PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

THORSTEIN LUNDES VEG 9

Vedlegg

\Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tinglyste dokumenter

Info vedr. bevaringsverdig eiendom

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Thorstein Lundes veg 9, 2615 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 897

Markedsverdi

7 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10064-2232 **Referansenummer:** SS1801

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Ekern **Vår ref:**

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1928 som er oppført etter byggeårets standard og byggeskikk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført.
Renovert vesentlig i 1998 og tilbygd i 2000
Ny taktekking i 2015

Eiendommen som helhet fremstår godt ivaretatt og har en normal god tilstand med tanke på alder. Merk likevel at en del bygningsdeler og overflater begynner å nærme seg forventet levetid utlevd,
Dette gjelder blant annet begge bad
Vinduer i 1 etg fra 1928 er i en god tilstand med tanke på alder, men merk at de ikke kan sammenlignes med nyere vinduer på funksjonalitet og isolerings evne.
Det er påvist sprekk og innpressing på bakvegg i kjelleren
Vinterhage har skjevheter på grunn av setninger i fundamenter.

Ellers påvist noe skjevheter på etasjeskillere. Noe som ikke er unormalt med tanke på alder på bygget.

Forøvrig er det gitt en del avvik i rapporten på bakgrunn av alder, normal slitasje og/ eller avvik fra dagens krav

Viser til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Takstein på tak . Ny taktekking og undertak i 2015. Undertak av papp
Snøfangere på siden over inngangsparti
Stigetrinn til pipe er montert
Fotbeslag rundt pipe
Takrenner og nedløp i stål fra eldre årstall
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med panel
Mønet takkonstruksjon av plassbygde taksperrer
Lagringsloft over deler av boligen med tilgang via trapp
Det er lagt sponplater på gulv på lagringsloft
Bordtak som undertak
Det er noe eldre fuktmerker rundt pipe som er fra eldre årstall (tørt da befaringen fant sted)
Deler av 2 etg har skråhimling innvendig. Dette er lukkete konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten å gjøre inngrep
Vinduer i 2 etg (med unntak av der trapp kommer opp) med koblet glass datert 2021
Vinduer i tilbygg fra 2000 med koblet glass
Øvrige vinduer fra byggeår type Varavinduer med sandblåst glass.
Inngangsdør i heltre med vindusfelt med 2 lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Tregulv
Belegg
Fliser

Vegger
Malt glassfiberstrie
Panel

Himling
Panel
Plater

Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre
Etg skiller mellom 1. og 2 etg i tre
Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er opplyst om
Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på 2 soverom i 2 etg og på stuen i 1 etg.
Kjeller har synlig muroverflater. Hulltaking er derfor ikke aktuelt
Trapp mellom 1 . Og 2 etg i heltre. Plassbygd type fra byggeår
Bratt trapp til loft i heltre. Plassbygd type
Trapp til kjeller i heltre
Profilerte heltredører

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etg.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Badet ble pusset opp i 1998.
Normal levetid for flislagte bad er 25-30 år. Levetiden begynner derfor å nærme seg utlevd
Fliser på vegger rundt badekar. Øvrige vegger med panel
Malt panel i himling
Flis på gulv med gulvvarme
Sluk plassert under innkasset badekar (ikke tilgjengelig for inspeksjon)
Gulv heller opp mot yttervegg
Tilnærmet flatt gulv ellers i rommet.
Membran i ukjent utførelse (ligger skjult under flis og sluk er plassert under badekar og er ikke tilgjengelig for kontroll)
Vask i porselen med togrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Innkasset badekar
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg .
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra klesskap på soverom mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Bad/vaskerom
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet ble etablert i 2000 i forbindelse med at boligen ble tilbygd.
Med bakgrunn i alder på rommet bør dusjkabinett fortsatt benyttes frem til rommet skal renoveres
Flis på vegger . Dør i dusjsonen . Noe fuktmerker nederst på karmlist. Det ble tidligere dusjet rett på vegger
Malt panel i himling
Flis på gulv med varmekabler
Sluk plassert under kabinett .
Smøremembran i ukjent utførelse
Dusjkabinett
Stålvask med etgpresarmatur
Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Plass og opplegg til vaskemaskin
Oppdriftsventil i himling
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra gang mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i heltre med malte fronter
Glassdører på 3 stk overskap
Heltre benkeplate med nedfelt stålvask
Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap
Integrert komfyr
Elektrisk avtrekksvifte over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i kobber og rør i rør
Stoppekran i kjeller

Synlige avløpsrør i plast og noe soil
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 200 liter datert 1979 plassert i kjeller
Sluk i gulv ved bereder

Daikin varmepumpe på stuen ny i 2022

Sikringsskap med automatsikringer
Åpent el anlegg fra varierende årstall

Brannslukningsapparat
Røykvarslere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Ny drenering på oversiden i 1998
Ellers eldre drenering

Grunnmur type gråsteinsmur

Grunnmur i betong på tilbygd del
Støpte punktfundamenter under vinterhage
Tomten er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning
Gruset innkjøring . Noe bratt innkjøring
Nye vann og avløpsrør utvendig i 1998 i plast

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m²
Totalpris	7 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Garasje

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

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

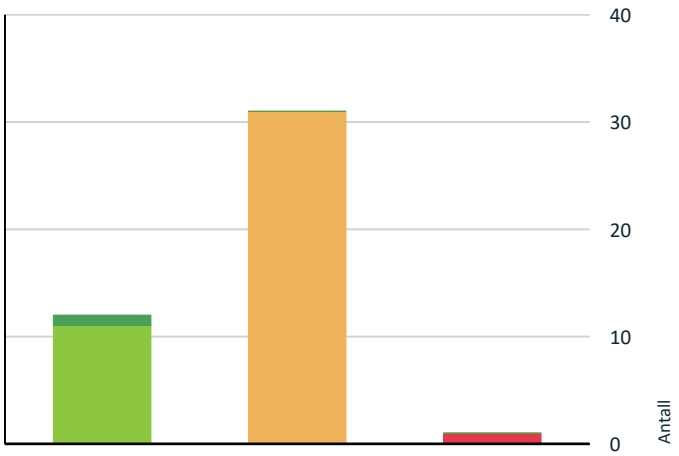
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

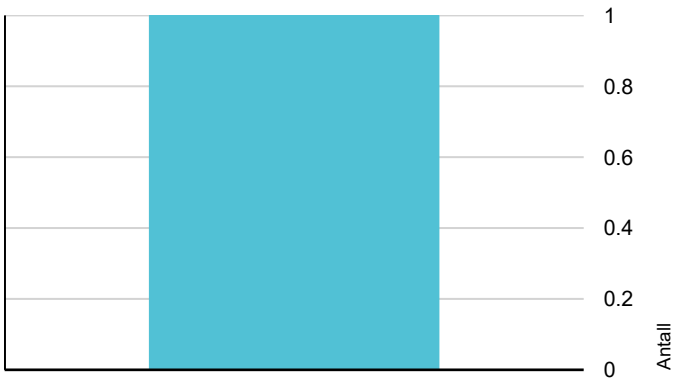
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	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
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur vinterhage** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1928

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

1998	Full restaurering av huset	Drenering, nedlegging av vannrør mm. Isolering gulv mot kjeller, skråtak, loft. Utsuging sagflis, innblåsing Rockwool 25cm. ISOTEKS MILJØ.
2000	Tilbygg	Tilbygg bad og gang i 1 etg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein på tak . Ny taktekking og undertak i 2015. Undertak av papp

TG 2 Nedløp og beslag

Snøfangere på siden over inngangsparti
Stigetrinn til pipe er montert
Fotbeslag rundt pipe
Takrenner og nedløp i stål fra eldre årstall

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med panel

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Sprekker i kledning over blekk der vinterhage er bygd inntil
Ellers normal tilstand med tanke på alder

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Normalt løpende vedlikehold må påregnes

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet takkonstruksjon av plassbygde taksperrer
Lagringsloft over deler av boligen med tilgang via trapp
Det er lagt sponplater på gulv på lagringsloft
Bordtak som undertak
Det er noe eldre fuktmerker rundt pipe som er fra eldre årstall (tørt da befaringen fant sted)
Deler av 2 etg har skråhimling innvendig. Dette er lukkete konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten å gjøre inngrep

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

Skrådeler ser ut til å ha begrenset lufting. Dette kan føre til varmetap i konstruksjonen som kan gi snøsmelting på takflaten utvendig vinterstid. Dog opplyser eier at det ikke har vært problem med isdannelser utvendig her.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 1 Vinduer

Vinduer i 2 etg (med unntak av der trapp kommer opp) med koblet glass datert 2021
Vinduer i tilbygg fra 2000 med koblet glass

TG 2 Vinduer - 2

Øvrige vinduer fra byggeår type Varavinduer med sandblåst glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Liten sprekk i et glass på vindu på bibliotek
Naturlig nok noe malingslitasje / aldring på vinduer

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eier opplyste at vinduene har blitt vurdert av person ansatt på maihaugen som vurderte vinduene til å være i en god tilstand med tanke på alder og at det ikke er nødvendig med utskifting .
Dog bemerkes det at en evt interessent må gjøre seg egne vurderinger rundt dette. Selv om vinduene er i god tilstand med tanke på alder vil nyere vinduer ha bedre funksjonalitet og isoleringsevne.

TG 1 Dører

Inngangsdør i heltre med vindusfelt med 2 lags glass.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv
Tregulv
Belegg
Fliser

Vegger
Malt glassfiberstrie
Panel

Himling
Panel
Plater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater med naturlig brukslitasje gjennom årenes løp
Påvist noe bom under flis i overgang fra opprinnelig del til tilbygd gang

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe oppussing/ modernisering av overflater er å forvente

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etg skiller mellom 1. og 2 etg i tre

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

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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre

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

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.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er opplyst om

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Radonmåling er kun krav ved utleie av bolig

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på 2 soverom i 2 etg og på stuen i 1 etg.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har synlig muroverflater. Hulltaking er derfor ikke aktuelt

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktskjolder på grunnmur som trolig er fra eldre årstall. Ved kontrollmåling med fuktindikator på befaringsdagen ble det ikke målt forhøyede verdier på fukt.





TG 2 Innvendige trapper - 2

Bratt trapp til loft i heltre. Plassbygd type

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1 . Og 2 etg i heltre. Plassbygd type fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

En del slitasje på trinn

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

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 3 Innvendige trapper - 2 - 3

Trapp til kjeller i heltre

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Profilerte heltredører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe bruksmerker / slitasje på enkelte dørblad

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Badet ble pusset opp i 1998.
Normal levetid for flislagte bad er 25-30 år. Levetiden begynner derfor å nærme seg utlevd

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger rundt badekar. Øvrige vegger med panel
Malt panel i himling

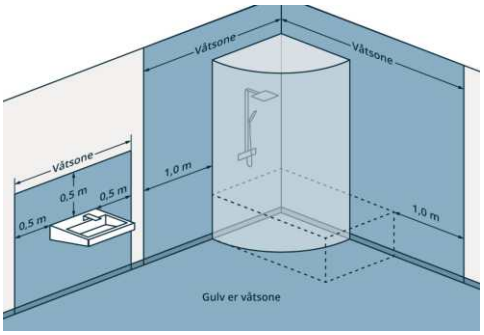
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

• Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme
Sluk plassert under innkasset badekar (ikke tilgjengelig for inspeksjon)
Gulv heller opp mot yttervegg
Tilnærmet flatt gulv ellers i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Da det ikke er sluk ellers i rommet er det en fare for at dersom det oppstår en lekkasje i rommet at vann ikke vil renne til sluk, men ut at rommet

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran i ukjent utførelse (ligger skjult under flis og sluk er plassert under badekar og er ikke tilgjengelig for kontroll)

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vask i porselen med togrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Innkasset badekar

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

TG er satt på bakgrunn av alder ihht forventet restlevetid

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE 2 > BAD

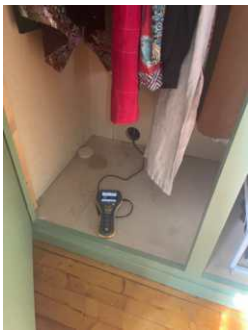
TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg .

