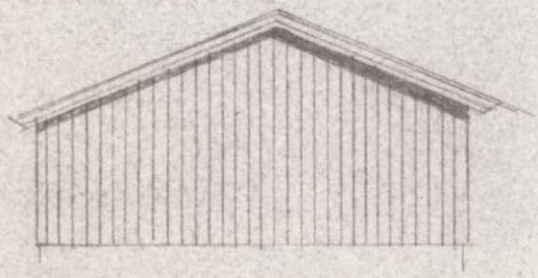
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	18/0	18/0


DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 1924/80
Dato: 23. 04. 80
Ark.nr. B 65/77 B
Sak. nr.
Brannsjefen
Bygartnaren
Byplankontoret
61/155
(46-54)
61/156 (46-53)
65/257
(46-49)
65/66
B
460.2
B
65/111
(13-27)
65/77
B
65/110
(2136)
B
65/127
(3475)
440
445
450
Vårsetervegen
65/1
KONRAD OLSATHER
RUTERUD
TILBYGG / OMBYGGING
SITUASJONSPLAN
M. 1/1000
M = 1:1000.



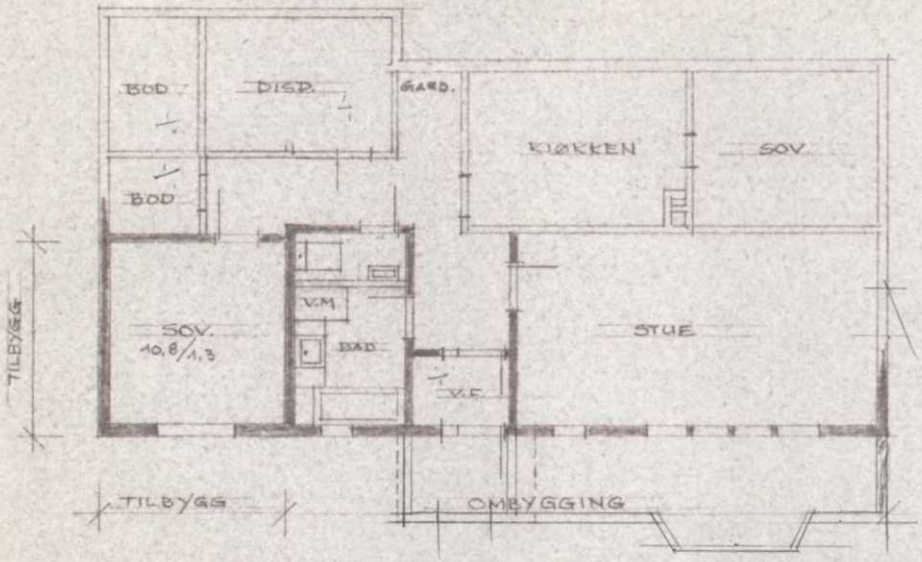
FASADE VEST



FASADE NORD

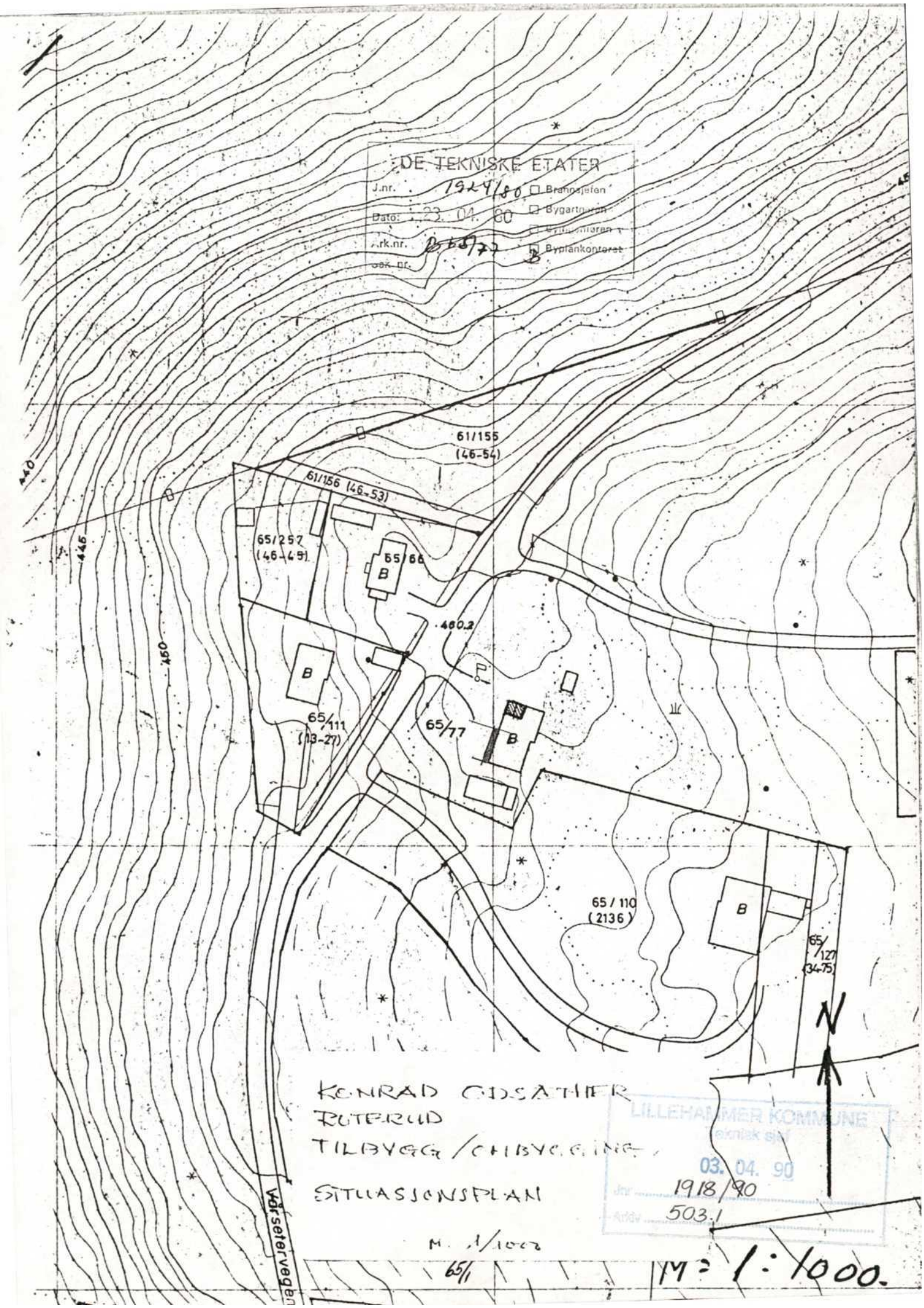
DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 1924/80 ☐ Brannsjefen
Dato: 23. 04. 80 ☐ Bygartilsynet
Ark.nr. B 60727 ☐ Byingeniøren
Sak nr. ☐ Byplankontoret

