PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# NØKLEBLOMMEN 6

# Vedlegg

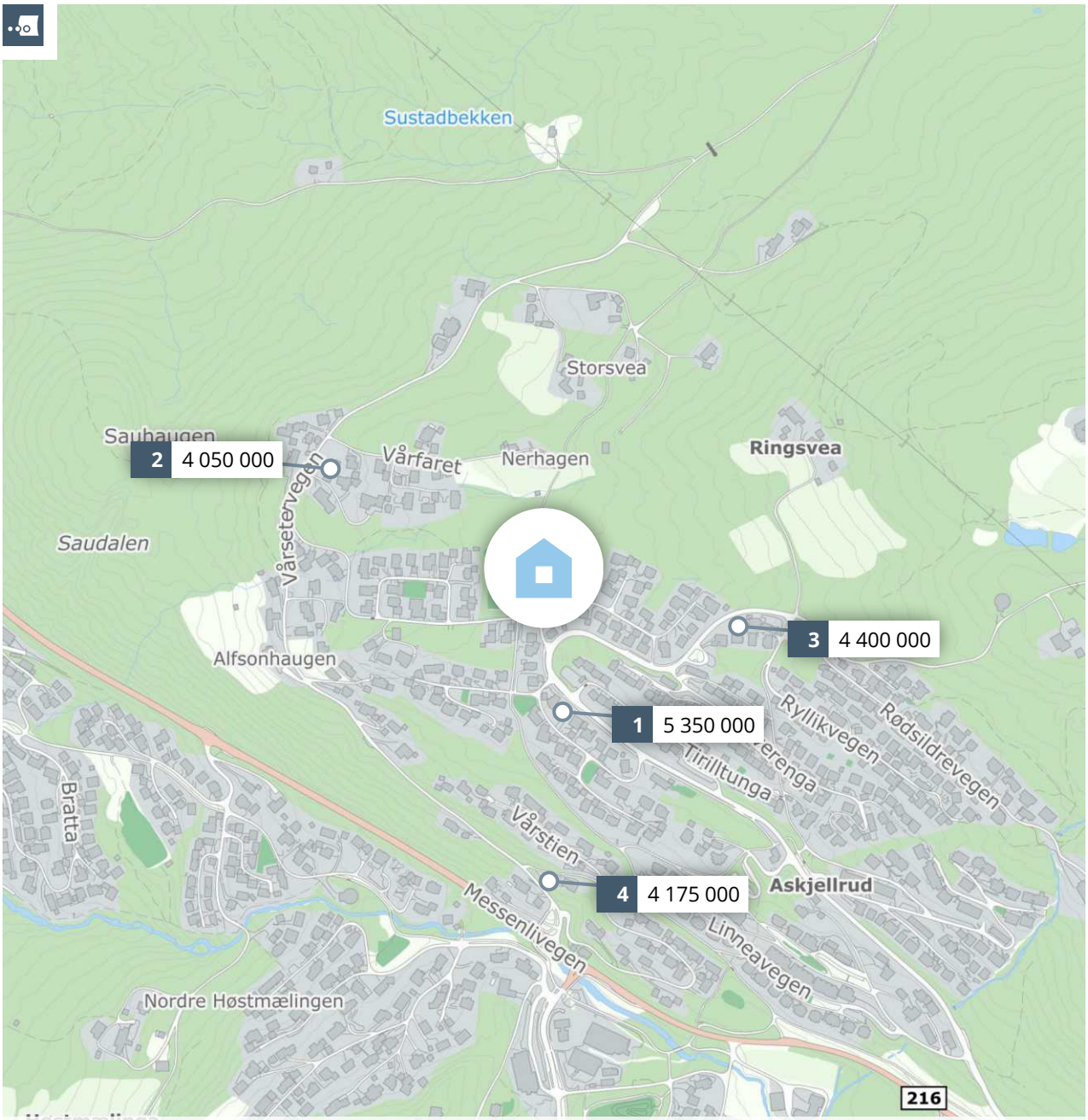
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# NØKLEBLOMMEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 26.05.2026

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: Kristin D. Killi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nøkleblommen 6, 2611 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 67 BNR 293 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS VÅRSETERGRENDA

Verdivurdert til

**3 990 000**

| - | 3 990 000 | 31 920 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 125 m² | 25 m² | - m² | 24 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 562 m² | |
| Byggeår | | | | | 1984 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Konvallen 11 | | | | 02.10.2025 | 5 200 000 | **5 350 000** | 0 | 5 350 000 | **39 630** |
| | 135 m² | 1987 | 651 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Vårsetervegen 53 | | | | 22.05.2026 | 3 990 000 | **4 050 000** | 0 | 4 050 000 | **35 841** |
| | 113 m² | 1960 | 1 090 m² | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Ryllikvegen 3 | | | | 02.02.2026 | 4 600 000 | **4 400 000** | 0 | 4 400 000 | **28 205** |
| | 156 m² | 1982 | 466 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Vårsetervegen 3 | | | | 16.07.2025 | 4 300 000 | **4 175 000** | 0 | 4 175 000 | **27 467** |
| | 152 m² | 1989 | 401 m² | 3 sov | | | | | | |

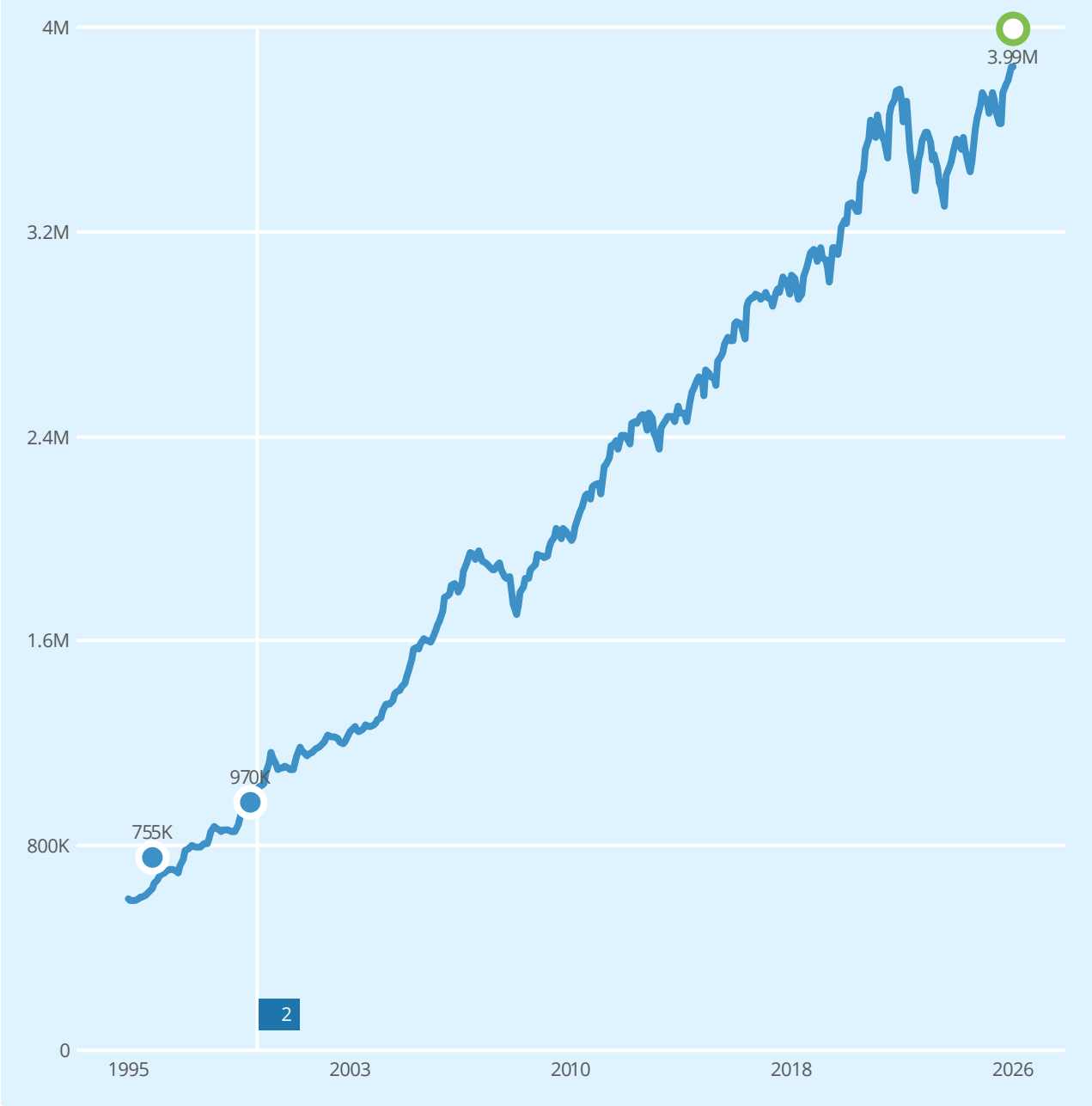
Praktisk enebolig med alt på ett plan og carport med nærmeste nabo til skiløypa og turområder, se vedlagte informasjon.

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




1
2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 31.08.1999 | | 31.08.1999 | 990 000 | 970 000 | - | 970 000 |
| 20.03.1996 | | 20.03.1996 | - | 755 000 | - | 755 000 |

## Eneboliger til salgs i 2611 LILLEHAMMER nå

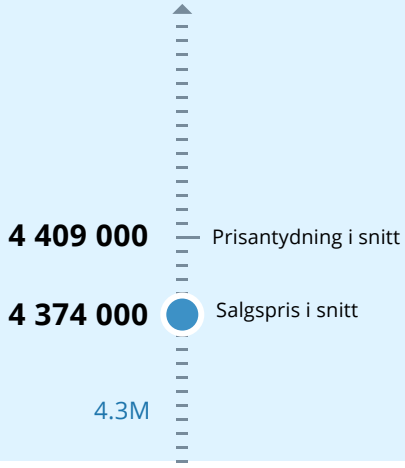
3
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

## Eneboliger solgt i 2611 LILLEHAMMER siste 9 mnd

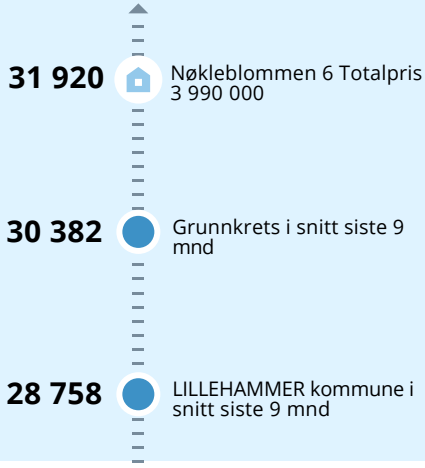
14
eneboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 0.1% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Enebolig
Nøkleblommen 6 , 2611 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 67, bnr. 293

**Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 125 m²**



**Befaringsdato:** 07.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1276 **Referansenummer:** MY2046

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Lillehammer takst A/S

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



**Rapportansvarlig**


Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810


SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Beskrivelse av eiendommen

Fin enebolig på ett plan fra 1984 med integrert carport.
Boligen er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten.

Boligen har fått flere TG2 og det ble ikke funnet avvik som gir TG3, flere av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

## Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra de forskjellige byggeår (1984 og 2000). Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med valmet tak.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, samt ett vindu med 2-lags glass på bad fra 2004 .
I tilbygg er det vinduer med 2-lags glass fra år 2000.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og skyvebalkongdør i malt tre fra byggeår.
Boligen har veranda bygget av treverk med tilkomst fra stue, samt en liten terrasseplatting bak utebod.
Boligen har mindre trapper bygget av treverk opp til inngangsparti og opp til veranda, samt en liten støpt trapp ned til kjeller.
Takoverbygg over inngang til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet (brystning), trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen glatte dører og fyllingsdører.