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra klesskap på soverom mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

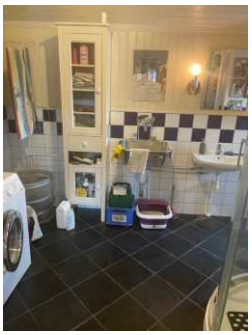


ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Rommet ble etablert i 2000 i forbindelse med at boligen ble tilbygd.
Med bakgrunn i alder på rommet bør dusjkabinett fortsatt benyttes frem til rommet skal renoveres



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger . Dør i dusjsonen . Noe fuktmerker nederst på karmlist. Det ble tidligere dusjet rett på vegger
Malt panel i himling

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flis på gulv med varmekabler
Sluk plassert under kabinett .

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Dusjkabinett bør fortsatt benyttes



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Smøremembran i ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjkabinett
Stålvask med etgpresarmatur
Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Plass og opplegg til vaskemaskin

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Oppdriftsventil i himling

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra gang mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med malte fronter
Glassdører på 3 stk overskap
Heltre benkeplate med nedfelt stålvask
Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap
Integrert komfyr

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe bruks slitasje på benkeplate og noe malings slitasje på skrog

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe overflatehandling er å forvente

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber og rør i rør
Stoppekran i kjeller

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og noe soil

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter datert 1979 plassert i kjeller
Sluk i gulv ved bereder

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen strakstiltak nødvendig, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må varmtvannsbereder skiftes.

En varmtvannsbereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

Venter man med å bytte ut varmtvannsbereder kan dette føre til risiko for vannskader, økt risiko for lekkasjer og høyere energikostnader.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Daikin varmepumpe på stuen

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer
Åpent el anlegg fra varierende årstall
El anlegg oppgradert i 1998 og 2000

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

    Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat
Røykvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering på oversiden i 1998
Ellers eldre drenering

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

Da befaringen fant sted var det ikke forhøyede verdier på fukt verken på vegger eller gulv i kjelleren.
Dog bemerkes det at det på bakgrunn av alder på grunnmur trolig ikke er diffusjonssperre under betong og at det derfor må påregnes noe kapilæroppsug fra grunnen. Dette vil kunne variere noe etter de forskjellige årstider, perioder med mye nedbør/ snøsmelting etc

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• 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.



TG 1 Grunnmur tilbygd del

Grunnmur i betong på tilbygd del

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur type gråsteinsmur

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Sprekk i grunnmur på bakvegg og innpressing her. (synlig at muren har blitt presset inn av jordtrykk)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ifølge eier var muren slik også da de tok over boligen i 1997 og det har ikke endret seg noe siden den gang.
Det vurderes derfor ikke til at det er behov for strakstiltak , men det anbefales at det følges med på tilstanden.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur vinterhage

Støpte punktfundamenter under vinterhage

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinterhage har skjevheter på grunn av setninger i fundament

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning
Gruset innkjøring . Noe bratt innkjøring

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i et område som er definert som flomutsatt med tanke på overvann faregrad 2 av 6 hvor faregrad 6 anses som størt risiko for å bli berørt av flom.
Det har ifølge eier ikke tidligere vært problemer med overvann på eiendommen

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye vann og avløpsrør utvendig i 1998 i plast

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Oppført i trekonstruksjoner over støpt betongplate på mark
Leca mot terreng
Vegger er utvendig kledd med panel
Mønet takkonstruksjon som utvendig er tekket med takstein
Takrenner , beslag og nedløp i metall
Leddport i tre i front med el åpner
Boddør på sidevegg
Lagringsloft

Garasjen er ikke tilstandsvurdert , men det bemerkes fuktskjolder på undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser rundt dette.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/196 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Kott, Entré, Bad/vaskerom, 2 Bod, Stue, Kjøkken, Spisestue, Bibliotek, Innglasset balkong, Fyrrom, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 100 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**280 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 680 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

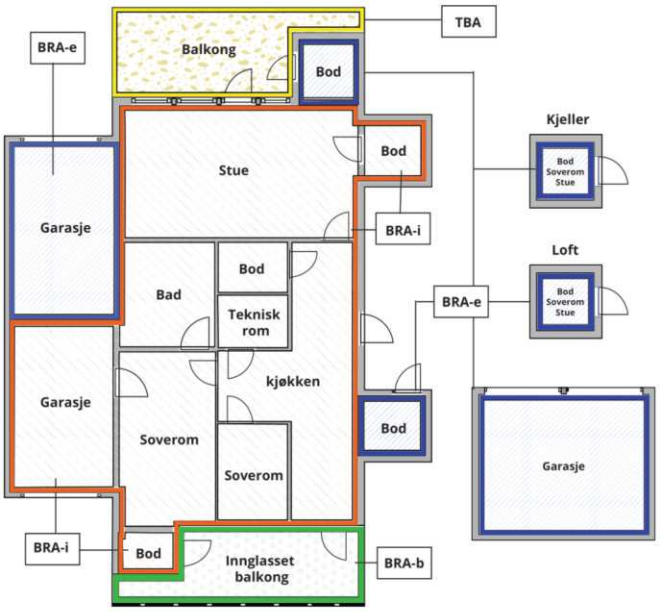
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 2	59			59		7	66
Etasje 1	81		6	87			87
Kjeller	56			56			56
SUM	**196**		**6**			**7**	**209**
SUM BRA	**202**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kott		
Etasje 1	Entré, Bad/vaskerom, Gang, Bod, Stue, Kjøkken, Spisestue, Bibliotek		Innglasset balkong
Kjeller	Fyrrom, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Bod		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny varmepumpe i 2022
Skiftet vinduer i 2 etg i 2021

Oppdatering kjøkken. Nye hengsler og skuffe-beslag på kjøkken. Ved Jan Egil Holtlien i november 2020.
Elektrikerarbeid 2021. Feilsøking, innstallering overspenningsvern, jordfeilautomatikk, nye spottskinner i 1. og 2. etasje. Ved elektriker Roy B. Olsen. Samsvarserklæring og testrapport foreligger.
Nye spesialbestilte vinduer hele 2. etasje juni 2021. Vinduer etter mål fra M. Johansen Trevare i Moelv og snekkerarbeid, utforinger, vannbrett, kledninger, beslag og innsetting ved Agnar Skutbergsveen.
Utskifting av kraner, innstallering dusjkabinett ved Rørlegger'n AS 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	58
Garasje	0	21

Kommentar	
Enebolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.
Garasje	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Stian Ekern	Takstingeniør
	Anne-Britt Sandvik	Kunde
	Brynjulf Handgård	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	897		0	953.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thorstein Lundes veg 9

Hjemmelshaver

Sandvik Anne-Britt, Handgård Brynjulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde rett nord for sentrumskjernen. Kort gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, turområder, barnehager og skoler. Et flott utgangspunkt for shopping i gågata eller tur i friområdene langs Mesnaelva og til badedammen

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

Tomten er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning . Det er lagt noe mye arbeid og verdier i tomten som helhet
Gruset innkjøring . Noe bratt innkjøring

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	
2	16.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Forutsetninger

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Andre bilder



Fuktskjolder på undertak garasje

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251166

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne-Britt Sandvik	Brynjulf Handgård

Gateadresse
Thorstein Lundes veg 9

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2615

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: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2346444

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251166

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var av og til litt fukt i det gamle våtrommet i kjelleren da vi overtok i 1998. Drenerte da langs muren under østveggen, la ned platonplater og fylte pukk bak. Litt fukt av og til de første årene etterpå. Men har ikke merket noe fukt de siste årene. Arbeidet ble utført av Ole Dagssveen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Innstallert alt på bad, toalett og kjøkken. Badekar, servant, wc oppe i 1998, dusj, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vaskekum og servant i 1. etasje. Seinere innstallert dusjkabinett ca. 2022 og skifte av pakninger

Arbeid utført av: Rørleggern AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: La inn membran, varmekabler og fliser i bad i 2. etasje i 1998. Nytt bad nede i 2000.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På vanlig måte

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontrollerte vannledningen som gikk øst-vest over tomta da vi bygde på og bygde garasje i 2000. Ledningene ble lagt i rør under garasjen.

Arbeid utført av: Rørlegger'n/Lillehammer kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det var fuktmerker i kjeller da vi overtok huset i 1998. Se over. Ble drenert mm i 1998. Ikke fukt de seinere år.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var av og til litt fukt rundt pipa på loftet og noen fuktmerker i taket da vi overtok. Derfor skiftet vi ut noen bord, la papp og ny Zanda takstein i 2015. Da la vi også nytt blikkbeslag rundt pipa. Arbeidet utført av Daniel Miszczyszyn og Torgersen Blikkenslagerverksted.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en sprekk i østre vegg i våtrom i kjeller da vi overtok huset i 1998. Den samme sprekken var der da Tarald Sandvik overtok huset i 1963, og den har ikke forandret seg siden da. Skjevhet under glassveranda, men er stabil og har vært stabil i flere tiår.

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

Document reference: 55251166

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	Oppdaterte hele det elektriske anlegget da vi flyttet inn. Nytt opplegg med automatsikringer for få år siden. Innstallering av el-billader (32A) i 2024.
Arbeid utført av	Roy B. Olsen

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: Hele el-anlegget kontrollert og modernisert da vi overtok huset i 1998/2000.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader, 32A, installert av Elmer Mulleri Skalle, Elektriker'n 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet takbord, la ny papp og ny Zanda takstein i 2015. Torgersen la nytt pipebeslag.
Arbeid utført av	Daniel Miszcyszyn, Torgersen Blikkenslagerverksted

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport levert av takstmann Stian Ekren, 24.04.2025

Filer

Tilstandsrapport Thorstein lundes veg 9.pdf

Document reference: 55251166

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veistubben opp til Th. Lundes veg 7 - 11 er privat, slik at vi oppsittere spleiser på snøbrøyting og strøing.