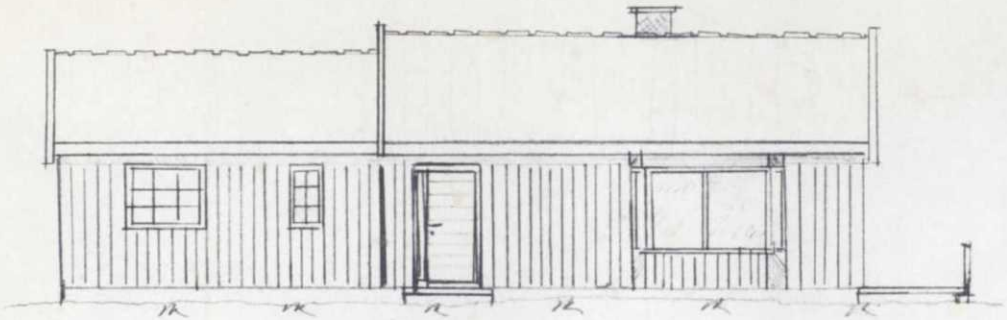
KONRAD ODSÆTHER o ROTEBUD
OMBYGG/TILBYGG TIL ENEBOLIG
FASADER M. 1/100



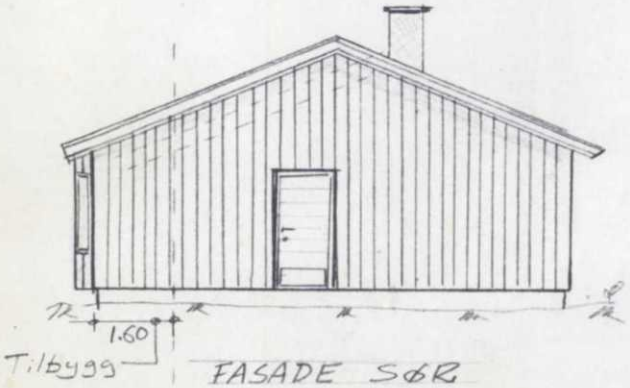
DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 1924/80
Dato: 23. 04. 80
Ark.nr. B 65722 B
Sak nr.
☐ Brannsjefen
☐ Bygningsrådet
☐ Byingeniøren
☐ Byplankontoret

KONRAD ODSÆTHER o ROTERUD
OMBYGG/TILBYGG TIL ENEBOLIG
PLAN. M 1/100


DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 1924/80
Dato: 23. 04. 80
Ark.nr. B65/77
Gnr. 65
Bnr. 77
Brannsjefen
Bygartmann
Byplankontoret
61/155 (46-54)
61/156 (46-53)
65/257 (46-45)
65/66
460.2
65/111 (13-27)
65/77
65/110 (2136)
65/127 (3475)
Vårsetervegen
N
KONRAD GISSATHER
RUTERUD
TILBYGG/OMBYGGING
SITUASJONSPLAN
M. 1/1000
M = 1:1000.
LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk etat
03. 04. 90
Jnr 1918/90
Arkiv 503.1