KJELLERROM MED TILKOMST FRA UTE:
Det er laget et lite kjellerrom med betonggulv og murte vegger under det nord/vestlige hjørnet av boligen, rom videre innunder boligen går under punktet krypkjeller.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er originalt fra 1984 og er 42 år gammelt.
Veggene har våtromstapet/belegg og fliser bak utslagsvask. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.
Vanninntak og varmtvannsbereder er også i dette rommet.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier informerer om at badet er renovert av Stakston mur og flis, men mangler dokumentasjonen fra 2004.
Badet er 22 år gammelt.
Veggene har fliser på to vegger og panel på resten. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er servant og gulvstående toalett.
Oppdriftsventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er 42 år gammel.
Det er i hovesak skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1984.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

## Arealer Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

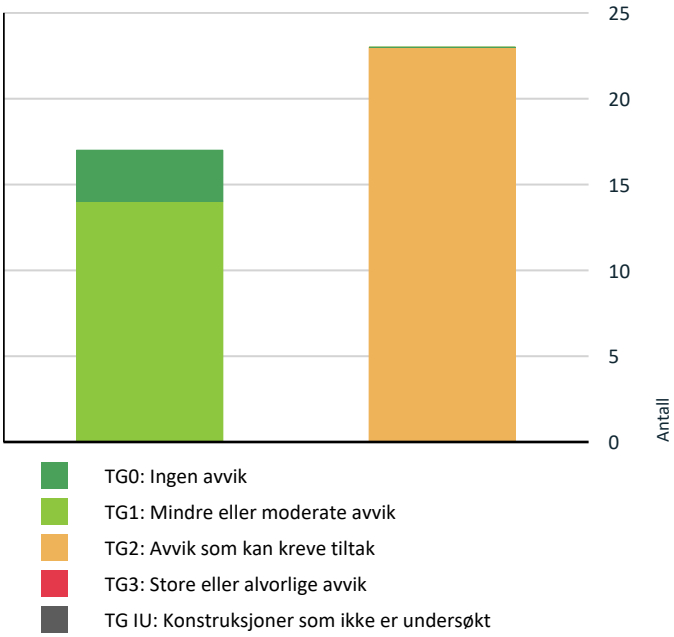
Det er fremvist tegninger fra byggeår og for tilbygg.
Tegningene stemmer, med unntak av at vegger mot kjøkken er fjernet.
Det kreves normalt ikke søknad til kommen for dette.

Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 15.05.1986
Ferdigattest for tilbygg, datert 30.05.2000.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1984. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Utvendig > Belegningsstein** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1984

**Kommentar**
Kilde: eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Modernisering | Toalettrom ble overflate oppusset. |
| 2025 | Modernisering | Montert ny luft til luft varmepumpe. |
| 2020 | Modernisering | Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og gang. |
| 2018 | Modernisering | Ny taktekking og blekk på tak (shingel). |
| 2012 | Modernisering | Nytt kjøkken. |
| 2004 | Modernisering | Nytt bad (Stakston mur og flis as). |
| 2000 | Tilbygg | Nytt tilbygg mot sør. Ferdigattest, datert 30.05.2000 |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

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

-Takvann blir ledet ned til terreng ved flere av nedløpene rundt boligen.
-Nedløp på det nord/vestlige hjørnet er ført ned i drensslange, men denne sprukket. Det er også synlig fukt i kjeller i dette hjørnet.

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

# Tilstandsrapport

-Konsekvens av dårlig bortledning av takvann ved mur er høyere fuktbelastning på muren, som igjen kan trekke seg kapilært inn i betongen og øke fuktnivået i kjeller/krypkjeller.



Sprukket drensslange.



Takvann blir ført til terreng.

## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra de forskjellige byggeår (1984 og 2000). Fasade/kledning har stående bordkledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med valmet tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

-Det er observert noe svertesopp under taktro på tilbygg og begrenset ventilering.
-Det er observert noen eldre fuktskjolder rundt pipe, ingen fukt ved måling. Eier informerer om lekkasje rundt pipe i 2018, tekking og beslag ble utbedret etter dette.

**Konsekvens/tiltak**

• Lufting/ventilering bør forbedres.

-Det anbefales å etablere lufting i raft/utstikk som sikrer bedre sirkulasjon av loftsrommet over tilbygg.

God lufting av takkonstruksjonen kan hjelpe til med å fjerne eventuell varm fuktig luft som slipper gjennom innvendig dampsperre, noe som kan føre til rim/kondens; svertesopp og skader i konstruksjonen. NB: Svertesopp som er observert er ikke farlig.



Begrenset ventilering av loft over tilbygg, samt noe synlig svertesopp.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, samt ett vindu med 2-lags glass på bad fra 2004 .

# Tilstandsrapport

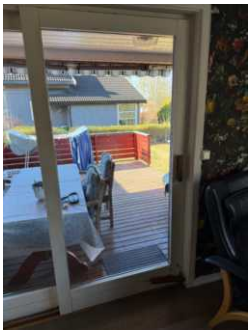
I tilbygg er det vinduer med 2-lags glass fra år 2000.

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

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og skyvebalkongdør i malt tre fra byggeår.
NB: Skyvebalkongdøren fungerer, men begynner å bli slitt i lukkemekanismen.



Skyvebalkongdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har veranda bygget av treverk med tilkomst fra stue, samt en liten terrasseplatting bak utebod.

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

-Det er observert at terrasseplatting har noen skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Terrasseplattingen trenger noe justering for generell brukbarhet.



Terrasseplatting bikker ned mot hjørnet.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har mindre trapper bygget av treverk opp til inngangsparti og opp til veranda, samt en liten støpt trapp ned til kjeller.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Betongtrapp har mindre  sprekker/skader

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Støpt trapp ned til kjeller.

## TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Takoverbygg over inngang til kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

-Det er observert manglende takpapp (shingel) nederst på tak mot sør.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

-Det anbefales å utbedre takpapp (shingel) for å unngå lekkasjer som kan utvikle fukt og råteskader.



Manglende takpapp på takoverbygg.

## TG 2 Belegningsstein

**Beskrivelse**

Det er lagt belegningsstein og kantstein ved inngangsparti.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

-Det er observert ujevnheter i belegningsstein og kantstein ved inngangsparti.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

-Belegningsstein og kantstein trenger noe justering. Konsekvens er dog kun kosmetisk.

# Tilstandsrapport



Ujevnheter på belegningsstein.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet (brystning), trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje i henhold til alder.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

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

-Det er målt høydeforskjell på 19 mm gjennom rommet soverom mot sør i tilbygg.

**Konsekvens/tiltak**

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

-Konsekvens av avviket kan være at mindre skjevheter kjennes ved gange, ellers svært begrenset konsekvens.



Målt gulvavvik på soverom.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

KJELLERROM MED TILKOMST FRA UTE:
Det er laget et lite kjellerrom med betonggulv og murte vegger under det nord/vestlige hjørnet av boligen, rom videre innunder boligen går under punktet krypkjeller.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.  Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

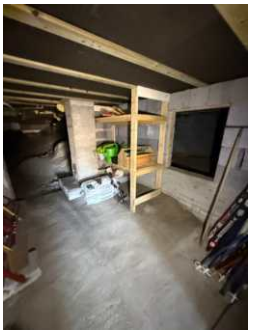
-Det er observert fukt i hjørnet mot nord/vest. Dette kommer mest sannsynlig fra nedløp fra tak på utsiden, som har ødelagt drensslange (større fuktpåkjenning).

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

-Det anbefales å utbedre bortledning av takvann og se om dette løser problemet.

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


Synlig fuktighet i mur på hjørnet nord/vest.


Kjellerrom.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

-Det er observert at en liten plate har løsnet oppunder bjelkelaget.
-Det anbefales å legge fuktsperre/plast på bakken i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Tiltak:

-Den løse platen bør festes på nytt.
En utett vindsperre under bjelkelag (typisk mot kryperom eller friluft) fører primært til redusert isolasjonseffekt og kaldt gulv på grunn av trekk. Langsiktige konsekvenser inkluderer fuktoppbygging i isolasjonen, noe som øker risikoen for muggsopp, råte i bjelkelaget og betydelig varmetap.

-Dampsperre (fuktsperre/plastfolie) på grunn i krypkjeller er et svært effektivt tiltak for å forhindre fuktopptrengning fra grunnen, redusere fuktbelastning og forebygge muggsopp. Plastfolien legges direkte på bakken og bør være tett.

# Tilstandsrapport

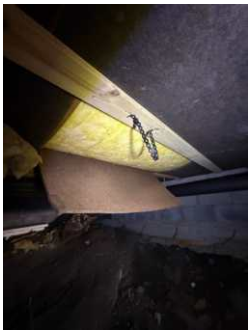


Plate har løsnet fra bjelkelaget.



Krypkjeller.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen glatte dører og fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

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

-Døren til vaskerom og bod subber i terskel.

**Konsekvens/tiltak**

• Enkelte dører må justeres.

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



Dører subber i terskel.



Dører subber i terskel.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er originalt fra 1984 og er 42 år gammelt.

# Tilstandsrapport



Vaskerom.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har våtromstapet/belegg og fliser bak utslagsvask. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

-Det er observert at tapeten har løsnet nederst på vegg enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

-Den løse tapeten er i tørre soner på rommet og har ingen konsekvens utover det kosmetiske.



Løs tapet nederst på vegg.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

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

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

-Vinylbelegg, våtromstapet og sluk i våtsonene har brukt opp sin teoretiske levetid, men det er ikke funnet skader på befaringen og vil fungere fint til enkel klesvask. Det bør vurderes renovering ved endret bruk.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin. Vanninntak og varmtvannsbereder er også i dette rommet.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

-For lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.



Naturlig ventilasjon via ventil.

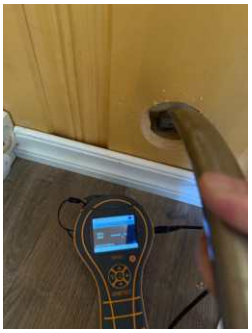
## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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



Måling etter fukt i vegg mot vaskerom.

## 1.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier informerer om at badet er renovert av Stakston mur og flis, men mangler dokumentasjonen fra 2004.
Badet er 22 år gammelt.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Eier



Bad.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser på to vegger og panel på resten. Taket har panel.

**Vurdering av avvik:**

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

-Det er vindu i våtsonen til dusj.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu som er av treverk , samt fuktvandring i flislim-sjiktet som kan føre til fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan pågå over lang tid. Fastmonterte dusjvegger skjermer vindu for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.

# Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen til dusj.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Det er bemerket enkelte fliser med bom/hullyd midt på gulvet. Det er ikke funnet riss i fuger rundt aktuelle fliser.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.



Fliser med bom/hullyd.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er likt som på vaskerommet og det er sannsynlig at sluket er fra byggeåret 1984.

**Vurdering av avvik:**

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

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

• Det er avvik:

-Plastsluk er over 25 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.
-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.
-Membran kan ikke konstateres i våtsonen bak servant (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

**Konsekvens/tiltak**

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

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
-Til tross for ukjent tettesjikt i våtsonen bak servant, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Med tanke på alder anbefales det å montere dusjkabinett.



Sluk.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

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

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



Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

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



Måling etter fukt i vegg mot bad.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier



kjøkken.

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

# Tilstandsrapport

Det er servant og gulvstående toalett.
Oppdriftsventil i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet,  NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset luft.



Toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

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

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

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

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



Vannledninger av kobber.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

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

-Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør  har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Avløp av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Luft til luft varmepumpe

**Beskrivelse**

Luft til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt




Luft til luft varmepumpe.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er 42 år gammel.
Plassert på vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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

-Konsekvens er service/utskiftning.

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1984**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

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

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

# Tilstandsrapport

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

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

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

**Generell kommentar**

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

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



Sikringsskap.



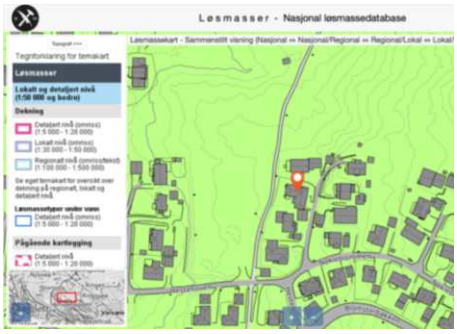
Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.




Løsmassekart. ngu.no

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1984.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

-Eldre drenering/fuktsikring som over tid mister noe av sin funksjon fører til en større fuktpåkjenning for kjeller/ krypkjeller.

-Synlig fjell i krypkjelleren vil gjøre etablering av en fullverdig drenering/fuktsikring utvendig vanskelig. Det betyr at kjelleren får en permanent forhøyet fuktrisiko på den aktuelle veggen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TG 0 Terrengforhold

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på mest sannsynlig alder og materiale.

**Vurdering av avvik:**

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

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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



Hovedstoppekran på vaskerom.

## Septiktank

**Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport

### Oljetank

**Beskrivelse**

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

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Eiendommen ligger et område med moderat til lav aktsomhet for radon.
-Rekkverk på veranda er målt til 82 cm, dagens krav er 100 cm,

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.
-Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og terrasser er dårligere sikring og trygghetsfølelse.



Akstomhetskart for radon (ngu.no).



Målt rekkverk.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

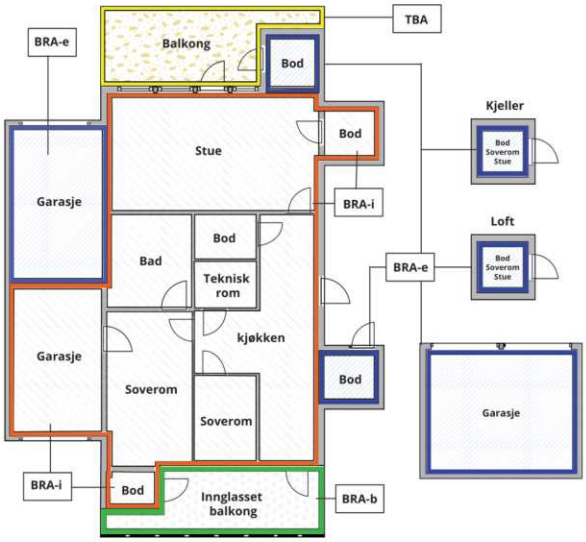
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 125 | 6 | | 131 | 24 |
| Kjeller | | 19 | | 19 | |
| **SUM** | **125** | **25** | | | **24** |
| **SUM BRA** | **150** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré, stue/kjøkken, gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, gang 2, bod, soverom 3, soverom 4, toalettrom | Utvendig bod | |
| Kjeller | | Kjeller/lagerrom | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremvist tegninger fra byggeår og for tilbygg. Tegningene stemmer, med unntak av at vegger mot kjøkken er fjernet. Det kreves normalt ikke søknad til kommen for dette.

Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 15.05.1986
Ferdigattest for tilbygg, datert 30.05.2000.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.5.2026 | Carl Magnus Håvemoen | Takstingeniør |
| | Berit Strømshoved | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 67 | 293 | | 0 | 561.6 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Nøkleblommen 6

**Hjemmelshaver**
Strømshoved Berit

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen har adresse Nøkleblommen 6 i Vårsetergrenda som er ca 3.5km opp og vest for Lillehammer sentrum. Området ligger høyt og fritt, rett ved skogkanten og marka, noe som gir gode turmuligheter og umiddelbar nærhet til lysløype.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Det er asfaltert innkjøring/ carport, belegningsstein ved inngangsparti og hage mot nord og vest.

**Tinglyste/andre forhold**

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg | 6476633 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 13.04.2026 | Innhentet og leveres til megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 06.05.2026 | Mottatt og lest | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 06.05.2026 | Informasjon om eiendom og bolig. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Diverse opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# 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/MY2046

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 55260109 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Berit Strømshoved |

| Gateadresse |
| --- |
| Nøkleblommen 6 |

| 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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6476633

## 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: 55260109

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrenovering av bad 2004, ikke nye varmekabler |
| Arbeid utført av | Stakston Mur & Flis |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Tettesjikt/membran oppgradert. Usikker på hva som er gjort med sluk |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Fukt i mur i ene hjørnet kjeller |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Lekkasje på tak 2018, lagt ny shingel høst 2018. Lekkasje i overbygg ved inngangsdør Lekkasje rundt pipe, nye beslag lagt av blikkenslager |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ifbm oppussing bad 2004 og kjøkken 2012 |
| Arbeid utført av | Lillehammer elektro, Østby & Sletmoen |

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 | El-tilsyn 16.03.2004, usikker på om det har vært noe etter det |

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

Document reference: 55260109

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 | Overbygg ved hovedinngang |
| Arbeid utført av | Ole Marcus Huse m/lærling |

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260109

## 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: 55260109

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Berit Strømshoved | 0a511bef16a8a9e3625794<br>61bbcac7dd6af04ce1 | 29.04.2026<br>09:08:50 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 55260109

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Nøkleblommen 6, 2611 LILLEHAMMER** | |
| Dato for energimerking<br>**08.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-292819** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**7474725** |
| Gårdsnummer<br>**67** | Bruksnummer<br>**293** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1984** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**125,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**125,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**260,00 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**312,88 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**39 110 kWh** |




# Nøkleblommen 6, 2611 LILLEHAMMER

## Detaljering

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

# Nøkleblommen 6, 2611 LILLEHAMMER

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.04.2026 12:43

## Eiendom 3405-67/293 Nøkleblommen 6

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Nøkleblommen 6 | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 20.06.1985 | Andel | |
| Kommunenr | 3405 | Oppgitt areal | 561,7 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 67 | Beregnet areal | 561,6 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 293 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Nøkleblommen 6 | 2611 Lillehammer | Vårsetergrenda | Sentrum | Søre Ål |

## Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 20.06.1985 | Kart- og delingsforretning | 3405-67/293 | Mottaker | 561,7 |
| | | 3405-67/22 | Avgiver | -561,7 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3405-67/293 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 7474725 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 27.12.1985 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 124/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 30.05.1986 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk, Annen oppvarming |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 124/0 | Energikilde | Elektrisitet, Biobrensel |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 124 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 124/0 | 0/0 | 124/0 |

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.04.2026 12:44

## Eiendom 3405-67/293

## Adresser (1)

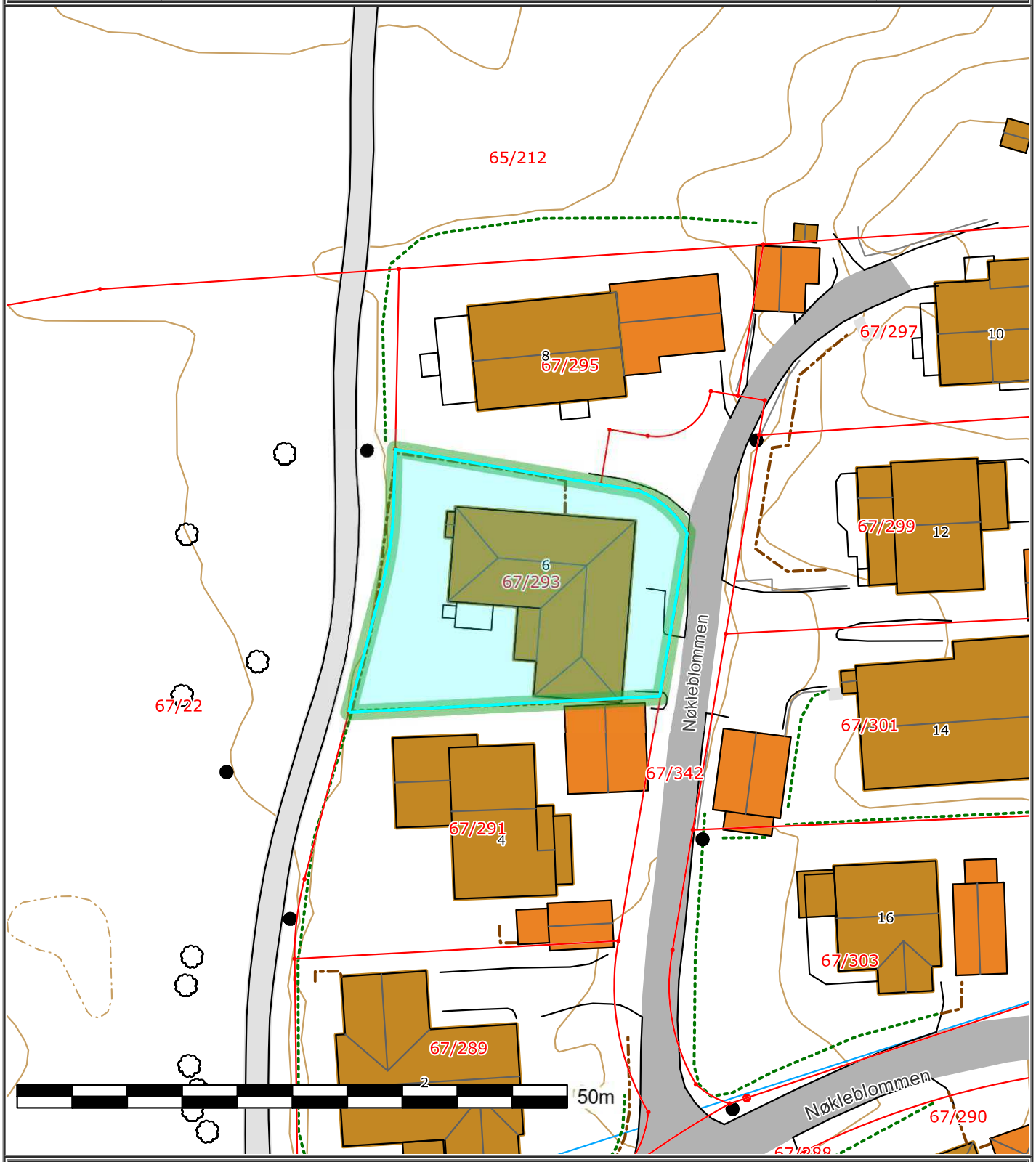
| Adresse | Poststed |
|---|---|
| Nøkleblommen 6 | 2611 Lillehammer |

## Eierforhold (4)

| Navn | Født/Orgnr | Eierforhold | Andel | Kategori | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| 3405-67/342/0/0 | | Hjemmelshaver | 1/31 | | |
| Strømshoved Berit<br>Nøkleblommen 6<br>2611 Lillehammer | 110765 | Hjemmelshaver | 1/1 | | Bosatt |
| 3405-67/342/0/0 | | Hjemmelshaver | 1/31 | | |
| Strømshoved Berit<br>Nøkleblommen 6<br>2611 Lillehammer | 110765 | Hjemmelshaver | 1/1 | | Bosatt |

