



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

VÅRSTIEN 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra Lillehammer kommune, herunder:

Reguleringskart og bestemmelser

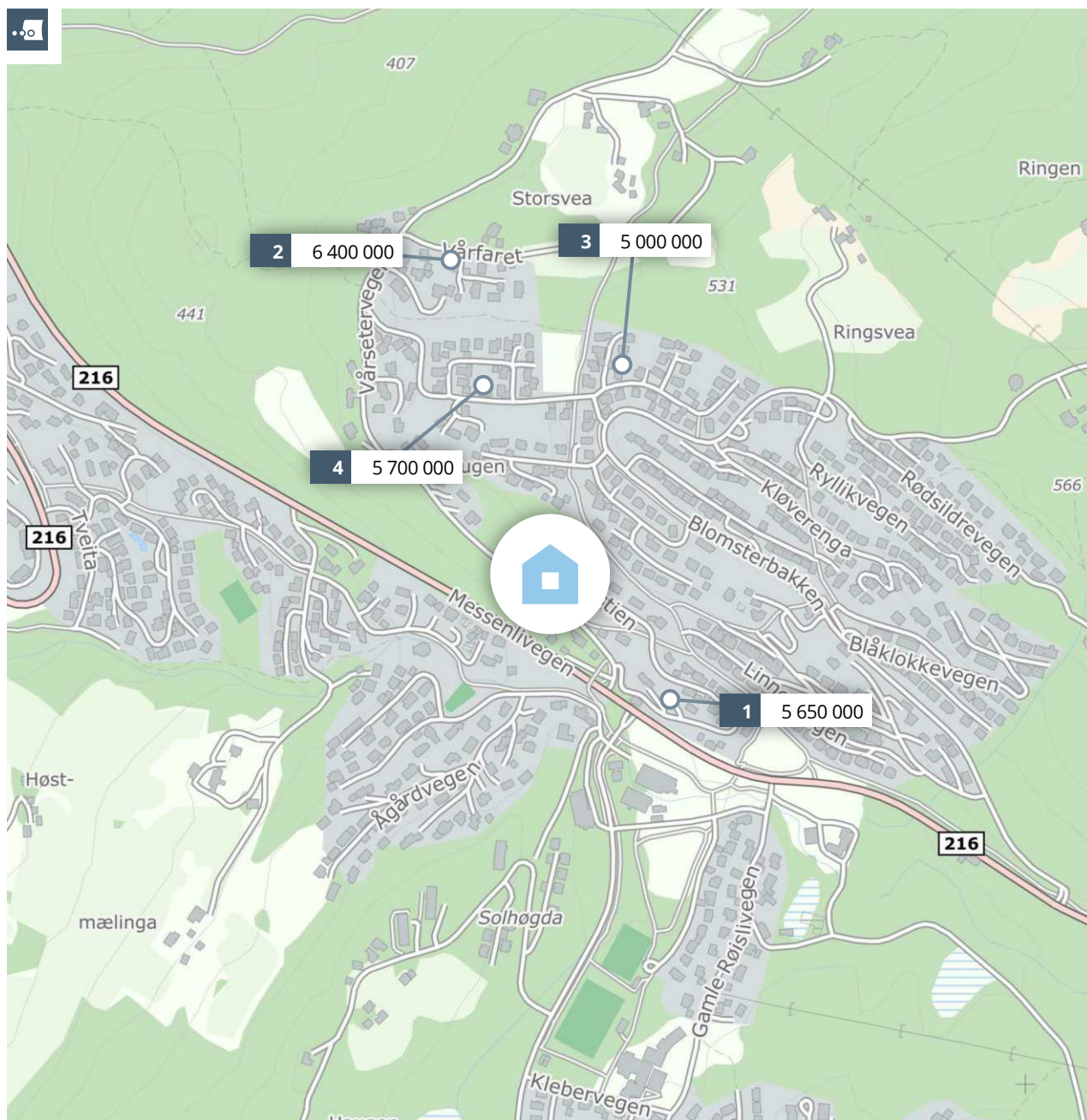
Arealbekreftelse

Tegninger

Ferdigattester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verddivurdering **VÅRSTIEN 34**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 12.06.2025

Meglers verddivurdering 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 verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristin D. Killi.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Vårstien 34, 2611 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 67 BNR 209 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS VÅRSETERGRENDA

Verdivurdert til

6 300 000

- **6 300 000** **32 642**
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt						1 041 m ²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vårstien 6 164 m ² 1985 774 m ² 4 sov	28.03.2025	5 300 000	5 650 000	0	5 650 000	34 451
2 Vårfare 5 222 m ² 1980 1 451 m ² 3 sov	07.04.2025	6 280 000	6 400 000	0	6 400 000	28 829
3 Nøkleblommen 14 234 m ² 1987 612 m ² 3 sov	09.12.2024	5 300 000	5 000 000	0	5 000 000	21 368
4 Hestehoven 15 248 m ² 1986 850 m ² 5 sov	20.09.2024	5 800 000	5 700 000	0	5 700 000	22 984

En arkitekttegnet enebolig over flere plan med mange flotte uteplasser og gode solforhold, barnevennlig beliggenhet nest innerst i blindveg. Garasje. Se vedlagte salgsoppgave.

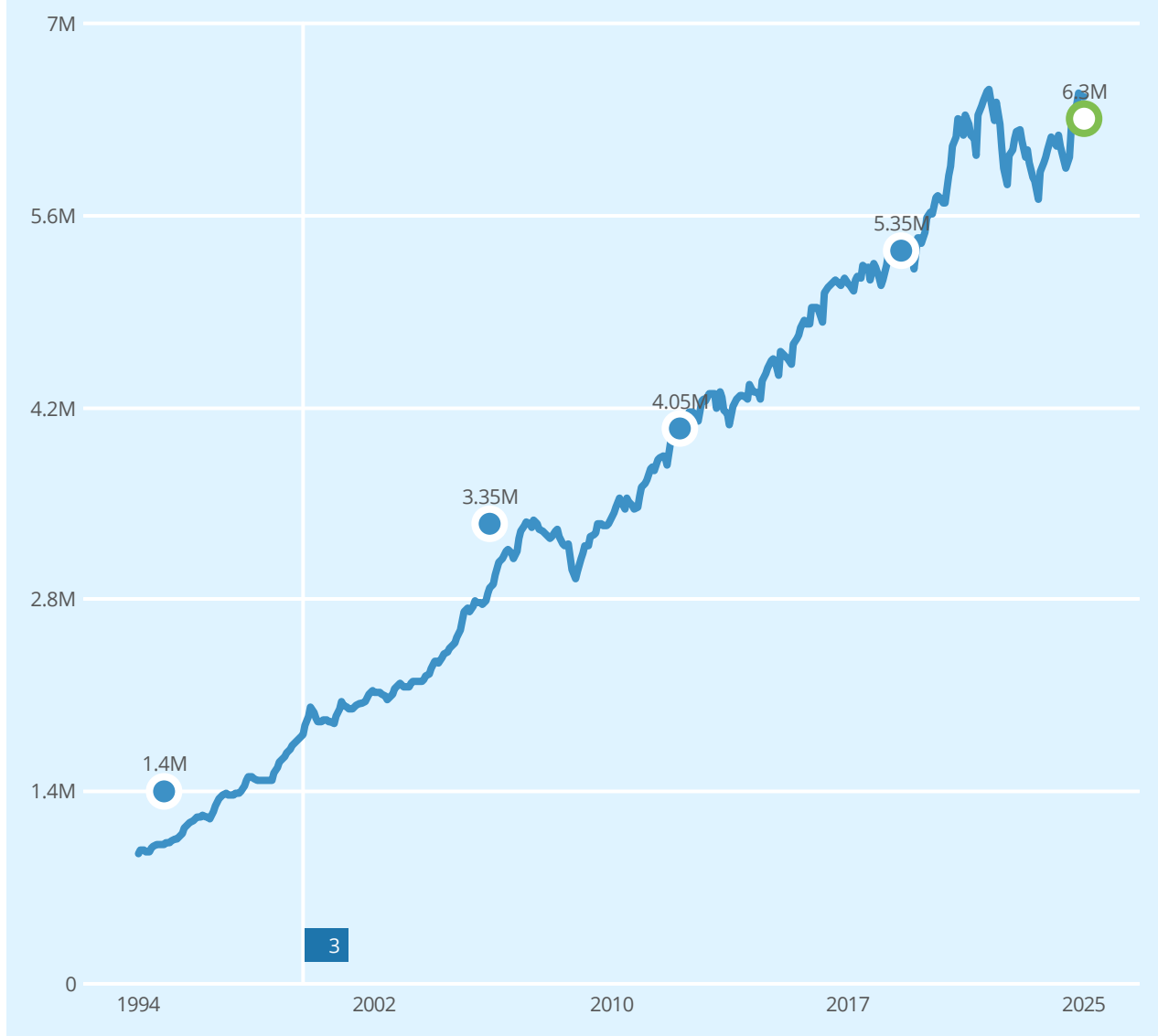
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinende 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

Garasje, anneks

3

Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.07.2019		15.07.2019	-	5 350 000	-	5 350 000
01.05.2012	25.05.2012	01.08.2012	4 450 000	4 050 000	0	4 050 000
25.10.2005	13.03.2006	16.06.2006	3 500 000	3 350 000	-	3 350 000
18.08.1995		18.08.1995	-	1 400 000	-	1 400 000



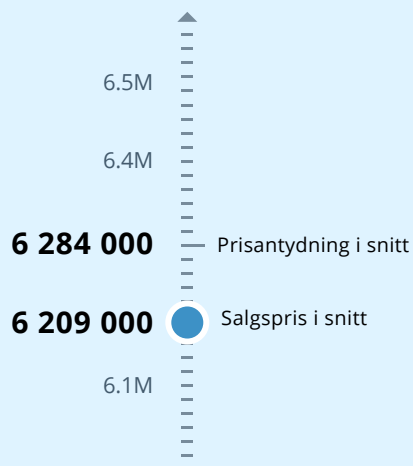
Eneboliger til salgs i VÅRSETERGRENDA grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

41
dager

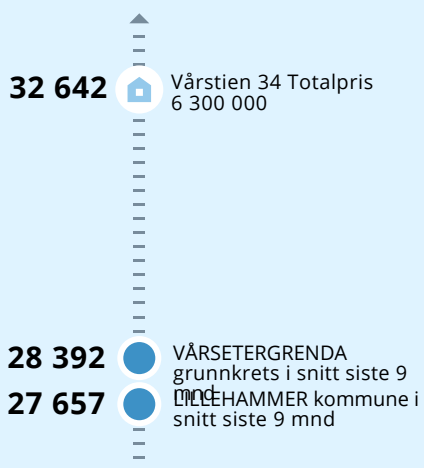
Eneboliger solgt i VÅRSETERGRENDA grunnkrets siste 9 mnd



Solgt i snitt i løpet av

66
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vårstien 34 , 2611 LILLEHAMMER
 LILLEHAMMER kommune
 gnr. 67, bnr. 209

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 22259-1235

Referansenummer: QP1790

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Nustad

Vår ref:



 **LILLEHAMMER
TAKST**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



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 i Vårstien i skrånende terreng, bygget i terrassert konstruksjon med leca/betong mot terreng. Resterende vegger i bindingsverk med utvendig liggende panel. Takkonstruksjon med W-takstoler, utvendig tekket med betongtakstein. Vinterhage har sperrekonstruksjon, utvendig tekket med sveiset papp. Boligen har fått flere TG2 og 3 stk. TG3, hvor enkelte av TG2 avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Enkelte punkter vil kreve nærmere undersøkelser.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Tekking av sveiset papp. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon over vinterhage.
Bygningen har malte og lakkerte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, med glassfelt.
Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre.
Balkong ut fra underetasje mot vest, ut ifra stue. Bjelkelag og terrassebord. Rekkverk i glass med treverk som omramming.
Balkong mot nord ut fra vinterhage, deler har støpt plate i bakkant, bjelkelag og terrassebord mot vest. Balkong ut fra kjøkken mot sør.
Terrasse på mark utenfor stue i underetasje/kjeller med bjelkelag og terrassebord.
Flere utvendige trapper rundt boligen i treverk, stein og av eldre jernbane-sviller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av malt og umalt furu, skipsgulv, belegg, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har malte plater, strie, panel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Tilsynsrapport fra 2022 foreligger med ingen avdekkede forhold.
Boligen har isolert stålppe og peis med innsats.
Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under inngangsparti/bad og største deler av vinterhagen.
Merknad: Det er usikkerhet rundt utførelse av gulv mot øst i vinterhagen. Det bør innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen for det meste furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje.
Byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, synlig mansjett i sluk.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Vaskerom underetasje.

Byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det er laget en svært enkel innredning med kryssfiner.
Det er balansert ventilasjon.
Rommet har synlig membran (belegg og baderomsplater) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018.
Merknad: Fuktsøk er en indikasjon på forskjeller i fukttinnhold og er ikke en fuktmåling.

Bad underetasje/kjeller.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Underetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplater av malt mdf. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.etg/kjeller:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon og vindusventiler.
Luft til luft varmepumpe plassert i stue i underetasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

Sentralstøvsuger enhet er plassert på bod i underetasje. Enheten er koblet fra rørsystemet.

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfang i 1.etasje.

Solceller er montert på tak mot vest, konverter er plassert på vegg ved vindfang.

Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

Dreneringen er fra 1985.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og naturstein.

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasje: Balkong mot sør/øst er ikke tegnet inn.

Underetasje/kjeller: Soverom er i bruk som kjøkken.

Hobbyrom og sportsbod er i bruk som stue. Wc, deler av gang

og sportsbod er i bruk som bad. Etasjen er benyttet som

utleiehybel.

Ferdigattest fra 1985 foreligger.

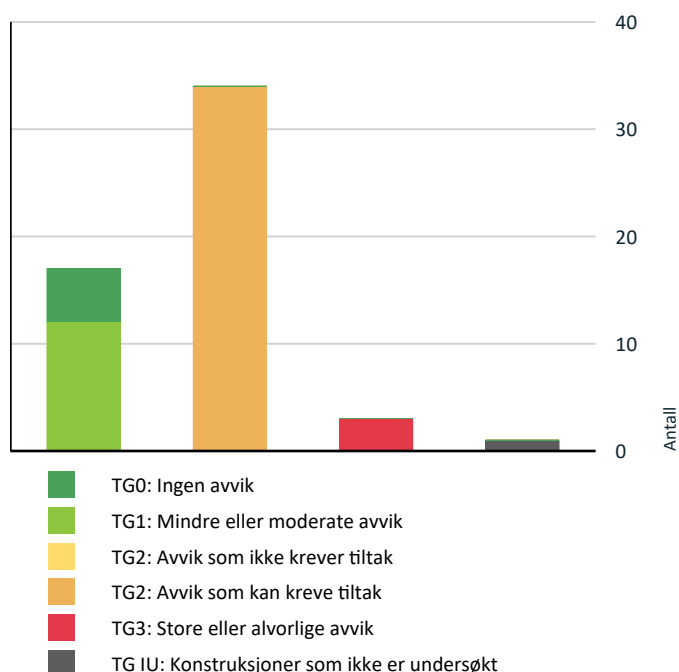
Garasje

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

Tegninger er gjennomgått. ferdigattest foreligger.

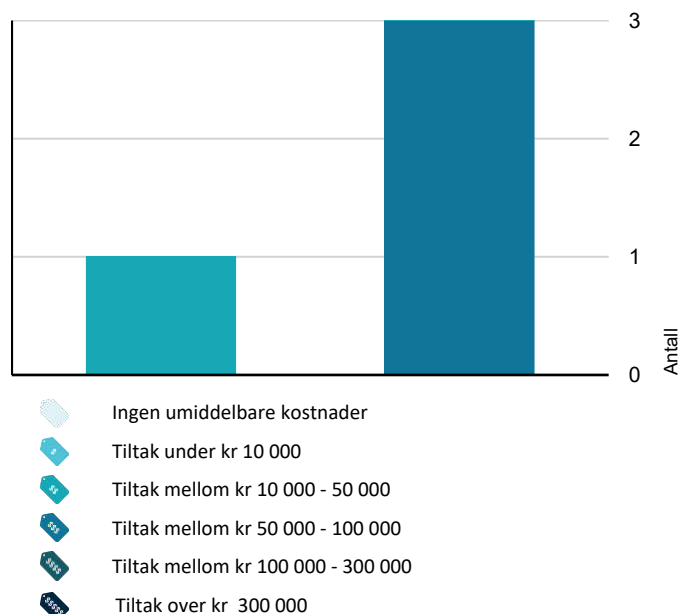
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1985. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerелеktrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmål. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking - vinterhage [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

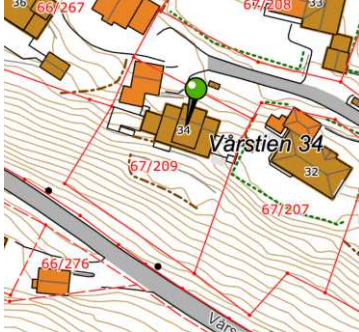
! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje/kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje/kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1985

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2023	VVS	Luft til luft varmepumpe plassert i stue i underetasje.
2023	Tømrer	Lagt nytt undertak og betongstein.
2025	Egeninnsats	Ny ventilator med kullfilter på kjøkken i u.etg/kjeller.
2025	Tømrer	Skifte av balkongdør mot sør i underetasje.
2025	Egeninnsats	Restaurering av balkongdør i u.etg/kjeller mot vest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Taktekking - vinterhage

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av sveiset papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



Papp.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Enkelte deformasjoner i renner grunnet snø/is.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales montering av snøfangere i henhold til dagens krav grunnet risiko ved et eventuelt ras fra tak.

Det bør utføres lokale tiltak på takrenner for oppretting for å opprettholde funksjonen.



Renne.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Hjørnekaske mot sør/vest har løsnet.

Spesielt sørveggen trenger noe vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen/liten lufting i nedre kant av kledningen hindrer god lufting og drenering av veggkonstruksjonen. Konsekvens kan være at drenering av eventuelt vann/ kondens/fuktighet ikke fungerer optimalt og kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Ved eventuell etterisolering som endrer veggens bygningsfysikk, kan ikke behov for mer lufting utelukkes.

Hjørnekaske bør festes igjen, liten konsekvens.
Det må påregnes vedlikehold av sørvegg i nær fremtid.



Slitasje på sørvegg.



Løs hjørnekaske.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, sperrekonstruksjon på vinterhage.



Luftespalte over skråtak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte og lakkerte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

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

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Råte i ommrammingsbord mot sør.

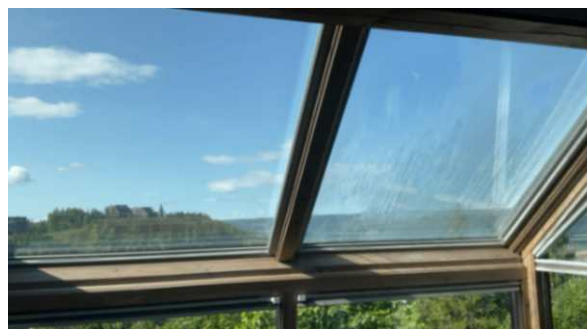
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Råteskadet ommramming bør skiftes for å unngå utvikling av skaden.

Tilstandsrapport



Kondens skader.



Punkttert glass.



Råte i omramming.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, med glassfelt.

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

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt



Ytterdør

Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ufagmessig tetting under enkelte dører.

Balkongdører fra byggeår har vedlikeholdsbehov. Eier opplyser at balkongdør i u.etg/kjeller er restaurert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Blekk bør monteres under dører der dette mangler for å sikre mot mulig vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig kondensering.



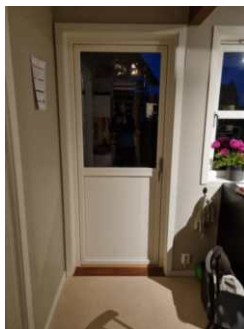
Under skyvedør mot nord.

TG 0 Balkongdør ny

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Balkongdør mot sør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra underetasje mot vest, ut ifra stue. Bjelkelag og terrassebord. Rekkverk i glass med treverk som omramming. Balkong mot nord ut fra vinterhage, deler har støpt plate i bakkant, bjelkelag og terrassebord mot vest. Balkong ut fra kjøkken mot sør.

Terrasse på mark utenfor stue i underetasje/kjeller med bjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Underetasje mot vest og nord: Ingen pakninger mot glass og dårlig innfesting, samt langt spenn på topprekke/håndløper i tre.

Underetasje/kjeller: Noe bevegelser i fundamenter for søyler til balkong over og oppsprekking i terrassebord.

Skjevheter er mest sannsynlig grunnet noe bevegelser/setninger i grunn/fundamentering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens av rekkverk lavere enn dagens krav, samt langt spenn/heng på topprekke er dårligere sikring og trygghetsfølelse.

Konsekvens av ingen pakninger mot glass er lyd ved tramp og større muligheter for at glass går i stykker.

Det bør utføres lokale tiltak for oppretting av skjevheter på balkonger/ fundamenter under søyler for å hindre ytterligere skjevheter, samt stedvis vedlikehold/utskiftninger av terrassebord.



Heng i topprekke og innfesting av glass.



Balkong mot nord.



Bevegelser/synk i fundament. Eier har skiftet oppsprekte bord.

Utvendige trapper

Flere utvendige trapper rundt boligen i treverk, stein og av eldre jernbane-sviller. Trapper er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes noe skjevheter, samt løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør rettes opp og festes bedre.



Trapp mot nord.



Skjevt og løst rekkverk.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av malt og umalt furu, skipsgulv, belegg, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har malte plater, strie, panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder i taket på soverom i 1.etg mot sør av ukjent årsak. Tørt ved fuktmåling på befaring. Eier opplyser: Skjolder i tak skyldes inndriv av noe snø, før skifte av tak.

Det mangler stedvis gulvlister/overgangslister.

Flis-overflater på gulv har noe bom/hul-lyder.

Furugulv i underetasje har en skade i stue, hvor gulvet er mykt ved tråkk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liten konsekvens utover estetikk av noe manglende listing.

Fliser med bom er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere.
Liten konsekvens ved normal bruk.

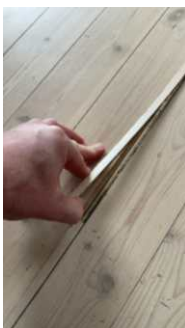
Det bør utføres lokale tiltak ved furugulv i stue i underetasje for å sikre mot mulig gjennomtramp.



Skjolder i tak soverom 1.etg, mot sør (tørt ved måling).



Manglende lister.



Mykt ved tråkk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate på mark.

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.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er målt avvik i flere rom.

Bemerkes stedvis knirk i alle etasjer.

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.
- Tiltak:

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.

Liten konsekvens av noe knirk utover lyd.



14mm/2m sov nord 1.etasje.



13mm/2m sov sør 1.etasje.



22mm gjennom sov sør/øst 1.etasje.



18mm gjennom vinterhage i underetasje.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

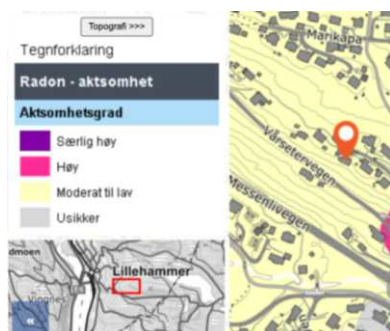
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales. (Krav ved utleie).

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.

Tilstandsrapport



Moderat til lav aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted - vinterhage

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.

Årstall: 1999

Kilde: Eier



Ildsted.

TG 1 Pipe og ildsted

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

Tilsynsrapport fra 2022 foreligger med ingen avdekkede forhold.



Ildsted underetasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken underetasje/kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes mer fukt andre steder i rom under terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Innforet vegg under terreng har dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering og med innvendig dampsperre (som hindrer god uttørring innover) er en risiko konstruksjon.

Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.



Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av inngangsparti/bad og største deler av vinterhagen.

Vurdering av avvik:

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

Merknad: Det er usikkerhet rundt utførelse av gulv mot bakside i vinterhagen og det er ingen inspeksjonsmulighet. Byggetegninger viser også kryp/blindkjeller under deler av stue i underetasje, det er ikke funnet adkomst til denne, kun en ventil i trappegang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av oppbygging av kryp/blindkjellere som ikke er tilgjengelige.

Tilstandsrapport



Under inngang/bad.



Fuktmåling (tørt)



Ventil inn til tegnet blindkjeller.



Under vinterhagen.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende håndløper og større åpninger enn dagens krav er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.



Trapp u.etg-1.etg.

Innvendige dører

Innvendig har boligen for det meste furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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



Soverom 1.etg mot sør.



Noe slitasje på terskel.

Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert muselort og musefelle på loft.

Eier opplyser: Muselort er antagelig av gammel årgang, ingen mus er tatt i fellen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av omfang, for å vurdere eventuelle tiltak.

Konsekvens av eventuelle mus i boligen kan være knyttet til helse, lukt og skader.