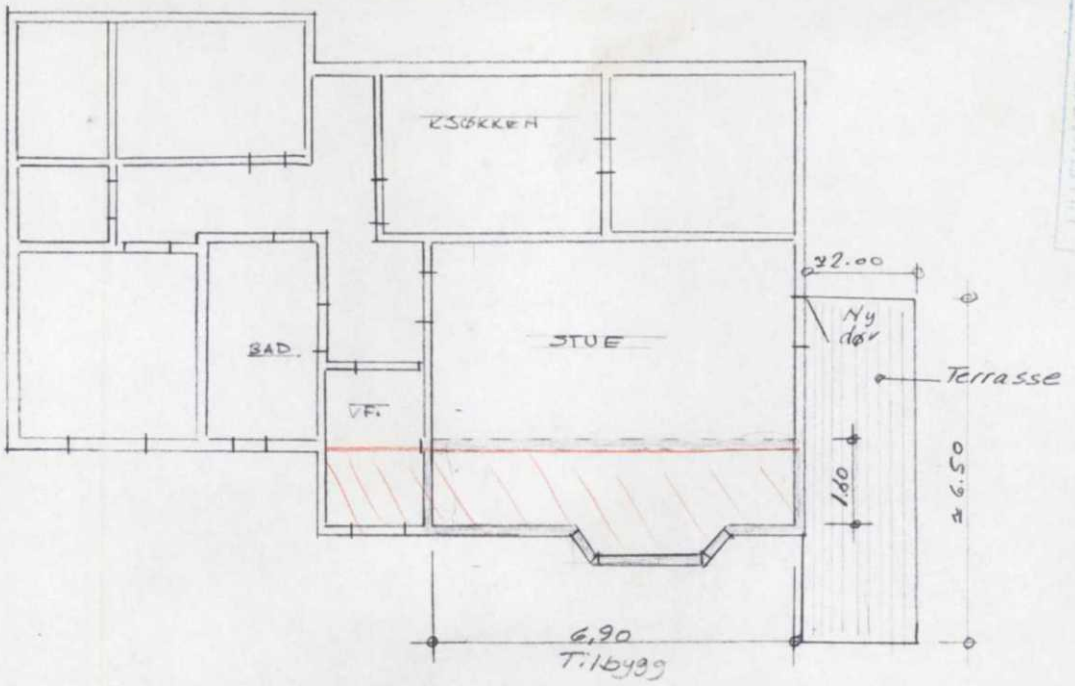
FASADE VEST



FASADE SØR

LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk sjef
03. 04. 90
1918/90
503.1

KONRAD ODSÆTER
GNR. 65 BNR. 77.
TILBYGG 1990
M: 1:100
27/3-90



PLANTEGNING.

KONRAD ØDSÆTER
GNR. 65 BNR. 77
TILBYGG 1990
M: 1:100
27/3-90

LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk sjef
03. 04. 90
1918/90
503.1

25. november 1965.

8 7

Sak nr. 479/65.
J.nr. 2246/65. ark. B- 65/77.

Konrad Odsæter.

Byggeanmeldelse av 9/11-65 fra Konrad Odsæter angående tilbygg av garasje til tidligere uthus på g.nr. 65 br.nr. 77 ved "Vårseterveien".
Da garsjen kommer nærmere nabogrense enn bygningslovens generelle bestemmelse er det under henvisning til nevnte lovs § 127 innlevert erklæring av 6/11-65 fra naboen, lærer Jens Fossum, om nærmeste bebyggelse på hans tomt.

Vedtak:

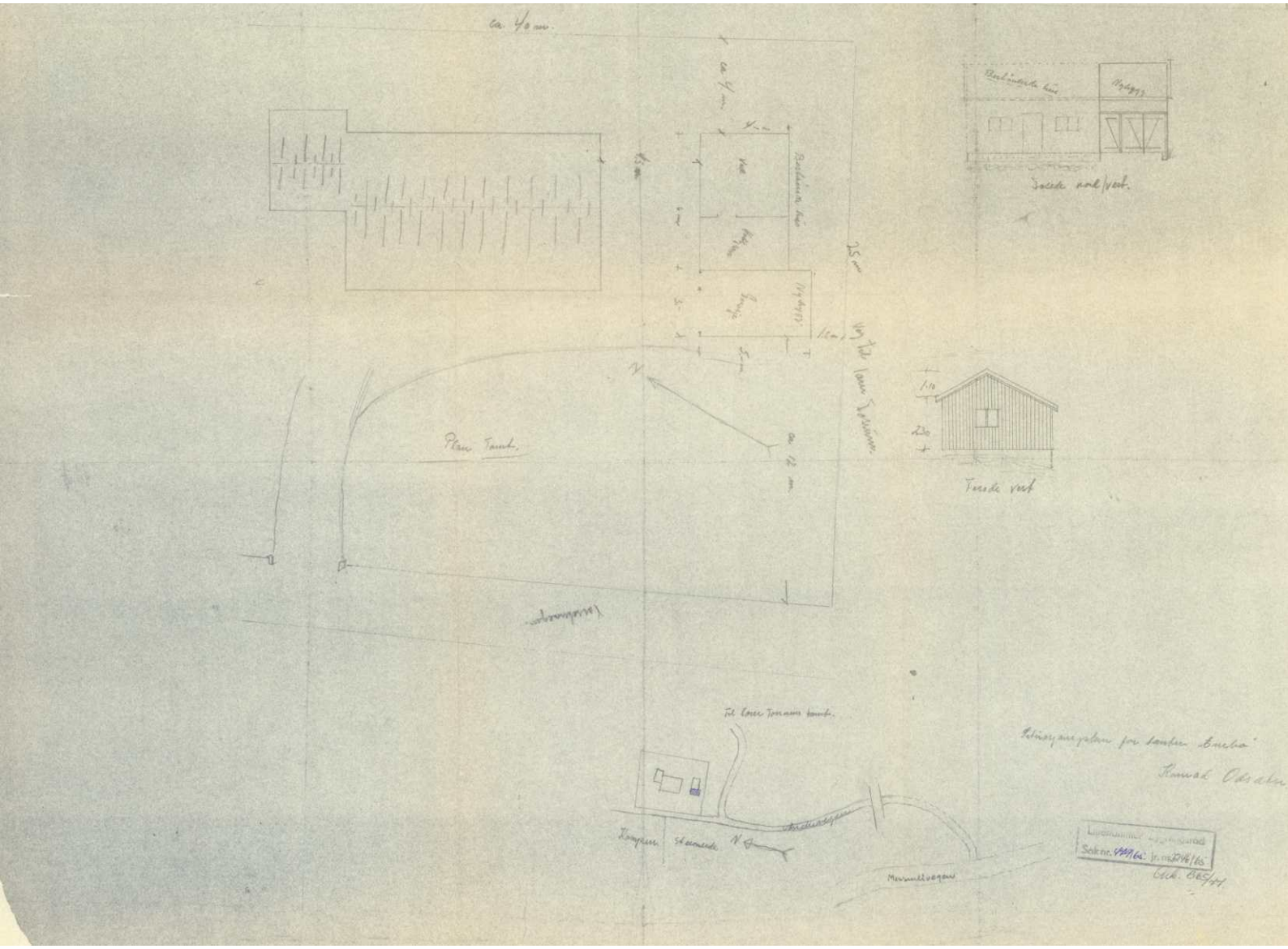
Godkjennes.
Arbeidet må utføres etter gjeldende bestemmelser, og det vises spesielt til bygningsforskriftenes kap. 35 angående ventilasjon m.v.