Document reference: 55251166

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: 55251166

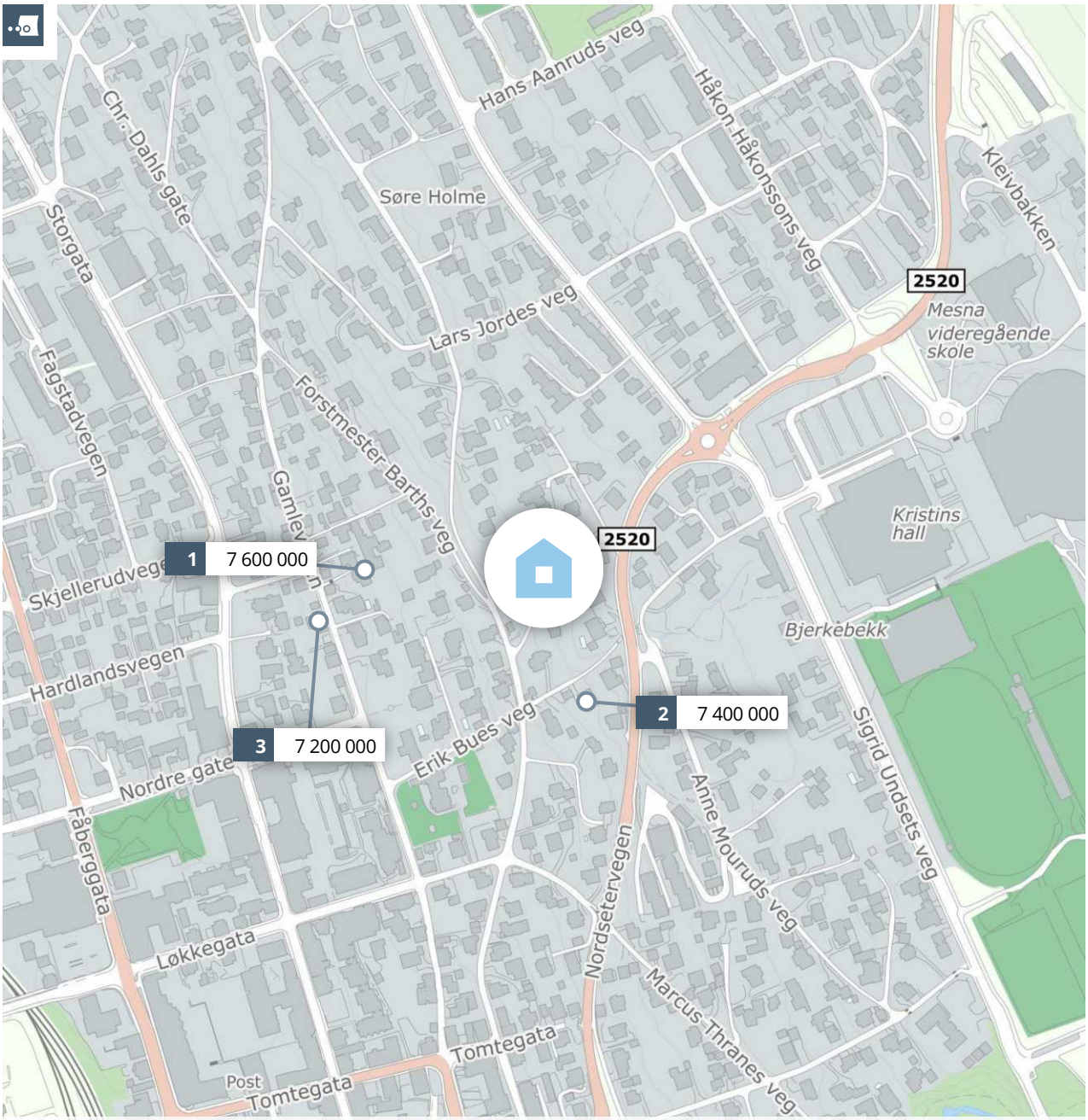
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Britt Sandvik	cfb49e5def96dec9bb428d0a9cd8333f578815b7	12.05.2025 19:40:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brynjulf Handgård	fdde001d90ec839ce633eb746c436109b5e8b603	12.05.2025 19:35:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251166

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

THORSTEIN LUNDES VEG 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 20.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thorstein Lundes veg 9, 2615 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1928

GNR 200 BNR 897 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS NEDRE NORDSETERVEGEN

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	35 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	196 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²	7 m²
Tomt						953 m²
Byggeår						1928

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamlevegen 137 A 260 m² 1912	1 114 m²	3 sov		02.01.2025	7 600 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**29 231**
2	Erik Bues veg 19 202 m² 1989	891 m²	4 sov		31.05.2024	7 000 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**36 634**
3	Gamlevegen 136 237 m² 1913	936 m²	5 sov		24.04.2025	7 450 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**30 380**

Eiendommen ligger flott til i et av de mest attraktive og etablerte boligområdene i Lillehammer. Huset er et snart 100 år gammelt velholdt byggmesterhus der rominndelingen, vinduer og dører i stor grad er beholdt. Restaurert og påbygd i 2000. Utsikten er storslått og solforholdene strålende. Eiendommen ligger like nord for sentrum i et område med eldre villabebyggelse. Strøket er barnevennlig med kort veg til Storgata, Stampesletta, Olympiaparken, skoler, barnehager, turstier og skiløyper.

Eiendommen har en koselig og pent opparbeidet hage. Her er det blant annet staudebed med pioner, liljer og roser samt velstelte frukttrær av ulike slag. Mot vestveggen en vinranke som bærer kilovis med druer hvert år.

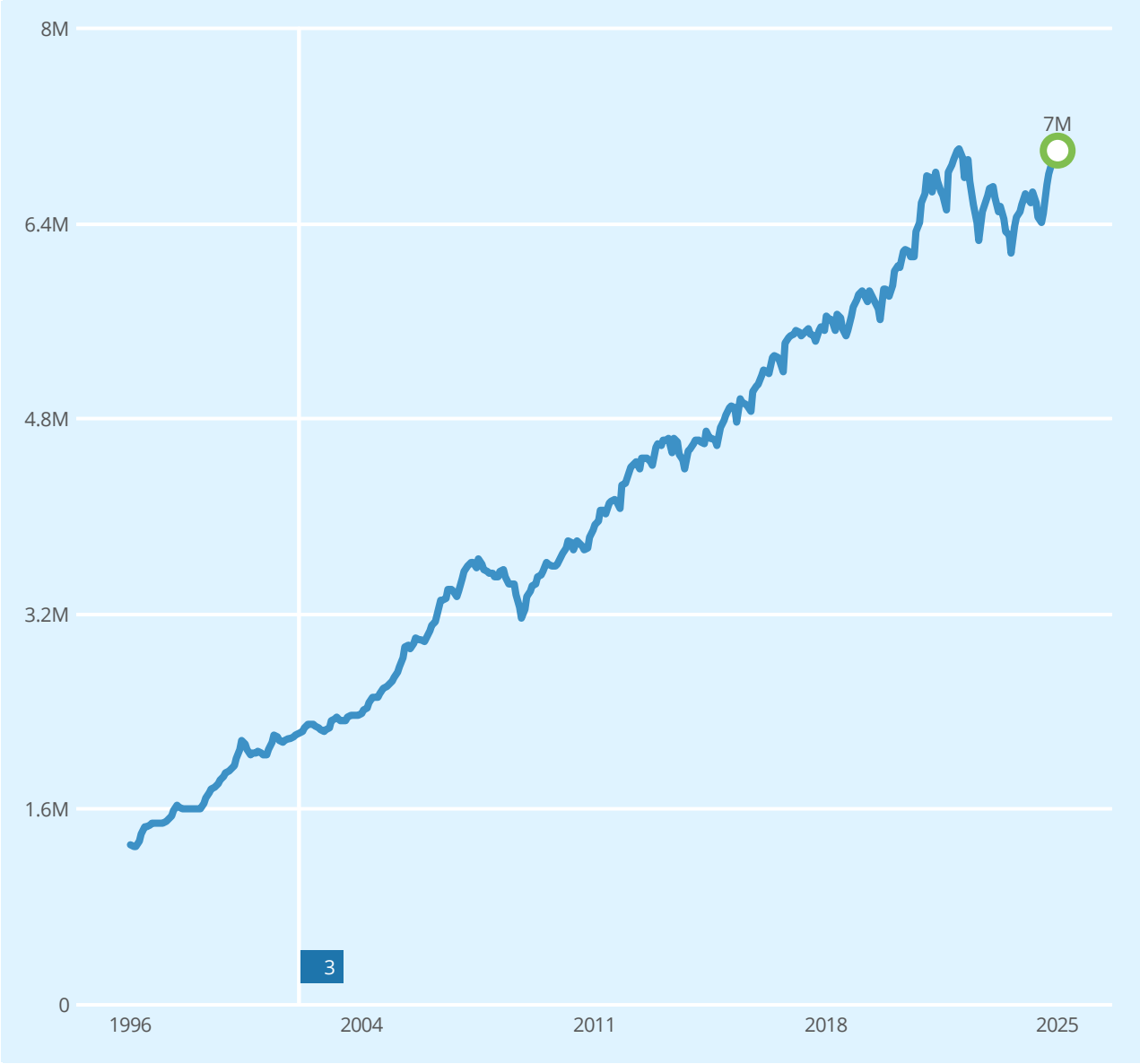
Boligen går over to etasjer med romslig loft og kjeller og har en garasje med god lagringsplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.10.1997		16.10.1997	-	800 000	-	800 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er bygget på i 2000 og er betydelig større nå enn sist. Det er også svært lenge siden forrige omsetning, som er vanskelig å sammenligne seg med.

Eneboliger til salgs i 2615 LILLEHAMMER nå

1
eneboliger til salgs

14.9M
14.5M
13 900 000 Prisantydning i snitt
13.3M
12.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Eneboliger solgt i 2615 LILLEHAMMER siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

6.2M
6.0M
5 984 000 Salgspris i snitt
5 868 000 Prisantydning i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
99
dager

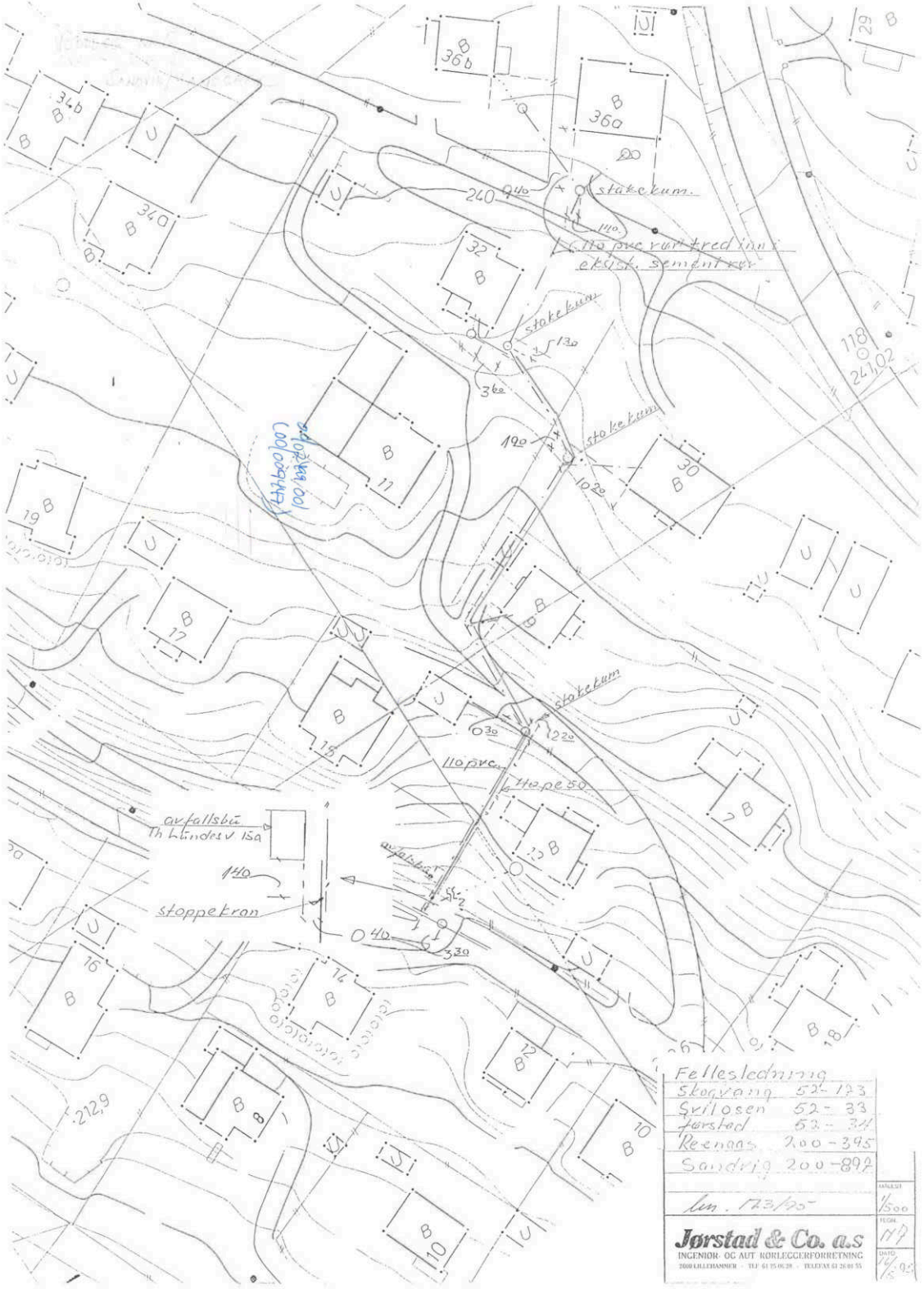
for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 714 Thorstein Lundes veg 9
Totalpris 7 000 000