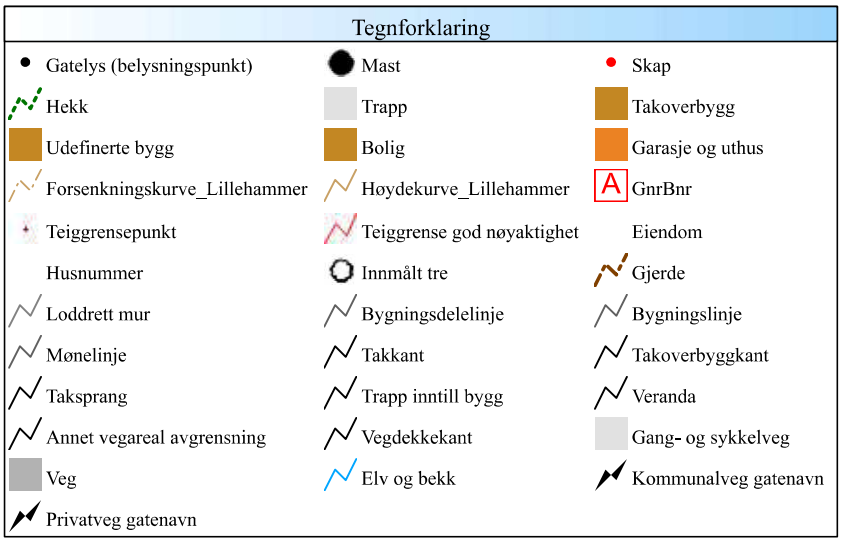
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 67 | Bnr: 293 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Nøkleblommen 6, 2611 LILLEHAMMER | | | |
| Hj.haver/Fester: | STRØMSHOVED BERIT, NØKLEBLOMMEN 6, 2611 LILLEHAMMER | | | |
| **LILLEHAMMER KOMMUNE** | Dato: 17/4-2026 Sign: | | | Målestokk 1:500 |




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

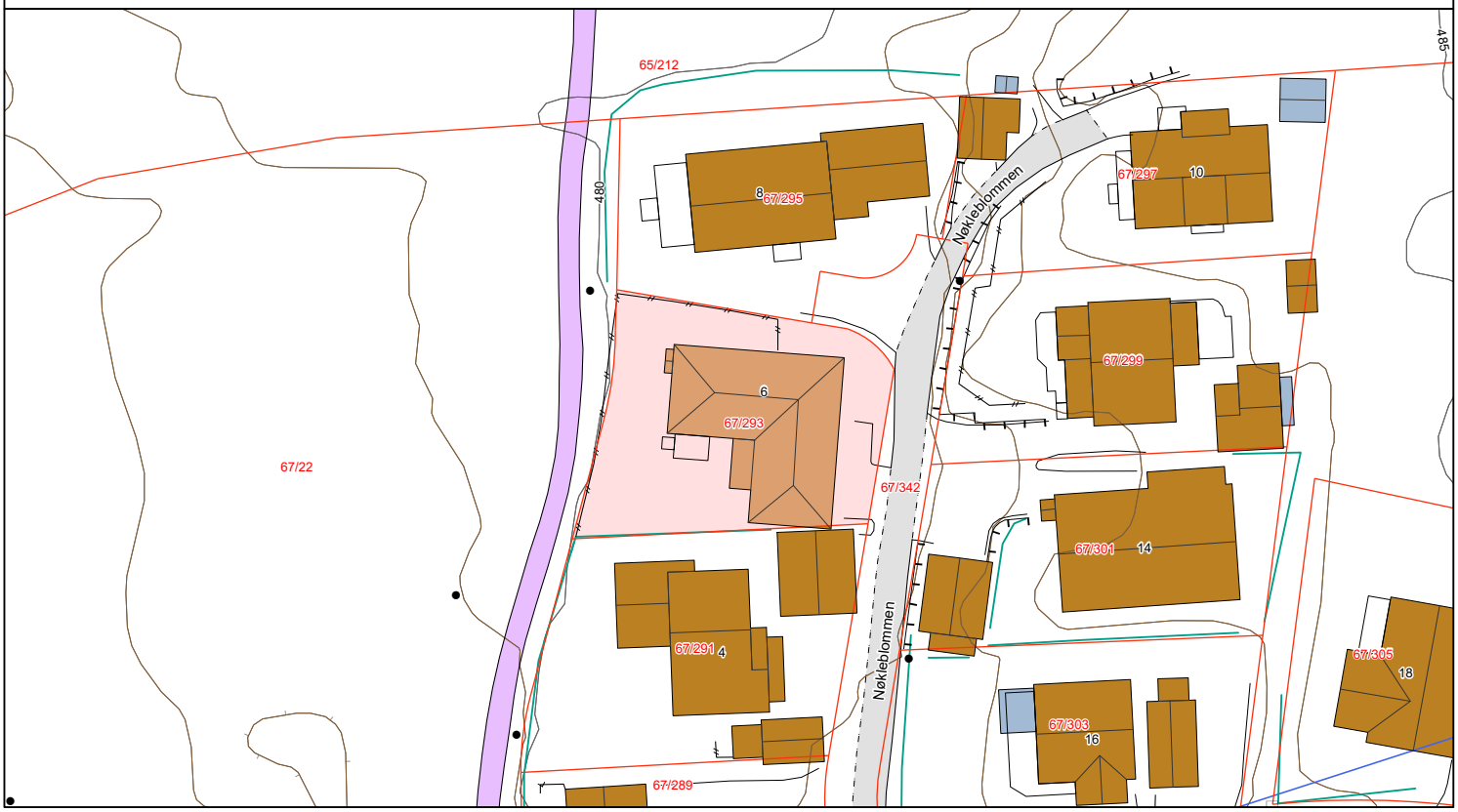
# LILLEHAMMER KOMMUNE



# Oversiktskart

Adresse: **Nøkleblommen 6, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/67/293/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 562 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026



# Matrikkelkart

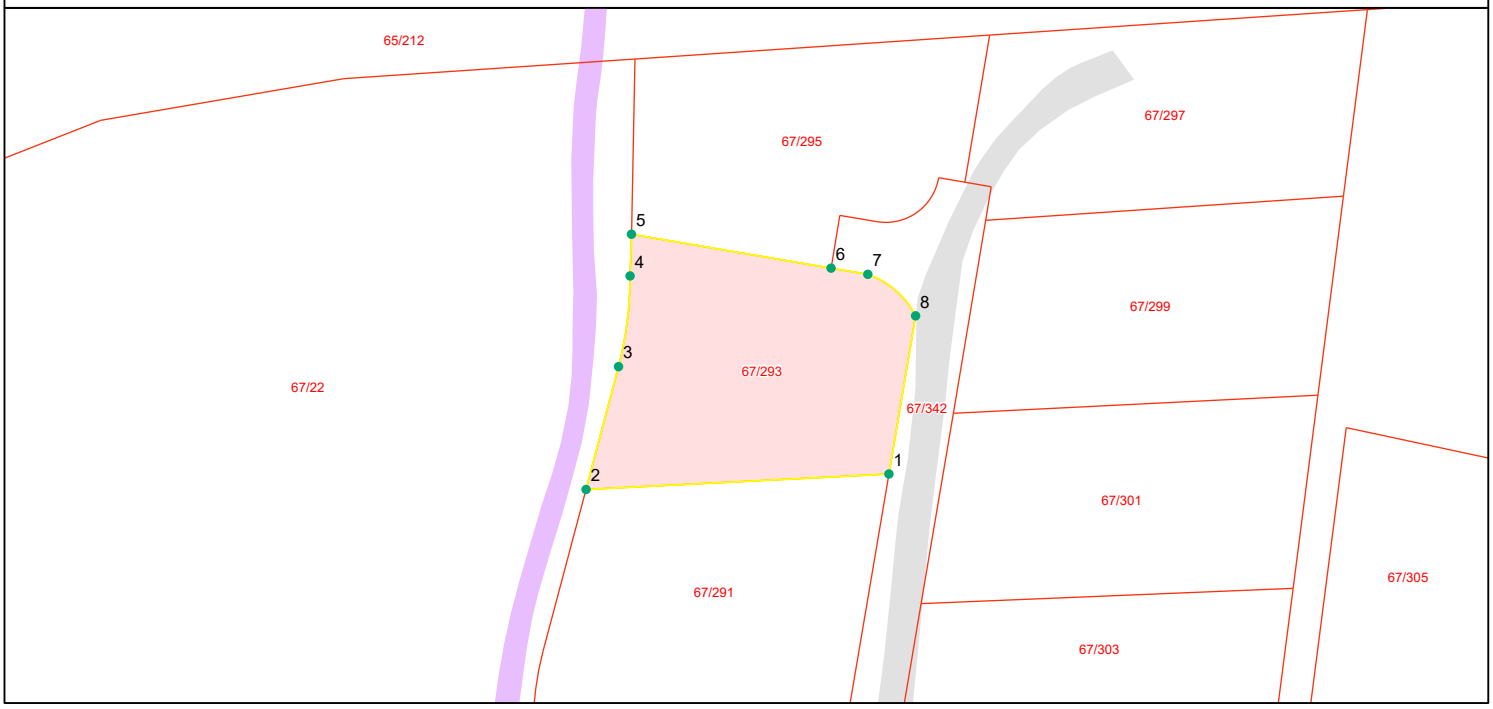
Adresse: **Nøkleblommen 6, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/67/293/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 562 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026

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

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6775399.01 | 581213.29 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 13 | 28.33 | 0 |
| 2 | 6775397.56 | 581185.02 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 11.89 | 0 |
| 3 | 6775409.05 | 581188.05 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 8.58 | 32.998 |
| 4 | 6775417.53 | 581189.13 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 3.9 | 0 |
| 5 | 6775421.43 | 581189.26 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 18.91 | 0 |
| 6 | 6775418.26 | 581207.89 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 3.48 | 0 |
| 7 | 6775417.68 | 581211.32 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 6.06 | 7.999 |
| 8 | 6775413.8 | 581215.78 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 15.01 | 0 |

Ordre: **89353**

Eiendom: **3405-67/293/0**
Nøkleblommen 6
2611 Lillehammer

# K34050012 Legalpant

JUACUADR, 13.04.2026 14:41:
**Mottatt fra leverandør**
Ingen restanser.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 13.04.2026 14:43:
**Levert til kunde**
Ingen restanser.

Ordre: **89353**

Eiendom: **3405-67/293/0**
Nøkleblommen 6
2611 Lillehammer

# K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 16.04.2026 08:11:

**Mottatt fra leverandør**

Tilgjengelige kartdata viser ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 16.04.2026 08:54:

**Levert til kunde**

Tilgjengelige kartdata viser ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

A

**LILLEHAMMER KOMMUNE**

**TEKNISK ETAT**
Byggesaksseksjon

| Vår dato | Vår referanse |
|---|---|
| 12.08.97. | 97/ * -t.503.1 MMA |
| Deres dato | Deres referanse |
| 20.06.97. | AÅ |

---

Atle Aasen
Nøkleblommen 6
2600 Lillehammer

VEDLEGG: Ingen

G./B.NR. 67/293 - NØKLEBLOMMEN 6 - ANMELDELSE AV PEIS I BOLIG

Viser til Deres anmeldelse av 21.05.97.samt tegninger mottatt 20.06.97. vedrørende oppføring av typegodkjent Jøtul 80 mini innsatspeis. Omrammingen blir av typegodkjent ferdigomramming.

Plassering blir i stue på plan 1, ved skorstein og brannmur. Peisens fundament blir trebjelkelag.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 87 d og 93 innvilges det tillatelse til oppføring av innsatspeis med følgende merknader:

1. Monteringsanvisning for skorsteinstypen må følges ved tilknytning mellom peisinnsats og skorstein, og fremlegges ved en eventuell kontroll.

