PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BØKKERVEGEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

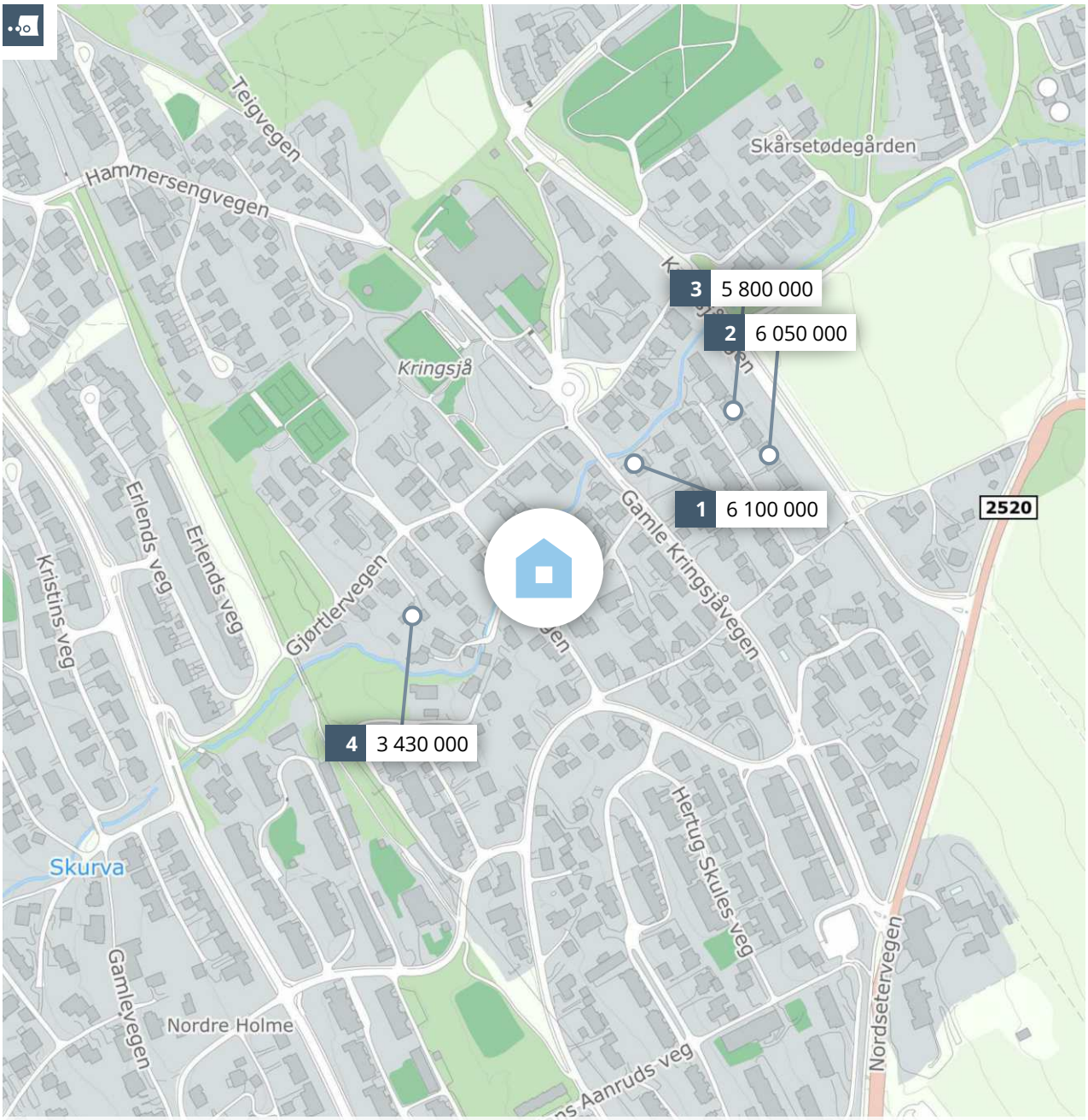
Ferdigattester

Arealbekreftelse

Tinglyste dokumenter fra Statens Kartverk

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BØKKERVEGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 10.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bøkkervegen 3, 2618 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 41 BNR 156 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS RANDGÅRD

Verdivurdert til

3 950 000

-	3 950 000	22 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	175 m²	- m²	- m²	18 m²	184 m²	9 m²
Tomt					873 m²	
Byggeår					1960	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Kringsjåvegen 33 140 m² 1991 605 m² 3 sov	14.08.2025	6 900 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**43 571**
2	Halvdan Svartes veg 7 137 m² 1966 1 013 m² 5 sov	21.05.2025	5 000 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**44 161**
3	Halvdan Svartes veg 11 153 m² 1966 921 m² 4 sov	13.06.2025	5 800 000	**5 800 000**	-	5 800 000	**37 908**
4	Gjørtlervegen 11 189 m² 1962 1 186 m² 3 sov	07.10.2024	3 890 000	**3 430 000**	0	3 430 000	**18 148**

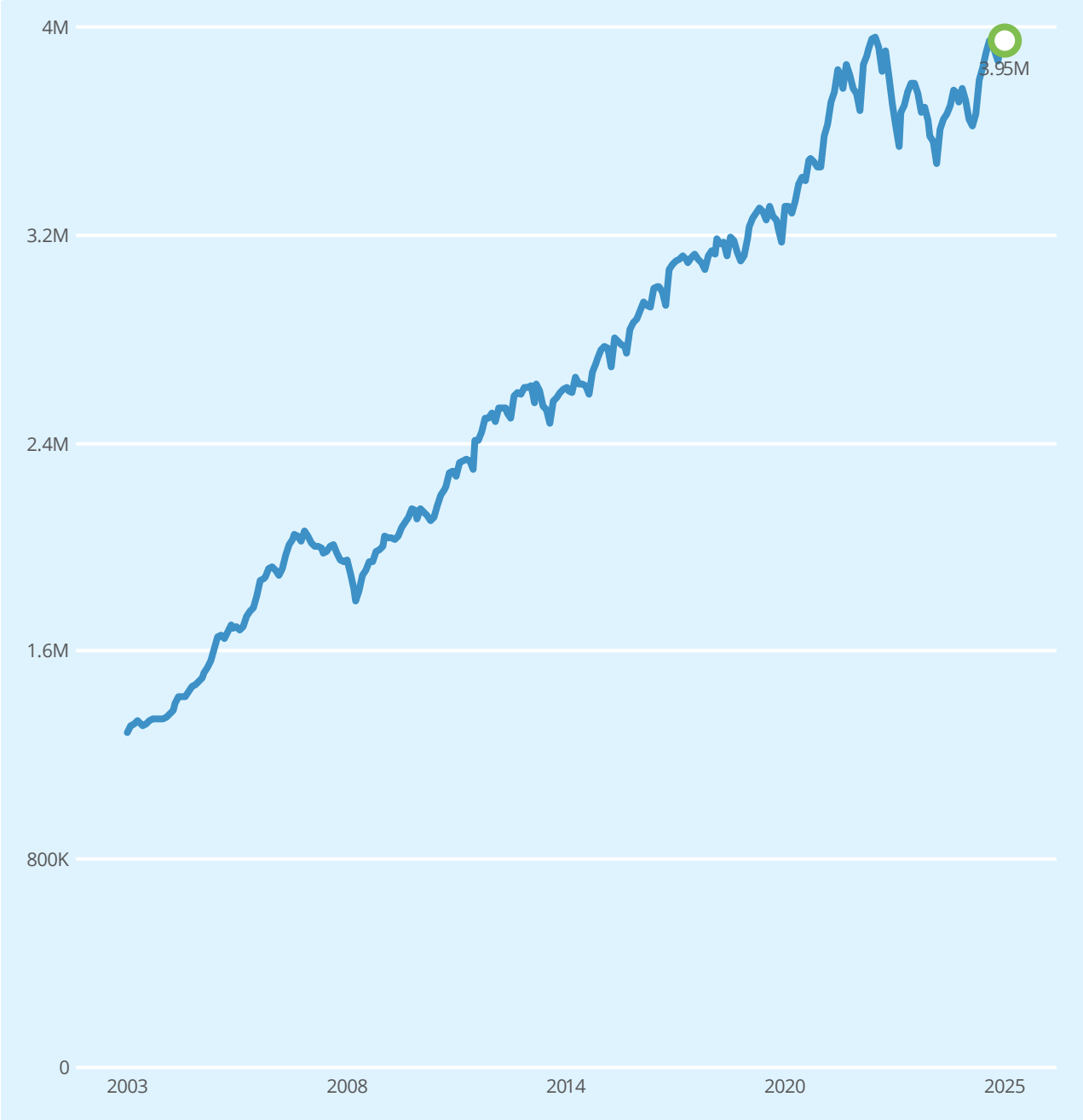
Enebolig med alt på ett plan og garasje, se vedlagte informasjon.

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

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

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

Historiske omsetninger



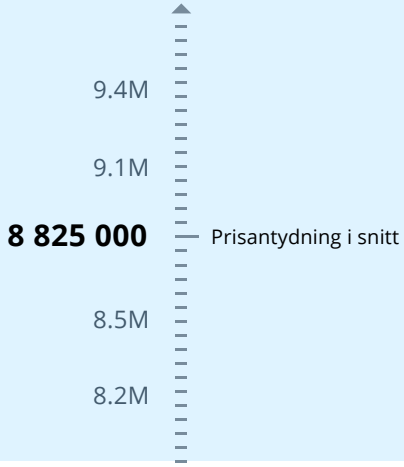
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2618 LILLEHAMMER nå

6
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Eneboliger solgt i 2618 LILLEHAMMER siste 6 mnd

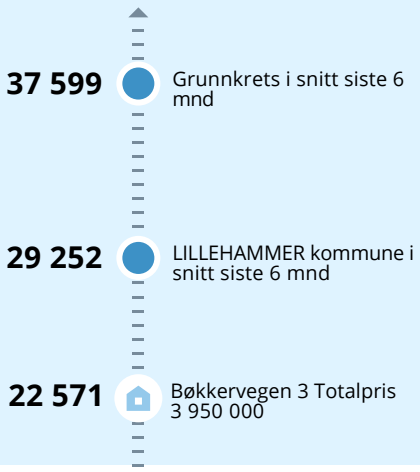
12
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Bøkkervegen 3, 2618 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 41, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22092-2313 **Referansenummer:** AT5607

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Lars Bismo **Vår ref:** Oppdrags ID: 41557

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo
Uavhengig Takstingeniør
lars.bismo@takstgruppen.as
932 50 025

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Enebolig med beliggende i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde ca 3 km nord og opp for Lillehammer sentrum. Rolig område bestående for det meste av eneboliger samt noe rekkehusbebyggelse. Nordre Ål Barneskole og har en kort og fin skoleveg i gangavstand fra boligen. I gangavstand er det også flere barnehager, samt holdeplass for bybuss. Det er ca 1,5 km til Stampesletta Idrettsanlegg med ishaller, fotballbaner og friidrettsbane. Tennishall, Lysgårdsbakken og NTG ligger også i dette området. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi ved Stampesletta, ca 1 km unna.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur malt over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved takraft og i gavl. Trevinduer med 3-lags isolerglass.Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Terrasse mot vest: Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk og betong. Markise. Betongtrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat. Teppe. Tregulv. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Murpuss. Tapet.

Himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Betong.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong med plater av treull og sement innvendig. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Etasjeskiller i betong. Støpt gulv på grunn. Støpt ringmur med kryperom.

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Trapp i betongkonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvbelegg. Belegg på vegg. Himlingsplater. Servant. Speil. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i tre. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Benkebeslag. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøle/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Betong på gulv. Murpuss på vegg. Malte plater på vegg. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk. Tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.
Stoppekran er plassert i bod.

Synlige avløpsrør i:
Støpejern. Plast.
Stakeluke plassert i bod.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Luft/luft varmepumpe.

Ca 200 liters varmtvannstank.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Panelovn. Varmepumpe. Varme i gulv.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 872,50 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

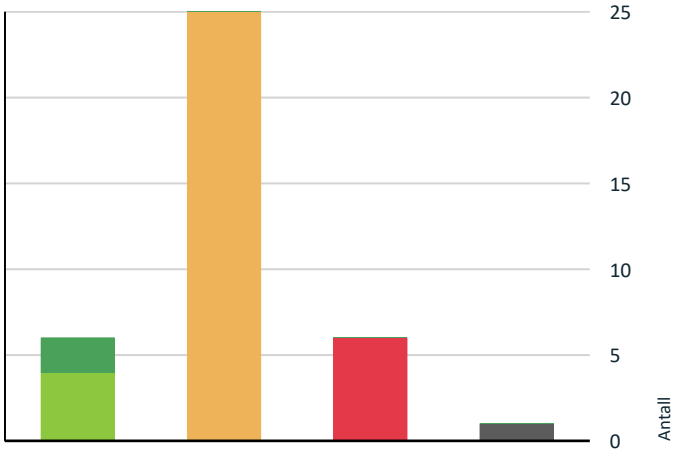
Garasje

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

Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

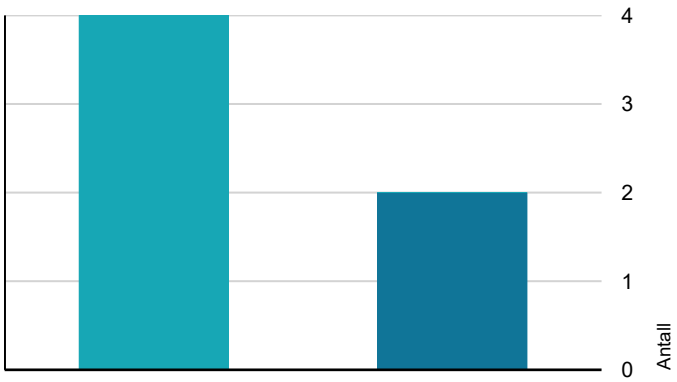
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Kjeller/underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
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 > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	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 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

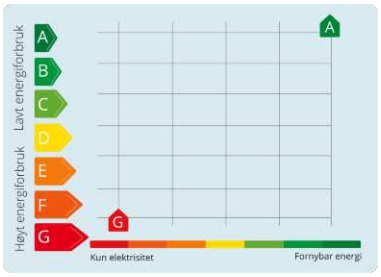
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Se nettsiden til Enova for ytterligere informasjon https://www.enova.no/privat/anbefalte-energitiltak-for-ditt-hus/.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i denne boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen er i hovedsak som fra byggeår, fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2002	Utført som egeninsats.	Nye vinduer i stue.
2004	Utført av firma.	Ny ved ovn.
2009	Utført av firma.	Et nytt vindu i kjeller
2011	Utført av firma.	Rehabilitering av bad.
2011	Utført av firma.	Rehabilitering av sikringsskap
2011	Utført av firma.	Ny feierluke i kjeller
2012	Utført av firma.	Ny loftsluke
2014	Utført av firma.	Støtte mur mot Skurva
2015	Utført som egeninsats.	Ny terrassedør.
2015	Utført av firma.	2 stk ventiler i kjeller.
2021	Utført av firma.	Montert motor og styring på terrasse markise.
2023	Utført av firma.	Luft luft varmepumpe.
2024	Utført av firma.	Montert 3 stk nye karkiser på nordveggen med motorstyring.
2024	Utført av firma.	Ny blandebatteri på kjøkken
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Råteskade i undertaket. Enkelte knuste/knekte stein. Taktekkingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedringer. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer og det anbefales å innhente tilbud dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er påvist råteskader.



Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen.



Enkelte knuste/knekte stein.



Det er påvist råteskader.

TG 2 Nedløp og beslag

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Malings/folieflass registrert. Vindski har råteskader. Bulker på nedløp og takrenner. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport



Vindskier bærer preg av slitasje.





Rust på beslag.



Vindski har råteskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur malt over terreng. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etterisolering av yttervegger er ett av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør være et ledd i en samlet plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan komme som et resultat av andre utbedringsarbeider som likevel skal utføres på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer eller innvendige rehabiliteringsarbeider. Behov for vedlikehold. Musesperre bør utbedres.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved takraft og i gavl.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke/loftstige/gangbart gulv og lyst med lommelykt. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Konstruksjon har ikke vært åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Etterisolering er ett av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør være et ledd i en samlet plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan komme som et resultat av andre utbedringsarbeider som likevel skal utføres på taket, for eksempel utskifting av tekking, utbedre lufting eller innvendige rehabiliteringsarbeider. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.


Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.


Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.


Synlige fuktmerker.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2003. 2017.

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

Vinduer bærer preg av slitasje. Værslitte karmer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedring.



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.



Værslitte karmer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2017

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Behov for vedlikehold og utbedring.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest: Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk og betong. Markise.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Skjevheter registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Trapp har behov for vedlikehold.



Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.



Skjevheter registrert.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Behov for vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat. Teppe. Tregulv. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Murpuss. Tapet.

Himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Knirk i gulv enkelte steder. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport



Tapet har løsnet fra veggen.



Sprekk i himling.



Blemme i folie på himlingsplate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Støpt gulv på grunn. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Det tas spesifikt forbehold om at dette kun er stikkprøver med lasermåler. Det er gjort måling i følgende rom:
1. etasje: Soverom. Stue. Gang.
Kjeller/underetasje:

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Helningsavvik på 15 mm ble målt i stue. Helningsavvik på 25 mm ble målt i stue. Trevirke med fuktmerker observert over betongdekke. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

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.

Setningsskader kan være gamle. Derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning dersom setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres ved regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store (skjev)setninger uten at refundamentering er nødvendig. Imidlertid er det viktig å kontrollere at grunnvannsstanden ikke har sunket under kritisk grense ved flåtefundamentering og at bærekonstruksjonen ikke tar skade av setningene. Ved refundamentering oppstår gjerne spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Når det gjelder trehus, er slik oppretting ofte mulig ved oppjekking. Murte konstruksjoner er derimot svært ømfintlige for bevegelser og bør som regel ikke rettes opp.

Tilstandsrapport



Helningsavvik på 15 mm ble målt i stue.



Helningsavvik på 25 mm ble målt i stue.



Armeringskorrosjon påvist i etasjeskiller.



Trevirke med fuktmerker observert over betongdekke.

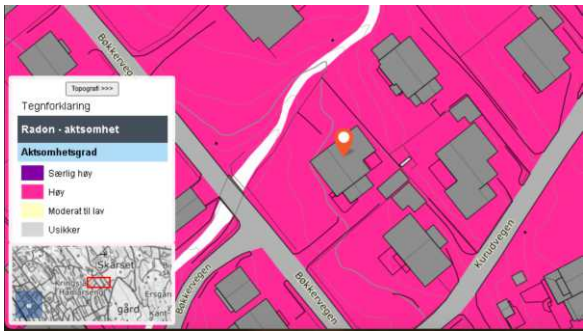
TG 2 Radon

Fakta om radon:
Hentet fra DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)
- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
- Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
- Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
- Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Vurdering av avvik:
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Det anbefales kontroll av pipe og ildsteder. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.



Ildfast stein har sprekker.



Pipe anbefales helbeslått over tak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong med plater av treull og sement innvendig. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Påvist fuktskjolder. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt. Hulltaking er unnlat fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.Det er observert bygningsdeler som kan være asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjon og kostnadsestimat er vurdert ut fra synlige forhold. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlige fuktmerker. Plate lot seg ikke fjerne på befaring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.



Hulltaking er unnlat fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.

TG 2 Krypkjeller

Støpt ringmur med kryperom. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke. Klima i krypekjellere kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Slitasje på overflate. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold.



TG 2 Innvendige dører

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

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

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Behov for vedlikehold.



Punktskader på dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Himlingsplater. Servant. Speil. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

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

Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Behov for vedlikehold og utbedring.



Fuktskade på utforing.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Riss i servant. Rust på vannlås. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Behov for vedlikehold.



Rust på vannlås.



Riss i servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.



Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen på våtrommet. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Hulltaking foretatt fra gang mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Benkebeslag. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Behov for vedlikehold. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkken.



Punktskader på innredning.



Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Skade på benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

KJELLER/UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Betong på gulv. Murpuss på vegg. Malte plater på vegg. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Arbeidet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversiktsbilde av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.
Stoppekran er plassert i bod.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

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

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Stoppekran er plassert i bod.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Støpejern. Plast.
Stakeluke plassert i bod.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

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

Tilstandsrapport

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Kontrolla i kjeller.



Stakeluke plassert i bod.



Rust på sluk i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert bygningsdeler som kan være asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Det er observert bygningsdeler som kan være asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold.



Vann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Det tas spesifikt forbehold på grunn av nevnte avvik og det må derfor gjøres ytterligere undersøkelser.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Panelovn. Varmepumpe. Varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.
   1960

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

   Rehablitering av sikringskap og nytt inntak 15.09.2011.

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?
   Ja Ved storbelastning på komfyr.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Kortslutning i koblingsboks på kjøkken. Utbedret av elektrikker.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i 1. Etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader på grunn av fuktbelastning over tid. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefaler å følge med videre utvikling. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.



Småskader på grunn av fuktbelastning over tid.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støpt støttemur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det er registrert forhold som gjør at det burde vært etablert sikring på støttemuren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Lokal utbedring må utføres.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Eiet tomt på 872,50 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i et område som Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har kartlagt som fareområde. Se www.nve.no for mer informasjon. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Det er registrert fall inn mot grunnmur, dette gjør at vann kan føres inn mot boligen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om 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.

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i anlegget. Her har alder mye å si. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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 er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er hentet fra plantegning.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Pulttak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Ytterdør i tre.

Selgers opplysning: Om det skal oppføres ny garasje i området garasjen står i dag må det søkes kommunene om dispensasjon for overbygging av kommunal vann og avløpsledninger.

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

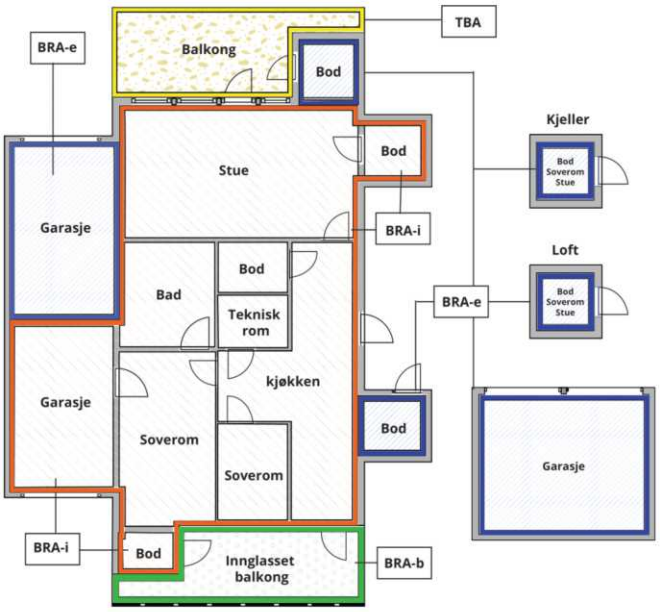
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje	107			107	18	9	116
Kjeller/underetasje	68			68			68
SUM	**175**				**18**	**9**	**184**
SUM BRA	**175**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Stue 1, Stue 2, Soverom 1, Soverom 2, Entré, Gang		
Kjeller/underetasje	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang, Toalettrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, målt 2,2 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal terrasse: 18 m²
Følgende areal er medtatt i gulvareal (ikke målerverdig areal): Areal på soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	107	68
Garasje	0	16

Kommentar	
Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Lars Bismo	Takstingeniør
	Gun-Kari Løkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	41	156	0	0	872.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bøkkervegen 3

Hjemmelshaver

Løkken Ingerid Karen

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Randgård-Skårseth

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommunedelplan Lillehammer by 2020-2023 (2030)

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	01.07.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	10.11.2013	Feilsøking på sikringskurs som ryker. Byttet lysarmatur i kjeller	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.			Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.	24.04.1978		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.03.1983	Ferdigattest på tilbygg av stue. Det foreligger også ferdigattest fra oppføring av støttemur mot Skurva denne er datert 10.12.2014	Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart.	04.07.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.		Dokumneter gjennomgått på befaring.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent.	01.07.2025	Tilstede.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	08.09.2025	Rev 2: Revidert informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.

55251324

Selger 1 navn

Inger Johanne Løkken

Selger 2 navn

Gun-Kari Løkken

Selger 3 navn

Bjørn Andreas Løkken

Gateadresse

Bøkkervegen 3

Poststed

LILLEHAMMER

Postnr

2618

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: ingerid Karen Løkken

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ingerid Karen Løkken

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251324

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen i Bøkkervn 3 på Lillehammer, var min avdøde mors. Selv er jeg bosatt på Gjøvik, men har allikevel en del kjennskap til hennes bolig fra da min far døde i 2009 og fremover til i dag. Dette fordi jeg har bistått min mor med hus og hage i perioden, spesielt de siste fem årene. Jeg vedlegger det jeg vet om boligen på et eget ark som vil bli oversendt megler i løpet av de første dagene. Jeg har ikke hatt tilgang til min mors boligmappe til tross for forsøk på å få til dette etter dødsfallet. Jeg har fylt ut egenerklæringsskjema i forbindelse med tilstandsrapport hos takstmann Lars Bismo

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251324

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Johanne Løkken	ab2619d0435303fbbc358 a3f389aeb1862d60aac	05.09.2025 13:47:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gun Kari Løkken	026eb5ff938e51b794efd9 576b672e4d01c5f9db	04.09.2025 14:50:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Andreas Løkken	afb80ba636265cd1a8b39 13ce8639aea957bc9a3	04.09.2025 09:18:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251324

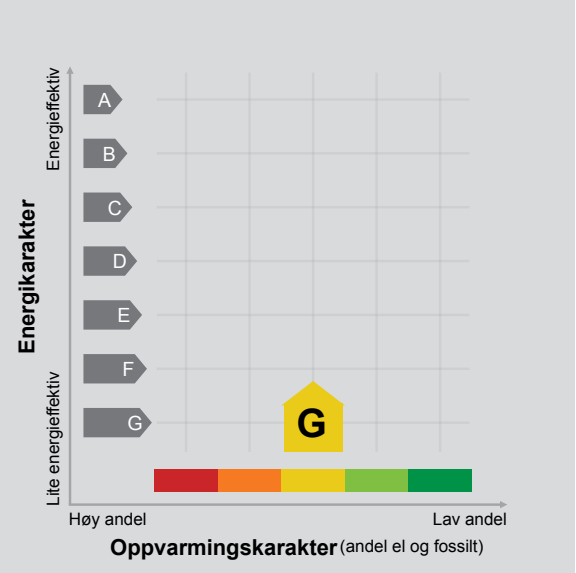
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Bøkkervegen 3
Postnummer	2618
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	156
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12272189
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143829
Dato	04.07.2025



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 innetemperaturen
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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 inneklima 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.08.2025 09:12

Eiendom 3405-41/156 Tomt 5 kurud

Bruksnavn	Tomt 5 kurud				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.01.1960	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	832,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	41	Beregnet areal	872,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	156	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bøkkervegen 3	2618 Lillehammer	Randgård	Sentrum	Nordre Ål

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.01.1960	Kart- og delingsforretning	3405-41/3	Avgiver	-832,2
		3405-41/156	Mottaker	832,2
01.01.2020	Omnummerering	3405-41/156	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	14634835			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.08.1978	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.07.1979	Areal, annet (bruk/brutto)	18/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	18/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	12272189			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	150/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.04.1961	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	150/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	100/0	0/0	100/0
K01	Kjelleretasje	0	50/0	0/0	50/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.08.2025 09:12

Eiendom 3405-41/156

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Bøkkervegen 3	2618 Lillehammer

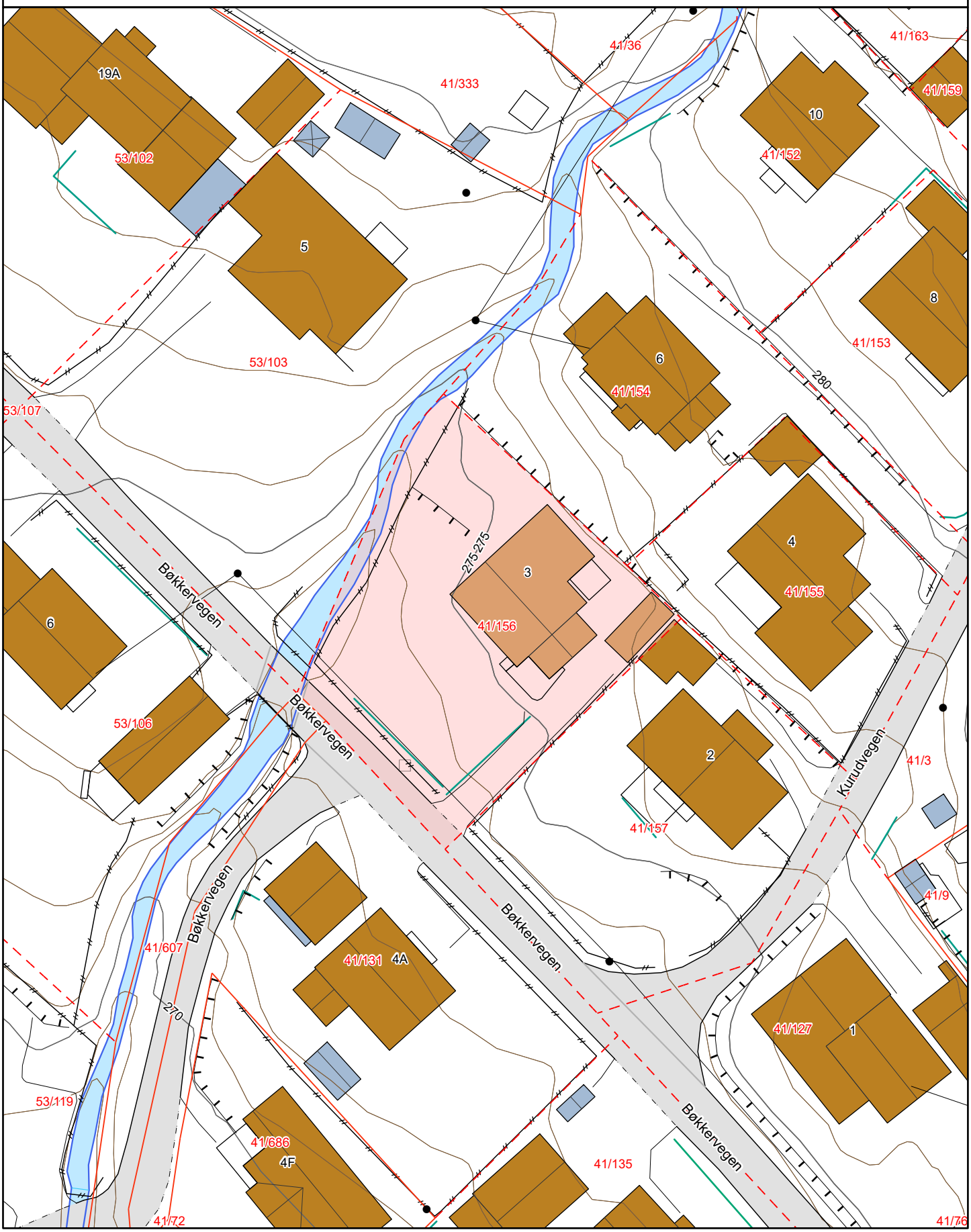
Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Løkken Ingerid Karen	061223	Hjemmelshaver	1/1		Død
Løkken Ingerid Karen	061223	Hjemmelshaver	1/1		Død

Oversiktskart

Adresse: **Bøkkervegen 3, 2618 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/41/156/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 873 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2025