Muselort

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Utforing/list på dør har trukket til seg noe fuktighet utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

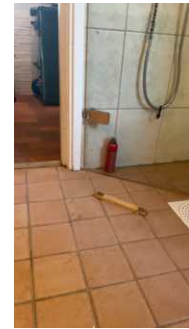
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det må påregnes utskiftning av utforing og list.

Installering av tett dusjkabinett anbefales for å sikre mot sprut på dør/lister og mot kapillært sug i flislim-sjiktet mot dør og vindu.



Endel riss i fuger i dusj.



Dør i våtsone.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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



Fall mot sluk.



Fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

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

Det anbefales installering av tett dusjkabinett for å minske vannpåkjenningen på eldre membran som kan føre til lekkasjer/skader.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Riss i servanter.

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Lite/ingen avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

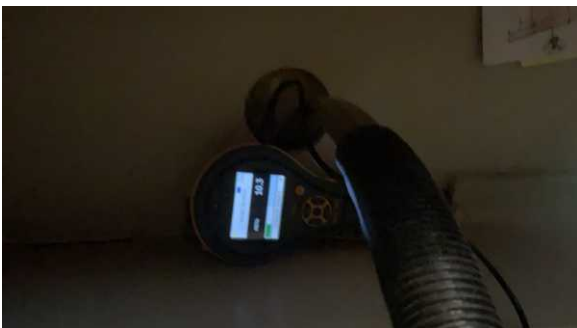
Se punkt: ventilasjon, for tiltak.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Merknad: Se punkt sluk, membran og tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt på gulv og våtsoner på vegg har utettheter i overganger og rundt gjennomføringer.

Vinyl har "sluppet" fra betong stedvis rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
 - Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tettesjiktet bør skiftes på gulv og våtsoner på vegger for å sikre mot skader.

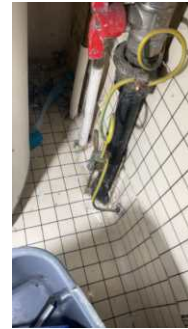
Kostnadsestimat for nytt belegg på gulv og på våtsone på vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utett overgang under vask.



Utett rundt rør.



Sluppet fra betong.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det er laget en svært enkel innredning med kryssfiner.

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Lite/ ingen trekk.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Se punkt: ventilasjon, for tiltak.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har synlig membran (belegg og baderomplater) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018.

Merknad: Fuktsøk er en indikasjon på forskjeller i fuktinnhold og er ikke en fuktmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

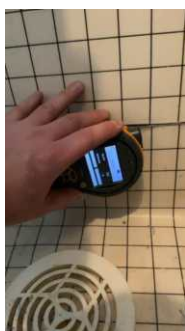
Ved enkle fuktsøk på gulv er det endel høyere verdier mot sluk, kontra ellers på gulv. Dette kan tyde på noe fuktighet under belegg ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales skifting av belegg på rommet.

Tilstandsrapport



Ref: over batteri.



Ref: gulv ved dør.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Merknad: Det er innerdør i våtsone, men løsningen ansees ikke som uegnet da det er en tett skinne mot vegg og ingen synlige skader på karm.



Noe synlig "svai" i tak.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser. Ingen riss i fuger er observert.
Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.

Vurdering av avvik:

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

Tett bunnskinne mot dusj, samt flatt gulv utenfor dusj og ingen oppbrett ved dør.

Fliser på gulv er noe ujevnt og ufagmessig lagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Da gulv utenfor dusj er flatt anbefales det å lage en membran oppbrett ved dør på 15mm, samt en spalte i bunnskinne for å sikre at vann/lekkasjevann ledes til sluk.

Liten konsekvens av noe ufagmessig utførelse utover estetikk.



Fall mot sluk.



Ujevnt/ufagmessig.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjennomføringer under vask er ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør gjøres lokale tiltak for tetting av gjennomføringer under vask for å sikre mot vannskader i tiliggende konstruksjoner.
Montering av tett dusjkabinett anbefales.

Sluk må sjekkes og rengjøres jevnlig, for å unngå oppbygging av vann til overgang membran/ klemring.



Utette gjennomføringer.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Mye fuktsvelling på innredning.

Ujevn stråle fra kran.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres lokale tiltak på kran for utbedring av ujevn stråle, liten konsekvens.



Svelling/skader.



Ujevn stråle fra kran.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Vindusventil.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



RF-måling



Fuktmåling.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplapte av malt mdf. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe svelling/avflassing på fronter og under benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som har svellet eller mistet overflatebehandlingen er mer utsatt ved videre fuktpåkjenning og lokale tiltak bør utføres.



Kjøkken



Noe svelling på front.



Synlig mdf med avskallet overflatebehandling.



Ref: kjøkkengulv (tørt).

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Enkelte mindre skader og noe ufagmessig montering/løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.

Liten konsekvens av mindre skader og noe ufagmessig montering utover estetikk.



Skrog har løsnet noe.



Ende på benkeplate.



Vanskelig å lukke grunnet plass.



Ref: kjøkkengulv (tørt)

UNDERETASJE/KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator gir dårligere utlufting av matos/partikler, ellers liten konsekvens.

Det bør monteres en veggventil på kjøkkenet for å sikre tilluft/skifte av luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør samles i tak på bod uten sluk i underetasje innenfor vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Konsekvens er at eventuell vannlekkasje oppdages sent/ skader tilleggende konstruksjoner.

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Samlepunkt for rør i rør.



Vanninntak på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Durgo-ventil på loft.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Bod under trapp i underetasje/kjeller har ingen ventilering og noe innestengt lukt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

- Tiltak:

Anlegget trenger service og mulige utskiftninger med tanke på veldig begrenset mengde avtrekk på våtrom, samt alder.

Det bør monteres ventiler i bod under trapp for å få noe sirkulering av luft.



Aggregat på loft.



Bod under trapp i u.etg/kjeller.

Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe plassert i stue i underetasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er mulig service/utskiftning.

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger enhet er plassert på bod i underetasje. Enheten er koblet fra rørsystemet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfang i 1.etasje. Solceller er montert på tak mot vest, konverter er plassert på vegg ved vindfang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985 Ved nybygg.

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

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

Fremvist for:

Montering av solceller på tak i 2023. Kursopplegg for varmepumpe, dobbel utestikk ved utedel i 2023. Opplegg for hybelkjøkken, ny kurs til stekeovn i 2020. El-innstallasjoner i kjøkken i 2017.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

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



Inverter på vegg.

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 forenklete 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.

Røykvarslere og håndslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

Tilstandsrapport



NGU

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Utvendig fuktsikring mangler stedvis kantlist/innpussing.

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.

Kantlist/innpussing i overgang platon/mur bør utføres for å sikre mot unødig vann/fuktpåkjenning mot mur/rom under terreng.

Eldre drenering/fuktsikring som over tid mister noe av sin funksjon fører til en større fuktpåkjenning for kjellere med eventuelle innredede rom og kan føre til fuktskader.



Manglende kantlist.



Ved vinterhage.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmur mellom bolig og garasje har store skjevheter.

Eier opplyser: Skjevhet er opplyst fra tidligere eier å stamme fra kranbil. Tidligere og nåværende eier opplyser at muren ikke har beveget seg ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Tilstandsrapport

Konsekvens uten tiltak er ytterligere skjevheter og i verste fall kollaps av mur.

Kostnadsestimat for ny mur mellom bolig og garasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mur mellom bolig og garasje.

Terrenghorhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengfall inn mot mur gir mur og rom under terreng en unødvendig fukt/vannpåkjenning som kan føre til skader.

Kostnadsestimat for lokale terrengjusteringer inn mot bolig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fall inn mot bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelgarasje med tilbygget bod mot vest i et lavere plan. Bygget har støpt plate på mark og ringmur/grunnmur i betongstein. Bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler og dragere til bæring litt innenfor hver langvegg. Utvendig tekking av betongstein. En enkel dør inn til bod og vindu med et lags glass. Leddet tre port til garasje.

Merknad: Dragere for bæring i garasje har synlige nedbøyninger. Treport har stor slitasje og noe råteskader. Oppsprukket treverk i enden av utstikkende dragere. Enkelte knuste takstein på taket. Avstand fra snøfanger på bod til mønet er for langt. Synlige skjevheter/noe heng på takflaten mot vest. Enkel rist for drenering foran garasjeport med usikker funksjon. Noe saltutslag på betonggulv i bod og enkelte mindre riss i betongplate i garasjedel.

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

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

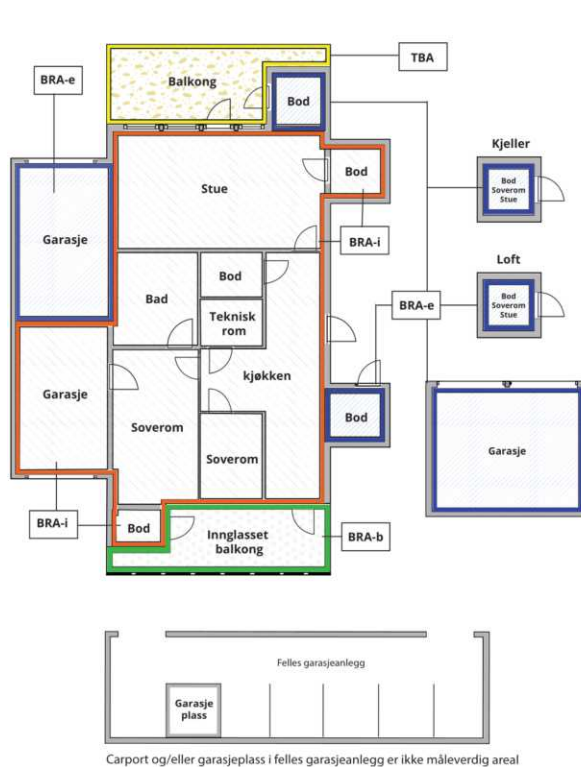
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	59			59		4	63
Underetasje	93			93	73		93
Underetasje/kjeller	40			40	22		40
SUM	192				95	4	196
SUM BRA	192						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Soverom, Soverom 2, Gang/m trapp/kontor, Bad, Soverom 3		
Underetasje	Bod u/trapp, Bod 2, Vaskerom, Kjøkken, Stue m/trapp, Vinterhage		
Underetasje/kjeller	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Bod		

Kommentar

ALH 1.etasje er på soverom sør/vest.

TBA underetasje er balkong mot vest, sør og mot nord.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: Balkong mot sør/øst er ikke tegnet inn.

Underetasje/kjeller: Soverom er i bruk som kjøkken. Hobbyrom og sportsbod er i bruk som stue. Wc, deler av gang og sportsbod er i bruk som bad. Etasjen er benyttet som utleiehybel.

Ferdigattest fra 1985 foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		30		30	
Underetasje		12		12	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er gjennomgått. ferdigattest foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	12
Garasje	0	42

Kommentar

Enebolig

S-rom i underetasje er to stk. innvendige boder.

S-rom i underetasje/kjeller er bod under trapp.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Gøran Nustad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	67	209		0	1041 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Vårstien 34

Hjemmelshaver

Berge Eirik Herland, Finborud Kaja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vårstien 34 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Lillehammer, med kort vei til både skole, barnehage og dagligvarebutikk. Området byr på fine turmuligheter året rundt. Avstand til Lillehammer sentrum er ca 4,5km. Eiendommen ligger i et nabolag med lite gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, treterrasser og trapper/ramper. Belegningsstein på gårds plass foran garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ikke mottatt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.05.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	28.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	29.08.2025	Feil i P-rom 1.etasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP1790>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Lillehammer	
Oppdragsnr.	
55251233	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Herland Berge	Kaja Finborud

Gateadresse	
Vårstien 34	
Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2611

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Korttidsleie i kjeller fungerer godt. Bør lydisolere og tette over dør mot trapp om man ønsker å leie ut i lengre perioder.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjort endringer i kjeller hvor opprinnelige tegninger har soverom der det nå er lite hybelkjøkken, og sport+hobby der det nå er soverom/stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Plan og bygg ved Leif Morten Plassen mente i møte at rommene i kjeller er alle godkjent for varig opphold, og at våre endringer ikke er søknadspliktige.