2. Monteringsanvisning for peisinnsatsen må følges nøye, og fremlegges ved en eventuell kontroll. Vi gjør spesielt oppmerksom på krav til luftmengde i bunn og topp av peisomrammingen.

3. Arbeidet må utføres i henhold til innsendt søknad med de merknader vi har angitt ovenfor.

Byggherren er selv ansvarlig for at alle arbeider er utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

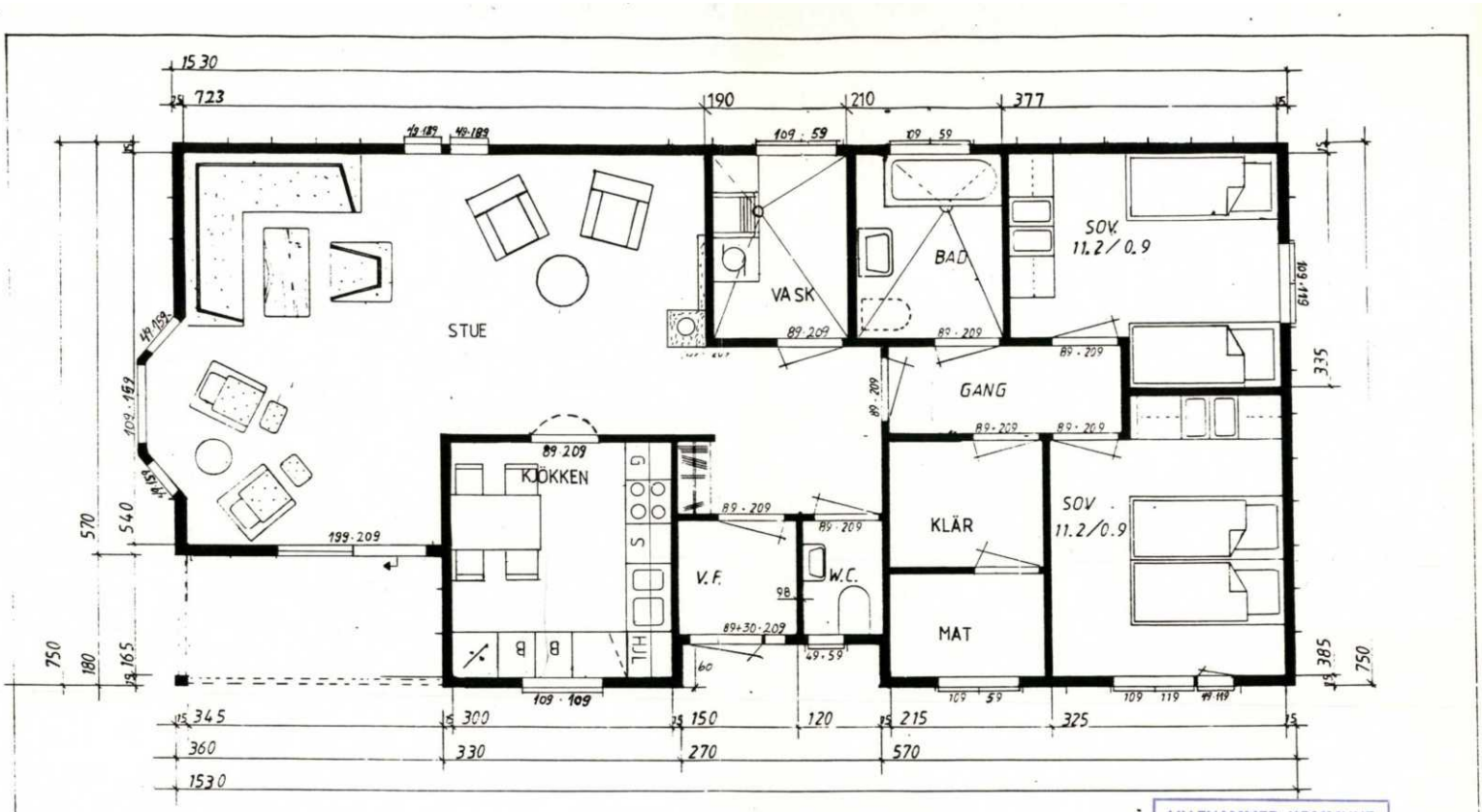
Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Klagen skal sendes om teknisk etat, planutvalget. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Spørsmål angående saken kan rettes til saksbehandler som er feiermester Magne Marstein, på tlf.nr.612 66578 eller 944 19237.

Med hilsen

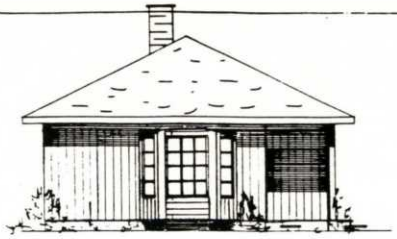
Bjørn Kr. Sveen

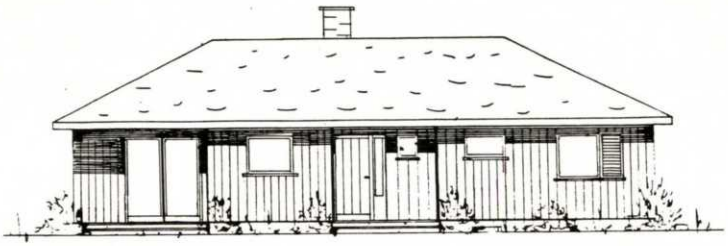
Magne Marstein

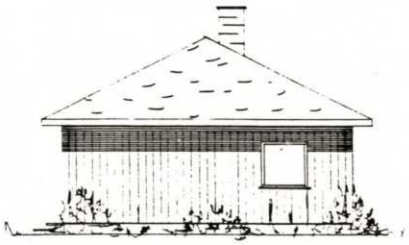


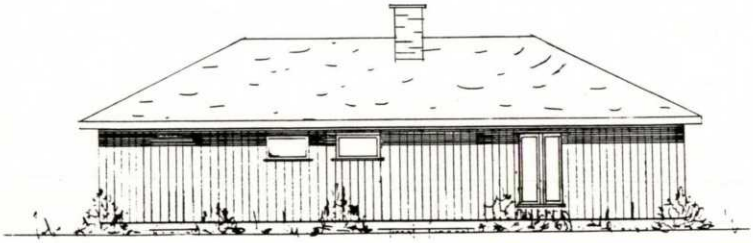

LILLEHAMMER KOMMUNE
12. 12. 85 Byplansjefen
J.nr. 4553/85 Bygartneren
Arkiv... D.67/293 Tekn. sekr.

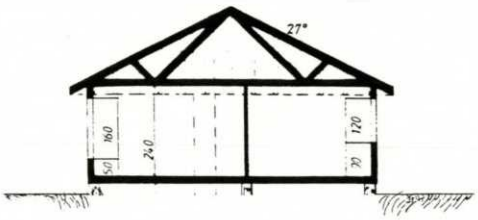
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INNHOLD | BYGGHERRE. Petter Noren | MÅL. 1:50 | REV. 17-9-85 | TYPE. 46 H÷ variant 2 | 2634 FÅVANG |
| PLAN 1. ETG. | POSTADR. Weidemannsgt 4 | DATO. 20.02.84 | 12.4.85. PM. | HUSB.REG.NR. | HORTEN-HUS A·S |
| | BYGGEPL. | SIGN. AGH3 | AE. | | |
| | KOMMUNE Lillehammer | TEGN NR. | | | |












LILLEHAMMER KOMMUNE
12. 12. 85 Byplansjefen
J nr. 4553/85 Bygartneren
Arkiv. 242/193 Tekn sekr.

| | BRA | F | BA |
|---|---|---|---|
| HOVEDPLAN | 98,83 | 1.0 | 98,83 |
| KJELLER | | 0.2 | |
| ETASJEPLAN | | 0.7 | |
| UNDERETASJEPLAN | | 0.5 | |
| PLAN U.SKRÅ HMLING | | 0.4 | |
| SUM | 192,69 | | 117,60 |

INNHOLD

FASADER
SNITT

BYGGHERRE: Petter Noren
POSTADR.: Weidemannsgt 4
BYGGEPL.:
KOMMUNE: Lillehammer

MÅL: 1:100
DATO: 20.02.84
SIGN.: AGH3
TEGN NR.:

REV.: 17-9-85
AF.

TYPE: 46 H÷ variant 2
HUSB.REG.NR.:

2634 FÅVANG
HORTEN-HUS A·S

4.

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr. 99/03713 Dokl.nr. 001
Ark. kode P
Fl.kode S
Avd./seksj. Saksb.
Avskr. Gnr/Bnr/Fnr

4 8 AUG. 1999

67-293

TILLBYGG

480

8

16

21

14

7

11

2

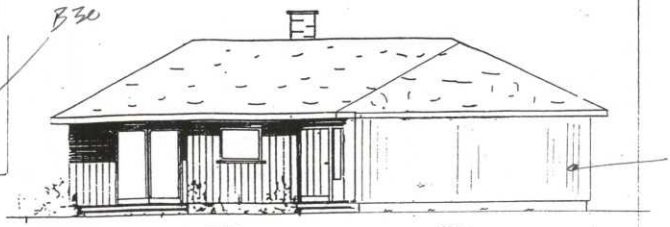
Situasjonskart over gnr. 67 bnr. 293.

Målestokk 1:500

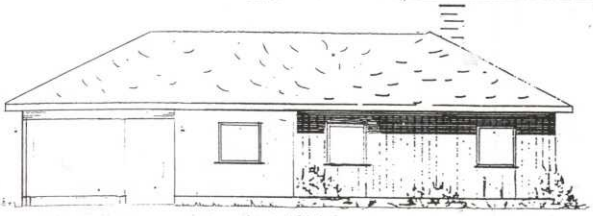
Dato: 3/1999

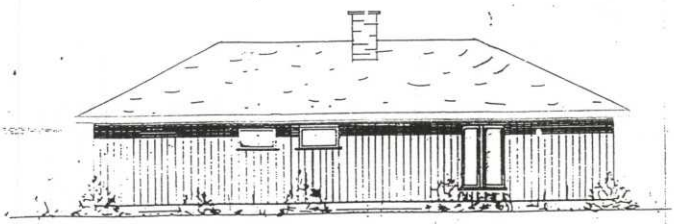


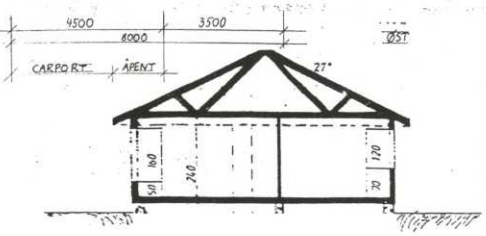

B30




B30



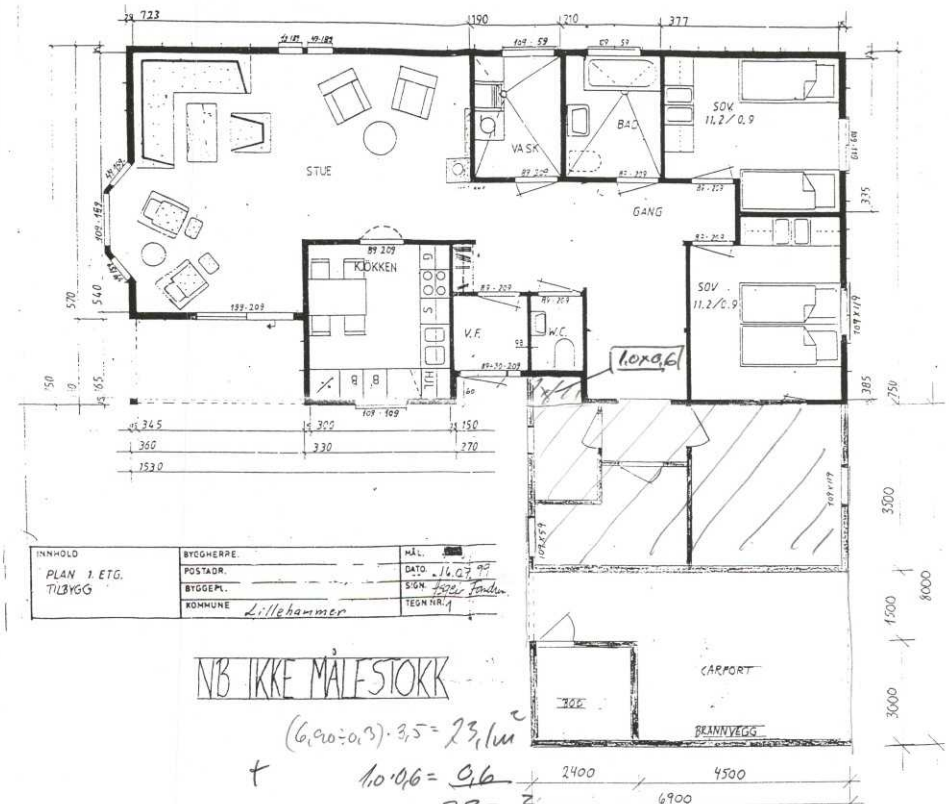



LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Byggesak 96/03712
Dok. nr. 001
18 AUG. 1999
Ark. kode R
Ark. kode S
Avd./seksj.
Avsatt
Saksb.
Gradering