Matrikkelkart

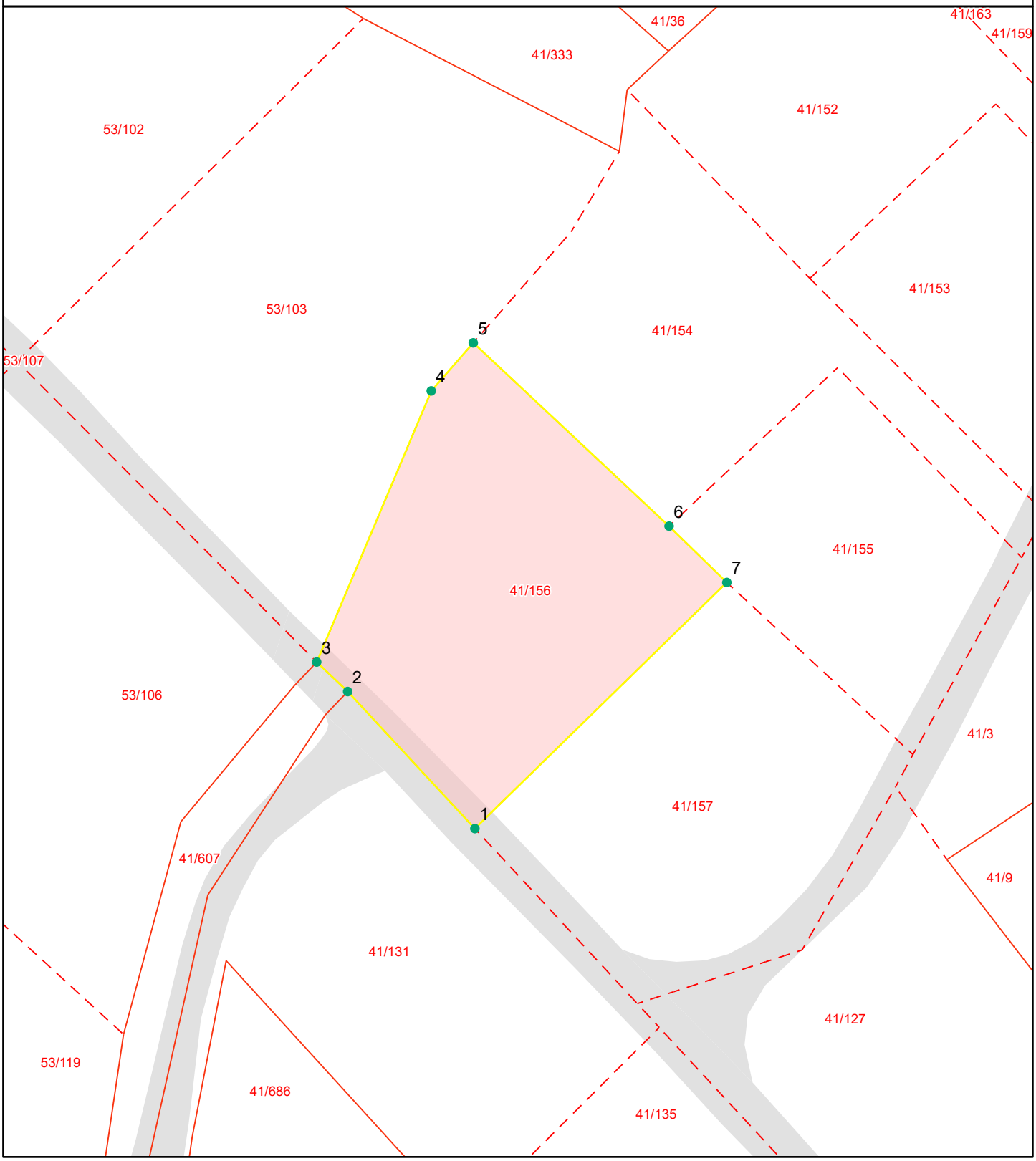
Adresse: **Bøkkervegen 3, 2618 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/41/156/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 873 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2025

N

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

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



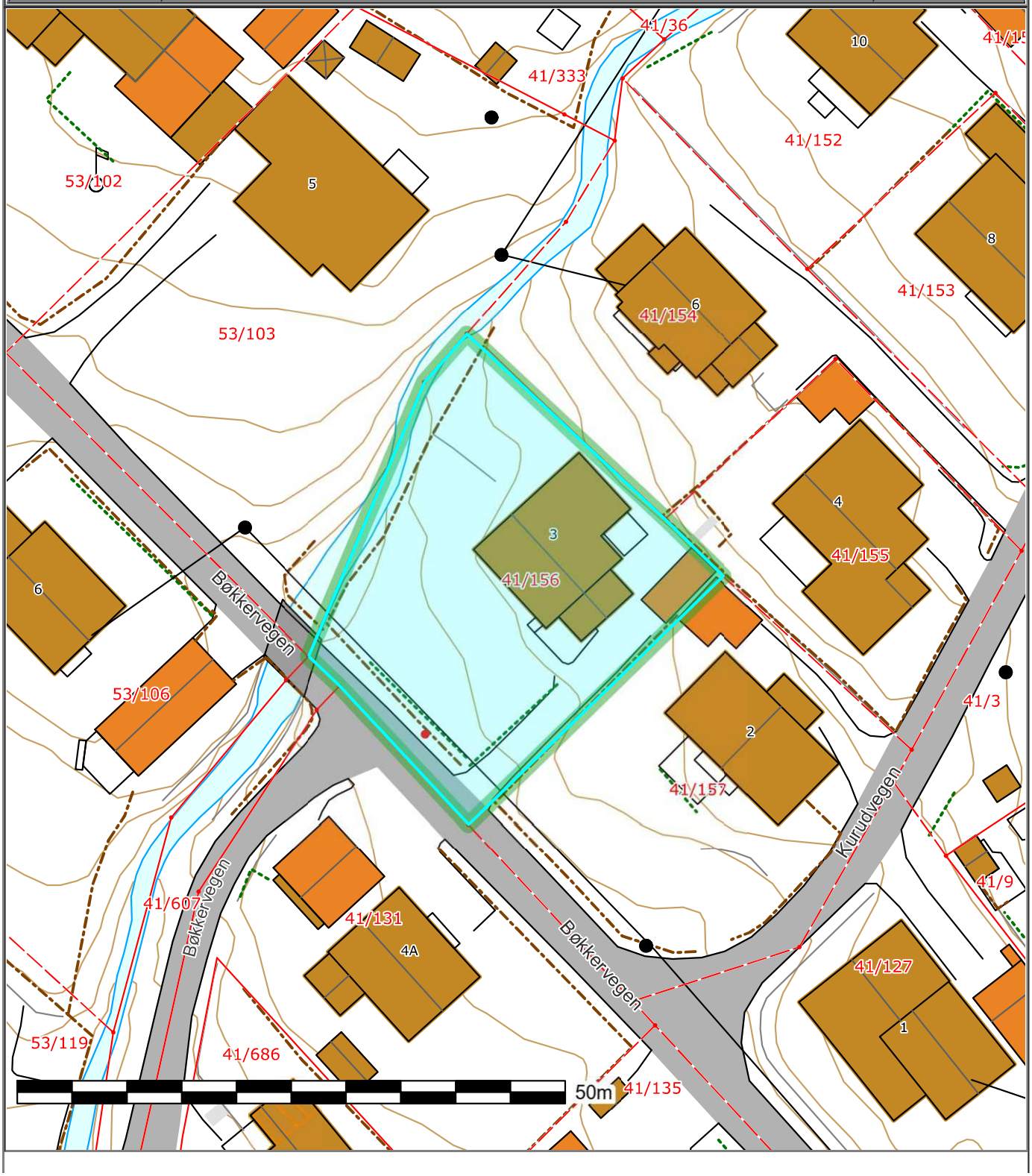
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 873 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

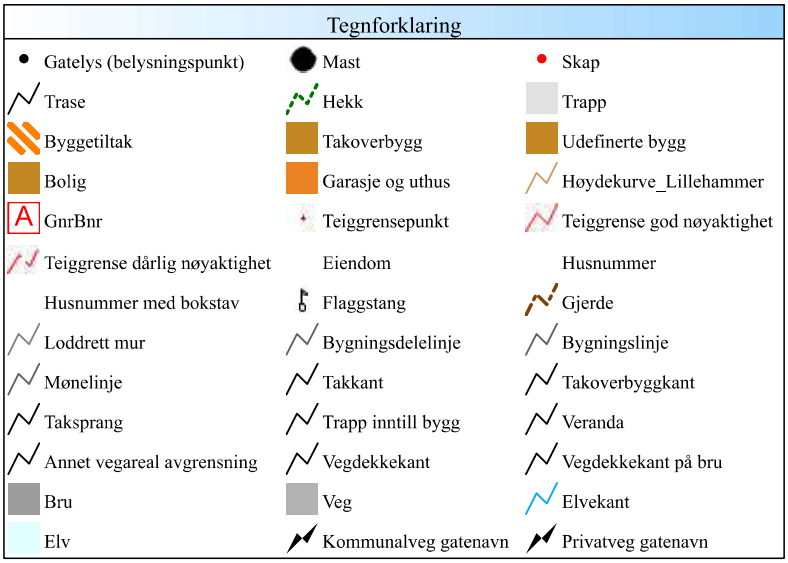
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6778209.46	578957.19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	17.26	0
2	6778222.09	578945.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.95	0
3	6778224.81	578942.59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.14	0
4	6778249.79	578953.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	5.89	0
5	6778254.22	578957.04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	24.75	0
6	6778237.33	578975.11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	7.44	0
7	6778232.14	578980.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	32.5	0

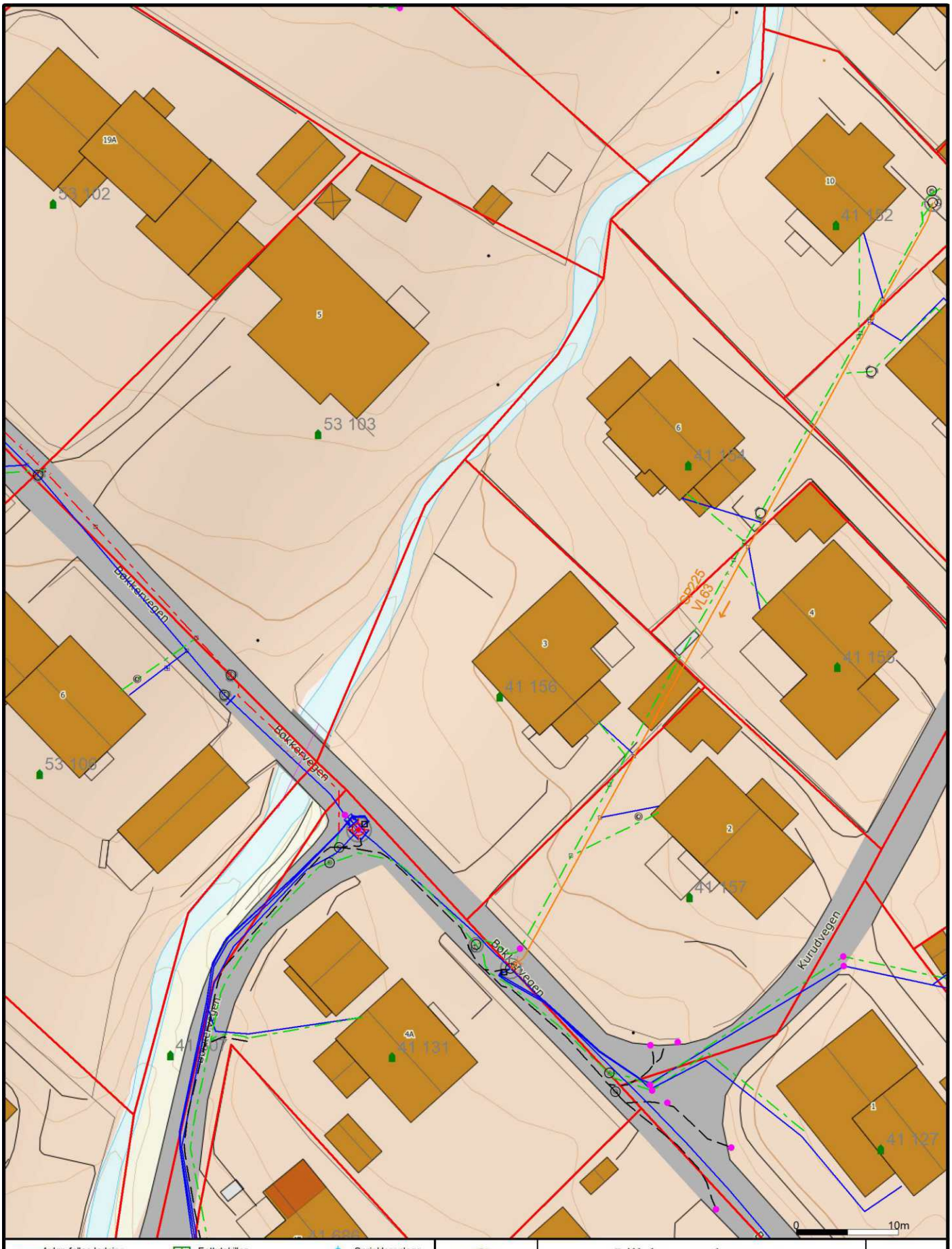
SITUASJONSKART

LILLEHAMMER KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Bøkkervegen 3, 2618 LILLEHAMMER			
	Hj.haver/Fester:	LØKKEN INGERID KAREN (død),			
	Dato: 3/9-2025 Sign:				Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE





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

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

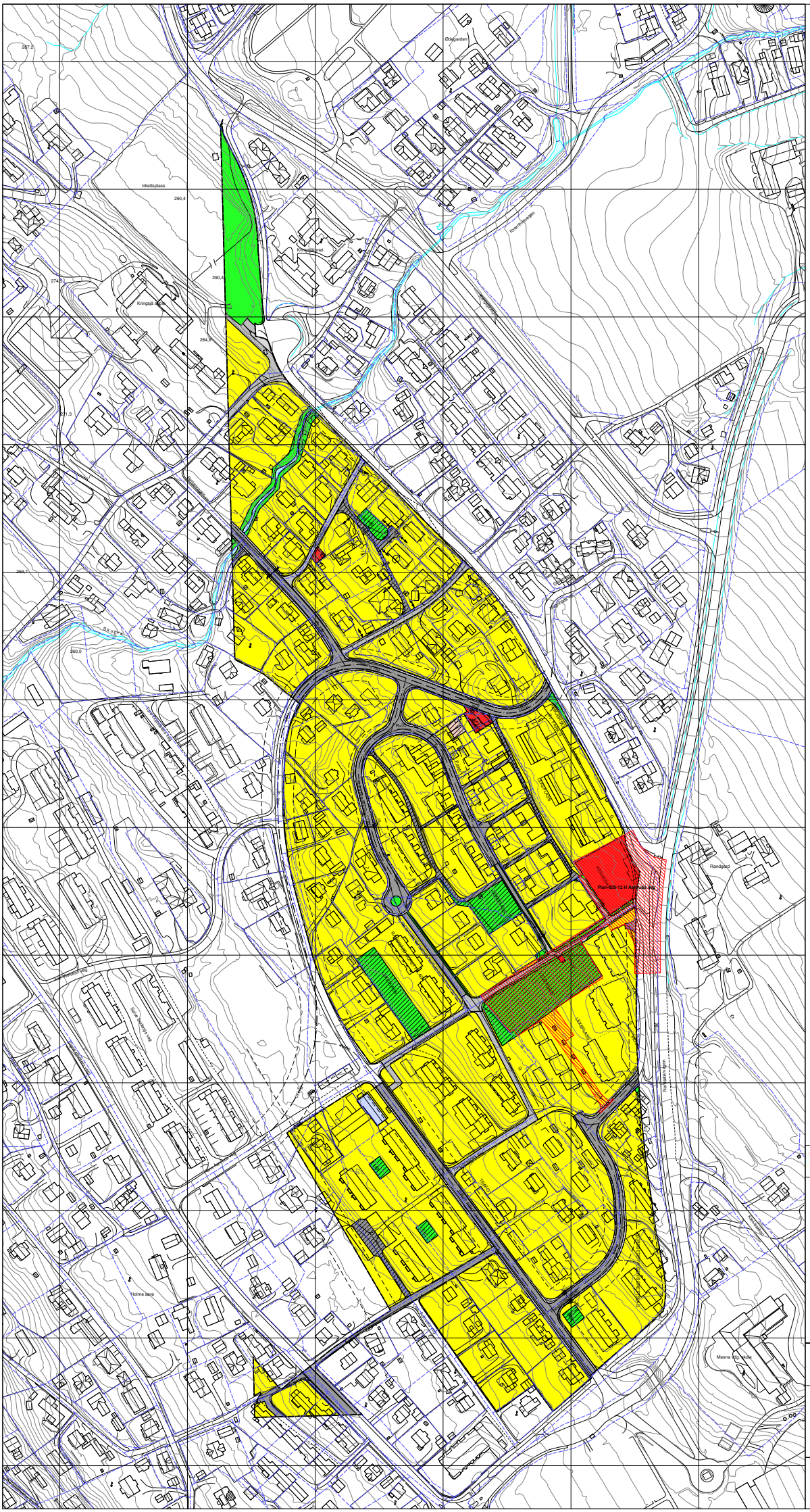
Dato: 2025.09.01

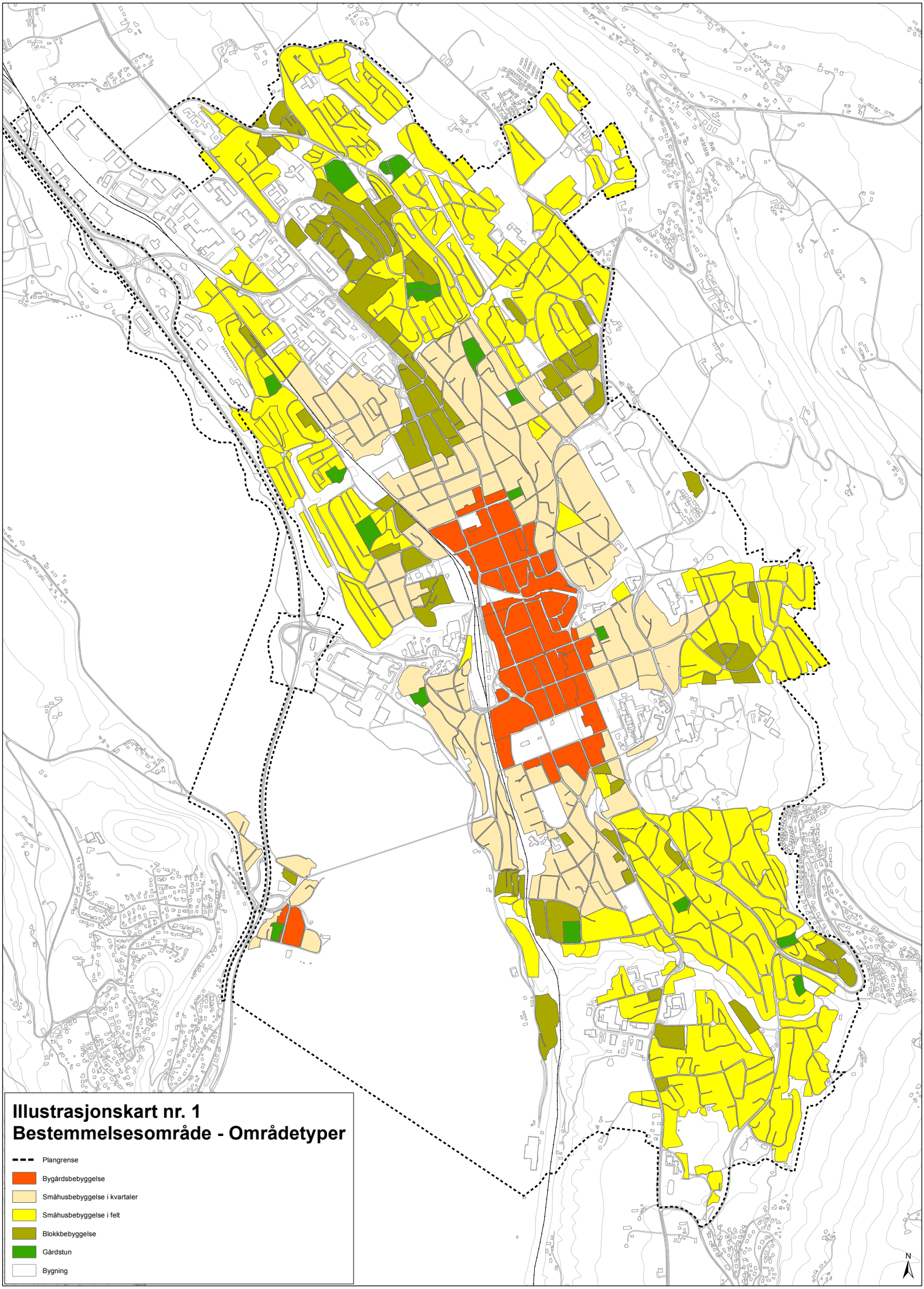
Sign: RHO

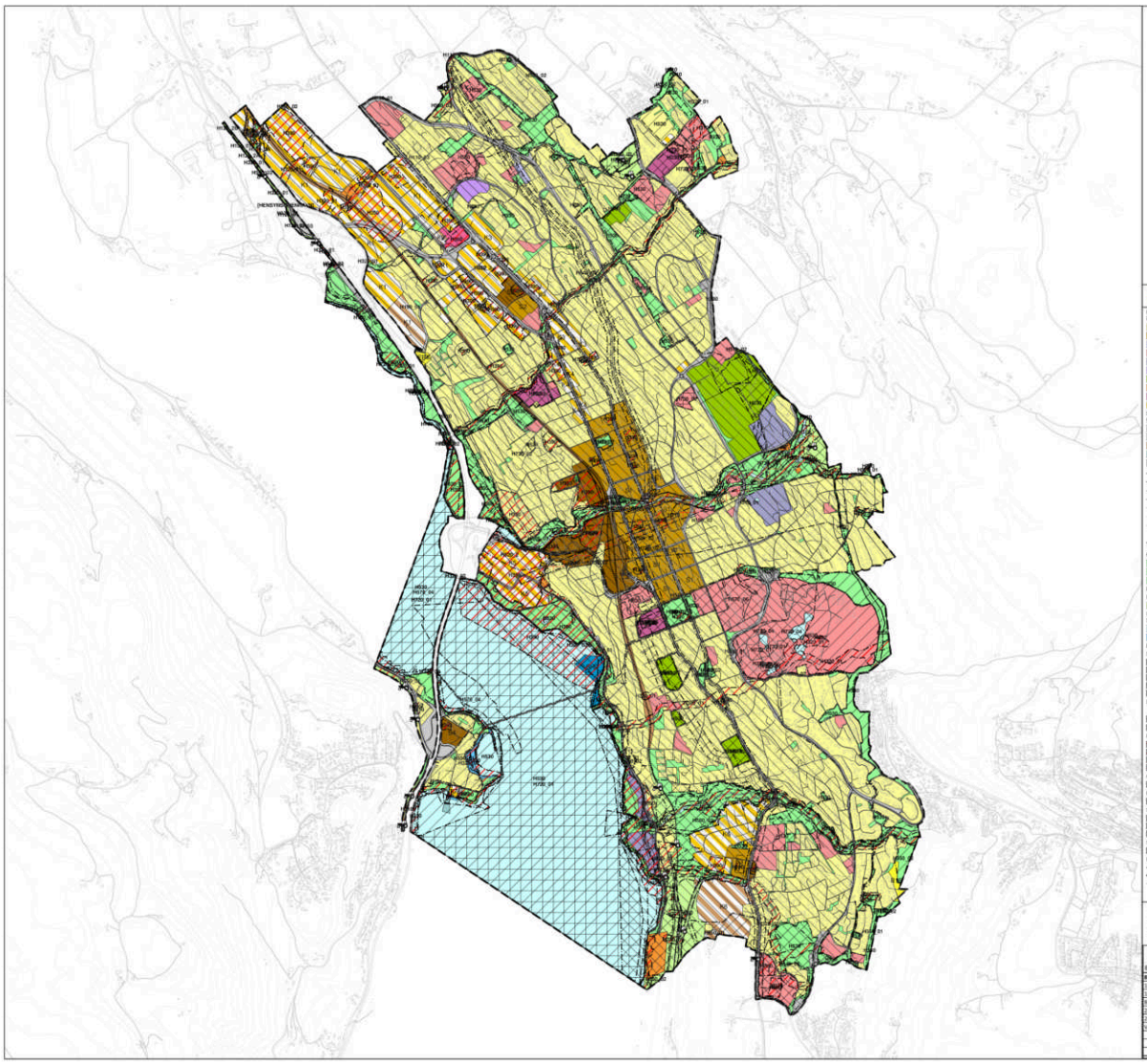
Målestokk

1:500

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


Idrettsplass
Kringsjå skole
Kringsjåstubben
Kringsjåbakken
Kringsjåsvingen
Kringsjåveien
Oldegarden
Randgård
Plan-020-12 H Aaarseth-veg
Skaarsetvegen
Skaarsetbakken
Skaarsetstubben
Skaarsetsvingen
Skaarsetveien
Skaarsetstien
Skaarsetsvingen
Skaarsetsvingen
Skaarsetsvingen


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



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

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

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreterrenatse/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

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

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

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

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**41**	Bnr.	**156**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Bøkkervegen 3, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 21 677,40

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 4 804,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja Nei X

Lillehammer 27. august 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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**156**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Bøkkervegen 3, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 27. august 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

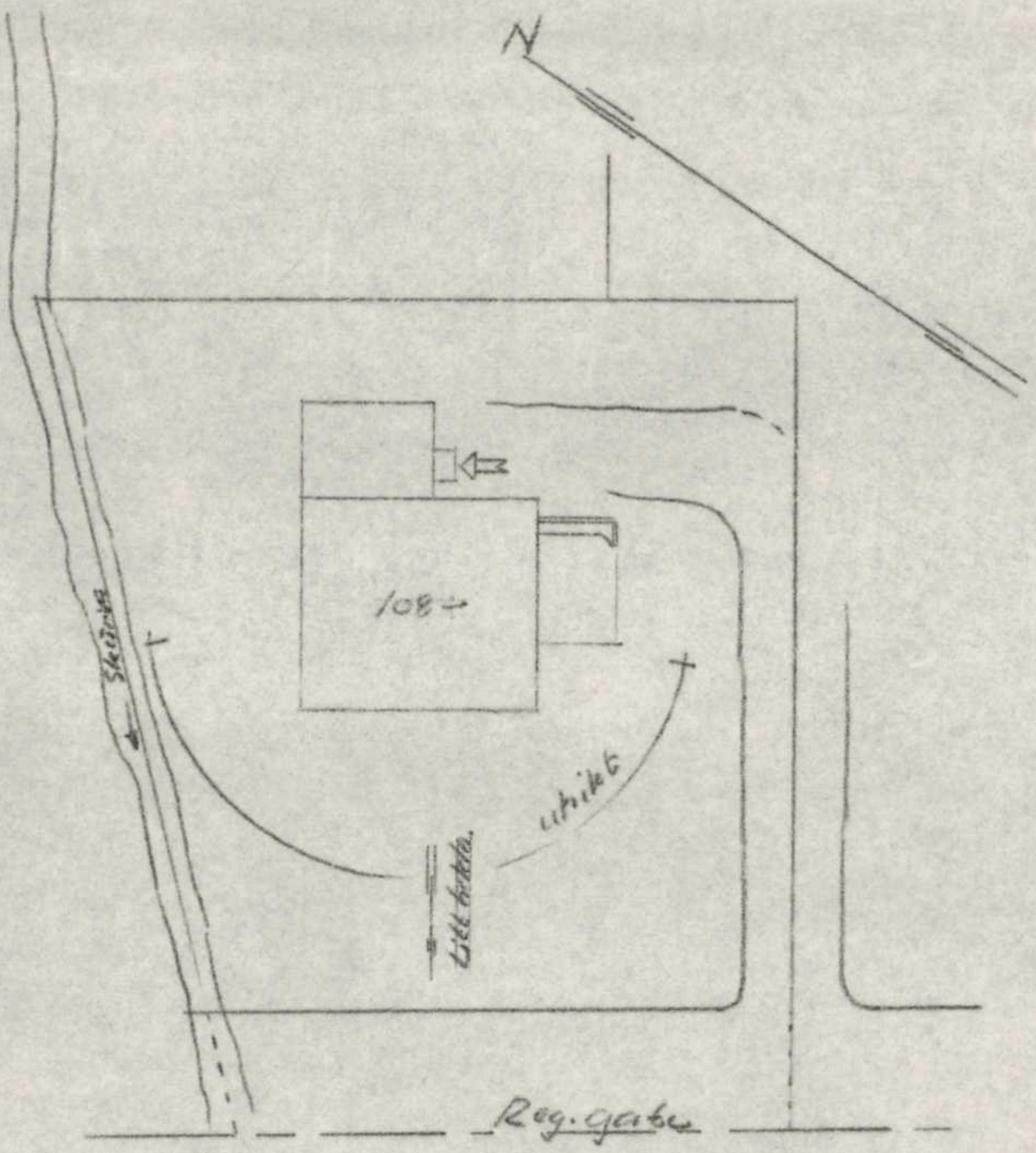
Tomteriss

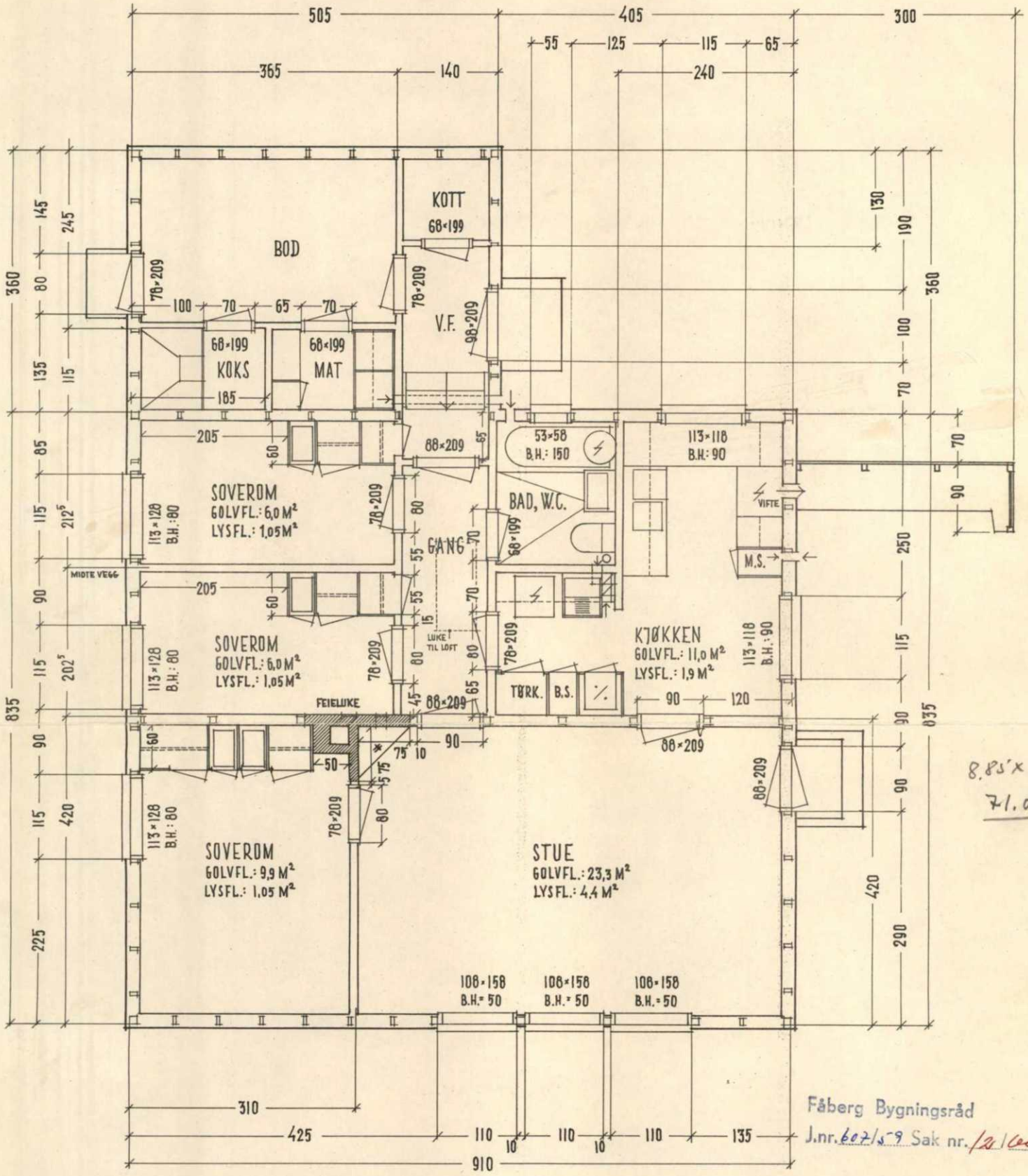
M = 1:250

Johan Løkken, N. Åt

Tomt av Kvartal, gnr. bnr. i Fåberg

Fåberg Bygningsråd
J.nr. 607/59 Sak nr. 12/60





8,85 × 8,10
71,0 m²

Fåberg Bygningsråd
J.nr. 607/59 Sak nr. 12/60

PLAN AV 1. ETASJE

BYGGHERRE Johan Skolleren

STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR OPLAND FYLKE
- 1. DES. 1959