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

Beskrivelse

Terrasse på østsiden av bygg ble bygget i forbindelse med installasjon av tilbakeslagsventil i ca 2018. Dette skulle byggemeldes av forrige eier, men ble ikke gjennomført.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ved store snømengder fare for snøras fra taket på sørsiden av huset, spesielt fra solcellepanelene som ligger lengst øst.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus i taket i vinterhage. Ikke opplevd at de har kommet lengre enn det, virker som denne delen er lukket fra resten av huset / i taket. Har hatt musefeller i matbod, inspeksjonsluke og på loft uten å ta noen / se spor.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Herland Berge	35d27d91d00eea42aca0 a2cb3be5a964bd31cc45	15.06.2025 07:16:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaja Finborud	2e7fe60f6caf9deecbfd6f 53c49fafb1d7bc1665	15.06.2025 17:36:52 UTC	Signer authenticated by One time code

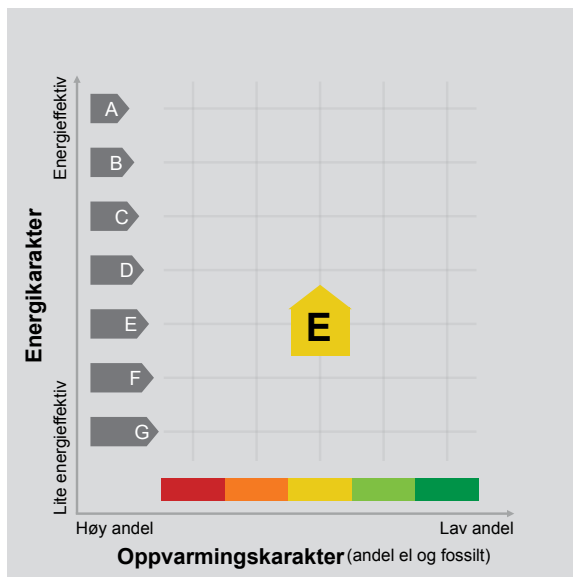
Document reference: 55251233

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

ENERGIATTEST



Adresse	Vårstien 34
Postnummer	2611
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	209
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	7479247
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140175
Dato	25.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

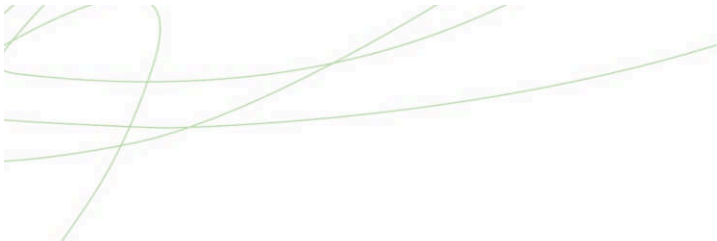
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot grunn

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

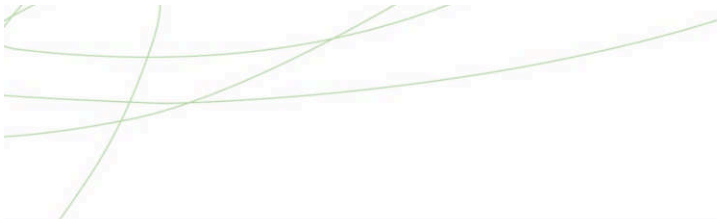
- Redusér innnetemperaturen

- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.05.2025 12:09

Eiendom 3405-67/209

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Vårstien 34	2611 Lillehammer

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Berge Eirik Herland Vårstien 34 2611 Lillehammer	290386	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Finborud Kaja Vårstien 34 2611 Lillehammer	170488	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Berge Eirik Herland Vårstien 34 2611 Lillehammer	290386	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Finborud Kaja Vårstien 34 2611 Lillehammer	170488	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.05.2025 12:09

Eiendom 3405-67/209 Vårstien 34

Bruksnavn	Vårstien 34	Etablert dato	07.10.1983	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1036,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3405	Beregnet areal	1040,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	67	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	209	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vårstien 34	2611 Lillehammer	Vårsetergrenda	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.10.1983	Kart- og delingsforretning	3405-67/209	Mottaker	1056,8
		3405-67/22	Avgiver	-1056,8
02.11.1984	Grensejustering	3405-67/209	Avgiver	-20,4
		3405-67/22	Mottaker	20,4
01.01.2020	Omnummerering	3405-67/209	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	7479247	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.06.1984	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	27.09.1985	Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	167/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	167/0		
Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	177	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	57/0	0/0	57/0
U01	Underetasje	0	40/0	0/0	40/0
U02	Underetasje	0	70/0	0/0	70/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	7469330	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.04.1987	Avløp	
Tatt i bruk	30.04.1987	Oppvarming	
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	35/0		

Boliger	0
Etasjer	1

Areal, totalt (bruk/brutto)	35/0
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Energikilde	
Har heis	Nei

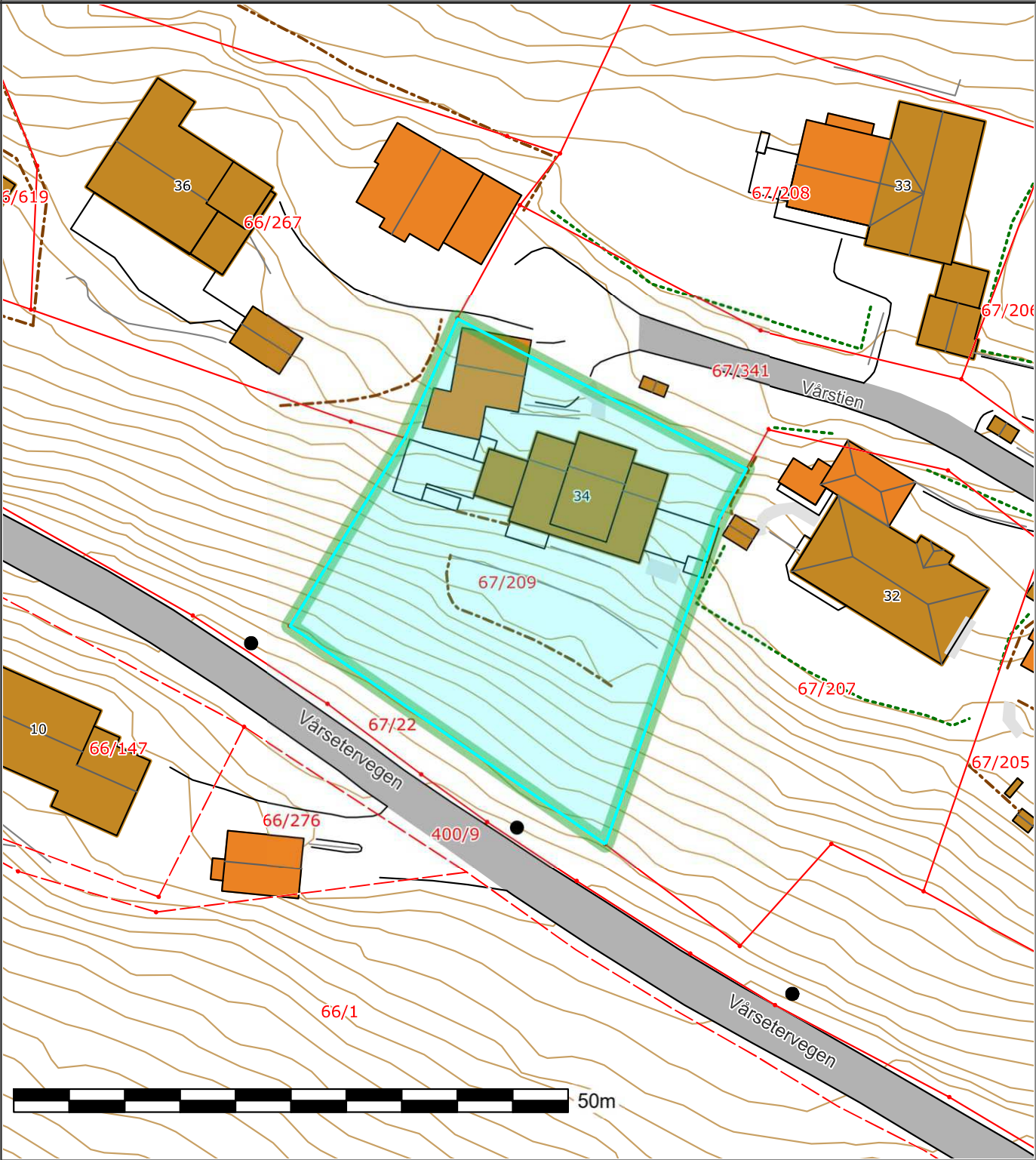
Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	35/0	35/0

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 209	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Vårstien 34, 2611 LILLEHAMMER				
Hj.haver/Fester:	BERGE EIRIK HERLAND, VÅRSTIEN 34, 2611 LILLEHAMMER, med flere					
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 5/6-2025 Sign:				Målestokk 1:500	





LILLEHAMMER KOMMUNE

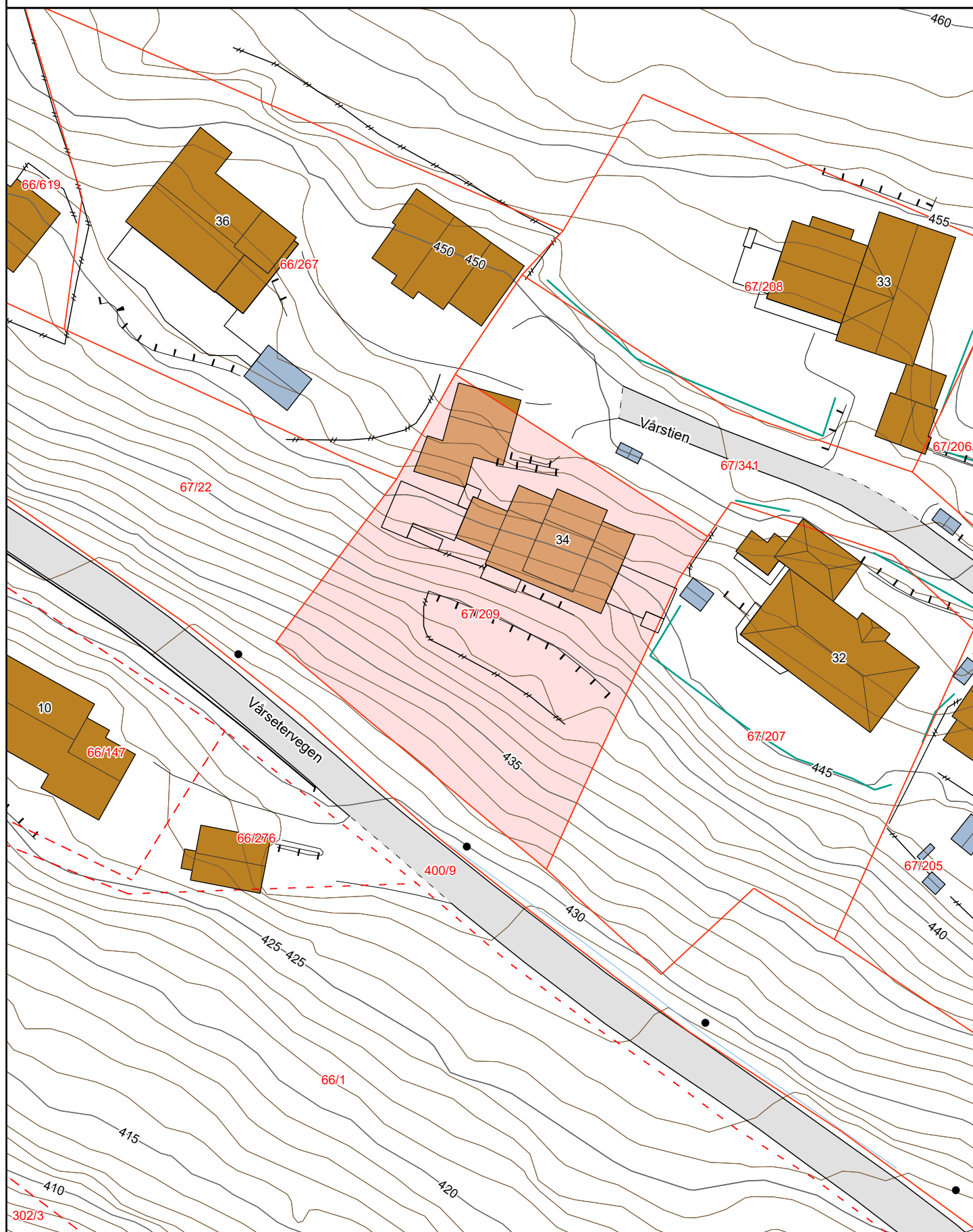
Tegnforklaring		
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	■ Hekk
■ Trapp	■ Udefinerte bygg	■ Bolig
■ Garasje og uthus	~ Høydekurve_Lillehammer	■ GnrBnr
■ Teiggrensepunkt	~ Teiggrense god nøyaktighet	~ Teiggrense dårlig nøyaktighet
~ Teiggrense generert	Eiendom	Husnummer
~ Gjerde	~ Loddrett mur	~ Bygningsdelelinje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