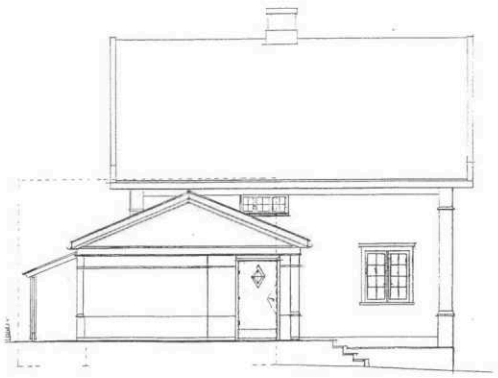
27 322 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 6 mnd

25 167 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

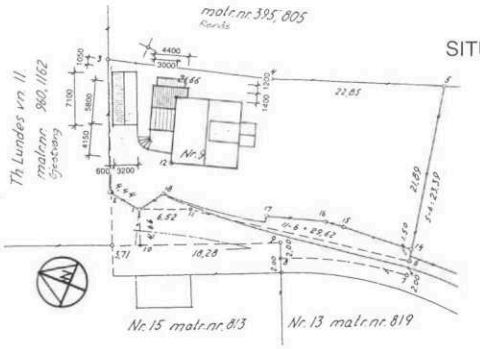

B 36b
B 36a
B 34b
B 34c
B 32
B 30
B 19
B 17
B 15
B 14
B 12
B 11
B 10
B 18
B 16
B 13
B 8
stakekum.
110 pvc vurt tred inn i eksist. sement kr.
110 pvc
110 pe 50
avfallsbu
Th Lindesv 15a
110
stoppekran
40
32
1229
2129
Fellesledning
Skogvang 52-123
Svilosen 52-33
Jørstad 52-34
Reenaas 200-395
Sandvig 200-897
Lm. 123/95
Jørstad & Co. a.s
INGENIØR- OG AUT. KORLEGGERFORRETNING
2600 LILLEHAMMER · TLF 61 25 05 28 · TELEFAX 61 26 01 55
MÅLEST
1:500
TEGN.
HP
DATO
4.5.95



SNITT 1:100

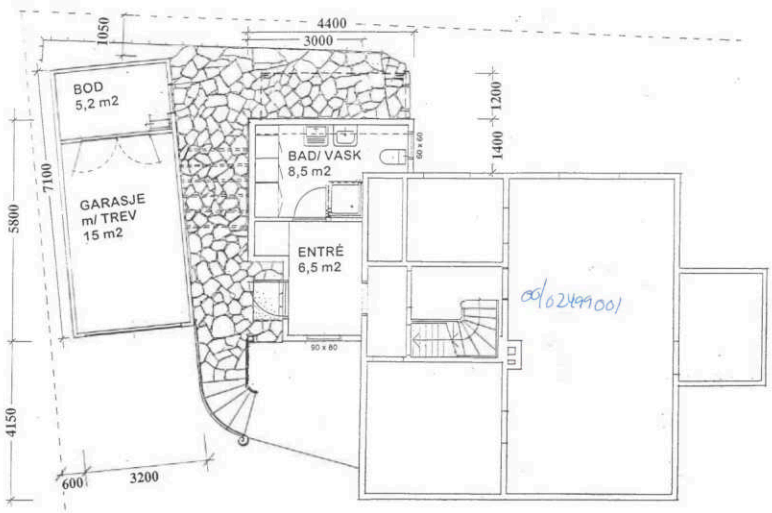


FASADE NORD 1:100



SITUASJONSPLAN 1: 500

PLAN 1: 100



ANNE-BRITT SANDVIK OG BRYNJULF HANDGAARD – TH. LUNDES V. 9, LHMR.

TILBYGG OG GARASJE

SITUASJONSPLAN, PLAN, SNITT TILBYGG, FASADE NORD

Mål:	1: 500/ 1:100
Dato:	02.05.2000
REV:	:

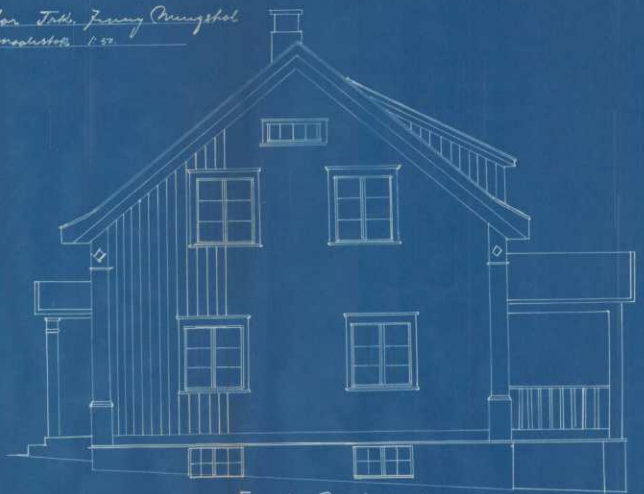
TEGN. NR **01**

Villa för Frk. Fanny Ringstad

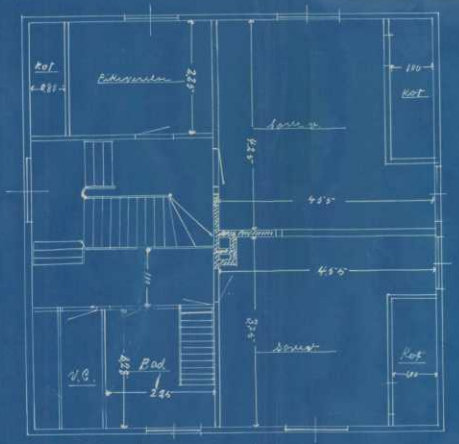
Modellstorlek 1:50



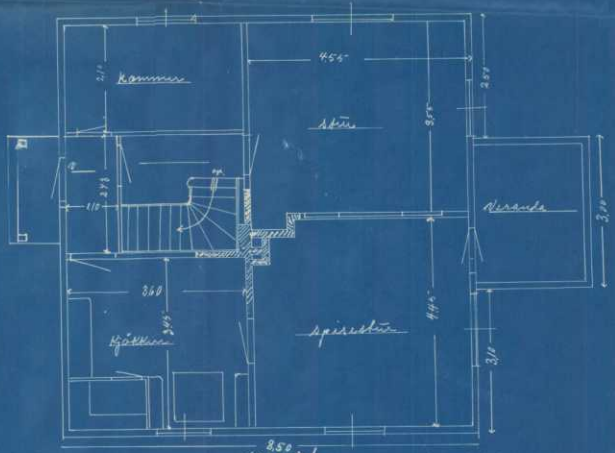
Fasad mot Syd



Fasad mot Nord



2 dra Rtagt

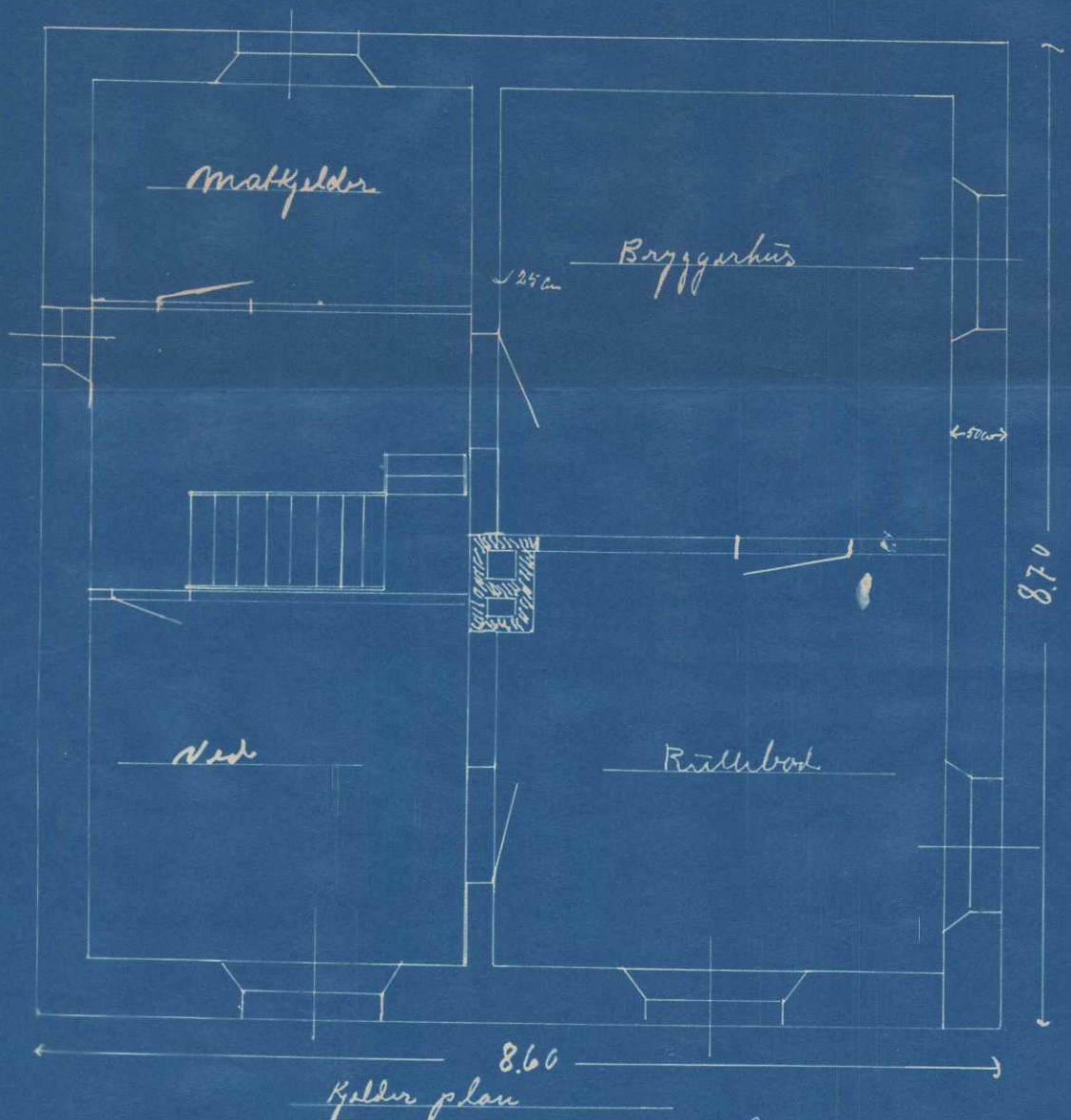


1 sta Rtagt

Hillehamnn 1 Oktober 1937

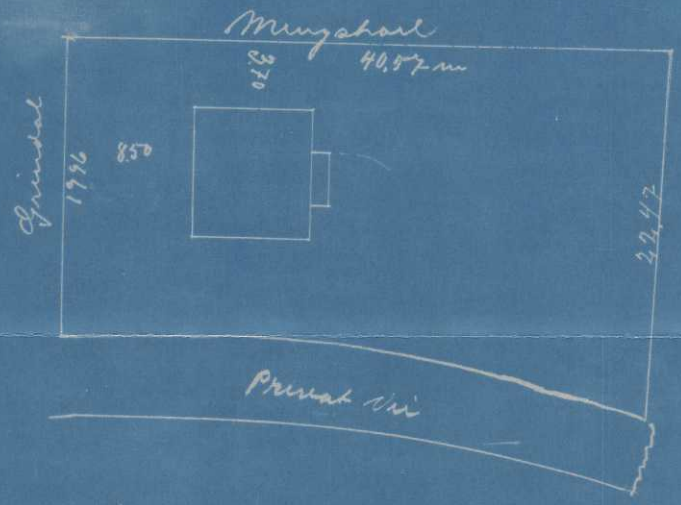
J. Grönvold

Forslag til Villa for Frk. Jenny Mugsball
paa Tomt paa Grindalsyardet
Maalestok 1:50