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

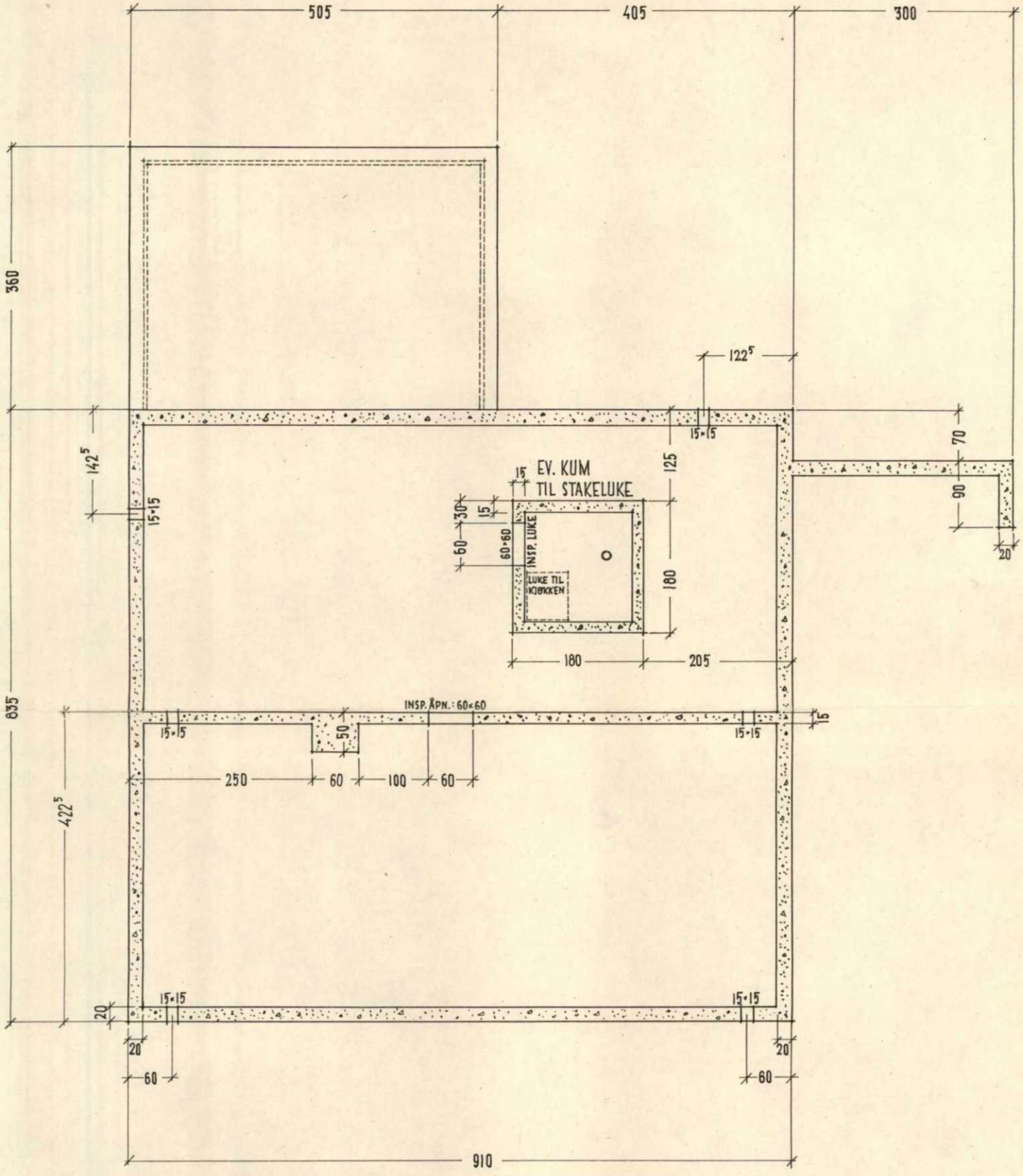
DATO NAVN

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK, OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV
BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM

108 ÷

TEGNING NR. I
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

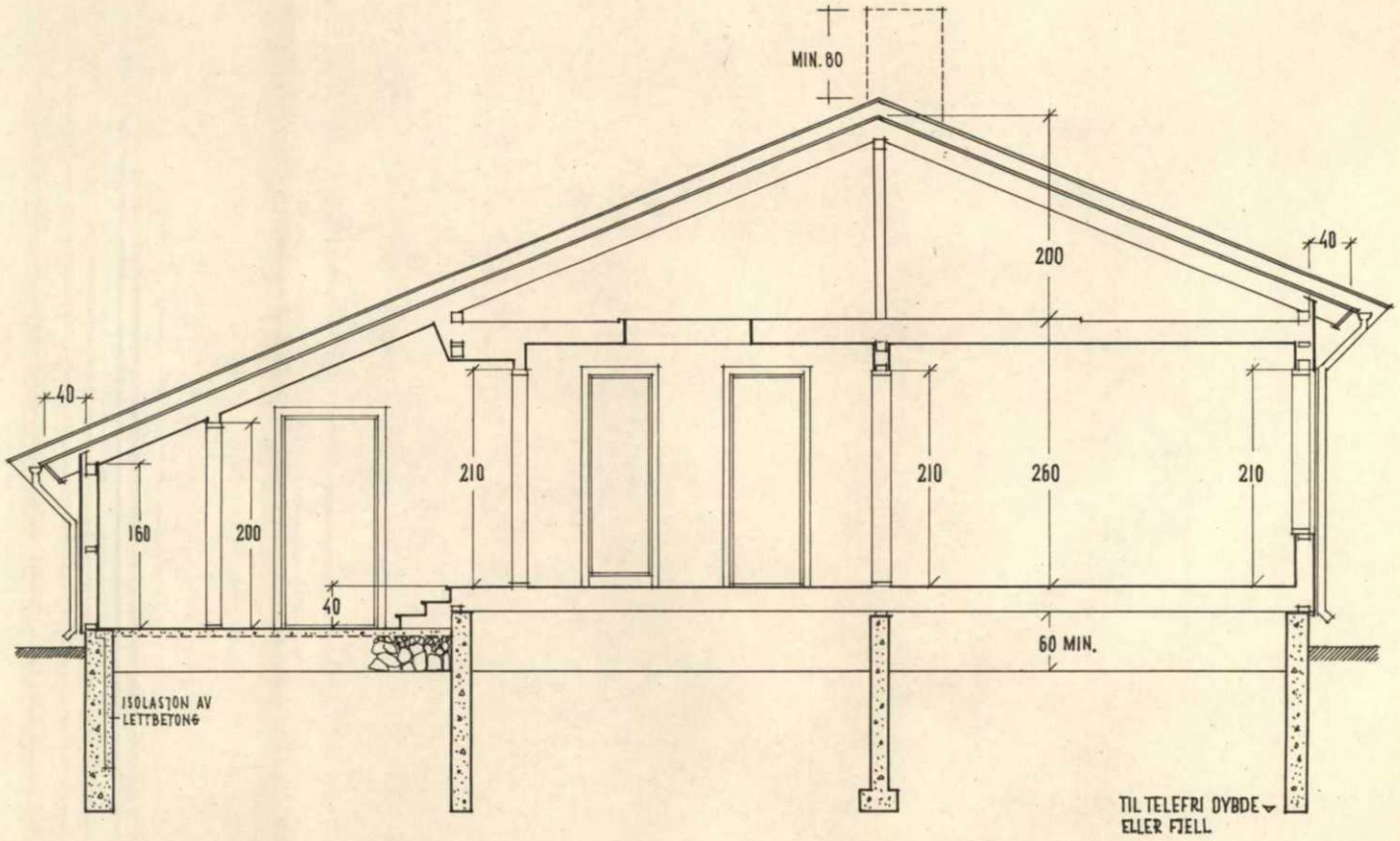
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·8·1956.



FUNDAMENTPLAN

Fåberg Bygningsråd
J.nr. 602/59 Sak nr. 12/60

108 ÷ TEGNING NR. 2
FUNDAMENTPLAN
MÅL 1:50
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·8·1956.



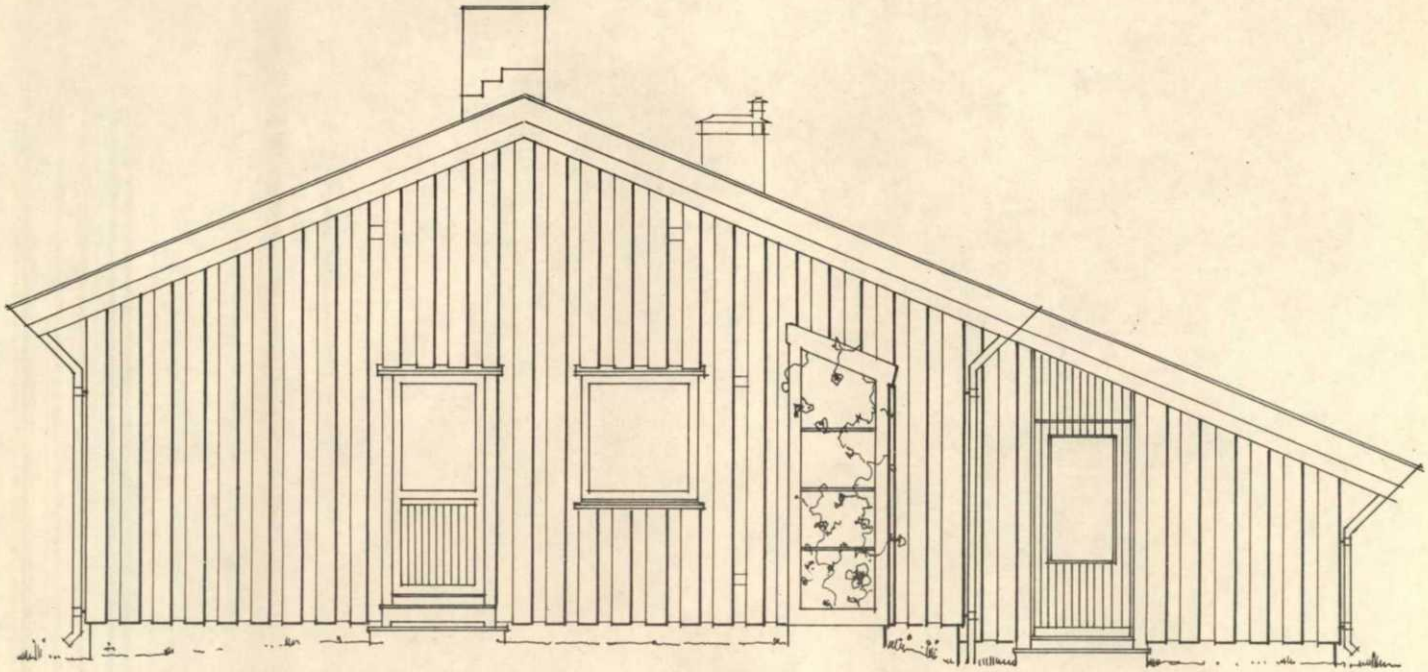
SNITT

Fåberg Bygningsråd
J.nr. 607/59 Sak nr. 12/60

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR OPLAND FYLKE
- 1. DES. 1959

108 ÷ TEGNING NR. 3
SNITT
MÅL 1:50

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-8-1956.



MOT SYDVEST

BYGGHERRE Johan Kolden

STED: TOMT

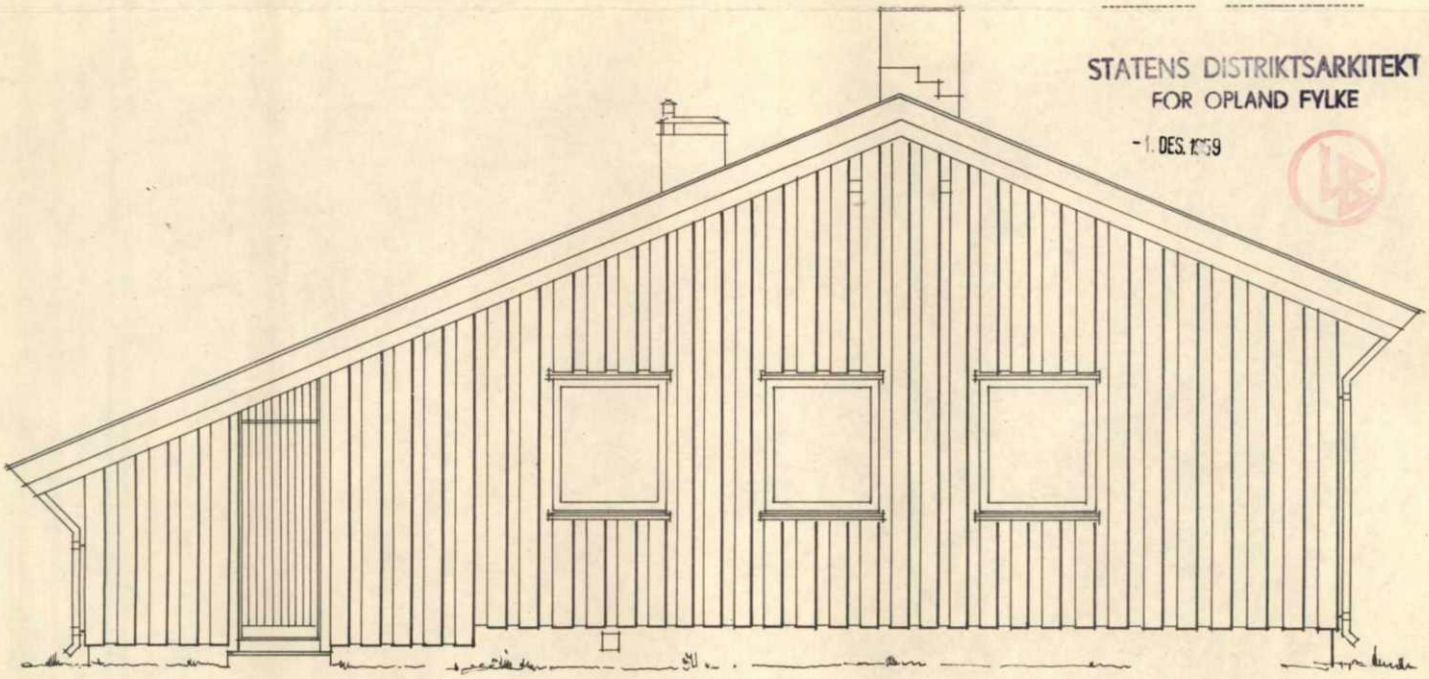
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR OPLAND FYLKE
- 1. DES. 1959