Oversiktskart



Adresse: Vårstien 34, 2611 Lillehammer
Gnr/Bnr: 3405/67/209/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1041 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.05.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Vårstien 34, 2611 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/67/209/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1041 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.05.2025

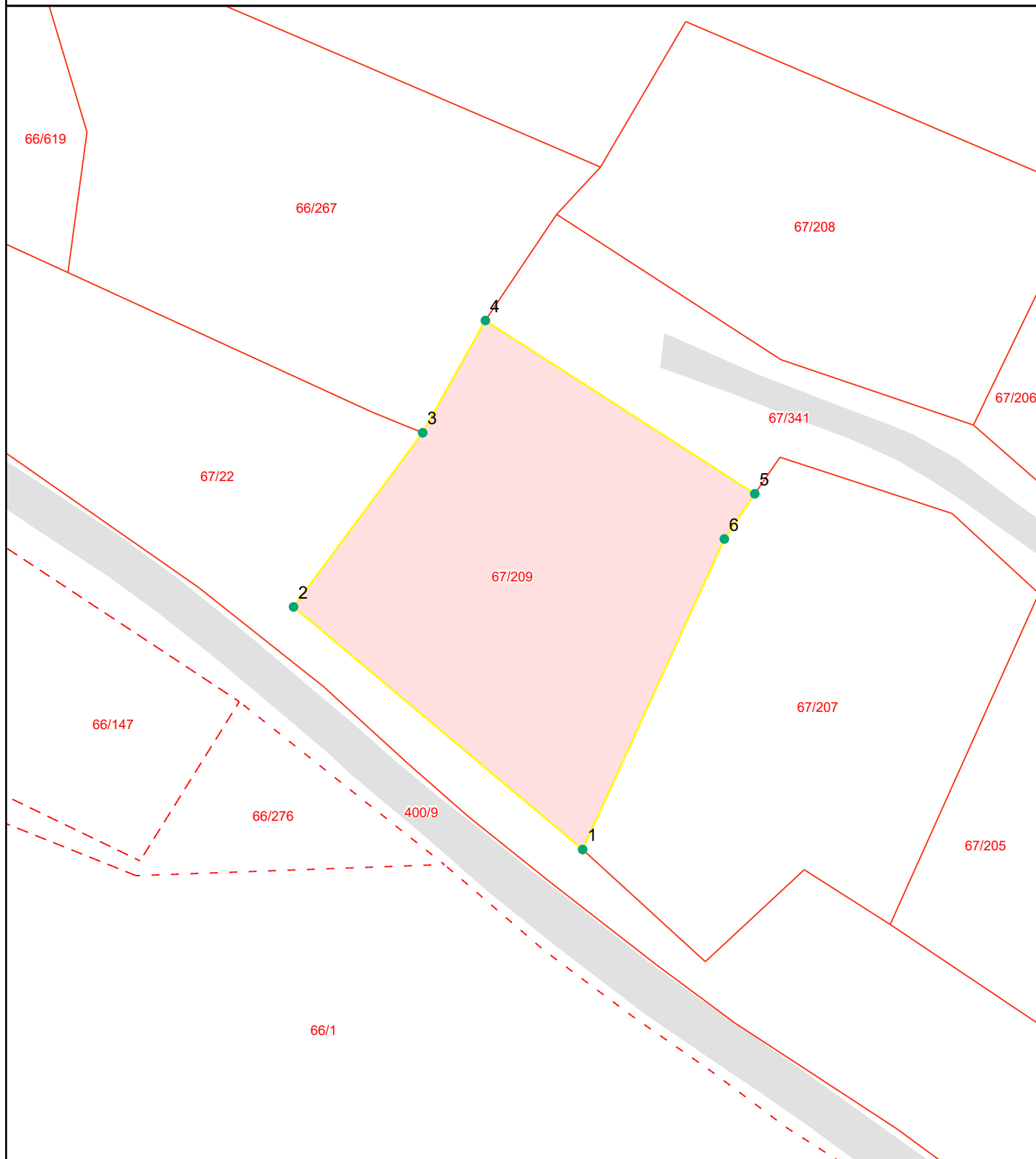


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1041 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6782440.85	257824.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	34.59	0
2	6782463.05	257798.3	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.85	0
3	6782478.98	257810.15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.77	0
4	6782489.26	257815.9	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	29.36	0
5	6782473.4	257840.61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.99	0
6	6782469.26	257837.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.25	0



Lillehammer
kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	67	Bnr.	209	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Vårstien 34, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 31 456,65

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 6 870,00

For festede tomter:

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

Lillehammer 28. mai 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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



MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	67	Bruksnr:	209	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Vårstien 34, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

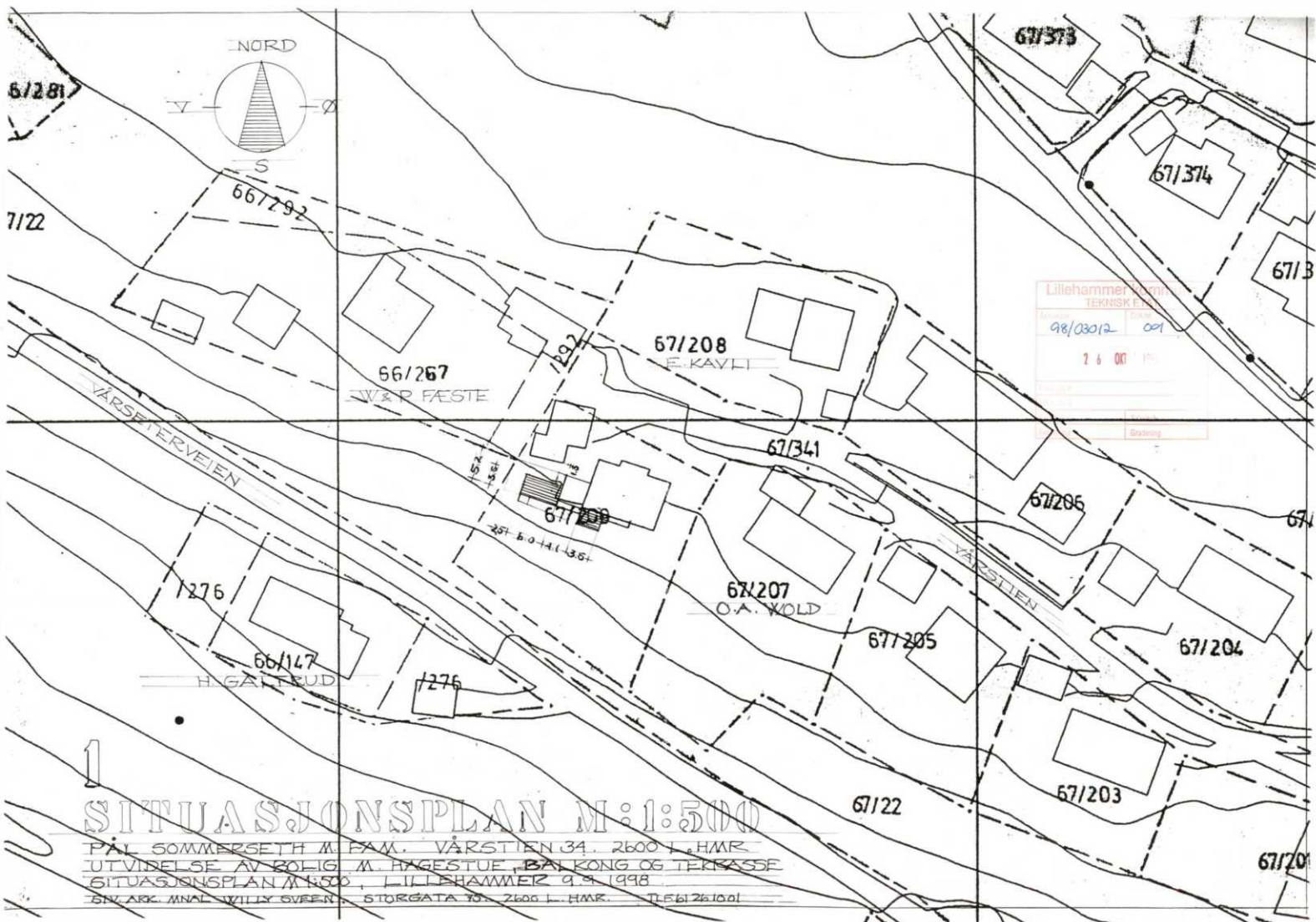
Vannavgift etter måler:	Ja ☐ Nei ☒ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest:	
Målestand:	

Kommentar:

Lillehammer 28. mai 2025

Med hilsen

Gerd Aasen





Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT

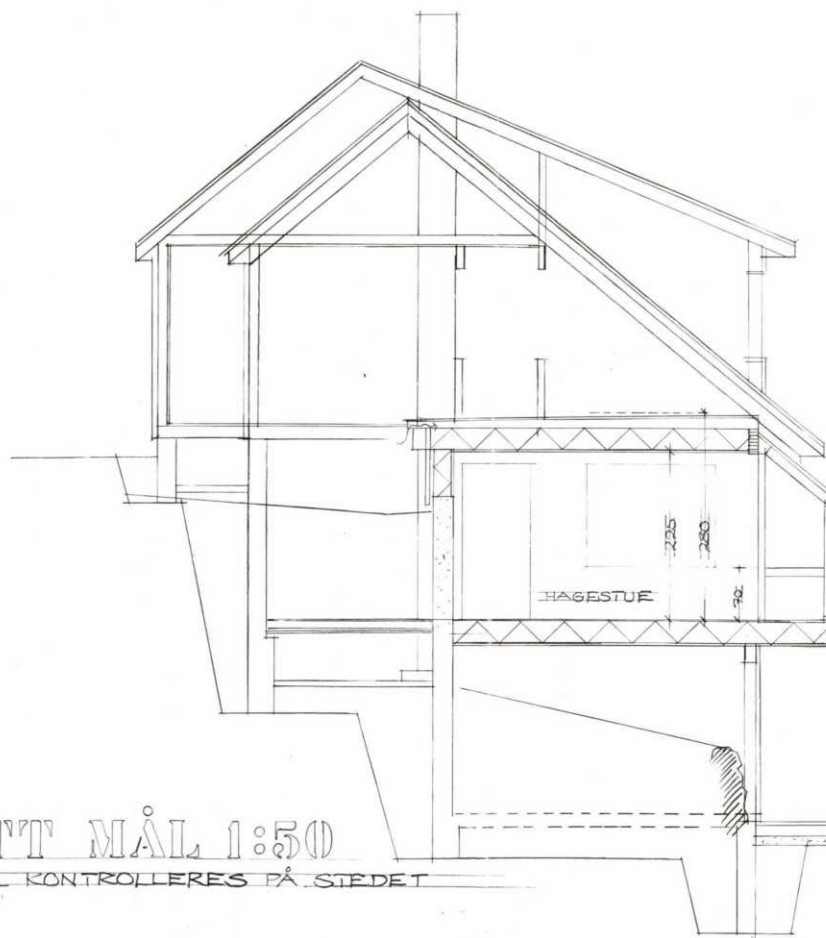
Reg. nr.	Sk. nr.
98/03012	001
2 6 OKT	198

Byggesaksnummer: 98/03012
Saksnummer: 98/03012-001

2. oktober 1998

PÅL SOMMERSETH & FAM.
VÅRSTIEN 34. 2600 L.HMR
UTV. AV STUE / NY TERRASSE
PLAN, FASADE NORD & VEST 1:100
LILLEHAMMER, 7.9.1997

SIV. ARK. MNL WILLY SVEN
STORGATA 75. 2600 L.HMR. bl 26.1001



Lillehammer kommune	
TEKNISK ETAT	
98/0302	001
2 6 00	11
Dr. ing.	
Arkitekt	
Byggher	Saksbe
Byggher	Byggher

KARNAPP
BALKONG
RUNDTURN
GLASS I BREYSTNING
2x4"
Ø 15CM SØYLE

SNITT MÅL 1:50

NB! MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

TREMMEGOLV
PÅ 2x4" LÅPE LAGT I SAND

PÅL SOMMERSETH & FAM
VÅRSTIEN 34. 2600 L HMR
UTV. AVSTUE / NY TERRASSE
SNITT MÅL 1:50
LILLEHAMMER, 9.9.1997
SV. ARK. MÅL WILLY ØVEEN
STORGATA 25. 2600 L HMR 0126 1001



BRØDR. HETLAND &
P.b. 140 - TH. 061/74218
2801 GJØVIK

SKISSE		Saksnr. 24.40.11
BYGGHERRE	KARI OG PIETER VAN DEN BÊRG	
VARIANT AV	K 100.19.M	Kode PSV
Forbehold om endring på tegning	Areal B7A: 184,4 / BA: 140,6	Dato 11.04.84 Sign. A.D.
BRØDR. HETLAND AS		