TILBYGG ARNESEN/STRØMSHOVED
ADR. —

MÅL 1:100 16.07.99
KONSTR TØMRERMESTER A.FANDREM




NB IKKE MÅLESTOKK

$(6,90 \div 0,3) \cdot 3,5 = 23,1 m^2$

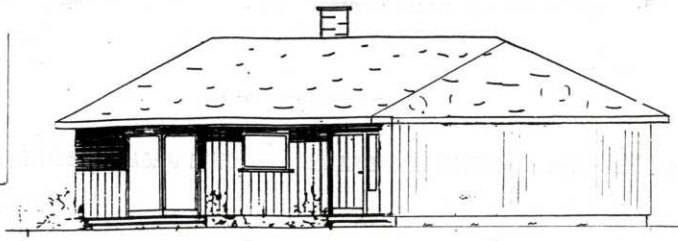
\+ $1,0 \cdot 0,6 = 0,6$

BRA. $23,7 m^2$



VEST

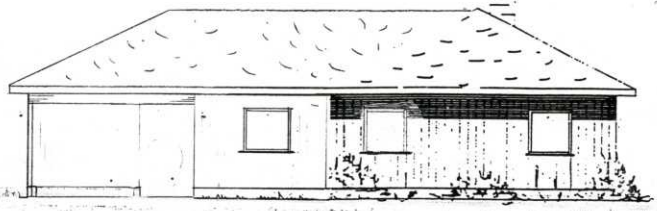
TILBYGG



SØR

6900

TILBYGG

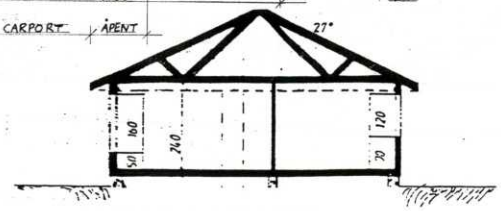


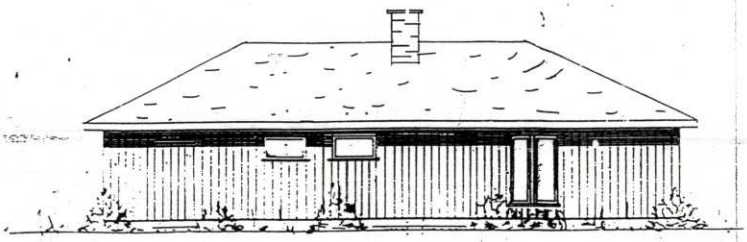
ØST

4500 3500

8000

CARPORT ÅPENT



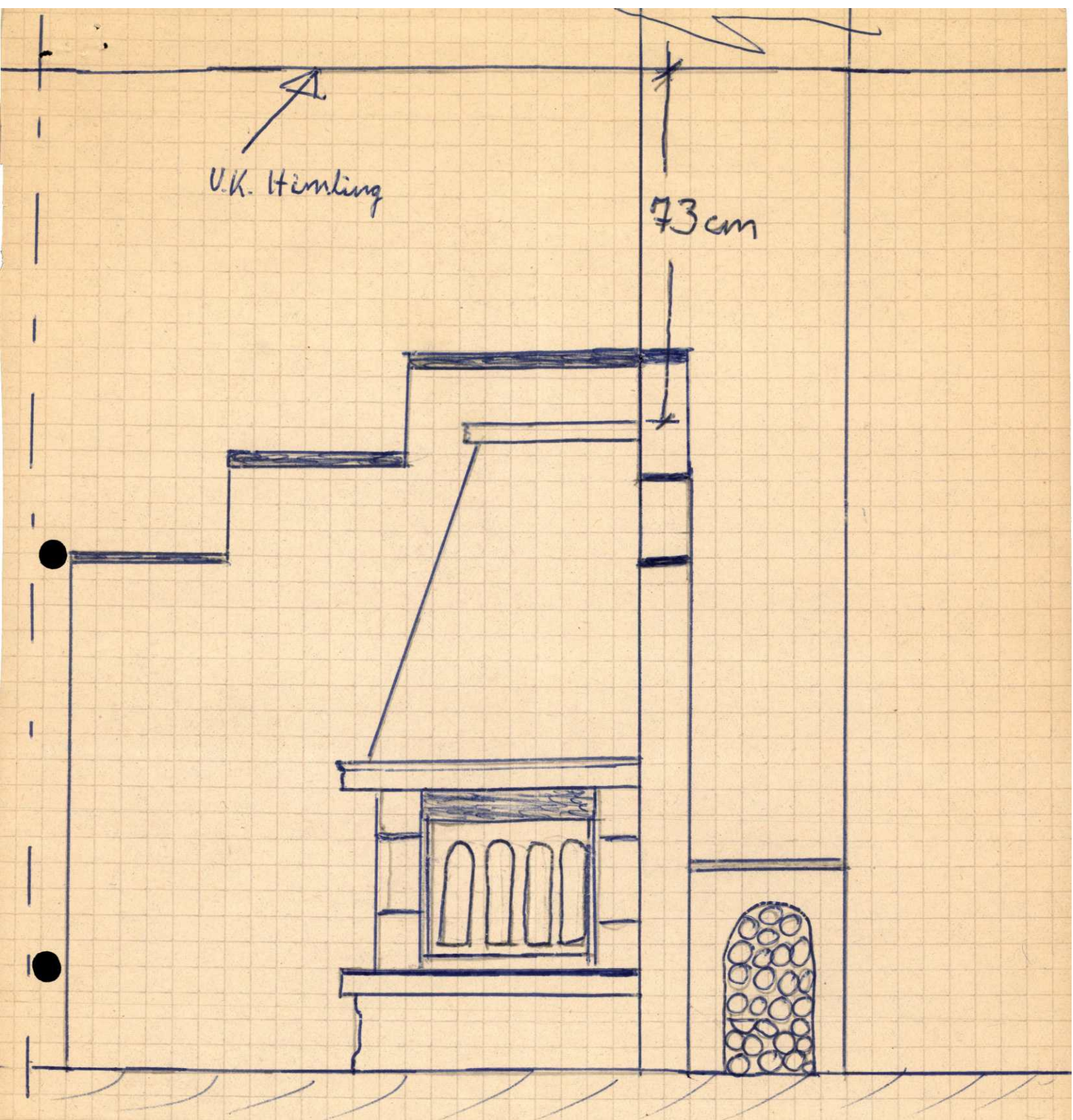
NORD

TILBYGG ARNESEN/STRØMSHOVED

ADR.

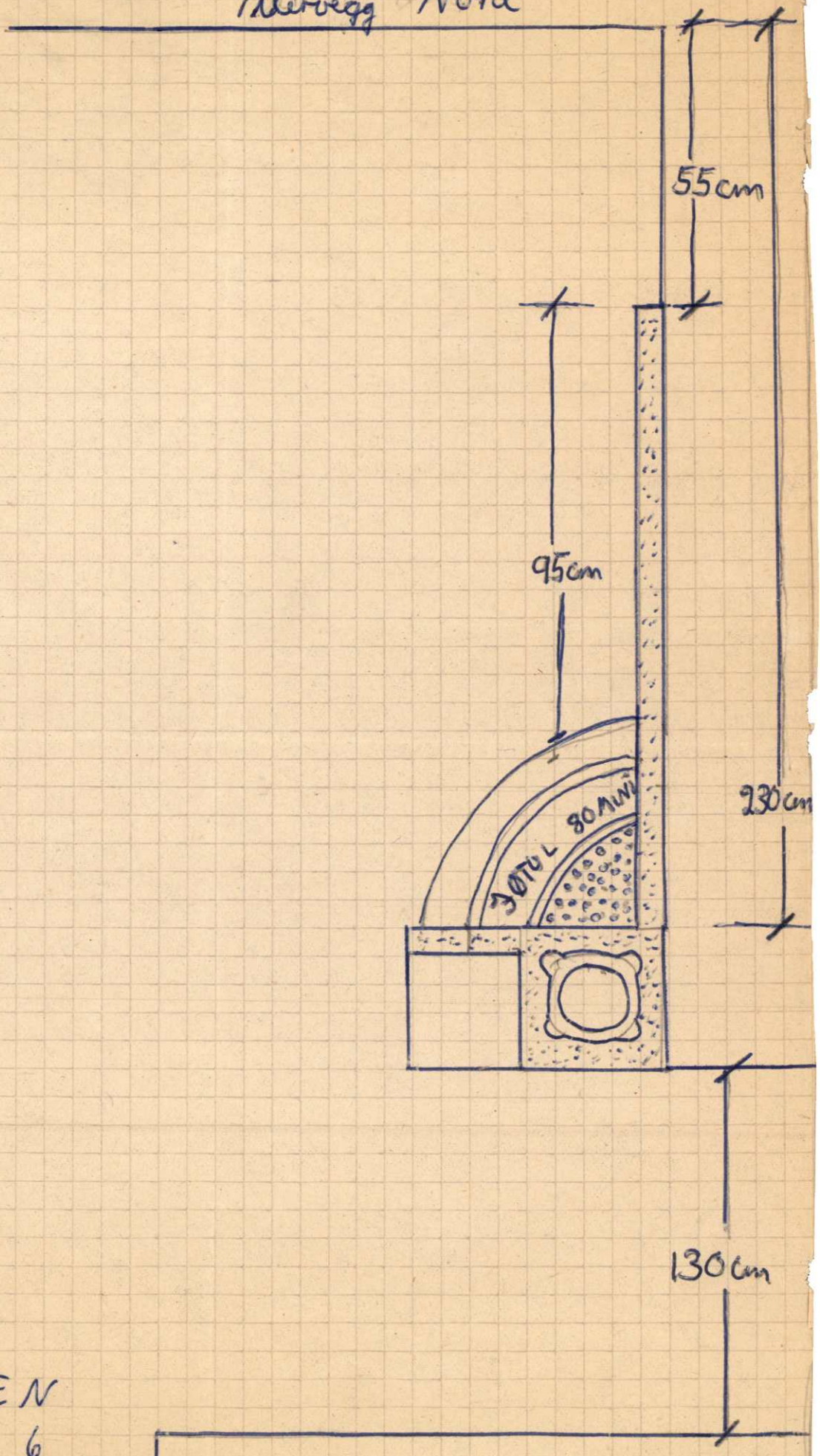
MÅL 1:100 16.07.99

KONSTR TØMRERMESTER A. FANDREM




Atle Aasen
Nøkleblommen 6.
2600 LHMR.