BYGNINGSSJEFEN, Lillehammer, den 25. november 1965.

Odd Rønningen.

1 sett av byggeanmeldelse i retur.
Skjema for bygningskontroll.

Sendes herr Konrad Odsæter, Roterud 1.p.


ca. 40 m.
Bestående hus
Nybygg
Eksist. vedbod
Nytt hus
Plass Fauvk.
Til Lars Tomass kaute.
Dampen
Hovedveien

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Konrad Odsæter
Vårsetervegen

2600 LILLEHAMMER

IES/KS 4221/79 10.september 1979
B 65/77

FLYTTING AV GARASJE PÅ GNR 65/77, VÅRSETERVEGEN

Vi viser til kart og kvittering for nabovarsel mottatt 7.9.79 og samtale på vårt kontor vedrørende flytting av garasje.

Eksisterende garasjener bygget inntil uthuset i tomtas sørlige hjørne. Denne garasjen er nå tenkt revet og flyttet nord-øst for boligen.
I forbindelse med flyttingen vil taket bli bygd om til saltak.

I følge Dem er grunnarbeidet allerede utført. Vi vil presisere at søknad om flytting av garasjen skulle vært sendt inn til godkjenning før noe arbeid var igangsatt.

Garasjen tillates flyttet/bygd om i samsvar med opplysninger fra Dem og på følgende vilkår:

1. Garasjens plassering må måles inn av oppmålingsavdelingen før noe byggearbeid igangsettes.

2. Byggherren/ansvarshavende må selv forsikre seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v.

3. Garasjen må ventileres godt ved golv ogtak.

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

etter fullmakt

H. T. Mysen

Ivar Engan-Skei

Henvendelser om saken rettes til:
Ivar Engan- Skei


DE TEKNISKE ETATER
J.nr. 4221/79
Dato: 07. 09. 79
Ark.nr.
Sak nr. B 67/77 B
Brannsjefen
Bygartneren
Byingeniøren
Byplankontoret
436
440
445
450
460.2
65/66
B
65/111
(13-27)
65/77
65/110
(2136)
65/127
(34-75)
65/212
(43-79)
Vårsetervegen
65/216
(44-03)
66/272
(26-25)
66/274
(26-23)
66/273
N
M = 1 : 1000.
66/3

DAGBOKFØRT
16 AUG 83 06465
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

ERKLÆRING.

Vedrørende felles private stikkledninger.

Mellom eierne av G.nr. 65 Br.nr. 111 G.nr. 65 Br.nr. 77

G.nr. 65 Br.nr. 263 G.nr. 65 Br.nr. 110

G.nr. 65 Br.nr. 262 G.nr. 65 Br.nr. 265

er det inngått følgende avtale:

Undertegnede eiere skal tilknytte sine eiendommer til felles private stikkledninger for vann og avløp, i samsvar med planer utarbeidet av Svein Ruud A/S, og godkjent av ingeniørvesenet i Lillehammer Kommune, den 30.09.1980.

Eierne av ledningene er i fellesskap solidarisk ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles med en lik andel pr. boenhet på de felles ledninger.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres etter skjønn.

Skjønnsmennene oppnevnes av sorenskriveren og dette skjønn skal være endelig.

Eiendommenes beliggenhet er ved Vårseterveien.