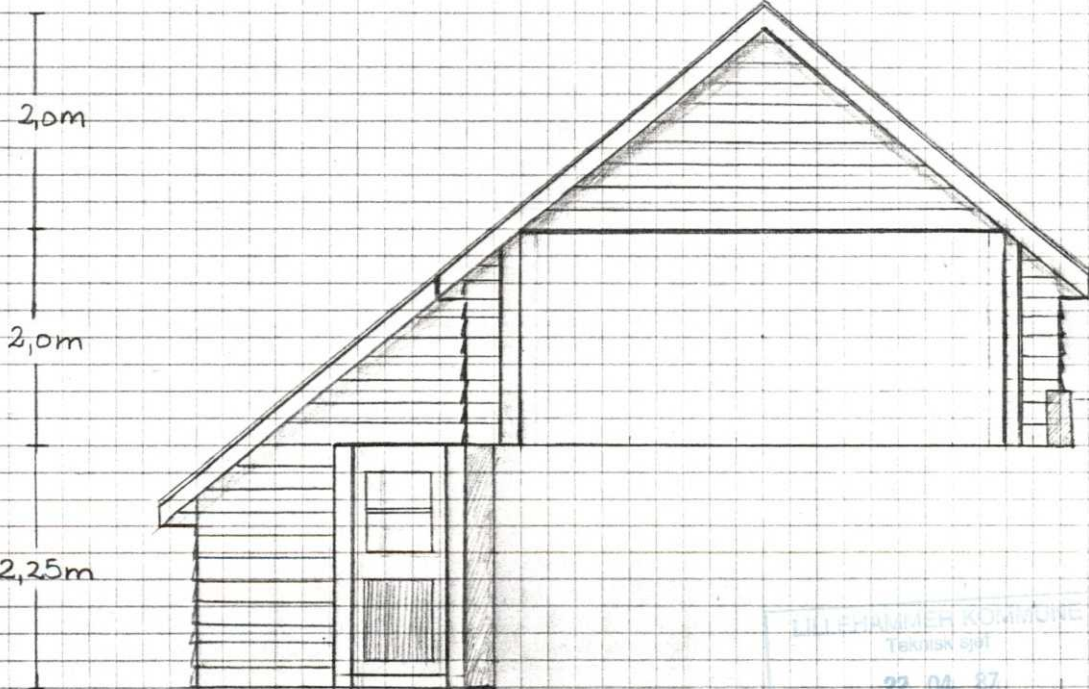
DOBBELT / BOD VÅRSTIEN 34 FASADE SØR-ØST

PIETER OG KARI VAN DEN BERG

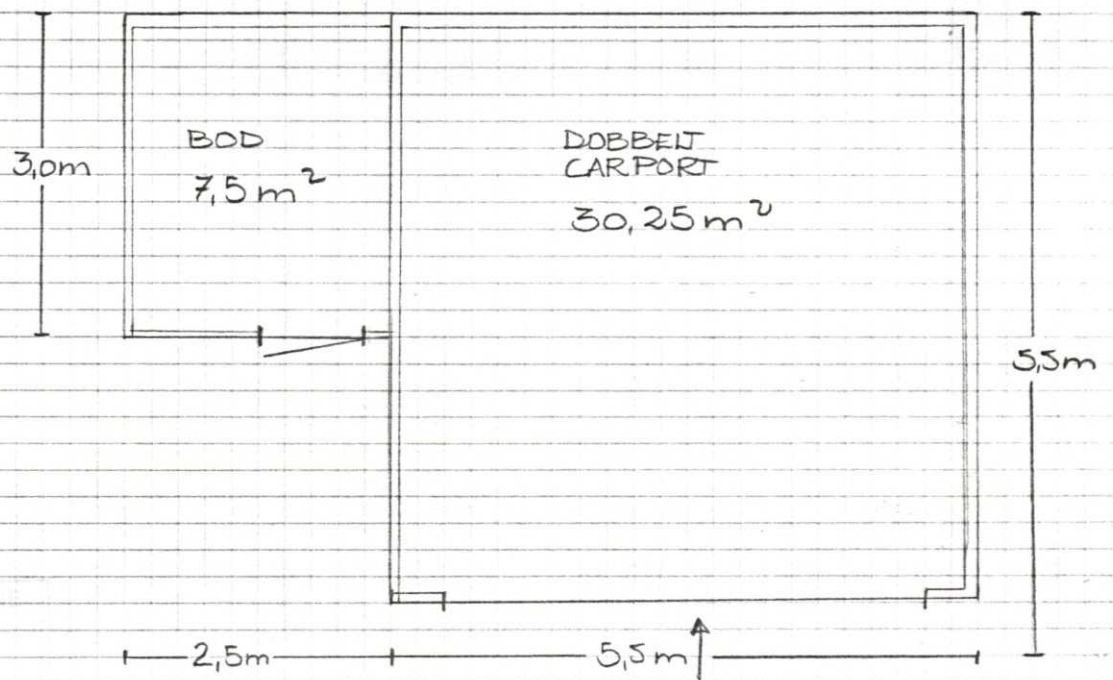
GNR 67

BNR 209

LILLEHAMMER



LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk sjøt
22.04.87
1165/87
B 67/209



1/65/87
B 67/209



Sak nr.

FERDIGATTEST

J. nr. 4570/86
MB/IMR

Byggherre: Kari og Pieter van den Berg

Adresse: Vårestien 34
2600 LILLEHAMMER

gate/veg, hus nr. matr. nr.

g. nr. 67 b. nr. 209

Bygningens art: våningshus

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom Netto golvareal i alt

a) i hovedbygning 01, 02, 1 etasjer gr. fl. 134 m²

b) i andre bygninger « «

2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1

3. Utstyr, antall 1 bad/dusj 2 w.c.

4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

5. Vannavgift beregnes fra 01.06.85

6. Kloakk beregnes fra 01.06.85

J. Gravrok
bem.

Gjenpart sendt:

Rådmannen

Byingeniøren.

Ligningskontoret

Teknisk sekretariat

M. Brandshaug

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Kari og Pieter van den Berg,

Vårstien 34,
2600 Lillehammer.

JG/AGS

1537/85

20. mai 1985.

B 67/209

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, JFR. BYGNINGSLOVENS § 99.

Kari og Pieter van den Berg, gis med dette tillatelse til å ta i bruk sin bolig gnr. 67 bnr. 209 i Vårstien 34.

Ved befaring framkom følgende mangler:

Bad på plan 2 uferdig.

Utvendige trapper. Puss av pipe (Plewa) over tak.

Løst rekkverk på terrasse må utbedres.

Resterende arbeider må være utført innen 1.8.1985.

J. Gravrok.
bem.

Gjenpart til:
Rådmannen
Byingeniøren
Ligningskontoret
Teknisk sekretariat.

J. Gravrok

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Kari og Peter van den Berg
Håkon Håkonsonsveg 24 A

2600 LILLEHAMMER

BF/AB

1742/84
B67/

4, juni 1984

BYGGETILLATELSE FOR ENEBOLIG I VÅRSTIEN 34

Vi viser til søknad mottatt 10.5.84, samt til korrigerte tegninger mottatt 23.5.84 vedrørende oppføring av enebolig.

Boligen skal føres opp på øvre del av tomta og er avtrappet etter terrenget med 3 plan.

Minsteavstand til nabogrense mot nord blir ca. 3 m og avstand til grense mot øst ca. 6 m.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Husplasseringen skal utstikkes av oppmålingsavdelingen etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende. Stikkingen må sikres med salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved salingskontroll.
2. Arbeidene tillates ikke igangsatt før gravetillatelse er gitt. Før denne kan gis må:

- ./.
- a. vedlagte gravetillatelsesskjema med situasjonsplan returneres med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.
- b. vann- og kloakkanlegget anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger.
- c. engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloaknettet betales.
- ./.
- d. vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett returneres i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

3. Dersom det skal føres opp peis i boligen, skal peistegninger inn-sendes og være godkjent av bygningskontrollen før murarbeidene påbegynnes. Murt peis skal ha fundament av branntrygt materiale, og tillates ikke plassert på trebjelkelag. (Unntak kan bare gjøres for innsats-peiser med mindre innmuring).

4. Eventuelle olje- og parafinfyrted ildsteder skal anmeldes til brannsjefen av autorisert installatør.
5. Bjelkelag og golv for balkong skal være av trykkimpregnerte materialer.
6. Garasjen må anmeldes på vanlig måte når det blir aktuelt å bygge den.
7. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.
- ./ 8. Bygningsskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontrollskjema.

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

Vår avgjørelse kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Etter fullmakt

S. Hoel sbrekken

B. Fredriksen

Vedlegg:

1 sett byggemelding i retur
Skjema for gravetillatelse
" " ansvarsrett
" " byggekontroll

Henvendelser om saken rettes til:
B. Fredriksen

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN.

Lillehammer, den 7.3.89

Ark nr. 503.1
J.nr. 1165/87 MB

FERDIGATTEST

EIER: Kari og Pieter van den Berg
ADRESSE: Vårstien 34

2600 LILLEHAMMER

FOR EIENDOMMEN: Vårstien 34 GNR. 67 BNR. 209

BYGNINGENS ART: GARASJE 35 m²

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

OPPGAVE FOR BEREKNING AV VANN- KLOAKK OG FEIEAVGIFTER

1. Bruksareal: _____ m²
2. Vannavgift beregnes fra: _____
3. Kloakkavgift beregnes fra: _____
4. Feieavgift beregnes fra: _____ for: _____ pipe(r)

Med hilsen


Marvin Brandshaug

Kopi til:
Sentraladministrasjon
Ligningskontoret.
Driftsavdelingen.

BYGNINGS-AVDELINGEN

Kari og Pieter van den Berg
Vårstien 34

2600 LILLEHAMMER

BF/GTN

1165/87
B67/209

24.april 1987

BYGGETILLATELSE FOR GARASJE I VÅRSTIEN 34

Vi viser til søknad mottatt 22.4.87 vedrørende oppføring av garasje/uthus.

Bygningen får et bruksareal på ca. 35 m² og skal plasseres i nordre hjørne på eiendommen, nær nabogrenser mot nord og vest.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut plasseringen av garasjen etter bestilling fra byggherre.
2. Arbeidene tillates ikke satt igang før byggherren/ansvarshavende selv har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v.
3. Garasjen må ventileres godt ved golv og tak.
4. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

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

Vår avgjørelse kan påklages til bygningrådet innen 3 uker.