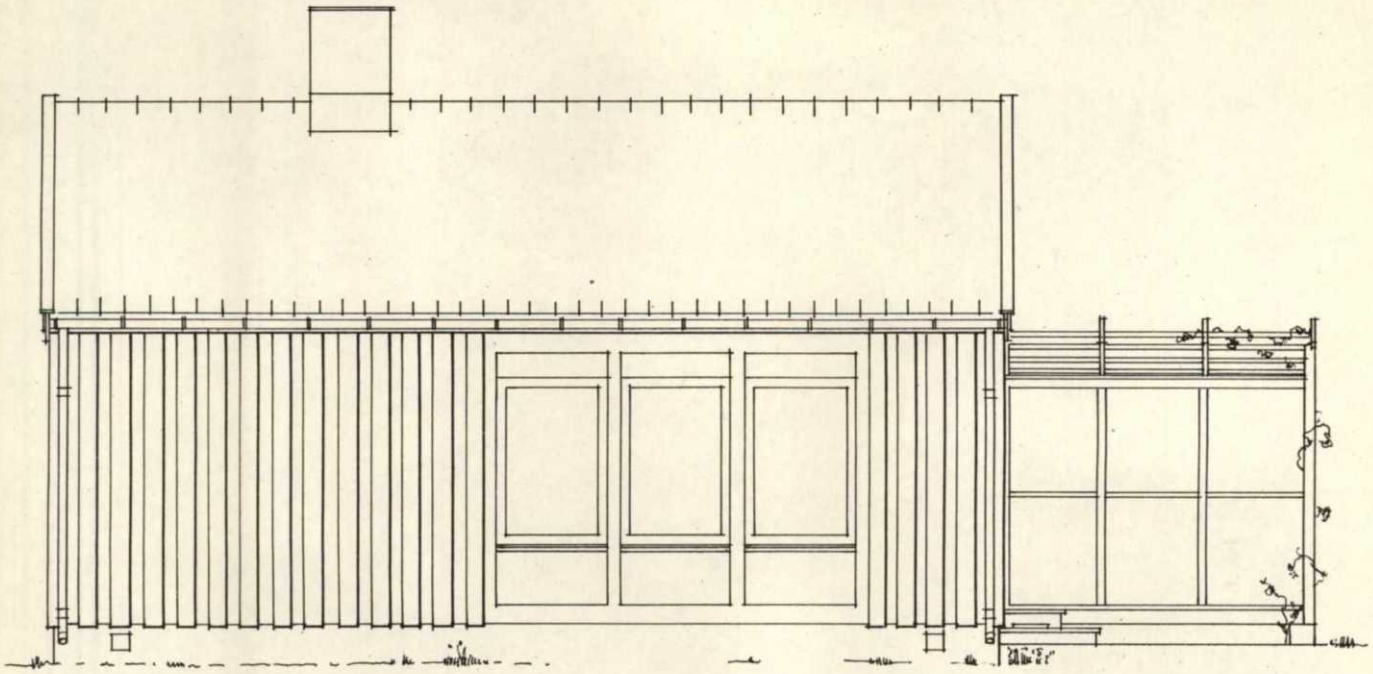


MOT NORDOST

Fåberg Bygningsråd
J.nr. 607/59 Sak nr. 71/60

108 ÷ TEGNING NR. 4
FASADER
MÅL 1:50

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1.8.1956.



MOT NORDVEST

BYGGHERRE Johan Kolden

STED: TOMT

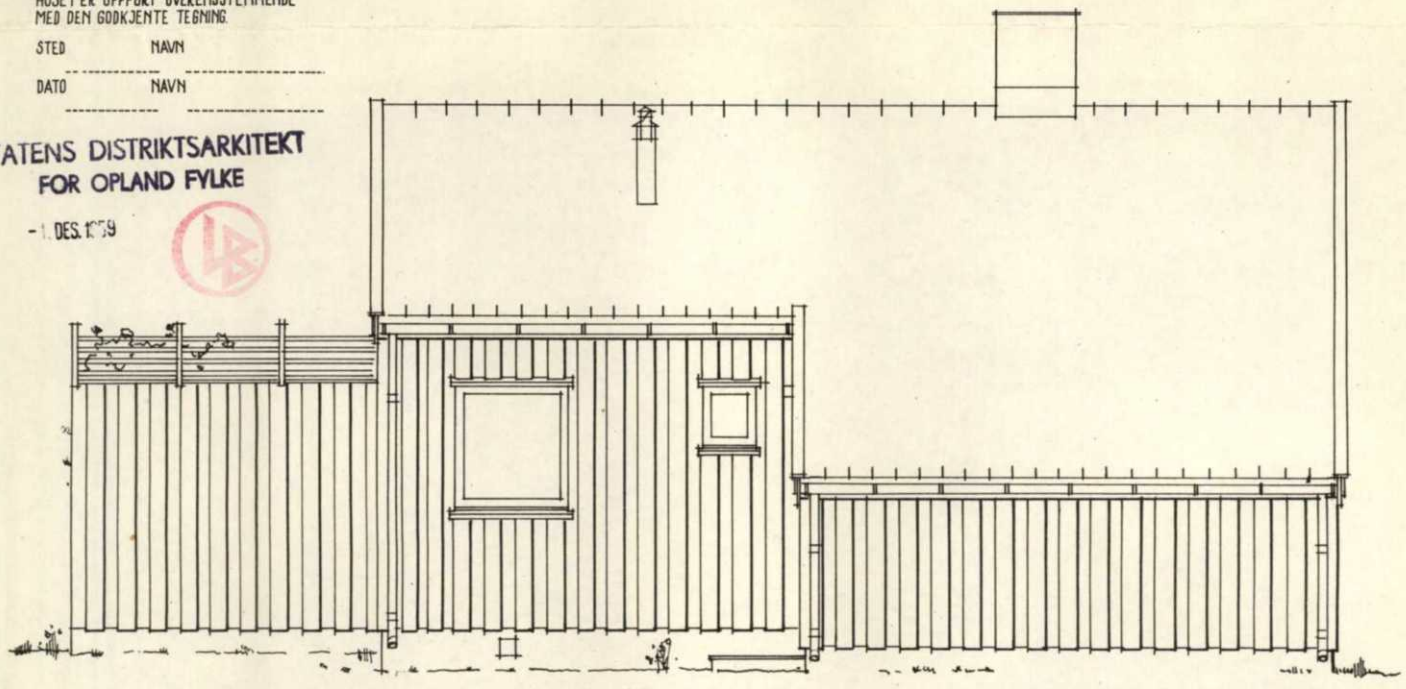
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR OPLAND FYLKE
- 1. DES. 1959



MOT SYDOST

Fåberg · Bygningsråd
J.nr. 607/59 Sak nr. 121 / 60

108 ÷ TEGNING NR. 5
FASADER
MÅL 1:50

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·8·1956.

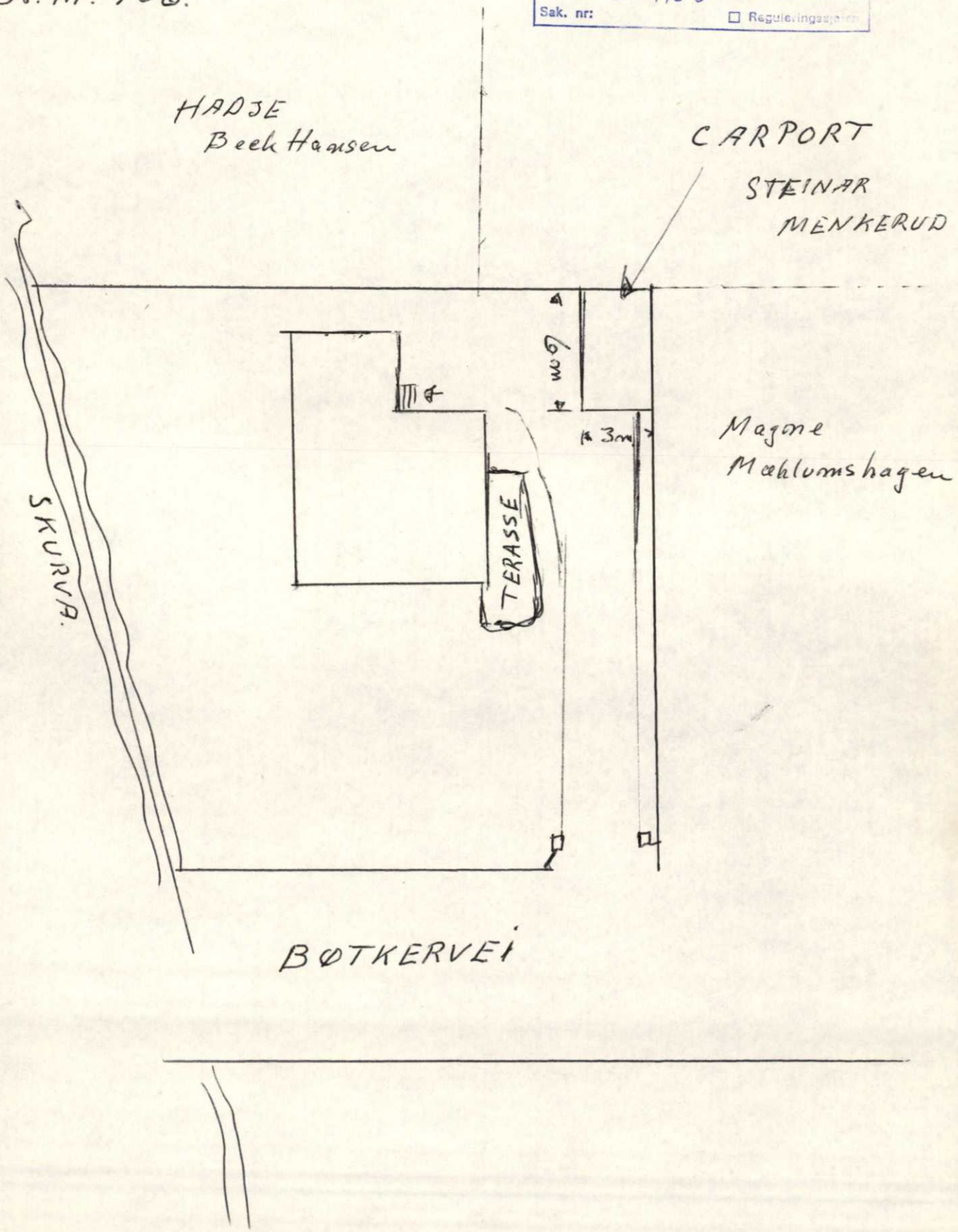
TOMTERISS

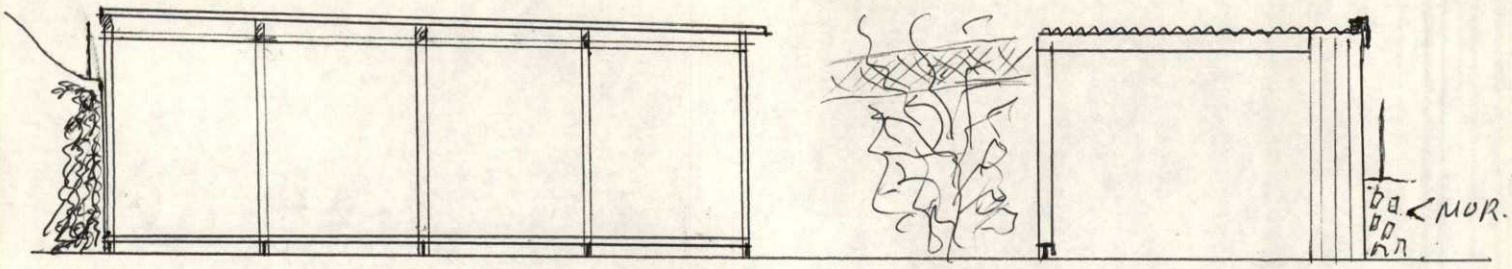
JOHAN LØKKEN

G. Nr 41

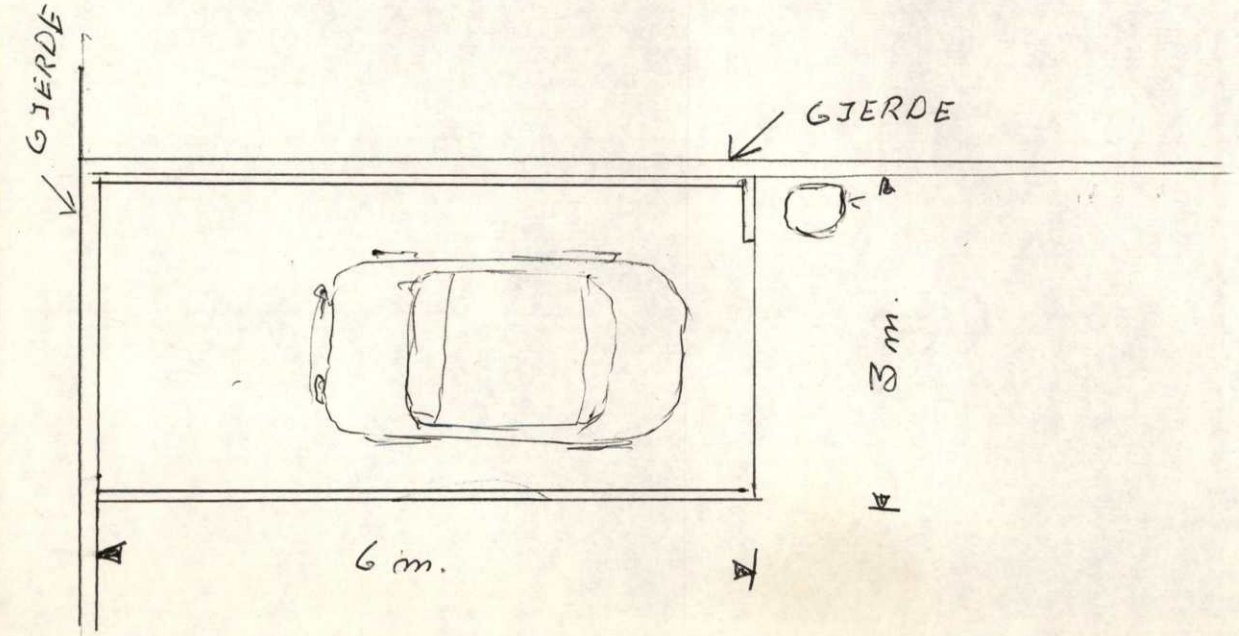
Br. Nr. 156.

DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 1528/78
Dato: 24. 04. 78
Ark. nr: B 41/156
Sak. nr:
☐ Brannsjefen
☐ Bygartneren
☒ Bygningssjefen
☐ Byingeniøren
☐ Reguleringssjefen





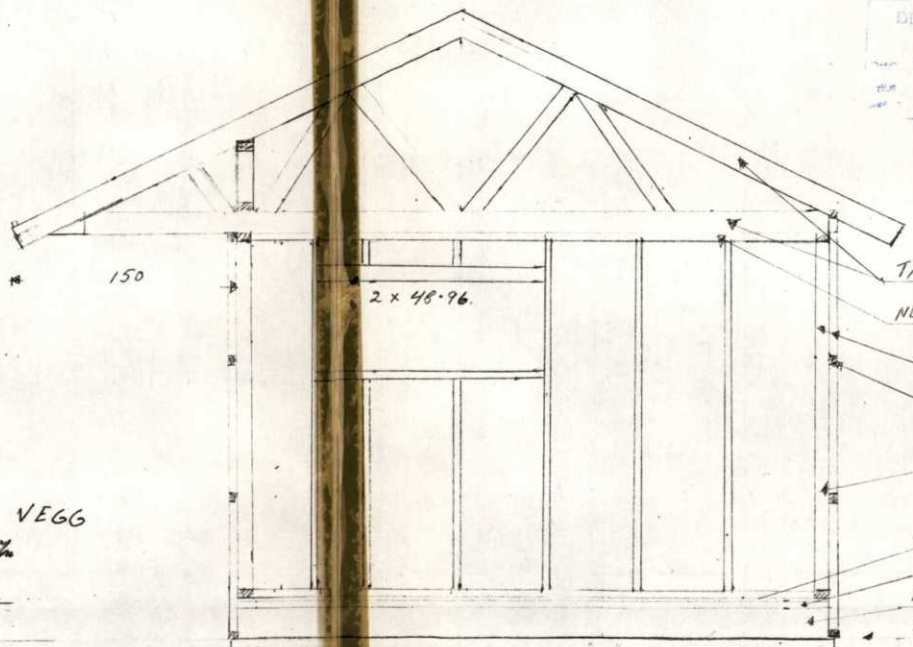
Høyde v/mur. 2,30.