Asbjørn Steineidet.
G.nr. 65 Br.nr. 111

Konrad Odsaker
G.nr. 65 Br.nr. 77

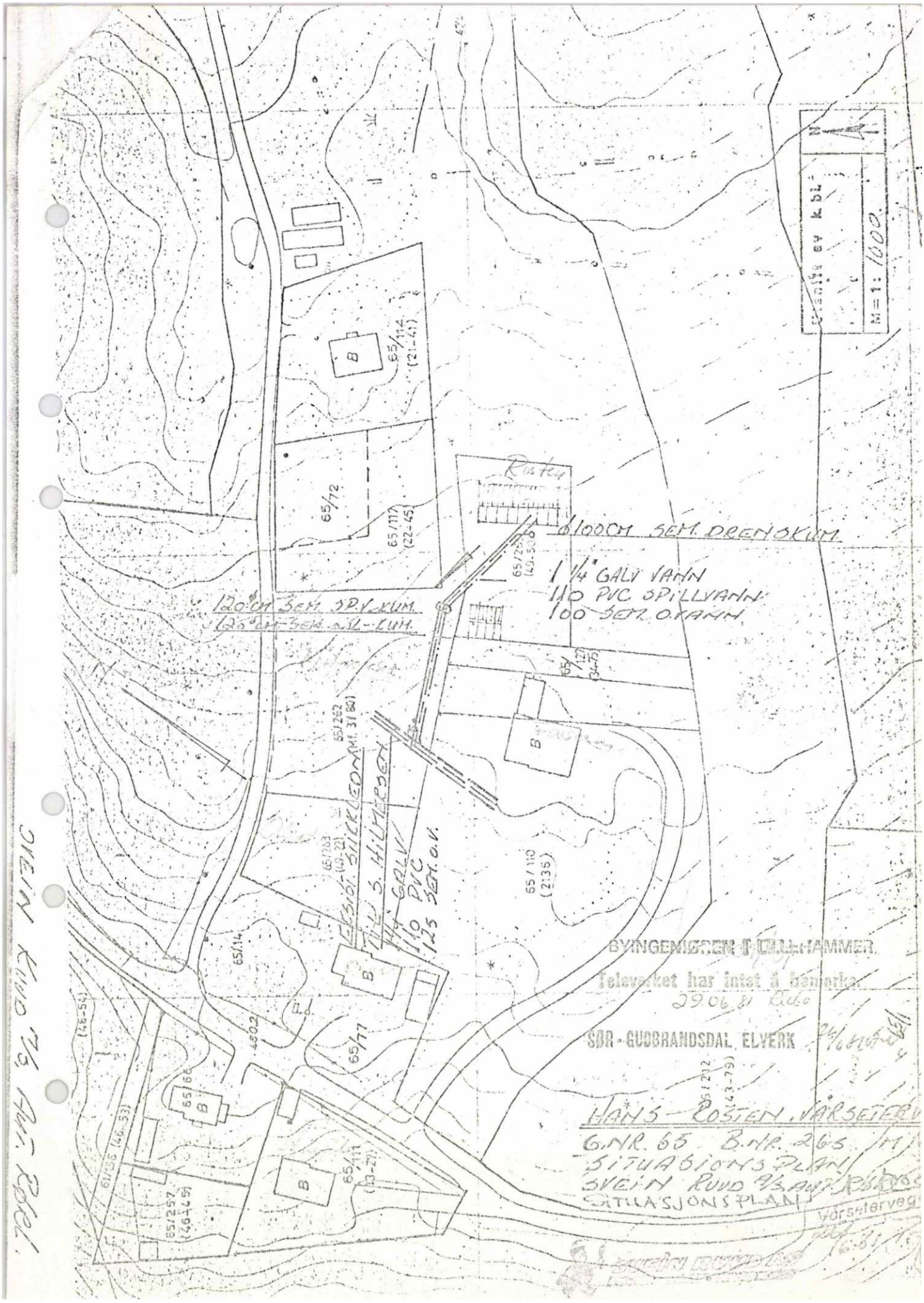
Knut Odsaker
G.nr. 65 Br.nr. 263