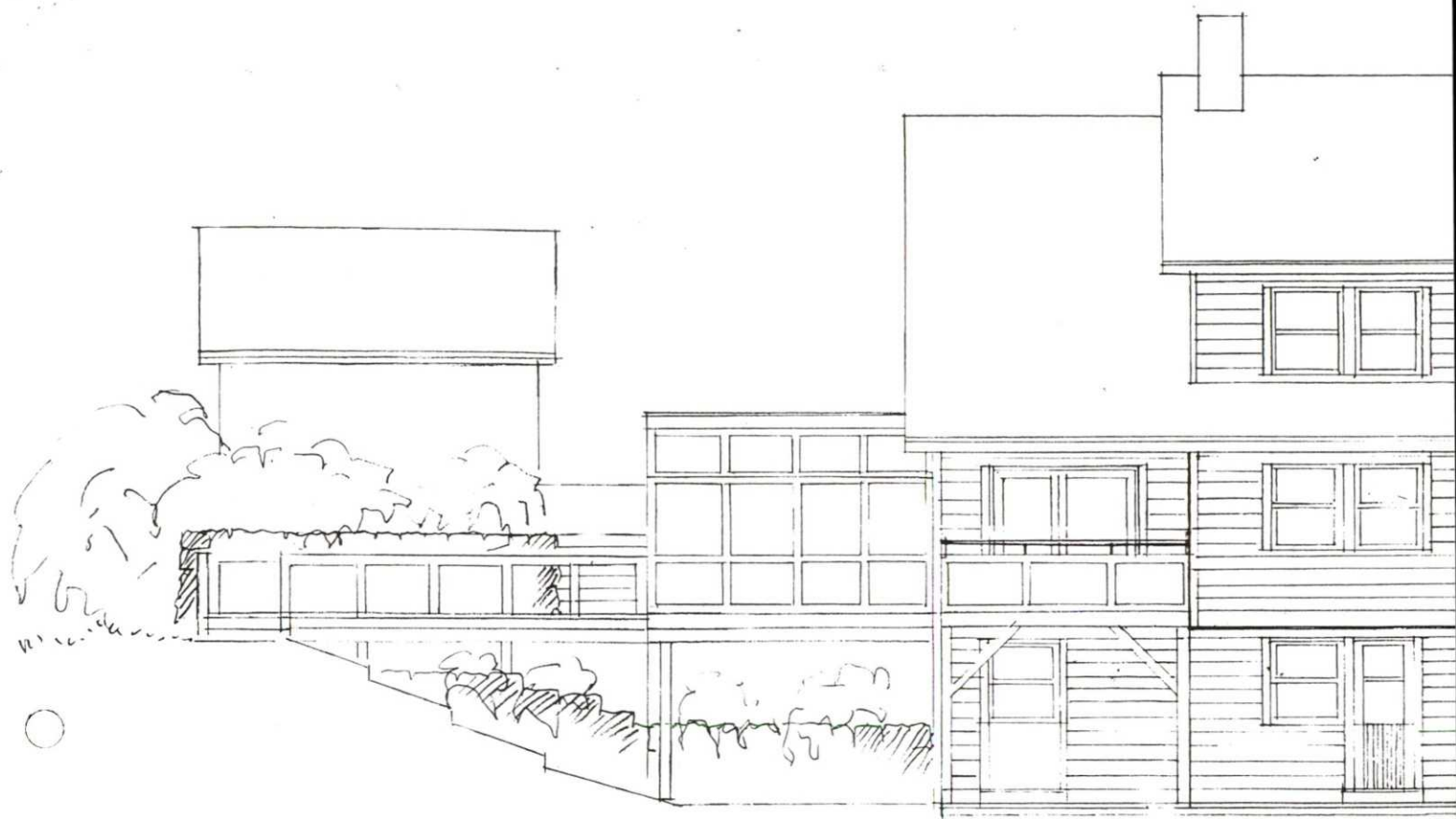
Etter fullmakt

S.Hoelsbrekken

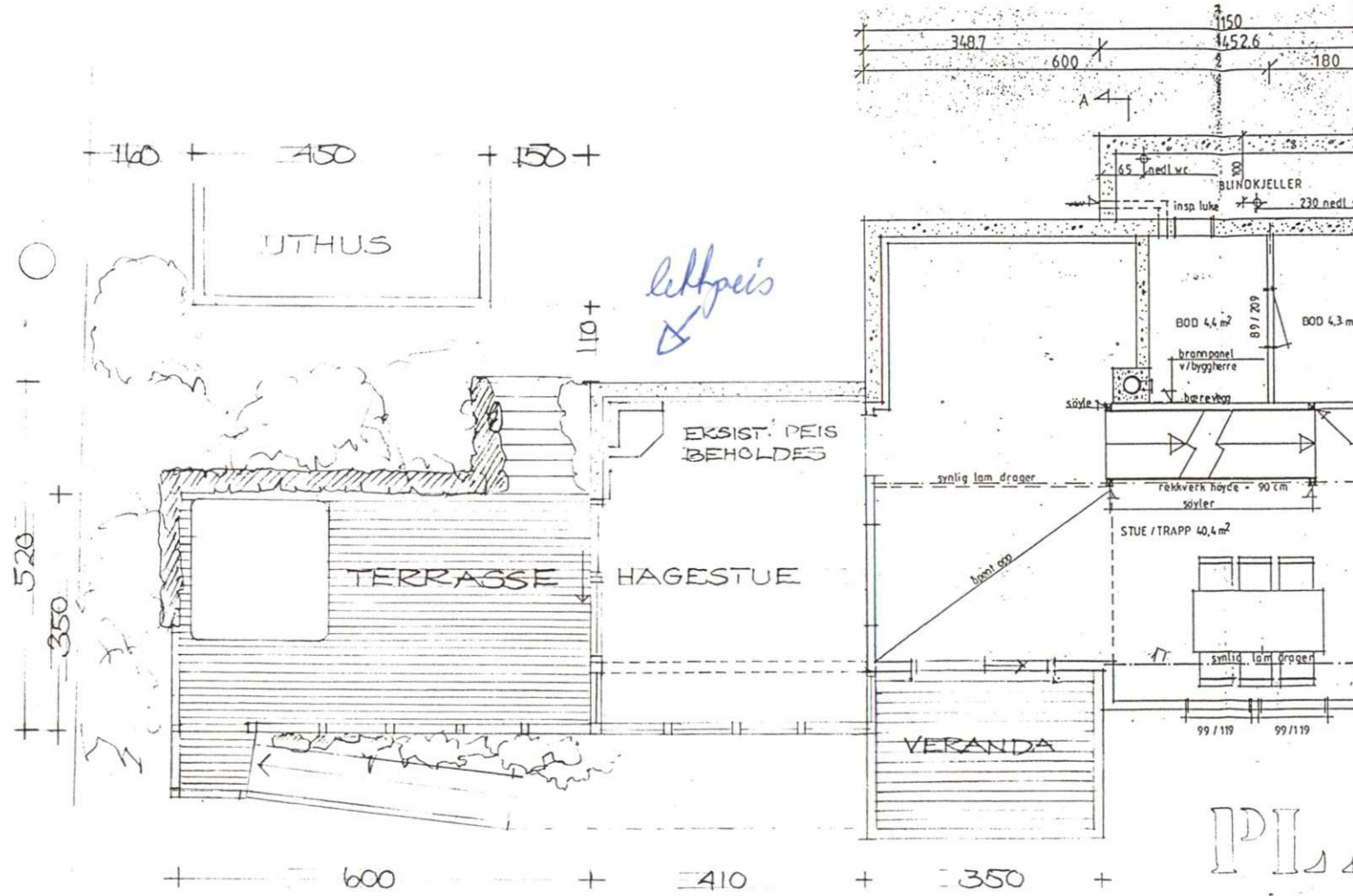
B.Fredriksen

Vedlegg:

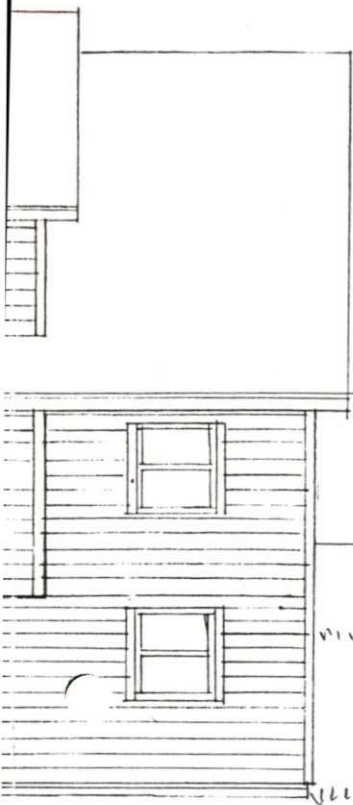
1 sett byggemelding ir etur



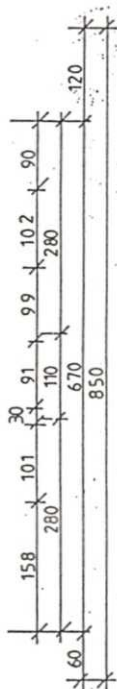
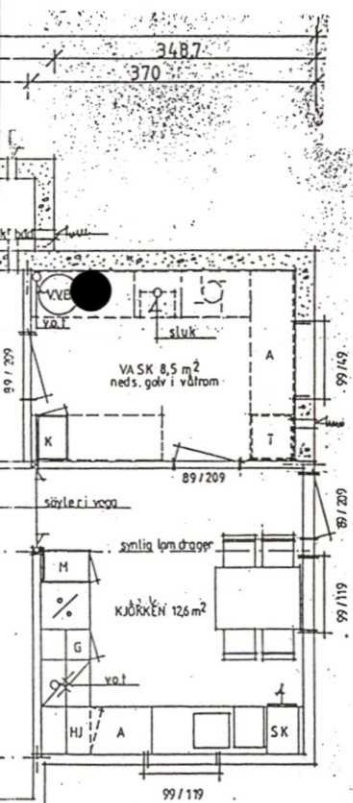
MØT VEST



PL



MOT NORD



20 APR



PÅL SOMMERSETH & FAM.
VÅRSTIEN 34. 2600 L.HMR
UTV. AV STUE/ NY TERRASSE
PLAN, FASADE NORD & VEST 1:100
LILLEHAMMER, 7.9.1997

SIV. ARK MNAL WILLY SVEEN
STORGATA 75. 2600 L.HMR. 61 26 1001

AN 1:1000

ack

Lillehammer kommune

Merete Sommerseth
Vårstien 34

2611 LILLEHAMMER

Dato: 08.02.00
Vår ref.: HHA 98/03012-004
Arkivkode: TGBBY 67/209
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende FERGIGATTEST FOR INNBYGGING AV VERANDA PÅ GNR. 67 BNR. 209,.

Tiltakshaver: Merete Sommerseth
Ansvarlig søker:
Ansvarlig samordner:
Ansvarlig kontrollerende:

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse, datert 11.11.1998.

Tiltaket er oppført ved egenkontroll.

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

Byggesaksaksjonen har ikke foretatt befarings.

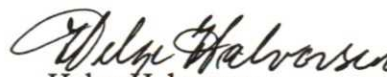
AREALOPPLYSNINGER:

- Bruksareal m² : 20
- Tomteareal m² :

Gebyrareal:

- Vann og avløp m² : 16
- Eiendomsskatt m² : 20

 Bjørn Kr. Sveen


Helge Halvorsen

Kopi til:
Sekretariat, Brannsjefen, Ligningskontoret

BYGGESAKSEKSJONEN

Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer

Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57

Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704



Arkiv

Lillehammer kommune

Merete Sommerseth
Vårstien 34

Dato: 11.11.98
Vår ref.: GUS 98/03012002
Arkivkode: TGBBY 67/209
Deres ref:

2600 LILLEHAMMER

Vedlegg: 1 sett melding i retur.

GODKJENNING AV MINDRE BYGGEARBEIDER, VÅRSTIEN 34, GNR. 67, BNR. 200, 2600 LILLEHAMMER.

Vi viser til melding mottatt 26.10.98. for mindre byggearbeider på boligeiendom. Meldingen er vurdert iht. Plan- og bygningslovens § 86 a, og vi har funnet at den tilfredsstiller lovens betingelser.

Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere om at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse etter lovens § 94.

Arbeidene kan derfor utføres uten byggetillatelse.

Arbeidene består av innkledning av eksisterende terrasse til hagestue, samt ny terrasse i forlengelsen mot vest.

-Boligens avgiftsareal økes med 16 m².

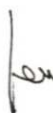
-Alle arbeider må utføres iht. gjeldende bestemmelser.

-Når byggearbeidene er utført skal det gis melding til byggesakseksjonen, tlf. 612 66500.

-Behandlingsgebyr på kr. 1.040,- og tilknytningsgebyr for vann og avløp vil bli ettersendt.

NB: Byggherren er selv ansvarlig for at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l.

Med hilsen

 Bjørn Kr. Sveen


Gunnar Solvik





Lillehammer kommune

Pål Sommerseth
Vårstien 34
2611 LILLEHAMMER

Dato: 19.11.01
Vår ref.: MAGMAR 99/01844-002 ✓
Arkivkode: TGBBY 67/209
Løpenum: 01/019295
Deres ref:

FERDIGATTEST ILDSTED

Vedrørende: Vårstien 32

G./B.nr. 67 / 209

Installasjon av ildsted type: Jøtul Catalina peisinnatts med omrammingen Torino fra Norpeis

Tiltakshaver: Pål Sommerseth

Ansvarlig søker: Stakston Mur & Flis AS

Ansvarlig prosjekterende: Stakston Mur & Flis AS

Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Stakston Mur & Flis AS

Ansvarlig samordner:

Ansvarlig utførende: Stakston Mur & Flis AS

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen: Stakston Mur & Flis AS

Med hjemmel i pbl. § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelsen, datert 21.april 1999.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Signert kontrollplaner er mottatt her: 22.april 1999

Denne ferdigattesten fritar ikke de godkjente ansvarshavende for ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Oppgave for beregning av kommunale avgifter.