Yttervegg Nord




ATLE AASEN
NØKLEBLOMMEN 6
2600 LHMR.

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

*Lillehammer, den* 15. mai 1986

*Sak nr.*

*J.nr.* 1727/86
MB/AB

# FERDIGATTEST

*Byggherre:* Petter Noren
Nøkleblommen 6

*Adresse:* 2600 LILLEHAMMER

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

*g.nr.* 67 *b.nr.* 293

*Bygningens art:* Våningshus

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 — Netto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer ..... gr. fl. 80 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 1.5.86
6. Kloakk beregnes fra 1.5.86

J. Gravrok
J. Gravrok
bem.

Gjenpart sendt:
Rådmannen
Byingeniøren.
Ligningskontoret
Teknisk sekretariat

M. Brandshaug

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Petter Noren
Weidemannsgt. 4

2600 LILLEHAMMER

HCF/IMR 3626/85 11.oktober 1985
B67/293

BYGGETILLATELSE FOR ENEBOLIG PÅ GNR. 67/293, NØKKELBLOMMEN 6

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 10.oktober 1985.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut husplasseringen etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende.
   Stikkingen må sikres med salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved salingskontroll.

2. Arbeidet tillates ikke satt igang før:

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

   b. Autorisert rørlegger har anmeldt vann- og kloakkanlegget til byingeniøren og fått dette godkjent.

   c. Engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloakknettet er betalt.

3. Dersom det skal være peis i boligen, skal tegninger for denne godkjennes før murarbeidet påbegynnes.
   Murt peis skal ha branntrygt fundament og tillates ikke plassert på trebjelkelag. (Unntak kan bare gjøres for innsatspeiser med mindre innmuring.)
   Eventuelle olje- og parafinfyrte ildsteder skal anmeldes til brannsjefen av autorisert installatør.

4. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles ifølge det vedlagte kontrollskjema.

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

Ett sett tegninger beholdes for vårt arkiv.

Etter fullmakt

S. Hoelsbrekken

Hans Chr. Fæste

Arkiv

# Lillehammer kommune

Jan-Olav Arnesen
Nøklebommen 6

2611 Lillehammer

Dato:30.05.00
Vår ref.: AST 99/03712-009
Arkivkode: TGBBY 67/293
Deres ref:

## FERDIGATTEST

***Vedrørende Nøkleblommen 6, Gnr./Bnr. 67/293***

| | |
|---|---|
| ***Tiltakshaver:*** | Arnesen/Strømshoved |
| ***Ansvarlig søker:*** | Asgeir Fandrem |
| ***Ansvarlig samordner:*** | Wedum AS |
| ***Ansvarlig kontrollerende:*** | Asgeir Fandrem |

Med hjemmel i pbl § 99 gis det ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse, datert 28.10.99.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Kontrollerklæring er mottatt her 23.05.00.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

***AREALOPPLYSNINGER:***

- *Bruksareal m²* : 24
- *Tomteareal m²* : Ingen endring

*Gebyrareal:*

- *Vann og avløp m²* :19
- *Eiendomsskatt m²* :19

Arild Stange

*Kopi til:*
Asgeir Fandrem, Vårsetervn.35 B. 2611 Lillehammer

*Sekretæriat, Brannsjefen, Ligningskontoret.*

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

Arkiv

# Lillehammer kommune

Dato:28.10.99
Vår ref.: AST 99/03712-005
Arkivkode: TGBBY 67/293
Deres ref:

Jan-Olav Arnesen
Nøkleblommen 6

2611 LILLEHAMMER

**Vedlegg:**
1 melding i retur
Ansvarsrett

**TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK**
**Vedrørende TILBYGG BOLIG/NYBYGG GARASJE. Adr. Nøkleblommen 6, Gnr./Bnr. 67/293**

**Svar på søknad om tillatelse til enkle tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b, SAK § 16, mottatt 18.08.99 med tillegg mottatt 26.10.99.**

| | |
|---|---|
| *Tiltakshaver:* | Arnesen/Strømshoved |
| *Ansvarlig søker:* | Asgeir Fandrem |
| *Ansvarlig samordner:* | Wedum AS |

**Søknaden:**
Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolig med bruksareal 24 m².

**Naboer/gjenboere:**
Nabo i Nøkleblommen 4 har gitt samtykke til oppføring av bygg 0,5 m fra grense.
Det foreligger ikke merknader til søknaden.

**Regulering / plangrunnlag:**
I gjeldende reguleringsplan, er tomta regulert til boligformål.

**Dispensasjon:**
Ingen.

**Byggetomta:**
- ✓ Atkomst blir uendret
- ✓ Utearealer; vedtektenes krav er oppfylt.
- ✓ Parkering; vedtektenes krav til areal er oppfylt.

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

**Beliggenhet og sokkelhøyde:**
Det foreligger dokumentasjon på at bygget ikke kommer i konflikt med kabler og/eller ledninger.
Bygget tilfredsstiller krav satt i pbl § 70 angående plassering, høyde og avstand fra nabogrense.
Sokkelhøyden tilpasses eksisterende bolig.

**Estetiske krav:**
Bygget er vurdert arkitektonisk og estetisk tilfredsstillende.
Farge- og materialvalg må harmonere med eksisterende bebyggelse.

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

**Tekniske installasjoner:**
Ingen.

**Kontrollplaner:**
Vi har mottatt kontrollplan for prosjektering. Kontrollplan godkjennes.

**Ansvarsrett:**

| Ansvarlig foretak | Ansvarlig søker. SØK | Ansvarlig prosjekt. PRO | Ansv.kont. f. prosjekt. KPR | Ansvarlig samordner SAM | Ansvarlig utførende UTF | Ansv.kont. f.utfør. KUT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Asgeir Fandrem | 210.1 | 210.1 | 210.1 | | | |
| Gausdal Bruk | | | 233.1 | | | |
| Wedum AS | | | | 210.1 | 210.1/141.1 | 210.1/141.1 |
| Odd H. Olsen | | | | | 110.1 | 110.1 |

**TILLATELSE:**
I medhold av plan- og bygningslovens **§ 95b** gis tillatelse til **enkle tiltak**, mottatt **18.08.99 med tillegg 26.10.99,** på følgende vilkår

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Jf pbl § 99.
3. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
4. Det skal medles fra når arbeidet igangsettes.
5. Kvitterte kontrollplaner for utførelsen må foreligge før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan utstedes.
6. Alt avfall kildesorteres, fjernes og deponeres på offentlig avfallsplass.
7. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte. Jfr pbl § 97 nr.4.

Regning for gebyr i forbindelse med byggesaken ettersendes.

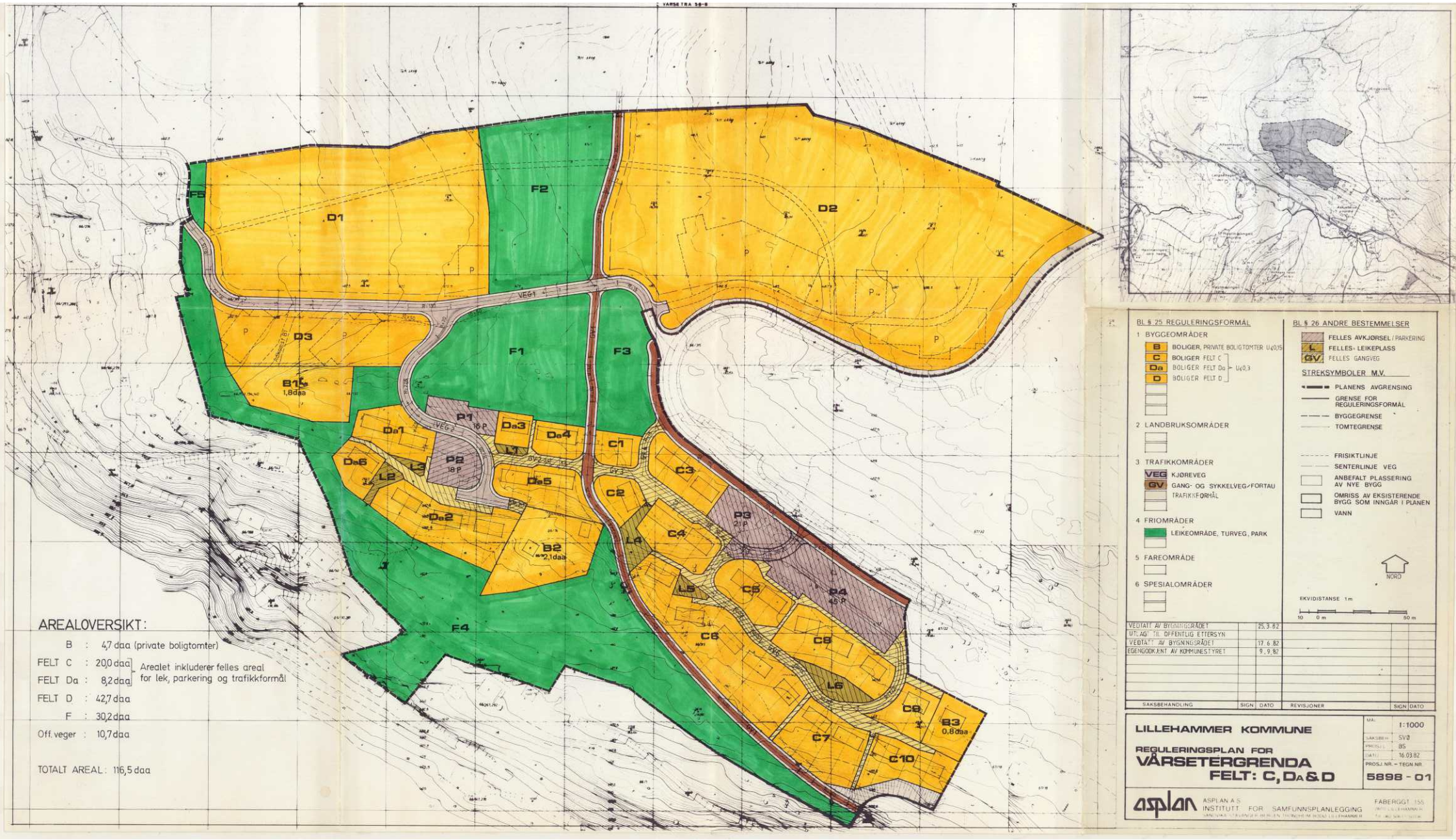
**Klageadgang:**
*Vår avgjørelse kan, med hjemmel i forvaltningslovens § 28, påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen stiles til byggesakseksjonen. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer søm ønskes.*

Bjørn Kr. Sveen

Arild Stange

Kopi til:
***Asgeir Fandrem, Vårseterv. 35 b, 2611 LILLEHAMMER***

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






## AREALOVERSIKT:

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | : | 4,7 daa (private boligtomter) | |
| FELT C | : | 20,0 daa | Arealet inkluderer felles areal for lek, parkering og trafikkformål |
| FELT Da | : | 8,2 daa | |
| FELT D | : | 42,7 daa | |
| F | : | 30,2 daa | |
| Off. veger | : | 10,7 daa | |