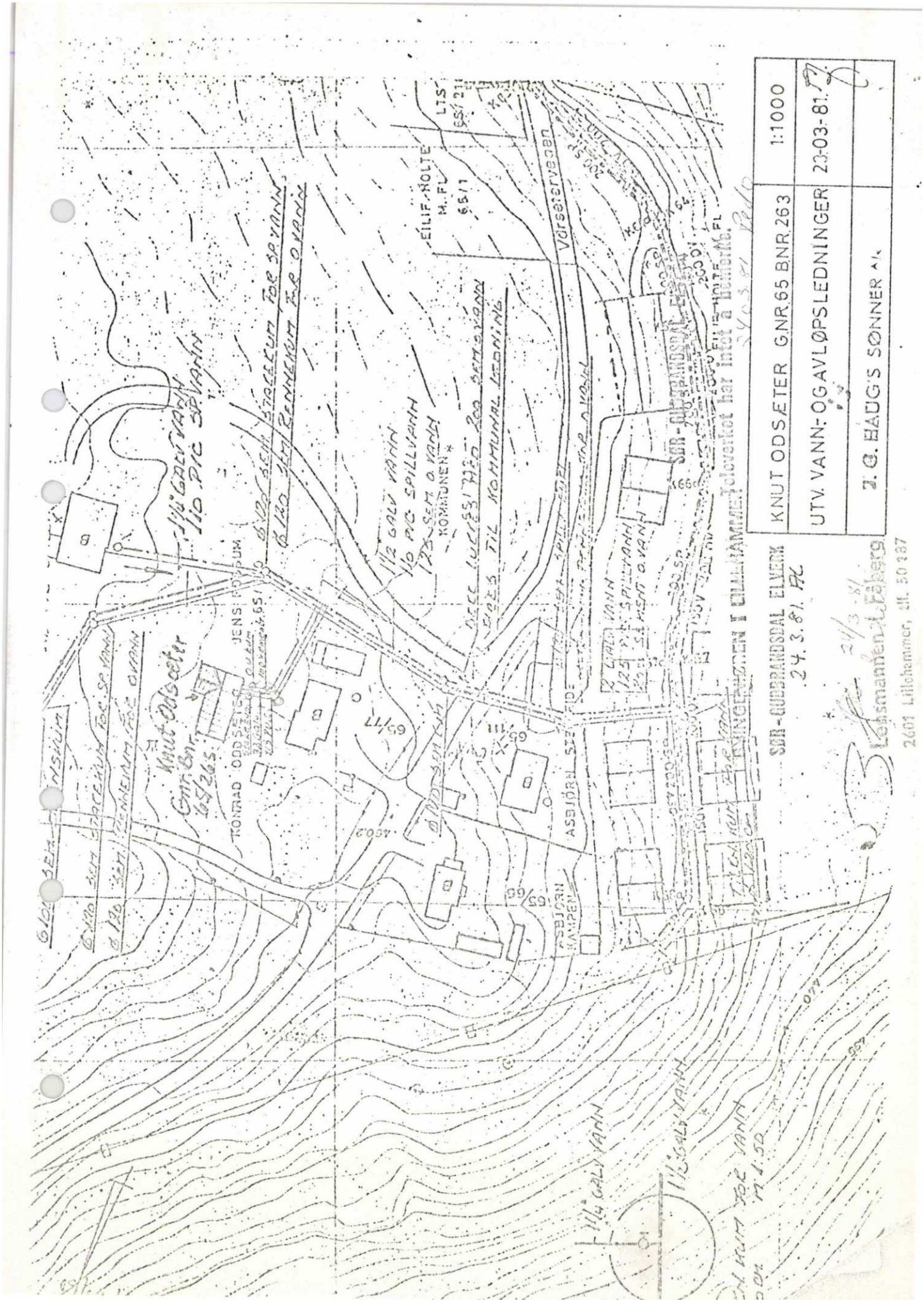
Jens Fossum
G.nr. 65 Br.nr. 110

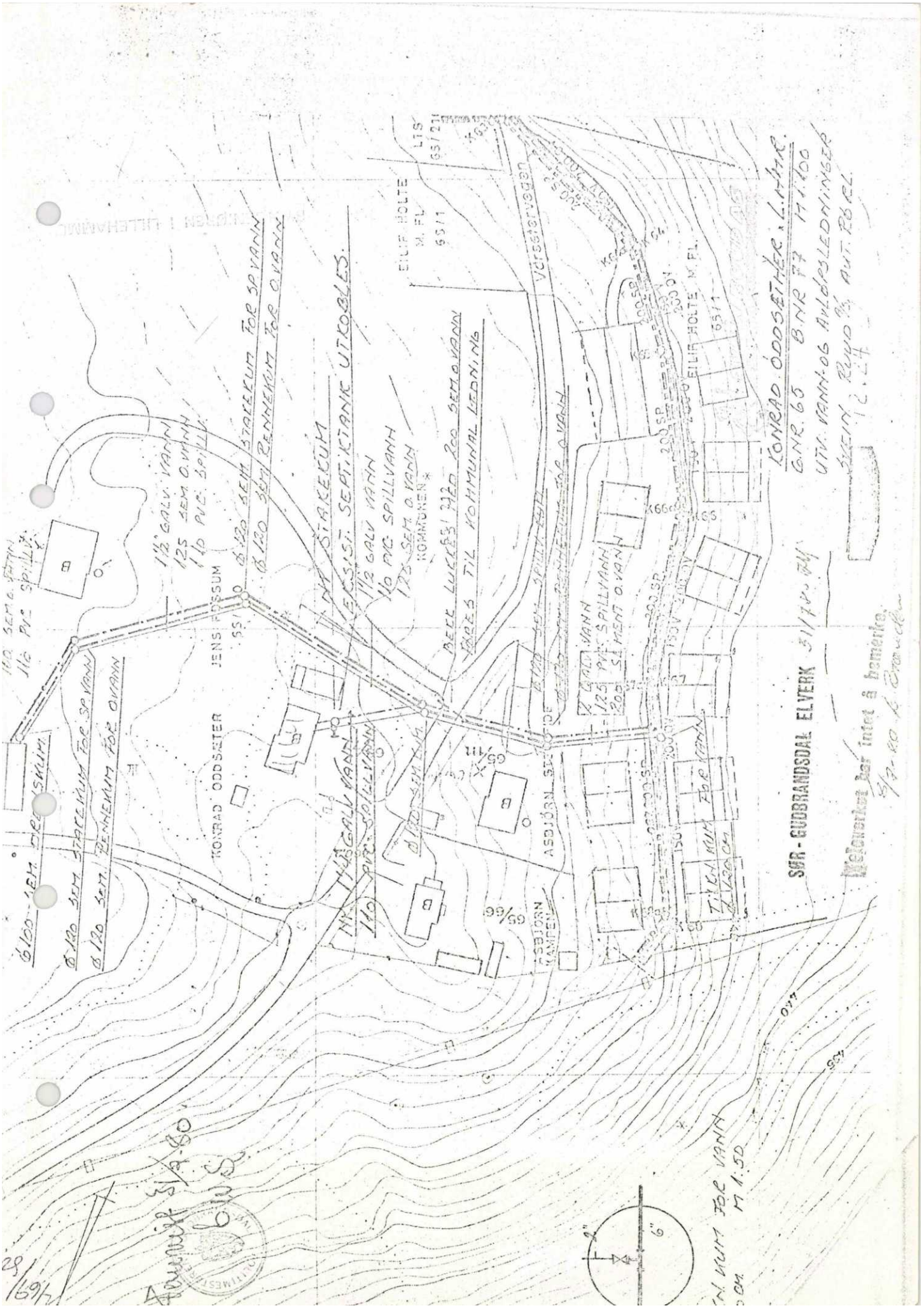
Ingrid Hilmersen
Svein Hilmersen
G.nr. 65 Br.nr. 262