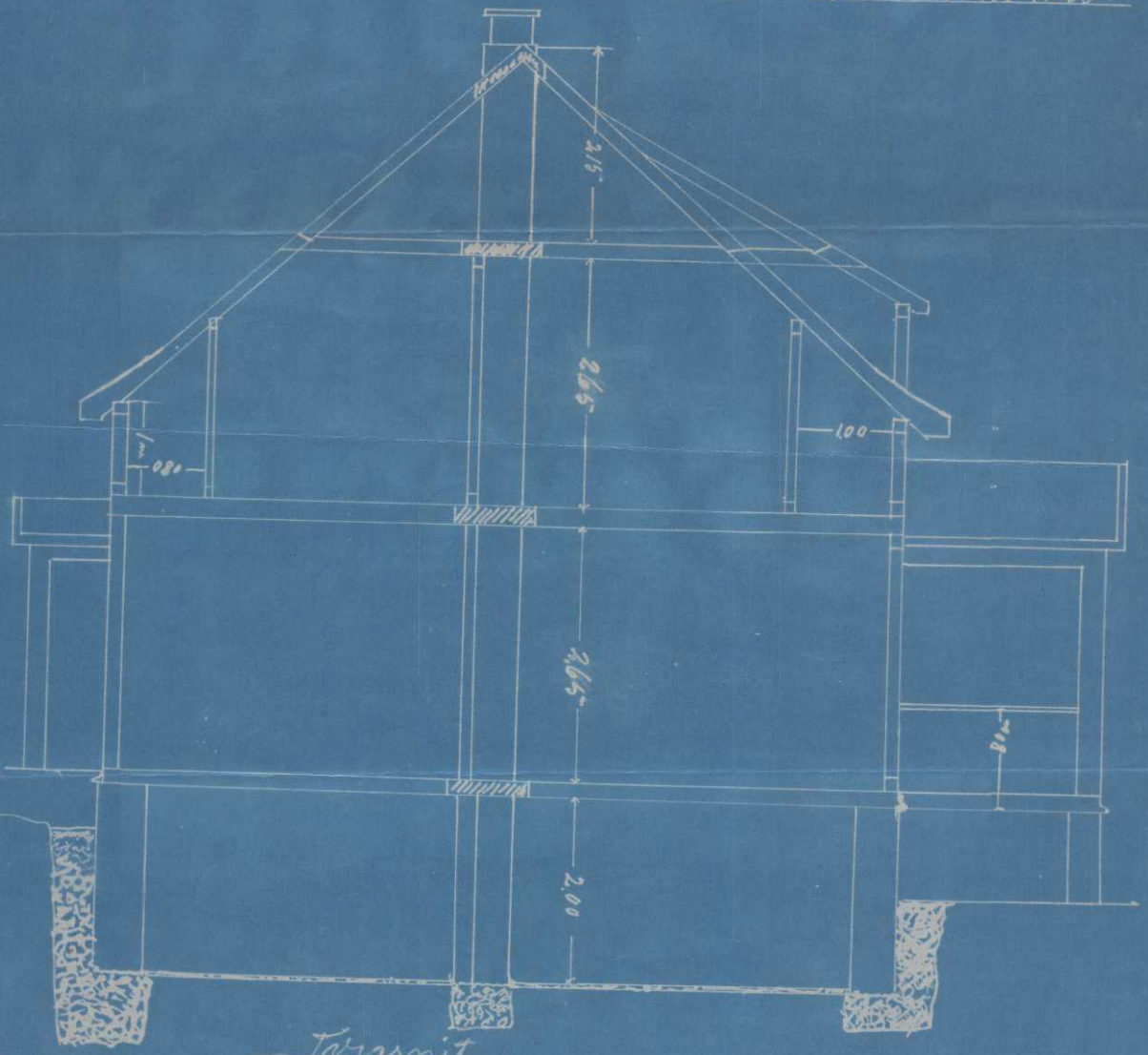
Kjelder plan

Lillehammer d. Oktober 1927
L. Grønvold



Situation plan 1:800

Valla for Frk. Jenny
Mungshaul
målestokk 1:50.



Tvesmit

Lillehammer i Oktober 1927

L. Grimsrud

46/1927. Utskr. av bygn.protokollen. Møte 2/12.1927.

Anmeldelse fra frk. Mengshoel ang. opførelse av våningshus på Grindals løkke ovenfor Thorstein Lundes vei (9).

Planen godkjendes.

Lillehammer kommune

Agnar Skutbergsveen
Engen 2

2615 LILLEHAMMER

Dato:25.11.02
Vår ref.: MAGAPE 00/02499-007
Arkivkode: TGBBY 200/897
Løpenum: 02/019213
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende ANMODNING OM FERDIGATTEST - TILBYGG OG GARASJE. Adr. Th. Lundesv. 9, Gnr./Bnr. 200/897

Tiltakshaver:	Brynjulf Handgaard
Ansvarlig søker:	Agnar Skutbergsveen
Ansvarlig kontrollerende:	Agnar Skutbergsveen, Bjørn Lillevold Rørlegger`n

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 25.05.00.

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

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2 tilbygg bolig : 15*
- *Bruksareal m^2 garasje : 20*
- *Tomteareal m^2 :*

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2 tilbygg bolig : 12*
- *Eiendomsskatt m^2 tilbygg bolig: 15*
- *Eiendomsskatt m^2 garasje: 20*

Med hilsen

Oddvar Johansen

Magnhild Apeland

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Kopi til:
Sekretariat
Brannsjefen
Ligningskontoret
Agnar Skutbergsveen, Engen 2, 2616 LISMARKA
Bjørn Lillevold, Rørlegger`n, Ekromskogen 37c, 2624 LILLEHAMMER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251166
Vår referanse: 3733169/26236695
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 133

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3023	17	3.5.2000	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	200	897	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
- 3 MAI 2000
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3023

Erklæring

På eiendommen Th. Lundesv. 9 i Lillehammer, gnr. 200/ bnr. 897, skal det oppføres tilbygg og garasje hvor garasjen blir liggende over private vann- og avløpsledninger. Drift og vedlikehold av AV-ledningene er regulert i tinglyst felleserklæring, registrert 7. juni 1989.

I denne forbindelse erklærer eier av gnr. 200/bnr. 897 for seg selv og etterfølgende eiere at skader på garasjen og tilbygget (setningsskader, andre skader) som følge av vedlikeholdsarbeider eller lekkasjer på ledningsnettet, er eiere av gnr. 52/bnr.173, 294 og 329, gnr. 52/bnr. 33, gnr. 200/bnr. 395, gnr. 52/bnr. 34 og gnr. 200/bnr. 819 uvedkommende.

Ekstra foranstaltninger som må taes av hensyn til tilbygget/garasjen ved graving, skal i sin helhet bekostes av gnr. 200/bnr. 897.

Skader på de private VA-ledningene som følge av byggearbeidene og eventuelle ekstrakostnader på grunn av tilbygget/garasjen ved eventuelle reparasjoner av ledningsnettet i framtida skal i sin helhet bekostes av eier av gnr. 200/bnr. 897.

For å sikre enkle reparasjoner ved eventuelle skader på VA-ledningene under/i nærheten av garasjen og tilbygget i framtida legges ekstra kulvert/varerør parallelt med nåværende VA-ledninger. Det legges isolasjonsmatter over VA-ledningene.

Denne erklæringen skal gjelde for nåværende og etterfølgende eiere av eiendommen.

Tegning som viser tilbygget og garasjens plassering følger vedlagt.

Denne erklæringen tinglyses som heftelse på gnr. 200/bnr. 897 og kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Lillehammer kommune.

Tinglysingsgebyr betales av eier av gnr. 200/bnr. 897.

Lillehammer den

Anne Britt Sandvik / Bjørnulf Sandvik
som eier av gnr. 200/bnr. 897

Tor Skogvang
som eier av gnr. 52/bnr. 173, 294, 329

x Otilie Reemaas
som eier av gnr. 200/bnr. 395

Kristian Svilasm
som eier av gnr. 52/bnr. 33

W. J. Haaland
som eier av gnr. 200/bnr. 819

For Signe Jørstad : Inger Steramsta Jørstad
som eier av gnr. 52/bnr. 34

Doknr 3023 Tinglyst 03.05.2000 Emb 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251166
Vår referanse: 3750625/26391691
Bestilling: C3 2025-05-13 (7) 57

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4000	17	7.6.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	52	33	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

FELLESERKLÆRING

Gjensidig erklæring for felles vann- og kloakkledning

Undertegnede eiere av

g.nr. 52 b.nr. 173, 294, 329 LILLEHAMMER,
g.nr. 52 b.nr. 33, "
g.nr.200 b.nr.395 "
g.nr. 52 b.nr. 34 "
g.nr.200 b.nr. 897 "
g.nr.200 b.nr.819 "

4000

gir herved hverandre gjensidig rett til å føre felles vann- og kloakkledning fra kommunens hovedledninger og frem til felles fordelingskummer og til sine eiendommer i h.h. til vedlagte kart, og sette det berørte felt i samme stand som før graving, samt foreta reparasjoner og vedlikehold på samme vilkår når dette blir påkrevet. Undertegnede, og etterkommere, er solidarisk ansvarlig for fellesanleggets kostnader, unntatt den enkeltes stikkledninger som bekostes av den enkelte eier. Fellesanleggets bruttosum blir å fordele brøkvis etter utslagsmetoden, regnet fra ledningenes nedre endepunkt.
Ikke noe nytt medlem kan komme inn på fellesanleggets vann- eller kloakkledning uten samtykke fra eierne og avtale om andelssum som må bekostes for tilknytning. Evt. driftsomkostninger skal fordeles som for fellesanleggets bruttosum og regnes fra 1/1 til 31/12 for hvert kalenderår.
Denne erklæring skal tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra Byingeniøren i Lillehammer.

Lillehammer den

Leif Skogvang (sign) ..... Gerd Skogvang (sign) .....
p.nr. p.nr.
som eiere av g.nr. 52, b.nr. 173, 294,329

Kristian Svilosen (sign) .....
p.nr.
som eier av gnr. 52, b.nr. 33

Otilie Reenaas (sign) .....
p.nr. 050208 [redacted]
som eier av g.nr.200, b.nr. 395

Signe Jørstad (sign) .....
p.nr.
som eier av g.nr. 52, b.nr. 34

Tarald Sandvik (sign) .....
p.nr. 161210 [redacted]
som eier av g.nr. 200, b.nr. 897

Svein Oddvar Haaland (sign) .....
p.nr. 140542 [redacted]
som eier av g.nr. 200, bnr. 819

Wenche J. Haaland
210543 [redacted]

Doknr: 4000 Tinglyst 07.06.1989 Emb.017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251166
Vår referanse: 3750626/26391696
Bestilling: C3 2025-05-13 (7) 50

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3023	17	3.5.2000	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	200	897	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/3023/17
Uthentet 2025-05-13 09:57

TINGLYST
- 3 MAI 2000
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3023

Erklæring

På eiendommen Th. Lundesv. 9 i Lillehammer, gnr. 200/ bnr. 897, skal det oppføres tilbygg og garasje hvor garasjen blir liggende over private vann- og avløpsledninger. Drift og vedlikehold av AV-ledningene er regulert i tinglyst felleserklæring, registrert 7. juni 1989.

I denne forbindelse erklærer eier av gnr. 200/bnr. 897 for seg selv og etterfølgende eiere at skader på garasjen og tilbygget (setningsskader, andre skader) som følge av vedlikeholdsarbeider eller lekkasjer på ledningsnettet, er eiere av gnr. 52/bnr.173, 294 og 329, gnr. 52/bnr. 33, gnr. 200/bnr. 395, gnr. 52/bnr. 34 og gnr. 200/bnr. 819 uvedkommende.

Ekstra foranstaltninger som må taes av hensyn til tilbygget/garasjen ved graving, skal i sin helhet bekostes av gnr. 200/bnr. 897.

Skader på de private VA-ledningene som følge av byggearbeidene og eventuelle ekstrakostnader på grunn av tilbygget/garasjen ved eventuelle reparasjoner av ledningsnettet i framtida skal i sin helhet bekostes av eier av gnr. 200/bnr. 897.

For å sikre enkle reparasjoner ved eventuelle skader på VA-ledningene under/i nærheten av garasjen og tilbygget i framtida legges ekstra kulvert/varerør parallelt med nåværende VA-ledninger. Det legges isolasjonsmatter over VA-ledningene.