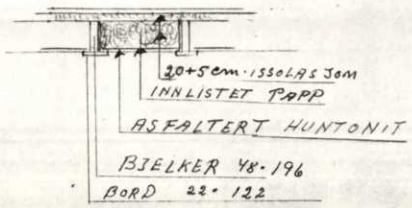
DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 1528/28
Dato: 24. 04. 78
Ark. nr: B41/156
Sak. nr:
☐ Brannsjefen
☐ Bygartneren
☒ Byggesaksleien
☐ Byingeniøren
☐ Regulieringsetaten

PÅ BYGG SNITT A-A
JOHAN LØKKEN

DE NORSKE STATS
33/82
04. 01. 82
B41/156 A

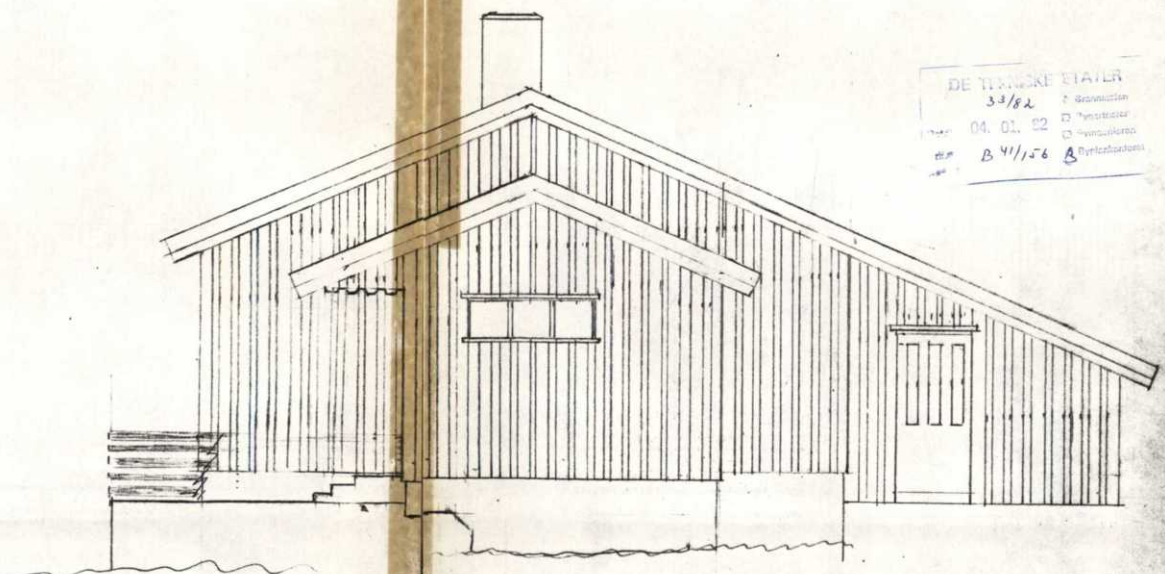


BETONG VEGG
÷ 267 m/m



TYKKELSE 200 mm/m
ARMERING 12 mm/m c.c. 200 m/m

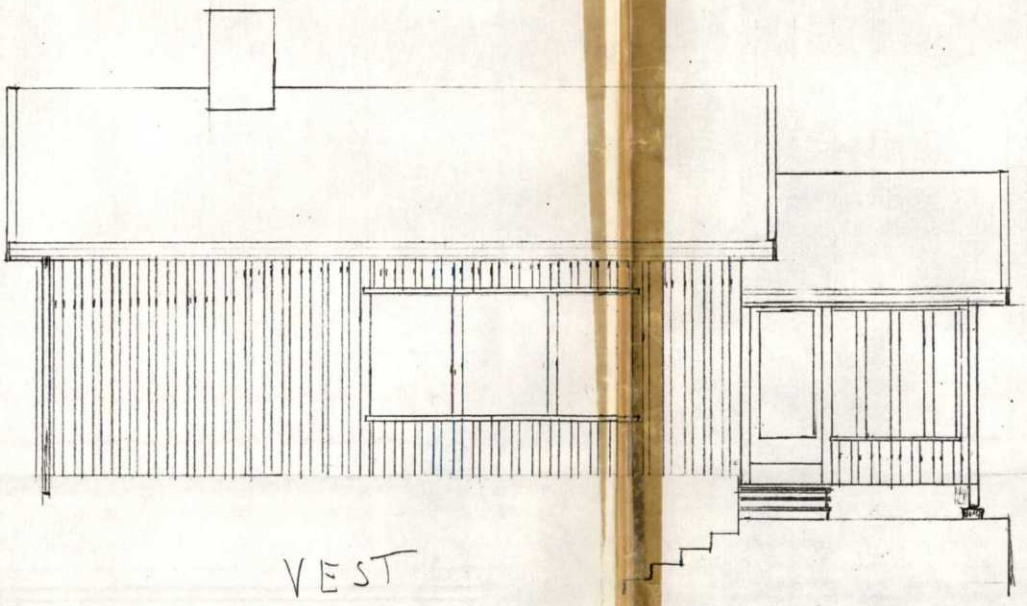
STØYP NEDTIL FROST-FRITT ELLER FJELL



SYD

PÅBYGG SPISEPLASS
JOHAN LØKKEN
N/2 3. 14.=1:50.

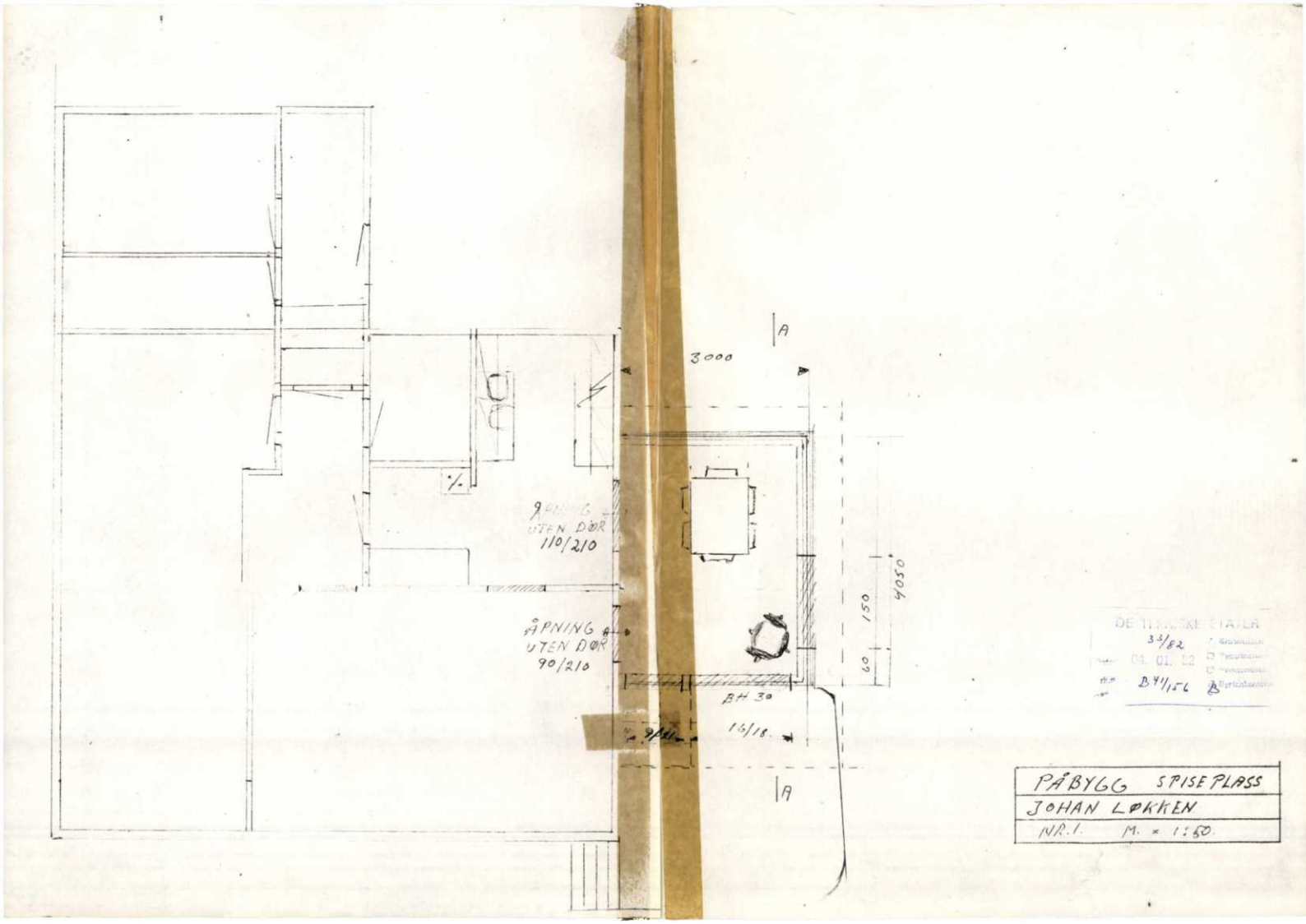
DE TYSKE STATER
33/82
04. 01. 82
B 41/156



VEST

DE TEKNISKE ETATER
33/82
04. 02. 82
B 41/156

PÅBYGG. SPISEPLASS
JOHAN LØKKEN
NR. 2. M. = 1:50.



DE TEKNISKE ETATER
33/82
04. 01. 82
B41/156

PÅBYGG SPISEPLASS
JOHAN LØKKEN
NR. 1 M. = 1:50.

Johan Løkken

Påbygg (skravert)

DE TEKNISKE STATER
33/82
Dato: 04. 01. 82
rk.nr B 41/1-6
Brannvesenet
Bygartneren
Byingeniøren
Byplankontoret

N

Tomt 3
Hadje Beck Haansen.

Tomt 4
Steinar Meakerud

CARE PORT

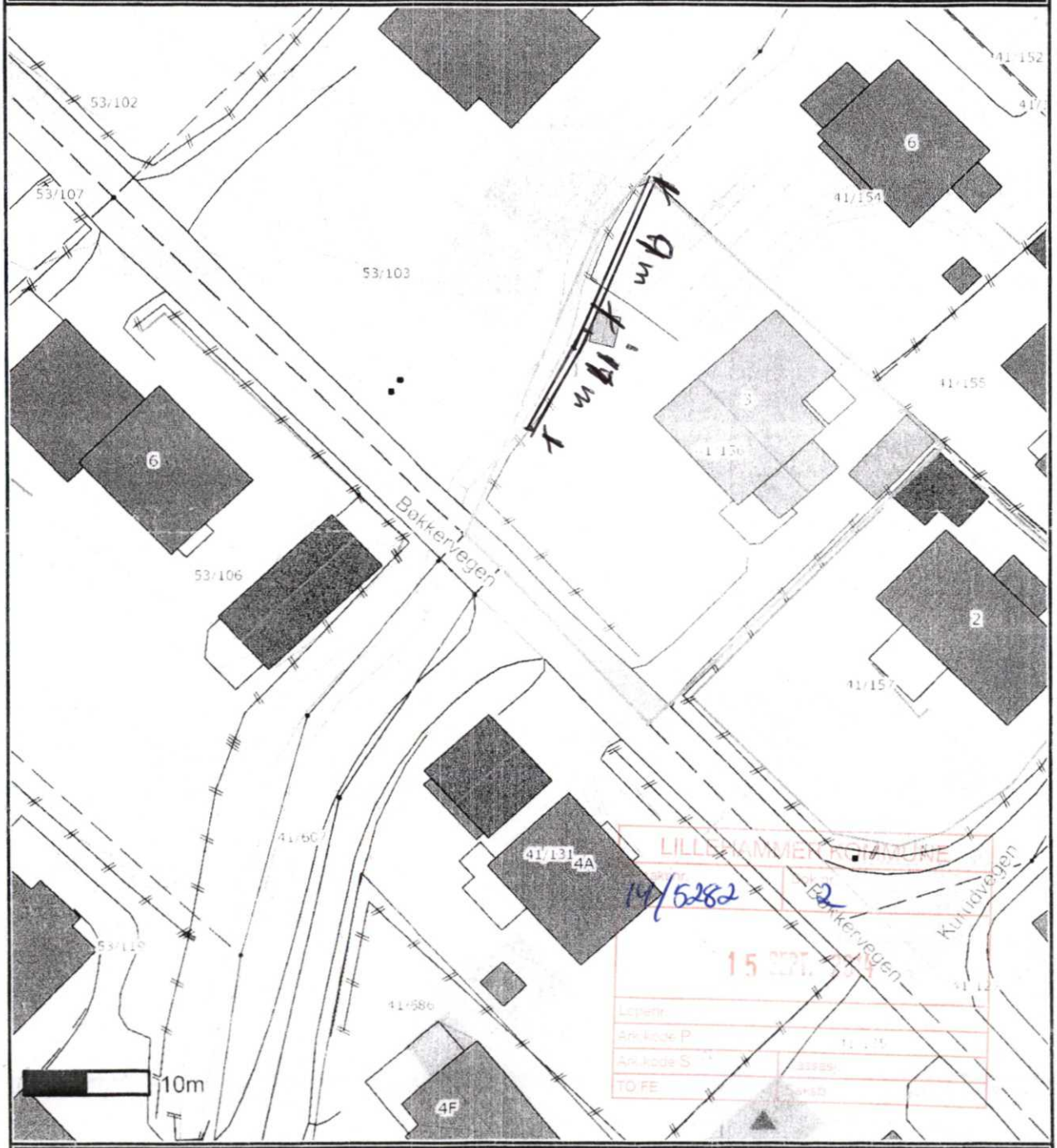
Tomt 6
Magne Mæhlumshagen

SIMEN
PLUKKERUD

Dokid: 14053615 (14/5282-2)
SITUASJONSPLAN

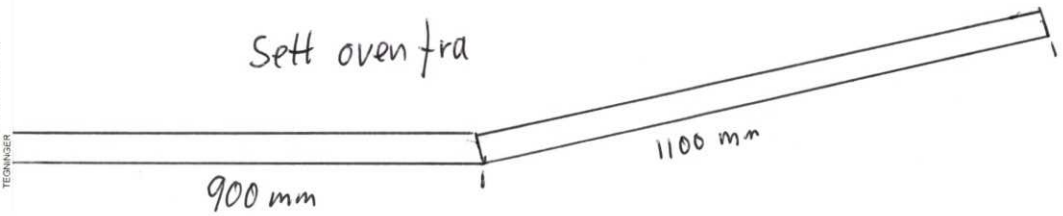
SITUASJONSKART

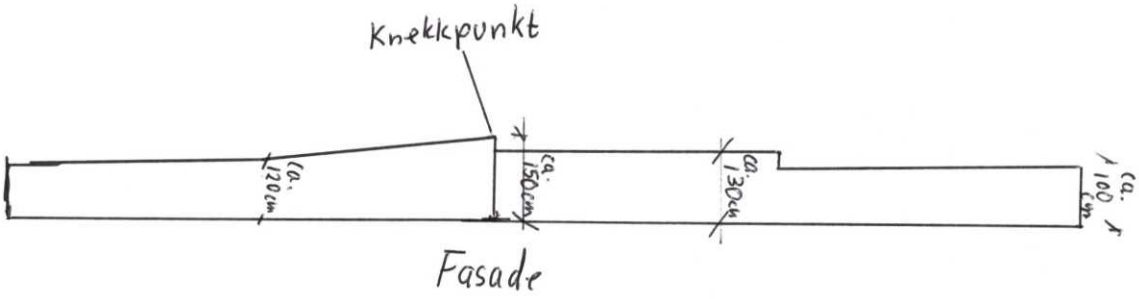
Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bøkkervegen 3, 2618 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	LØKKEN INGERID KAREN, BØKKERVEGEN 3, 2618 LILLEHAMMER			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 4/8-2014 Sign:			Målestokk 1:500



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

Dokid. 14053616 (14/5282-2)
TEGNINGER

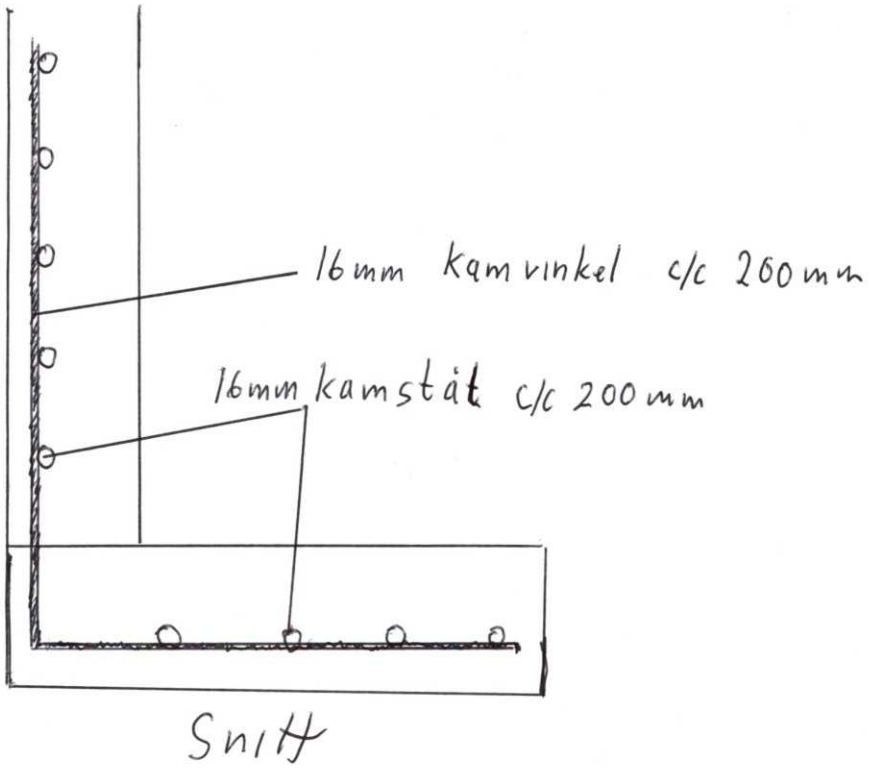




Fasade

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkiv 14/6282 Dok.nr 2
15 OKT. 2014
Journ
Kopi til SF
Kopi til S
TOFE

1.