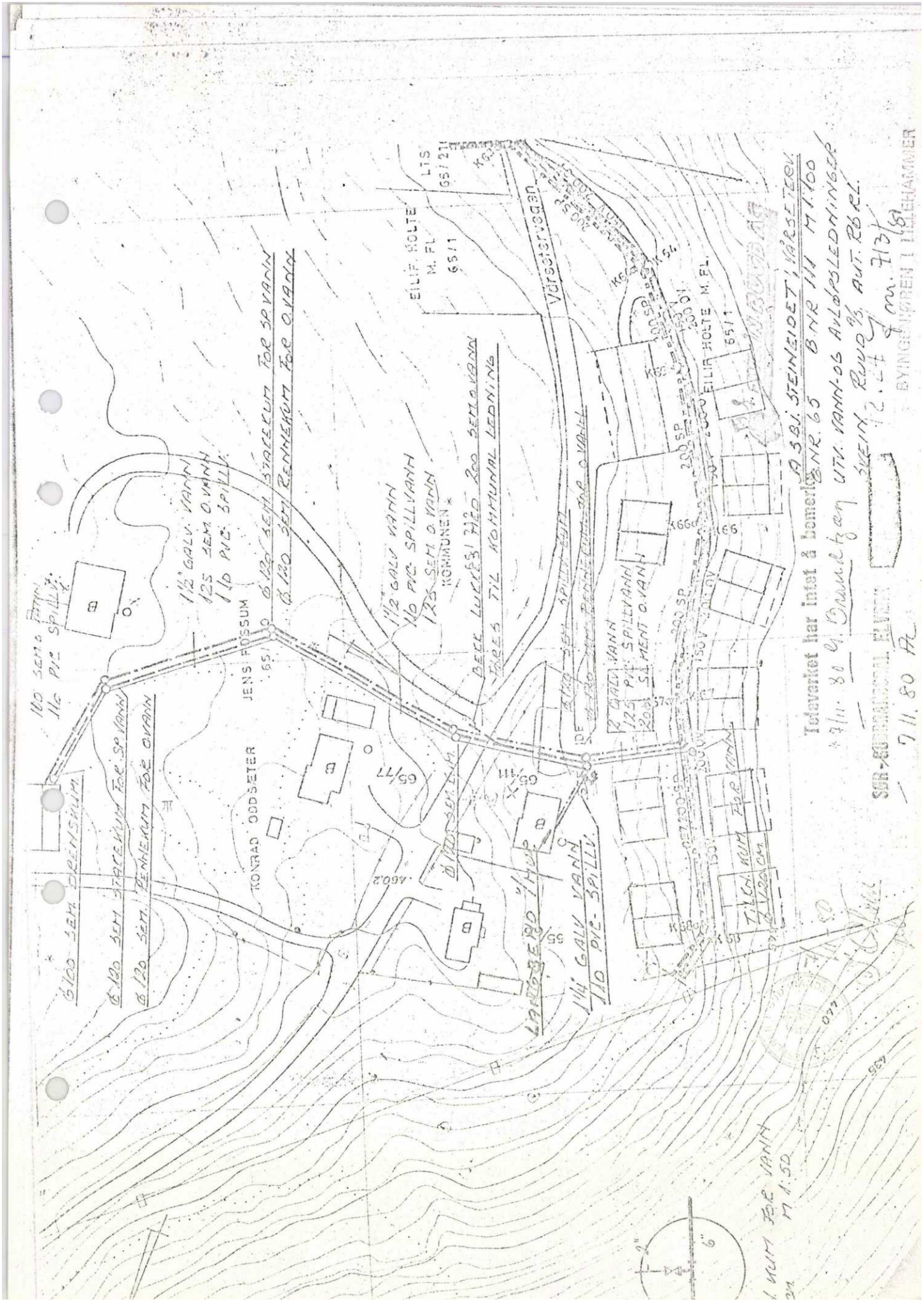
Lars Bakken
G.nr. 65 Br.nr. 265

Ragnhild Hoås
Carl Gunnar Andersen


M=1:1000
65/114 (21-41)
65/112
65/117 (22-45)
Rosten
1000CM SEM. BRENNKUM
1 1/4" GALV VANN
110 PVC SPILLVANN
100 SEM. OVANN
120CM SEM. SPV-KUM.
120CM SEM. AV-KUM.
65/120 (34-58)
65/252 (Mr. 31 60)
65/253 (42-21)
65/110 (2135)
65/14
65/77
65/66
65/256 (46-54)
65/257 (46-45)
65/111 (43-27)
65/212 (43-79)
4802
BYINGENIØREN I GJELLHAMMER
Televerket har intet å bemerke
29.06.81 Lido
SØR-GUDBRANDSDAL ELVERK
HANS ROSTEN, VÅRSETER
G.NR. 65 B.NR. 265
SITUASJONS PLAN
SVEIN RUUD A/S
SITUASJONSPLAN
Vårsetervegen


KNUT ODSÆTER G.NR.65 B.NR.263
1:1000
UTV. VANN- OG AVLØPSLEDNINGER
23-03-81.
J. G. HAUG'S SØNNER A/S
SØR-OUDBRANDSDAL ELVERK
24.3.81.
Knut Odsæter
Gnr. 65/263
Jensrudum
Asbjørn Sæter
Kommunal ledning
Værsetervegen
Eilif Holte
Lokalvann
Kommunen
Telefonkontakt har intet å bemerke.
Lokalmannen-Lillehammer
2601 Lillehammer, tlf. 50 187


KONRAD ODDSÆTER
G.NR. 65 B.NR. 72
UTV. VANN- OG AVLØPSLEDNINGER
SVEIN
SØR-GUDBRANDSDAL ELVERK
JENS PRESTUM
ASBJØRN KAMPEN
EILIF HOLTE
KOMMUNEN
VEIEN
1:50


Telestyret har intet å bemerke
BYGGEMYNDIGHETEN I HAMAR

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/6430/17
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 10:41

TINGLYST
17 SEPT 1997
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 6430

ERKLÆRING

Mellom eieren av g.nr. 65 b.nr. 290 og 291 og eierne av g.nr. 65 b.nr. 111, g.nr. 65 b.nr. 77, g.nr. 65 b.nr. 263, g.nr. 65 b.nr. 262, g.nr. 65 b.nr. 265 er det inngått følgende avtale:

Nedenstående erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommene, og kan ikke avlyses uten Lillehammer Ingeniørvesens samtykke.

Ovennevnte eiere av g.nr. 65 b.nr. 111, g.nr. 65 b.nr. 77, g.nr. 65 b.nr. 263, g.nr. 65 b.nr. 262, g.nr. 65 b.nr. 265 gir eier av g.nr. 65 b.nr. 290 og 291 tillatelse til å føre sine vann- og kloakkledninger inn på eksisterende fellesanlegg.

Eierne av ledningen er i fellesskap solidarisk ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles med en lik andel pr. boenhet på de felles ledninger.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres etter skjønn.

Skjønnsmennene oppnevnes av sorenskriveren og dette skjønn skal være endelig.

Eiendommenes beligenhet er ved Vårseterveien.

G.nr. 65 Br.nr. 290 og 291

Jens Vossum

Jens Vossum

Asbjørn Steinsdal

Eier av G.nr. 65 Br.nr. 111.

Asbjørn Steinsdal

Konrad Odsaker.

Eier av G.nr. 65 Br.nr. 77.