Denne erklæringen skal gjelde for nåværende og etterfølgende eiere av eiendommen.

Tegning som viser tilbygget og garasjens plassering følger vedlagt.

Denne erklæringen tinglyses som heftelse på gnr. 200/bnr. 897 og kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Lillehammer kommune.

Tinglysingsgebyr betales av eier av gnr. 200/bnr. 897.

Lillehammer den

Anne Grethe Sandvik / Kjetil Skogrand
som eier av gnr. 200/bnr. 897

Kjetil Skogrand
som eier av gnr. 52/bnr. 173, 294, 329

x Otilie Reenaas
som eier av gnr. 200/bnr. 395

Kristian Svilasm
som eier av gnr. 52/bnr. 33

W. J. Haaland
som eier av gnr. 200/bnr. 819

For Signe Jørstad: Inger Steramstad Jørstad
som eier av gnr. 52/bnr. 34

Doknr. 3023 Tinglyst 03.05.2000 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251166
Vår referanse: 3733168/26236690
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 136

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4000	17	7.6.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	52	33	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

FELLESERKLÆRING

Gjensidig erklæring for felles vann- og kloakkledning

Undertegnede eiere av

g.nr. 52 b.nr. 173, 294, 329 LILLEHAMMER,
g.nr. 52 b.nr. 33, "
g.nr.200 b.nr.395 "
g.nr. 52 b.nr. 34 "
g.nr.200 b.nr. 897 "
g.nr.200 b.nr.819 "

- 7 JUN 1989
4000

gir herved hverandre gjensidig rett til å føre felles vann- og kloakkledning fra kommunens hovedledninger og frem til felles fordelingskummer og til sine eiendommer i h.h. til vedlagte kart, og sette det berørte felt i samme stand som før graving, samt foreta reparasjoner og vedlikehold på samme vilkår når dette blir påkrevet. Undertegnede, og etterkommere, er solidarisk ansvarlig for fellesanleggets kostnader, undtatt den enkeltes stikkledninger som bekostes av den enkelte eier. Fellesanleggets bruttosum blir å fordele brøkkvis etter utslagsmetoden, regnet fra ledningenes nedre endepunkt.
Ikke noe nytt medlem kan komme inn på fellesanleggets vann- eller kloakkledning uten samtykke fra eierne og avtale om andelssum som må bekostes for tilknytning. Evt. driftsomkostninger skal fordeles som for fellesanleggets bruttosum og regnes fra 1/1 til 31/12 for hvert kalenderår.
Denne erklæring skal tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra Byingeniøren i Lillehammer.

Lillehammer den

Leif Skogvang (sign) Gerd Skogvang (sign)
p.nr. p.nr.
som eiere av g.nr. 52, b.nr. 173, 294, 329

Kristian Svilosen (sign)
p.nr.
som eier av gnr. 52, b.nr. 33

Otilie Reenaas (sign)
p.nr. 050208 [redacted]
som eier av g.nr.200, b.nr. 395

Signe Jørstad (sign)
p.nr.
som eier av g.nr. 52, b.nr. 34

Tarald Sandvik (sign)
p.nr. 161216 [redacted]
som eier av g.nr. 200, b.nr. 897

Svein Oddvar Haaland (sign) Wenche J. Haaland
p.nr. 140542 [redacted] 210543 [redacted]
som eier av g.nr. 200, bnr. 819

Doknr: 4000 Tinglyst: 07.06.1989 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERINGSSKJEMA FOR VURDERING AV VERNEVERDIGE BYGNINGER

Kommunenr 0501	*Kvartal nr* 1	*Gnr* **200**	*Bnr* **897**	*Bygningens adresse:* Thorstein Lundes veg 9
Grunneier: Brynjulf Handgård og Anne-Britt Sandvik. Thorstein Lundes veg 9, 2615 Lillehammer				

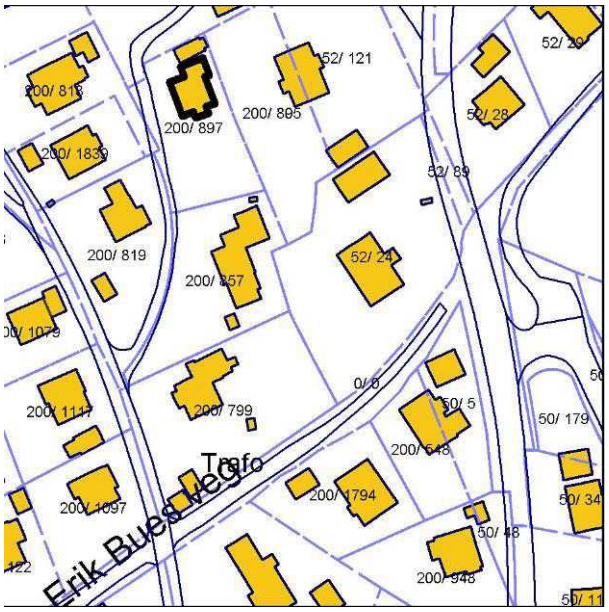




Foto: Sett fra vest (Eventuelle flere foto på side 2)
Kart: M 1:2000 Nord ↑

Type / kategori: Enkeltbygning	*Opprinnelig funksjon:*	Interessant som enkeltbygning	
	Historisk viktigste / mest kjente funksjon:	Interessant som del av et anlegg eller en bakgård	
	Nåværende funksjon: Bolig	- - med antall hus	

	VERNEKRITERIER	**Karakterer** (*)			**Merknader** (Eventuelle tilleggsmerknader på side 2)
A	Representativitet *(Typisk for sin kategori)*	**3**			
B	Sjeldenhet i Lillehammer sentrum				
C	Autentisitet *(Opprinnelig stand / ekte)*		**2**		Nytt inngangsparti
D	Sammenheng *(Del av en helhet, et område, en bakgård)*		**2**		I område med flere lignende hus
E	Identitets- /symbolverdi			**1**	
F	Alder				Byggeår:
G	Historisk kildeverdi				
H	Arkitektonisk / kunstnerisk verdi		**2**		
I	Fysisk tilstand	**3**			
SAMLET VURDERING AV VERNEVERDI					

J	Teknisk/økonomiske muligheter for restaurering				
K	Anvendelighet *(Forutsatt ev. restaurering)*				
L	Status i offentlige arealplaner				
M	Forhold til byggeplaner / utviklingspotensiale (**)				

FORELØPIG ANBEFALT REGULERINGSMESSIG STATUS	

(*) Karakterer: **3**: Taler for vern **2**: Middels **1**: Taler ikke for vern
(**) Forhold til byggeplaner / utviklingspotensiale: Karakter 3 gis hvis det ikke foreligger noen planer eller hvis bygningen passer inn i foreliggende planer

Utfylt av Lillehammer kommune Areal og miljø *Dato* 10.05.11 JTL

Sett fra sør



Sett fra vest





Sett fra vest

3.2 Bevaring av bygninger og kulturmiljø

3.2.1 Bygningsvern og kulturmiljøer er vist på plankartet som juridisk bestemmelsesområde, med tilhørende illustrasjonskart nr. 2 – Bygningsvern og kulturmiljøer, *ref. del 6.*

3.2.2 Hensynskravene til bygningsvern og kulturmiljøer gjelder foran områdetype dersom det oppstår uklarhet mellom de to bestemmelsesområdene.

3.2.3 Alle tiltak på fredede, vernede og bevaringsverdige bygg eller kulturmiljøer innenfor bestemmelsesområdet skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

3.2.4 Bygningsvern

3.2.4.1 Bygningsvern omfatter fredede bygg og anlegg, vernede og bevaringsverdige bygg med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.4.2 Definisjoner

FREDET BYGNING OG ANLEGG:

Dette er bygninger og anlegg som er nasjonalt/regionalt vernet. For freda bygg og anlegg gjelder egne bestemmelser knytta til fredningen.

VERNET BYGNING:

Dette er bygg med sikringssoner regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner.

BEVARINGSVERDIG BYGNING:

Dette er bygg som er registrert som bevaringsverdige men har ikke et formelt vern. Gjennom byplanens bestemmelser og retningslinjer er det satt hensynskrav til denne typen bygg.

3.2.4.3 Hensynskrav til bygningsvern (sårbarhet/tålegrense):

a. Bygninger og anlegg som er fredet etter kulturminneloven, regulert til vern, avsatt vernet eller bevaringsverdig i illustrasjonskart nr. 2 «Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer» eller er bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som verneverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.
b. Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade kreves redegjørelse av kulturhistoriske verdier. Det skal dokumenteres at kulturhistorisk bygningskompetanse benyttes.
c. Bevaringsverdige bygninger skal bevares slik at byggets karakter opprettholdes.
d. Bygninger, anlegg og bygningsmiljø som er fredet etter kulturminneloven eller merket for bevaring/vern i illustrasjonskart nr. 2 for bestemmelsesområde «Bygningsvern og kulturmiljøer» skal bevares i eksteriør og form. Det tillates ikke fasadeendringer.
e. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, farge, materialbruk og detaljering i fasade opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
f. Ved eventuell ombygging og omdisponering av eldre næringsbebyggelse skal byggets karakter opprettholdes på en slik måte at dens historiske funksjon fortsatt kan leses.
g. Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til fredet, vernet eller bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at verneverdiene for disse bygningene ikke reduseres. Størrelse, høyde, proporsjoner, form, farge og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen.

Retningslinjer

a. *Ved søknad om riving av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning etter brann eller annen vesentlig skade som ikke muliggjør en rekonstruksjon, kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Tillatelse til riving gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved søknad om riving kan kommunen kreve gjenoppbygging av kopi (av opprinnelig, tapt bebyggelse).*
b. *Ved rehabilitering eller gjenoppbygging av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan kommunen kreve at byggets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn.*
c. *Fasadeendring av og tilbygg/påbygg til fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan tillates såframt dette ikke forringer bygningens eller bygningsmiljøets verneverdi. Eventuelle tilbygg/påbygg bør underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.*
d. *Kommunen kan i samråd med regional kulturminnemyndighet tillate mindre avvik fra bestemmelsene til bygningsvern. Dette kan begrunnes med byggets funksjonalitet/anvendelse.*

3.2.5 Kulturmiljøer

3.2.5.1 Definisjon

Kulturmiljøer omfatter større sammenhengende bygningsmiljøer, kulturhistoriske anlegg og historiske vegfar med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.5.2 Kulturmiljøene er opplistet i *retningslinje a)* og beskrevet med historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense, *ref. del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.

3.2.5.3 Kulturmiljøene er inndelt i følgende hovedkategorier (se retningslinje a):

a. Rutenettbyen med bygårdsbebyggelse
b. Hagebyen med villabebyggelse
c. Mellomkrigstiden 1920-40 tallet
d. Etterkrigstidens by 1950-90 tallet
e. Kulturminneanlegg
f. Historiske vegfar

3.2.5.4 Hensynskrav til kulturmiljøer (sårbarhet/tålegrense):

a. Viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense for de enkelte kulturmiljøene skal legges til grunn ved regulering, reguleringsendringer og tiltak i miljøet. Disse framkommer av tabellen i *del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.
b. Hensyn som skal vurderes for å sikre de utvalgte miljøene:

   i. Historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense for endringer
   ii. Sårbarhet/tålegrense ut fra verdien og bestående karaktertrekk til de ulike kulturmiljøene.
   iii. Enkeltbygningers verdi og sårbarhet, men også området som helhet.
   iv. Tålegrense for endring av skala eller struktur ved fortetting.
   v. Tålegrense for endring av terreng og grøntområder.