1. Feieavgift beregnes fra: ingen endring

Med hilsen

for Bjørn Kr. Sveen
Overingeniør

Magne Marstein
feiermester



BRANN- OG FEIERVESEN

Besøksadresse: Lars Skrefsrudsgt. 8:
POSTADRESSE: Serviceboks, 2626 Lillehammer

Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57

Bankgiro nr : 6188 05 44100

Ordre: **77106**



Eiendom: **3405-67/209/0 Andel 0**

Vårstien 34

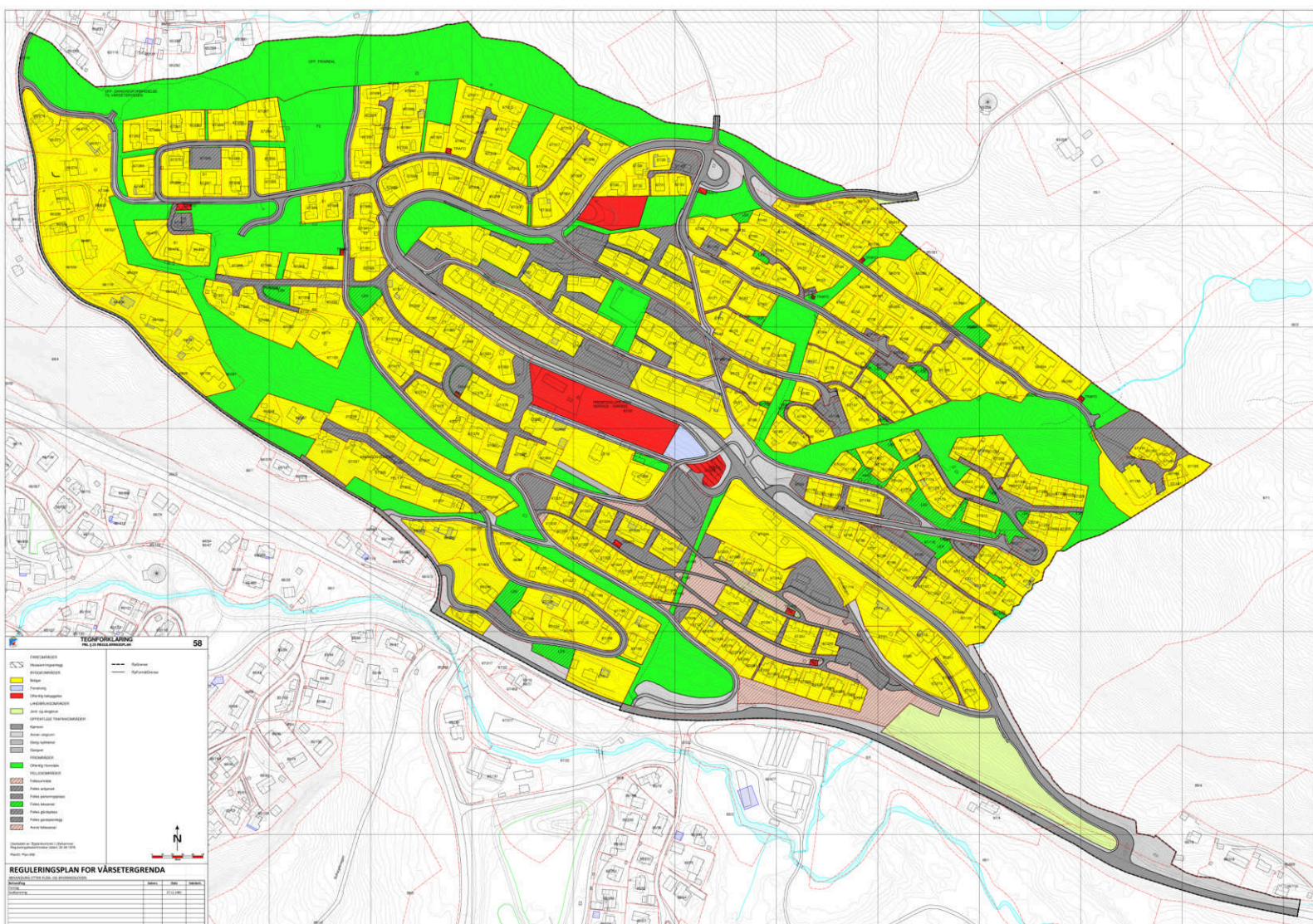
2611 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 03.06.2025 12:31:

Mottatt fra leverandør

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



REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
VÅRSETERGRENDA

Godkjent av kommunestyret: 02.03.78
Stadfesta av fylkesmannen: 25.09.78

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området er regulert til

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

FELLESBESTEMMELSER

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Bygningsrådet skal forelegges for godkjenning samlet bebyggelsesplan for et delområde før de enkelte søknader om byggetillatelse behandles. Unntak herfra kan gjøres for villatomtenes vedkommende.

Bebyggelsesplanen skal omfatte de nødvendige felles arealer for atkomst, lek, parkering/garasjer m.v.

§ 6

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

§ 7

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

På situasjonskartet skal angis atkomstveg og garasje / biloppstillingsplass.

§ 8

Bestående vegetasjon bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

A. BYGGEOMRÅDE, BOLIGFORMÅL

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

B. BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIG FORMÅL.

§ 15

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

§ 16

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

C BYGGEOMRÅDE, FORRETNINGSFORMÅL

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

D. OFFENTLIG FRIOMRÅDE.

§ 20

Frnområdene skal opparbeides etter plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21

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

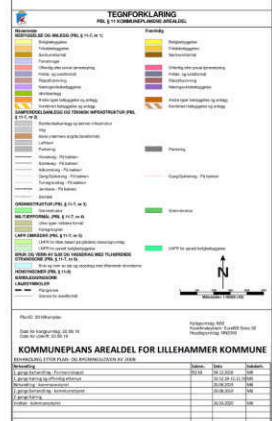
E. TRAFIKKOMRÅDE

§ 22

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

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

----- ♠ -----



Ordre: **77106**



Eiendom: **3405-67/209/0 Andel 0**

Vårstien 34

2611 Lillehammer

[K34050011 Avkjørsel til eiendommen](#)

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 02.06.2025 07:55:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Ordre: **77106**



Eiendom: **3405-67/209/0 Andel 0**

Vårstien 34

2611 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 03.06.2025 12:28:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristin D. Killi 55251233
Vår referanse: 3764830/26516080
Bestilling: C3 2025-05-28 (6) 135

Dato
28.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1533	17	5.3.1985	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	67	22	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

DAGEOKFØRT

05.03.85 01533

SØRENKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

S K J Ø T E

Lillehammer Tomte- og Saneringsselskap A/S, skjøter og
overdrar hermed til

KARI VAN DEN BERG

Personnr. 19 05 55 [redacted] og

PIETER VAN DEN BERG

Personnr. 03 10 53 [redacted]

Det måses at Pieter van den Berg, iflg. fælleseierstut
tomten gnr. 67, bnr. 209 i Lillehammer, Vårstien 34.
Kjøpesum kr. 105.153,- er betalt.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. TEKNISKE ANLEGG.

Opparbeidelse av stikkledninger og ledninger og/eller adkomst til den enkelte tomt besørges og bekostes av den enkelte tomte-kjøper, som etter utført arbeid plikter å sette veg og ledninger i samme stand som før.

Vedlikehold av stikkledninger og stikkveger påligger de tomter som betjener seg av disse.

Hvis man ikke blir enig om senere felles vedlikeholdsomkostninger, blir fordelingen med endelig virkning å foreta av bygningsrådet, eller av de personer bygningsrådet oppnevner. Kjøperen har ikke anledning til å bruke veger eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser.

2. OFFENTLIGE OG PRIVATE LEDNINGER.

Lillehammer kommune har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomta. Likeledes har Telegraf- og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste, til å legge og ha liggende kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon på tomta.

Den enkelte eier av nærliggende tomt har rett til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tomta fram til det øvrige ledningsnett etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter byingeniørens anvisning. Det gis fri adgang til eiendommen for nødvendig inspeksjon, vedlikehold og reparasjonsarbeider.

Eierne av Vårstien 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 har felles privat stikkledningsanlegg for vann, spillvann og overvann. Eierne av ledningen er i fellesskap ansvarlig for privat stikkledningsanleggs drift og vedlikehold, og hefter solidarisk for at gjeldende bestemmelser for sanitærinstallasjoner blir fulgt.

3. GJERDE.

Selgeren og Lillehammer Kommune er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

4. REGULERINGSBESTEMMELSER M. V.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale reguleringsbestemmelser for feltet. Selgeren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser for området.

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

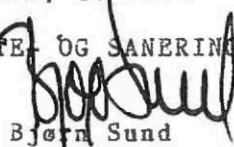
Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere i samme byggefelt.

5. ANDRE FORHOLD.

For å bedre solforhold og utsikt gis eier av gnr.67, bnr.209, Vårstien 34, anledning til tynning/vedlikehold av skog på tilstøtende nabotomt i syd og nord, gnr.67, bnr.22, tilhørende Lillehammer Tomte- og Saneringsselskap A/S.

Lillehammer, 1. mars 1985.

LILLEHAMMER TOMTE- OG SANERINGSSKAP A/S


Bjørn Sund
disponent

Vi bekrefter at Bjørn Sund har undertegnet i vårt nærvær og er over 18 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitne:

Olav S. Andersen

Vitne:

Olav Pedersen

Vårstien 34

Nabolaget Vårsetergrenda - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Røyslimoen skole (1-7 kl.)	13 min 
321 elever, 18 klasser	1.1 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1...)	6 min 
29 elever, 3 klasser	3.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 
400 elever, 30 klasser	3.9 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)	9 min 
96 elever, 6 klasser	5.9 km
Lillehammer vgs. avd Sør	6 min 
635 elever	4.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	7 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Røyslimoen Messenlivegen	6 min 
Linje B4, B5, 501, 535	0.4 km
 Lillehammer stasjon	8 min 
Linje F6, RE10, RE11	4.9 km
 Oslo Gardermoen	1 t 36 min 

BARNEHAGER

Hestehoven barnehage (1-5 år)	10 min 
19 barn	0.7 km
Steinrøysa barnehage (1-5 år)	15 min 
72 barn	1.2 km
Røyslimoen barnehage (0-5 år)	20 min 
64 barn	1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Røyslimoen	8 min 
Rema 1000 Røyslimoen	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	7 min 🚗
🏪 Lillehammer Apotek	8 min 🚶
🌿 Lillehammer Vinmonopol	7 min 🚗

SPORT

⚽ Røyslimoen kunstgressbaner	12 min 🚶
⚽ Langsethagen balløkke	18 min 🚶
🏊 Espern Lillehammer	7 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Lillehammer	8 min 🚗

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

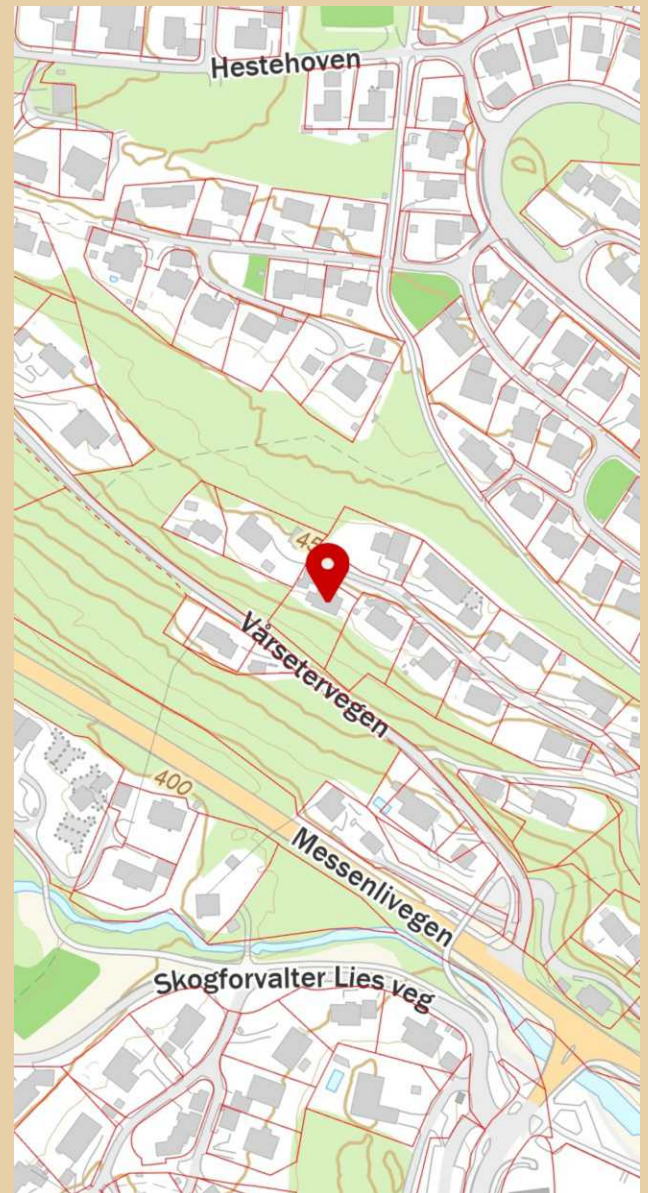
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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:

Vårstien 34, 2611 Lillehammer
Gnr. 67, Bnr. 209, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:

55251233

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Kristin D. Killi

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 976 76 331

E-post:

kristin.d.killi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-