TOTALT AREAL: 116,5 daa

### BL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1 BYGGEOMRÅDER
- B BOLIGER, PRIVATE BOLIGTOMTER U↓0,15
- C BOLIGER FELT C
- Da BOLIGER FELT Da } U↓0,3
- D BOLIGER FELT D

2 LANDBRUKSOMRÅDER

3 TRAFIKKOMRÅDER
- VEG KJØREVEG
- GV GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- TRAFIKKFORMÅL

4 FRIOMRÅDER
- LEIKEOMRÅDE, TURVEG, PARK

5 FAREOMRÅDE

6 SPESIALOMRÅDER

### BL § 26 ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL / PARKERING
- L FELLES- LEIKEPLASS
- GV FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS AVGRENSING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE VEG
- ANBEFALT PLASSERING AV NYE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

NORD

EKVIDISTANSE 1 m

10 0 m 50 m

| SAKSBEHANDLING | SIGN | DATO |
|---|---|---|
| VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET | | 25.3.82 |
| UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN | | |
| VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET | | 17.6.82 |
| EGENGODKJENT AV KOMMUNESTYRET | | 9.9.82 |

| REVISJONER | SIGN | DATO |
|---|---|---|
| | | |

**LILLEHAMMER KOMMUNE**

REGULERINGSPLAN FOR
# VÅRSETERGRENDA
## FELT: C, Da & D

| | |
|---|---|
| MÅL | 1:1000 |
| SAKSBEH. | SVØ |
| PROSJ.L. | BS |
| DATO | 16.03.82 |
| PROSJ. NR. – TEGN NR | 5898 - 01 |

asplan ASPLAN A.S INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING FABERGGT. 15B

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VÅRSETERGRENDA

Godkjent av kommunestyret: 02.03.78
Stadfesta av fylkesmannen: 25.09.78

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området er regulert til

A. Byggeområde, boligformål
B. Byggeområde, offentlige formål
C. Byggeområde, forretningsform
D. Offentlig friområde
E. Trafikkområde

## FELLESBESTEMMELSER

§ 3

I planen er bebyggelsenes art og utnyttingsgrad angitt. Hvor et delområde inneholder blandet bebyggelse er fordelingen av de enkelte typer vist med omtrentlig forholdstall.

§ 4

Utnyttingsgraden for et delområde er forholdet mellom brutto golvareal og delområdets areal slik det framgår av reguleringsplanen.

§ 5

Bygningsrådet skal forelegges for godkjenning samlet bebyggelsesplan for et delområde før de enkelte søknader om byggetillatelse behandles. Unntak herfra kan gjøres for villatomtenes vedkommende.
Bebyggelsesplanen skal omfatte de nødvendige felles arealer for atkomst, lek, parkering/garasjer m.v.

§ 6

Bebyggelsesplanen skal angi byggegrenser og møneretninger på hus. Som hovedregel skal bygninger innen samme delområde ha felles takform og saltak. Takmaterialet skal ha matt overflate.

§ 7

Søknad om byggetillatelse skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som regulerer forstøtningsmurenes høyde.

På situasjonskartet skal angis atkomstveg og garasje / biloppstillingsplass.

§ 8

Bestående vegetasjon bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 9

Området innenfor den angitte frisiktsone i vegkryss tillates ikke utformet eller nyttet slik at den fri sikt i krysset hindres. Innen frisiktsonen skal terrenget ikke ha større høyde enn maksimum 0,5 m over de tilstøtende vegbaner, og all vegetasjon må holdes under dette nivå. Gjerdelinje langs veg begrenses av frisiktsonen.

§ 10

Der forholdene tilsier det kan ledninger for vann, kloakk, telefon og strømforsyning føres over privat grunn. Grunneier plikter eventuelt å ta hensyn til dette ved planering, oppsetting av støttemurer o.l., slik at reparasjons- og vedlikeholdsarbeid på ledningene ikke vanskeliggjøres.

§ 11

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan gjøres av bygningsrådet dersom særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningslov og kommunens vedtekter til denne, og gjeldende byggeforskrifter.

## A. BYGGEOMRÅDE, BOLIGFORMÅL

§ 12

I området kan oppføres bolighus i maks. 2 etasjer inkl. underetasje, med tilhørende uthus/garasjer. Videre kan trafokiosker og telefonkiosker tillates oppført i området.

§ 13

For garasjer og andre mindre bygg kan bygningsrådet dispensere fra byggegrensene. Mellom garasjeport og vegkant må det likevel være en avstand på 6 m eller mer.

§ 14

På egen eller felles grunn skal det avsettes plass til garasje, pluss biloppstillingsplass for minst 0,5 bil for hver leilighet. Bygningsrådet kan for hybelleiligheter redusere eller frafalle dette kravet.

## B. BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIG FORMÅL.

§ 15

I området kan oppføres bygninger for offentlige formål i maks. 3 etasjer inkl. underetasje. Videre kan trafo-kiosker og telefonkiosker tillates oppført i området.

§ 16

Bygningsrådet fastsetter hvor mange biloppstillingsplasser som skal kreves ut fra den enkelte byggesak.

## C BYGGEOMRÅDE, FORRETNINGSFORMÅL

§ 17

I området kan oppføres bygninger for forretningsformål i maksimum 2 etasjer inklusive underetasje. Videre kan trafo-kiosker og telefonkiosker tillates oppført i området.

§ 18

Bebyggelsen må ordnes slik at en del av området blir utformet som torgplass.

§ 19

Bygningsrådet fastsetter hvor mange biloppstillingsplasser som skal kreves ut fra den enkelte byggesak.

## D. OFFENTLIG FRIOMRÅDE.

§ 20

Friområdene skal opparbeides etter plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21

Bygningsrådet kan tillate oppføring av mindre bygninger som har sammenheng med utnyttingen av området, så som leskur og redskapsskur.

## E. TRAFIKKOMRÅDE

§ 22

Etter godkjenning av vedkommende vegmyndighet kan bygningsrådet godkjenne endringer i forbindelse med opparbeiding av holdeplasser for buss og drosjer, parkeringsplasser m.v.

Bygningsrådet kan også godkjenne mindre endringer når det gjelder vegenes høyder og stigningsforhold.

---------- ♠ ----------

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Opplysningene gjelder følgende eiendom: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | **67** | Bnr. | **293** | Festenr: | | Snr. | |
| Adresse: | Nøkleblommen 6, Lillehammer. | | | | | | |

# 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 21 592,00

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 5 753,00

**For festede tomter:**

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

**Lillehammer 13. april 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

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| **Opplysningene gjelder følgende eiendom:** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **67** | Bruksnr: | **293** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | Nøkleblommen 6, Lillehammer. | | | | | | |

# 1810 VANNMÅLER

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

| Kommentar: |
|---|

**Lillehammer 13. april 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: **89353**

Eiendom: **3405-67/293/0**
Nøkleblommen 6
2611 Lillehammer

# K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 17.04.2026 13:50:

**Mottatt fra leverandør**

Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende. " i Kommuneplanen 2020-2023(2030).
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-058-10 - Endret bebyggelse for felt D1» Arealformål «Bolig» Feltnavn D2.
Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

Ordre: **89353**

Eiendom: **3405-67/293/0**
Nøkleblommen 6
2611 Lillehammer

# K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 14.04.2026 11:05:

**Mottatt fra leverandør**

Adkomstveg til eiendom er privat.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 14.04.2026 11:11:

**Levert til kunde**

Adkomstveg til eiendom er privat.

Ordre: **89353**

Eiendom: **3405-67/293/0**
Nøkleblommen 6
2611 Lillehammer

# K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 16.04.2026 08:10:

**Mottatt fra leverandør**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger.  For private fellesledninger er det 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, 16.04.2026 08:54:

**Levert til kunde**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er det 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.

DAGBOKFØRT

13.09.86 06838

SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

S K J Ø T E

Lillehammer Næringsselskap A/S (LN) skjøter og overdrar hermed til

PETTER NOREN Fødselsnr.: 14 05 22 [redacted]
Fødselsnr.:

tomten nr. 29 gnr. 67, bnr. 293 i Lillehammer,
samt en ideell 1/31 av " 67, " 342.

Kjøpesum kr. 87.007,33 er betalt.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. TEKNISKE ANLEGG.
Offentlige og private veg, vann og kloakkanlegg opparbeides etter vedtatte planer og er inkludert i tomteprisen.
Rene private stikkledninger eller atkomster til den enkelte tomt/bolig opparbeides og bekostes av kjøperen.
Etter utført arbeid plikter kjøperen å sette fellesanlegg i samme stand som før.
Vedlikehold av private stikkledninger og private stikkveger påligger de tomter som betjener seg av disse.
Kjøperen har ikke anledning til å bruke veger eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser.

2. OFFENTLIGE OG PRIVATE LEDNINGER.
Lillehammer kommune har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten.
Likeledes har Tele- og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste, til å legge og ha liggende kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon på tomten.
Den enkelte eier av nærliggende tomt har rett til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tomten fram til det øvrige ledningsnett etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter byingeniørens anvisning.
Kjøperen har sammen med eierne av de tilstøtende eiendommene et felles ansvar for drift og vedlikehold av eget felles privat ledningsanlegg, samt felles atkomstveg.
Utgiftene vedr. drift og vedlikehold fordeles med en lik andel pr. boenhet som er tilknyttet.
For private ledningsanlegg skal gjeldende bestemmelser for sanitærinstallasjoner i Lillehammer gjelde, og eierne av ledningsanlegget hefter solidarisk for at så skjer.
I den utstrekning kjøperen får kabler og/eller ledninger gjennom sin eiendom, forplikter han seg herved til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gir han fri adgang til eiendommen for nødvendig inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.
Ved erstatningsbetingende skade på eiendommen i forbindelse med graving o.l., blir skaden å erstatte.
Eventuell uenighet om denne bestemmelse avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Sorenskriveren og skjønnet skal være endelig.

Kontraktsbestemmelsen kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra byingeniøren i Lillehammer.

3. GJERDE.
Lillehammer Næringsselskap A/S og Lillehammer kommune er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

4. REGULERINGSBESTEMMELSER M.V.
For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale reguleringsbestemmelser for feltet.
Lillehammer Næringsselskap A/S overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser for området.

Likeså har selgeren ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at kjøperen kan fremme innsigelser i den forbindelse.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere i samme byggefelt.

5. BYGGEFRIST - TILBAKEFØRINGSPLIKT.
Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to år etter at skjøte er utstedt.
Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan Lillehammer Næringsselskap A/S kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøte med tillegg av rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlige sparevilkår.

6. SELGERENS FORKJØPSRETT.
Hvis kjøper ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har Lillehammer Næringsselskap A/S forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i punkt 5. Næringsselskapet må gi skriftlig melding innen 1 - en måned etter at eieren av tomten har meddelt skriftlig at han ønsker å overdra eller bortfeste sin tomt ubebygget, eller at Næringsselskapet erfarer at slike disposisjoner har funnet sted uten forhåndsmelding, om det ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten. I motsatt fall faller denne bort.

Lillehammer, 17.09. 1986

Lillehammer Næringsselskap A/S

Olav Rypilling

- 3 -

Vi bekrefter herved at Olav R. Spilling har undertegnet i vårt nærvær og er over 18 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitne:
Elisabeth Solberg

Vitne:
Arne Pedersen

# 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:**
Nøkleblommen 6, 2611 Lillehammer
Gnr. 67, Bnr. 293, Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55260109


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:** Kristin D. Killi

**Telefon / Mobil:** 61 26 63 60 / 976 76 331

**E-post:** kristin.d.killi@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.

---