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 897	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Thorstein Lundes veg 9 2615 LILLEHAMMER			
Annen info:				

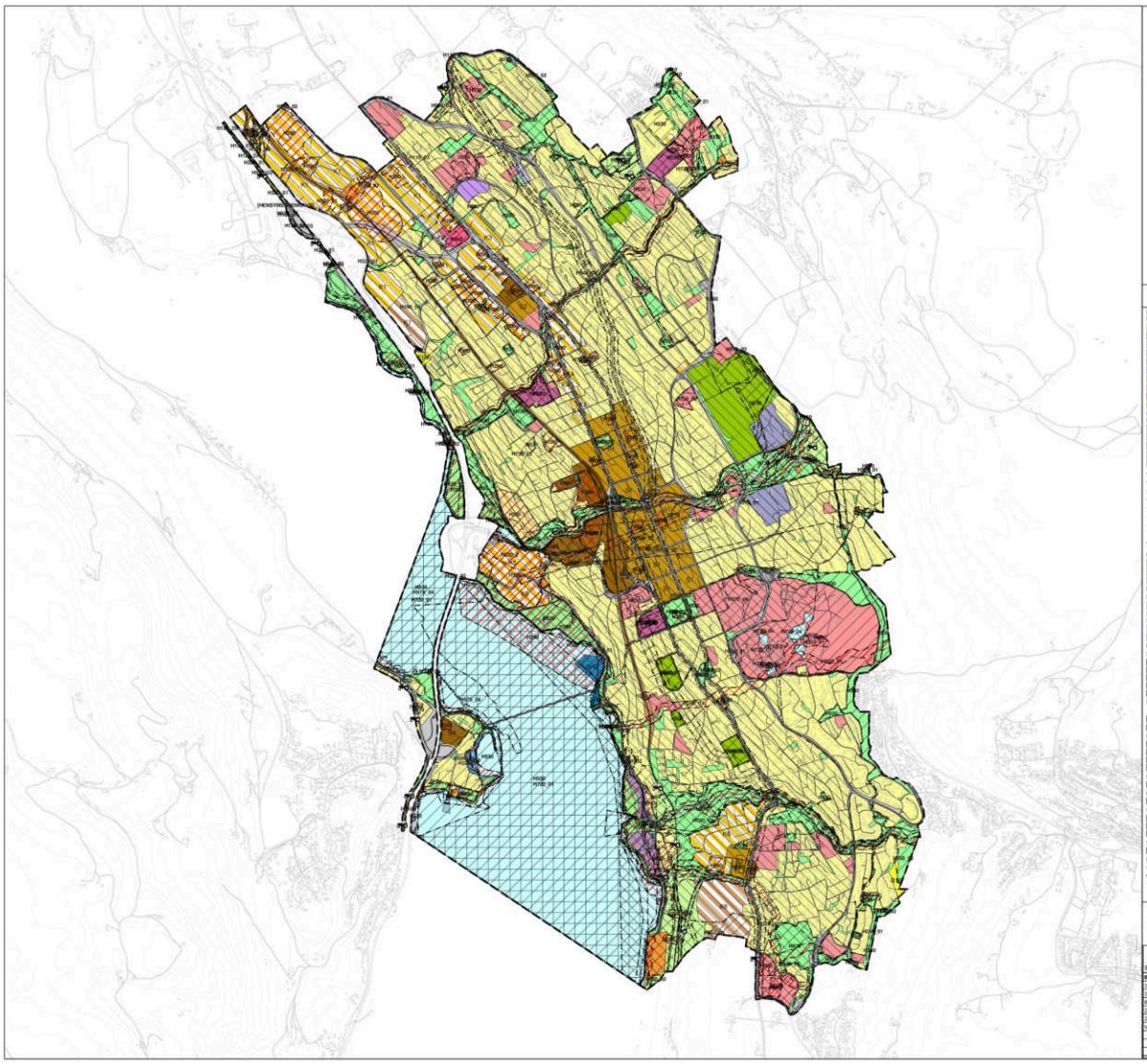
Lillehammer kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Eiendom	Husnummer	Husnummer med bokstav
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Innmålt tre	Hekk	Flaggstang
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Trapp
Svømmebasseng	Byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Gang- og sykkelveg	Veg
Forsenkningskurve_Lillehammer	Høydekurve_Lillehammer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn	Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for bl.a. næringsvirksomhet basert på stedens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreterrenatse/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

0 100 200 300 400 500
Målestokk: 1:10000 (A3)

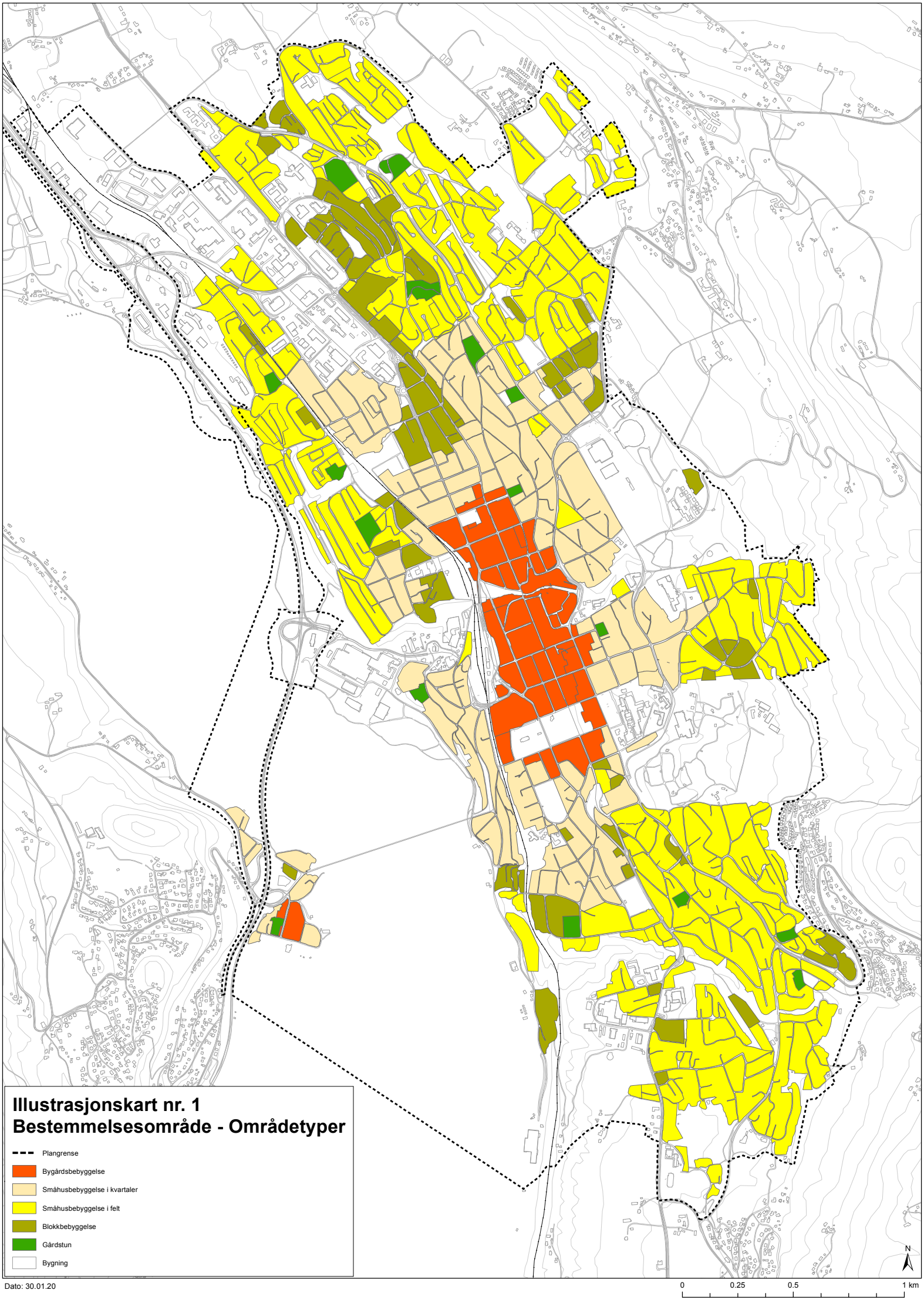
PlanID: 2016kmdelplan
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

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

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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


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

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	200
Bruksnummer:	897

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.04.2025 kl. 07:55
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TH.LUNDESVEI 9
Etableringsdato:	30.04.1923
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 200 / 897	953,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100349	HANDGÅRD BRYNJULF		THORSTEIN LUNDES VEG 9 2615 LILLEHAMMER	1 / 2
Hjemmelshaver		301249	SANDVIK ANNE-BRITT		THORSTEIN LUNDES VEG 9 2615 LILLEHAMMER	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6777330	578986		953,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3405 - 200/897 0501 - 200/897		
Kartforretning	07.11.1963				
Kartforretning	M12-60	Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0501 - 200/897	Arealendring 950,6	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.04.1923			
Kart- og delingsforretning	M461			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0501 - 200/403	-881,8
Mottaker	0501 - 200/897	881,8

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Thorstein Lundes veg	5980	9			Grunnkrets	0517	Nedre Nordsetervegen	Nei
						Stemmekrets:	1	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03070101	Lillehammer	
				6777339	578986	Postnr.område:	2615	LILLEHAMMER	
						Tettsted:	1501	Lillehammer	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 12 846 843
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6777339 Øst: 578986
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Biobrensel
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	203	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	203			Tatt i bruk:	15.12.1928
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0	0	0
K01	0	56	0	56	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5980 Thorstein Lundes veg 9	H0101	Bolig	203	6	Kjøkken	1	1	200/897

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SANDVIK TARALD BLOM		TH.LUNDES VEG 9

Bygningsnr: 12 846 843
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6777339 Øst: 578986
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	15	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	25.05.2000
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	15			Tatt i bruk:	27.02.2002
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	15	0	15	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5980 Thorstein Lundes veg 9		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	200/897

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HANGAARD BRYNJULF		

Bygningsnr:	14 622 217	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	25.05.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6777350 Øst: 578986	Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:	27.02.2002
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

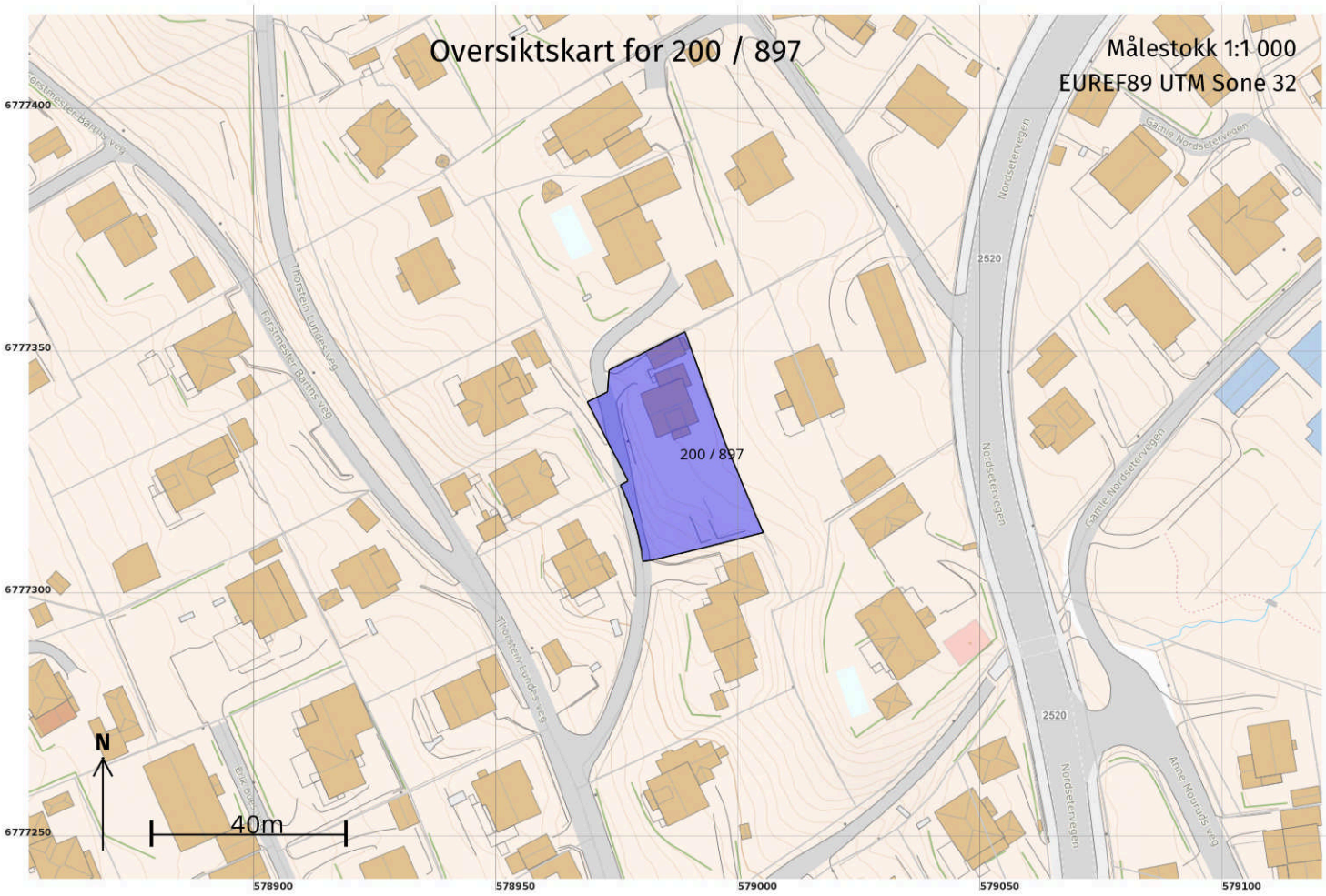
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