Konrad Odsaker.

Knut Odsaker

Eier av G.nr. 65 Br.nr. 263.

Knut Odsaker

Eier av G.nr. 65 Br.nr. 262

Eier av G.nr. 65 Br.nr. 265.

Carl Christian Andersen

Doknr: 6430 Tinglyst: 17.09.1997 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vårsetervegen 53

SKOLER

Røyslimoen skole (1-7 kl.) 319 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 31 elever, 4 klasser	6 min 4 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	7 min 4.1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	9 min 6.1 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	7 min 4.4 km
Create - Lillehammer kreative vgs	8 min

SPORT

Røyslimoen kunstgressbaner	16 min
Langsethagen balløkke	21 min
Espern Lillehammer	8 min
Fitnesspoint Lillehammer	9 min

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	8 min
Strandtorget Kjøpesenter	9 min
Lillehammer Apotek	12 min
Lillehammer Vinmonopol	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tiriltunga Linje B4, B5, 535	9 min 0.7 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	8 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

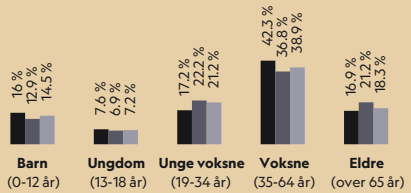
BARNEHAGER

Hestehoven barnehage (1-5 år) 19 barn	11 min 0.8 km
Steinrøysa barnehage (1-5 år) 73 barn	21 min 1.8 km
Røyslimoen barnehage (1-6 år) 63 barn	5 min 2.2 km

DAGLIGVARE

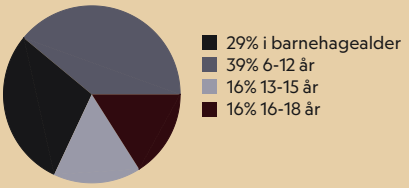
Kiwi Røyslimoen	12 min
Rema 1000 Røyslimoen	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vårsetergrend	1 341	564
Kommune: Lillehammer	28 425	15 947
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 2026

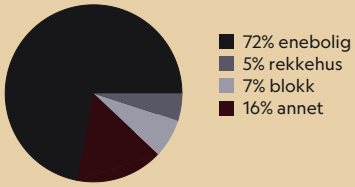
LADEPUNKT FOR EL-BIL

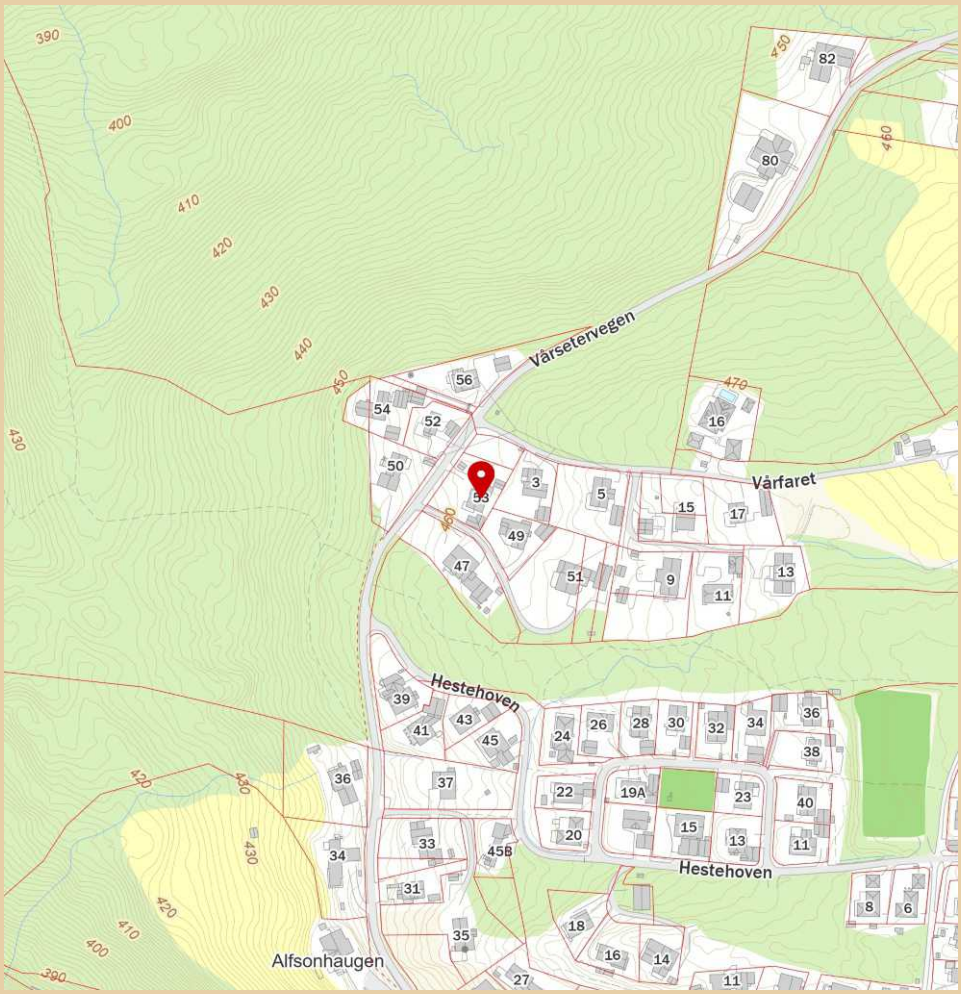
Kiwi Røyslimoen	12 min
Rema 1000 Røyslimoen	12 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE





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 2026

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:
Vårsetervegen 53, 2611 Lillehammer
Gnr. 65, Bnr. 77, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260089

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Fredrik Alver

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 475 00 547

E-post: fredrik.alver@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.