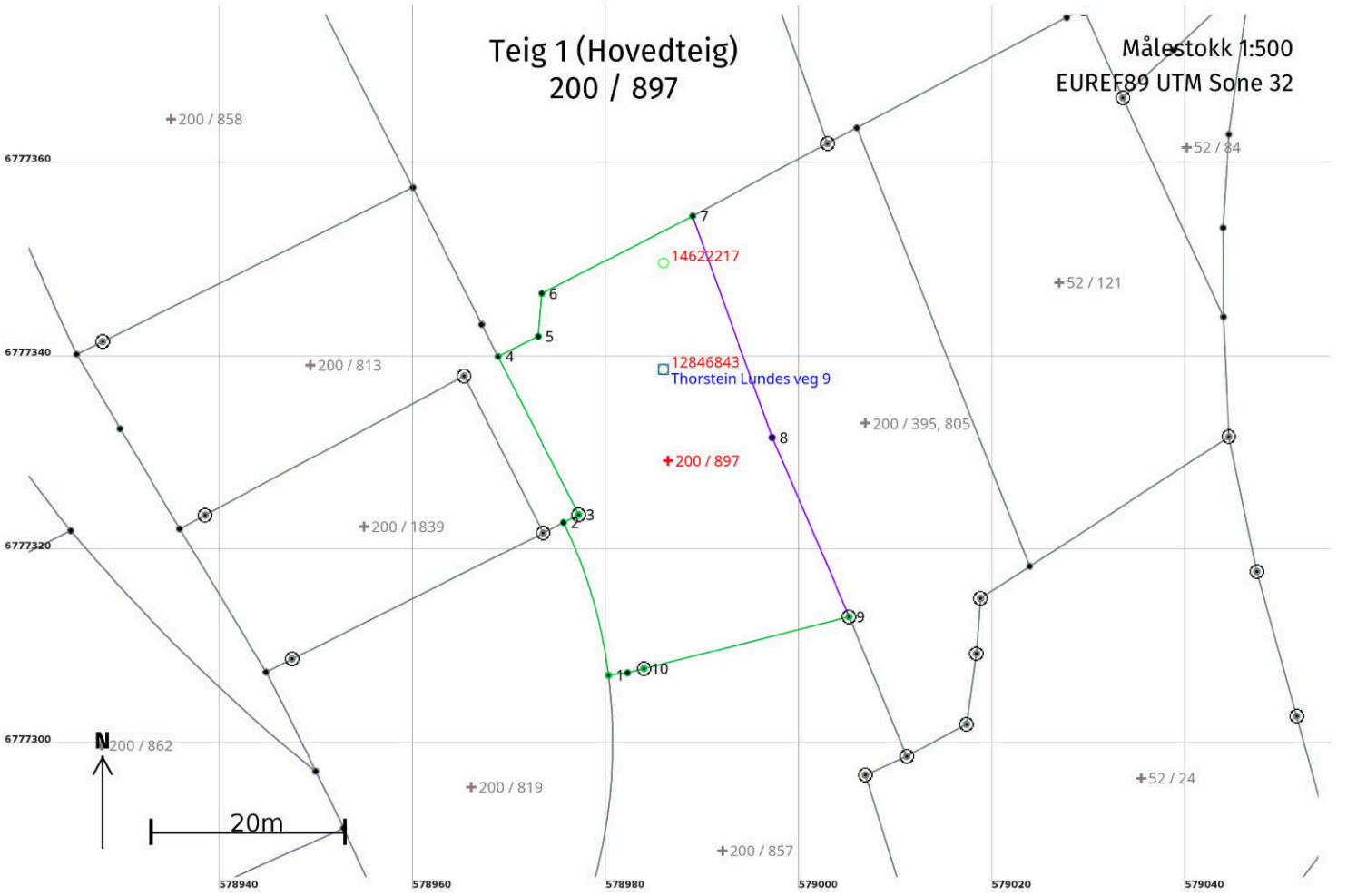
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	200/897

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HANGAARD BRYNJULF		


Oversiktskart for 200 / 897
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
200 / 897
N
40m
6777400
6777350
6777300
6777250
578900
578950
579000
579050
579100
2520
Nordsetervegen
Gamle Nordsetervegen
Torstein Lundes veg
Fellesmester Barths veg
Arne Mourud's veg


Teig 1 (Hovedteig)
200 / 897
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+200 / 858
+52 / 84
+52 / 121
+200 / 813
+200 / 395, 805
+200 / 1839
+200 / 897
+200 / 862
+200 / 819
+52 / 24
+200 / 857
14622217
12846843
Thorstein Lundes veg 9
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
N
20m
6777360
6777340
6777320
6777300
578940
578960
578980
579000
579020
579040

Areal og koordinater

Areal: 953,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6777330 **Øst:** 578986

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6777307,40	578980,28		Veg midt	10 Terrengmålt	13	-49,97
			16,53			13	
2	6777323,19	578975,65		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			1,76				
3	6777324,00	578977,21		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			18,34				
4	6777340,33	578968,86		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			4,65				
5	6777342,42	578973,01		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			4,43				
6	6777346,83	578973,39		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			17,55				
7	6777354,84	578989,01		Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			24,30				
8	6777331,97	578997,23		Umerket	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			20,16				
9	6777313,45	579005,19		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			21,88				
10	6777308,09	578983,98		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			1,78				
11	6777307,65	578982,26		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			2,00				

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 897
Adresse: Thorstein Lundes veg 9, 2615 LILLEHAMMER
Referanse: 55251166

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Ingen restanser.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 30.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 897
Adresse: Thorstein Lundes veg 9, 2615 LILLEHAMMER
Referanse: 55251166

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 897
Adresse: Thorstein Lundes veg 9, 2615 LILLEHAMMER
Referanse: 55251166

Kommentar
Eiendommen er avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende" i Byplanen 2020-2023(2030) og ligger i områdetype "Småhusbebyggelse i kvartaler". Hensynssoner som gjelder ? H410 Krav vedrørende infrastruktur Bygning og anlegg er bevaringsverdig, se vedlegg.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**200**	**897**	**0**	**0**	Grunneiendom	TH.LUNDESVEI 9	Ja	953,3	950,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
30.04.1923	Nei	Nei	Nei			Nord: 6777329.56 Øst: 578986.46 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			200/897	0
Kartforretning	07.11.1963		M12-60	Mottaker	200/897	950.6
Kart- og delingsforretning	30.04.1923		M461	Mottaker	200/897	881.8
				Avgiver	200/403	-881.8

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
12846843	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	203	0	203
12846843-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	15	0	15
14622217	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	20	20

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Thorstein Lundes veg	9			Nord: 6777339 Øst: 578986 System: EPSG:25832		Grunnkrets 517-Nedre Nordsetervegen Kirkesokn 1-Lillehammer Stemmekrets 1-Sentrum Postnummerområde 2615-LILLEHAMMER Tettsted 1501-Lillehammer SKOLEKRETS 5-Nordre Ål

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 12-60	

M-Målebrevsnummer: (461)

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
953,3	Nord: 6777329,56009753 Øst: 578986,45999607 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 897
Adresse: Thorstein Lundes veg 9, 2615 LILLEHAMMER
Referanse: 55251166

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Det er ikke ferdigattest, men tillatelse fra 1927. Ferdigattest for tilbygg og garasje i 2002 er vedlagt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 25.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 897
Adresse: Thorstein Lundes veg 9, 2615 LILLEHAMMER
Referanse: 55251166

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Thorstein Lundes veg 9

Nabolaget Bjerkebæk/Nedre Nordsetervegen - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	24 min 2 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Create - Lillehammer kreative vgs	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stampesletta Bjerkebæk Linje B6, 102, 140, 141, 536	5 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Lillehammer idrettsbarnehage (1-5 ... 86 barn	11 min 0.8 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	5 min
Rema 1000 Fåberggata	8 min

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	8 min
Vitusapotek Storgata	9 min
Lillehammer Vinmonopol	12 min

SPORT

Kristinshall, idrettshalldel	8 min
Håkons hall	9 min
Espern Lillehammer	9 min
Friskis & Svettis Lillehammer	11 min

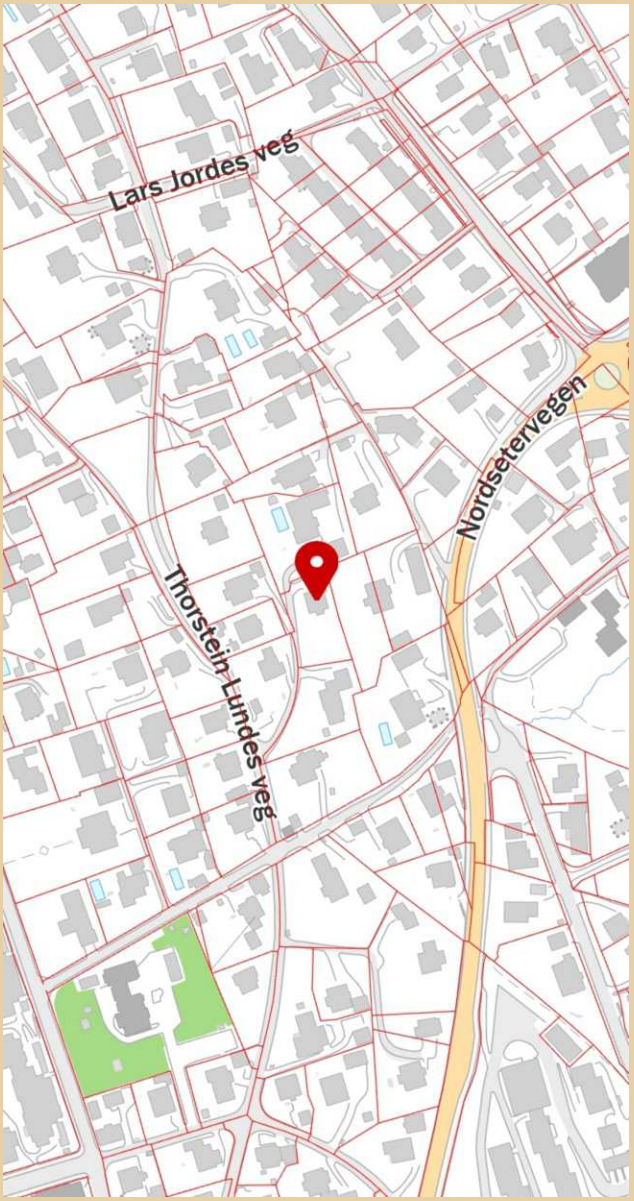
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thorstein Lundes veg 9, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 897, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251166

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 911 51 567

E-post: emil.intelhus.broto@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.