Snitt

LILLEHAMMER KOMMUNE
Saksnr. 14/6282
Dok.nr. 2
15 SEPT. 2014

BYGNINGSSJEFEN

Johan Løkken,
Bøtkervn. 3,

2600 Lillehammer.

HCF/AGS 1528/78 27. april 1978.
B 41/156

OPPFØRING AV CARPORT I BØTKERVN. 3, GNR. 41/156.

Den omsøkte carporten godkjennes.

Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

H. T. Mysen.
kst.

Hans Chr. Fæste.

1 sett byggemelding i retur.

Henvendelser om saken rettes til:
Hans Chr. Fæste.

Herr Johan Lökken,
Kurud,
Nordre Ål,
pr. Lillehammer.

F e r d i g a t t e s t .

Det attesteres at herr Johan Lökken har oppfört bolighus på sin tomt g.nr. 41, br.nr. 156 i Fåberg etter byggeanmeldelse og tegninger behandlet og godkjent av Fåberg bygningsråd i möte den 10. februar 1960.

Huset er oppfört i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

Bygningssjefen i Fåberg, den 15. april 1961.

O. Martinussen.

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den

9.mars 1983.

Sak nr.

FERDIGATTEST

J.nr. 1046/83
MB/ÅBH

Byggherre : Johan Løkken

Adresse : Bøtkervegen 3
2600 Lillehammer

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

g.nr. 41 *b.nr.* 156

Bygningens art : Tilbygg til bolig.

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Netto XXXXX Brutto golvareal i alt

   a) i hovedbygning 1 etasjer ..... gr.fl. 11 m²

   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....

2. Antall leiligheter og hybelleiligheter .....

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

4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk :

5. Vannavgift beregnes fra 1.3. 1983
   Kloakkavg. " " "

J. Gravrok

J. Gravrok
bem.

Gjenpart sendt :

Rådmannen
Byingeniøren.
Ligningskontoret.

M.Brandshaug

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Johan Løkken
Bøkkervegen 3
2600 LILLEHAMMER.

BF/LKF 33/82 11. januar 1982
B 41/156

TILBYGG TIL BOLIG I BØKKERVEGEN 3 GNR. 41 BNR. 156

Vi viser til søknad mottatt 4.1.1982 vedrørende oppføring av tilbygg til bolig.

Tilbygget får en grunnflate på ca. 12 m2 og skal føres opp i en etasje uten kjeller på syd-øst siden av eksisterende bolig. Netto leieareal økes med 11 m2. Tilbygget skal inneholde spisestue.

Fundamenter og grunnmur av betong/lettbetong, trebygning med kledning, takvinkel og tekking som for bolig.

Naboene har ingen merknader til saken, vi har heller ingen spesielle merknader og tillatelse til oppføring av tilbygg gis som omsøkt og på følgende vilkår:

1. 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. engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloakknettet betales (for det utvidede leieareal)
2. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.
3. Bygningskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontrollskjema.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år, eller innstilles i lengre tid enn 1 år.

Vår avgjørelse kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Med henvisning til Deres brev av 30.12.1981 vedrørende ansvarsrett for tilbygget, finner vi å kunne godkjenne at De selv står som ansvarshavende.

Etter fullmakt

H.T.Mysen

B. Fredriksen

Vedlegg:

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

Henvendelser om saken rettes til:
Bjørn Fredriksen

Lillehammer kommune

Dato:10.12.2014
Vår ref.: ERIOTTVI 14/5282-5
Arkivkode: HEIGB 41/156
Løpenum: 14/25347
Deres ref:

Murerfirma Terje Ødegaard AS
Kastrudvegen 200

2608 LILLEHAMMER

FERDIGATTEST

Vedrørende: - OPPSETTING AV NY FORSTØTNINGSMUR - RYDDING AV ELVELEIE
Adresse: Bøkkervegen 3 , Gnr.41/Bnr.156

Tiltakshaver: Ingerid Karen Løkken
Ansvarlig søker: Murerfirma Terje Ødegaard AS

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for følgende tiltak:

Arbeidets art:	Oppsetting av ny forstøtningsmur og rydding av elveleie	
Byggets art:	Støttemur	
Saksnummer for tillatelse:	14/5282-3	Dato: 25.09.14

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker den 08.12.14.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Klageadgang:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, byggesak, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Erik Ottvik
Saksbehandler

Kopi: Ingerid Karen Løkken, Bøkkervegen 3, 2618 Lillehammer

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Lillehammer kommune

Dato:25.09.2014
Vår ref.: ERIOTTVI 14/5282-3 V
Arkivkode: HEIGB 41/156
Løpenum: 14/19920
Deres ref:

Murerfirma Terje Ødegaard AS
Kastrudvegen 200

2608 LILLEHAMMER

TILLATELSE TIL TILTAK
Vedrørende TILLATELSE - OPPSETTING AV NY FORSTØTNINGSMUR - RYDDING AV ELVELEIE
Adresse: Bøkkervegen 3 , Gnr.41/Bnr.156

Tiltakshaver: Ingerid Karen Løkken
Ansvarlig søker: Murerfirma Terje Ødegaard AS

Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement:
Søknad om tillatelse til tiltak i ett-trinn jf plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes. Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsretter som angitt under avsnittet «Ansvar».

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges jf plan- og bygningslovens § 21-9.
2. Kvist og kvast, løsmasser og jord må ikke etterlates i Skurva.
3. Når tiltaket er utført, skal det foretas sluttkontroll og anmodes om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Ulovlig bruk kan medføre at det ilegges et overtredelsesgebyr jf plan- og bygningslovens § 32-8.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr 71 med endringer.

Saksopplysninger:
Søknad om tillatelse etter plan og bygningslovens § 20-1 er datert 12.09.14 og mottatt 15.09.14.
Søknaden gjelder oppsetting av ny forstøtningsmur og rydding av elveleie.
Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt.

Nabovarsel:
Naboer og gjenboere er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke registrert merknader til tiltaket.

Tiltakets plassering:
Tiltaket godkjennes slik som det er omsøkt.

Ansvar:

Ansvarlig foretak:	Ansvarlig søker SØK	Ansvarsområde prosjektering PRO	Ansvarsområde utførelse UTF	Sentral/Lokal godkjent
Murerfirma Terje Ødegaard AS	X	Støttemur mot bekk	Støttemur mot bekk	S

Eventuelle ansvarsområder som ikke er oppført på gjennomføringsplan datert 12.09.14 er ansvarlig søkers ansvar jamfør plan- og bygningslovens § 23-4, jamfør SAK § 12-2, c siste avsnitt.

Gebyr:
Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

Klagerett:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.
Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Erik Ottvik
Saksbehandler

Kopi: Ingerid Karen Løkken, Bøkkervegen 3, 2618 Lillehammer
- kopier utover dette er ansvarlig søkers ansvar -

Ordre: **80609**

Eiendom: **3405-41/156/0**
Bøkkervegen 3
2618 Lillehammer

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 26.08.2025 12:06:
Mottatt fra leverandør
Ingen restanser.

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

20

REGULERINGSPLAN FOR RANDGÅRD - SKAARSETH I LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Stadfesta av Kommunal- og Arbeidsdepartementet: 05.10.68

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

a. Tillatt antall etasjer er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 6 m, for 1-etasjes hus 3,5 m.

b. Hvor terrenget ligger tilrette for det kan bygningsrådet, når det gjelder 1-etasjes hus, tillate beboelse innredet i sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8. Gesimshøyden på sokkelsiden må ikke overstige 6 m.

c. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 3

a. Bygninger skal ha sadeltak med takvinkel 25^0 . Bygningsrådet kan bestemme annen takform
og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

b. Arker eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, er ikke tillatt.

§ 4

Butikker utover det som er vist på planen tillates ikke innredet i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller for trafikken.

§ 5

Garasje og/eller uthus skal plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

§ 6

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for boligområdene er følgende:

Eneboliger:	0,15
Kjede- og atriumhus:	0,20
Rekkehus:	0,35
Blokker:	0,45
Punkthus:	1,00

§ 7

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

b. På situasjonskartet skal angis atkomstveg samt plass for tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 8

a. Det skal på egen grunn reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet.

b. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med våningshuset.

c. Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen.

d. Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.

e. På steder hvor de krav som er nevnt under pkt. c og d av terrengmessige eller andre grunner er vanskelige, eller særlig kostbare å oppfylle, kan bygningsrådet gjøre unntak.

§ 9

a. De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

b. For hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes behandling og beplantning.

§ 10

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby gjerder høyere enn 80 cm.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

De gate-/veghøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gate- og vegopparbeidelse.

§ 13

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 14

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Ordre: **80609**

Eiendom: **3405-41/156/0**
Bøkkervegen 3
2618 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 01.09.2025 12:30:

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.

Ordre: **80609**

Eiendom: **3405-41/156/0**
Bøkkervegen 3
2618 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 29.08.2025 09:00:

Mottatt fra leverandør

Offentlig avkjørsel til eiendommen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristin D. Killi 55251324
Vår referanse: 3805727/26875050
Bestilling: C3 2025-08-12 (7) 10

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
522	17	22.2.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	41	156	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

22 FEB. 1960

Dagbok nr. 522
Øvre Gudbrandsdal sorenskriverembede

F e s t e k o n t r a k t.

Fåberg kommune bortfester herved for bestandig til
Johan Lökken, født 28/4-1926,
en byggetomt stor 832.2 m2 av sin eiendom Kurud Nedre, gnr. 41, bnr. 3 i Fåberg herred. Tomtens beliggenhet og utstrekning går fram av "Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning" av 8/1-1960 , tinglyst den 19/1-1960. I tomtens areal inngår grunn til gater som etter vedtatt og stadfestet reguleringsplan stöter til tomten og som festeren i henhold til bygningslovens §§ 46 og 47 plikter å erstatte kommunen.
Tomten har fått gnr. 41, bnr. 156.

Bortfestet skjer på följende vilkår:

1.a. Festeren betaler en festeavgift beregnet etter verdien av 3-tre- tönner bygg pr. dekar etter kapitultakst, f.t. kr. 8o.--kroneråtti o/loo- pr. dekar pr. år. Festeavgiften for tomten utgjör da for tiden kr. 66.58 pr. år, som av festeren ukrevet betales til kommunekassereren i Fåberg halvårlig etterskuddsvis hvert års 1. april og 1. oktober med kr. 33.29 for hver gang, förste gang den 1. april 1960 og da med kr. 27.75 for tidsrommet 1. november 1959 til 31. mars 1960.
Til sikkerhet for festeavgiften skal kommunen ha 1. prioritets pant i tomten og oppförendes bygninger.

b. Utenom den under 1.a. nevnte festeavgift skal festeren betale et engangsbelöp, stort kr. 1.5oo.- pr. dekar, d.v.s.kr.1.248.3o kroner ettusentohundrefirtiåtte 3o/loo -- som innfestingssum. Detto belöp innbetales kontant til kommunekassereren i Fåberg mot utlevering av denne festekontrakt i undertegnet stand.

2. Festeren bærer alle omkostninger i samband med tomteoverdragelsen, så som stempling og tinglysning av festekontrakt og anmerkning av heftelser.

3. Festeren har plikt til å bebygge tomten innen 2-to- år, regnet fra dato. Denne byggefrist kan under særlige omstendigheter forlenges av Fåberg formannskap med 1-ett- år om gangen. Dersom festeren ikke oppfyller sin byggeplikt i henhold til denne kontrakt, kan kommunen kreve tomten avstått uten at festeren har krav på tilbakebetaling av erlagt festeavgift eller annet vederlag.

4. Tomten kan bare bebygges i samsvar med gjeldende bygningsforskrifter og bygningsvedtekter og etter gjeldende reguleringsplan.

Beplantninger som kan sjenere naboeiendommer eller skjemme strøket, må ikke anlegges på tomten.

5. Kommunen har rett til å føre fram over tomten vann- og kloakkledninger i den utstrekning vann- og kloakkplanene gjör det nödvendig for bebyggelse av tilstötende arealer. Fåberg Elektrisitetsverk har rett til stolpefeste på tomten for sitt fordelingsnett i den utstrekning strömforsyningen av området tilsier dette.

6. Så lenge tomten er ubebygget, kan festeren ikke overdra den til andre uten at samtykke hertil er innhentet hos Fåberg formannskap.

7. Festeren kan ikke disponere over de deler av tomten som ifl. reguleringsplanen er utlagt til gater. Den offentlige ferdsel må således ikke på noen måte sjeneres eller hindres.

8. Så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank, skal:

   a. den betingede panterett i tomten og bygningene for festeavgiften bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år - foruten retten til framtidig avgift,

   b. tomten ikke kunne forlanges ryddet,

   c. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

Denne kontrakt er utferdiget i 2-to- eksemplarer som begge er underskrevet av partene. Partene beholder hver sitt eksemplar.

Lillehammer, den 15. februar 1960.

Som hjemmelsinnehaver:
Fåberg kommune
Magne Henriksen
ordfører

Som tomtefester:
Johan Lökken

Til vitterlighet:
Gerd Mjelde
.....
B. Lökensgard
.....

Bøkkervegen 3

Nabolaget Randgård/Smestad - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	7 min 2.6 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	13 min 1 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre Ål skole Linje 500	4 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	5 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min 0.4 km
Lillehammer idrettsbarnehage (1-5 ... 86 barn	6 min 0.5 km
Skårsetlia naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	11 min
Kiwi Smestad	12 min

FINN 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

Rosenlund Bydelssenter	15 min
Apotek 1 Kremmerhuset	14 min
Lillehammer Vinmonopol	5 min

SPORT

Gjørtlervegen balløkke	4 min
Kringsjåhallen	4 min
EVO Lillehammer	14 min
Friskis & Svettis Lillehammer	16 min

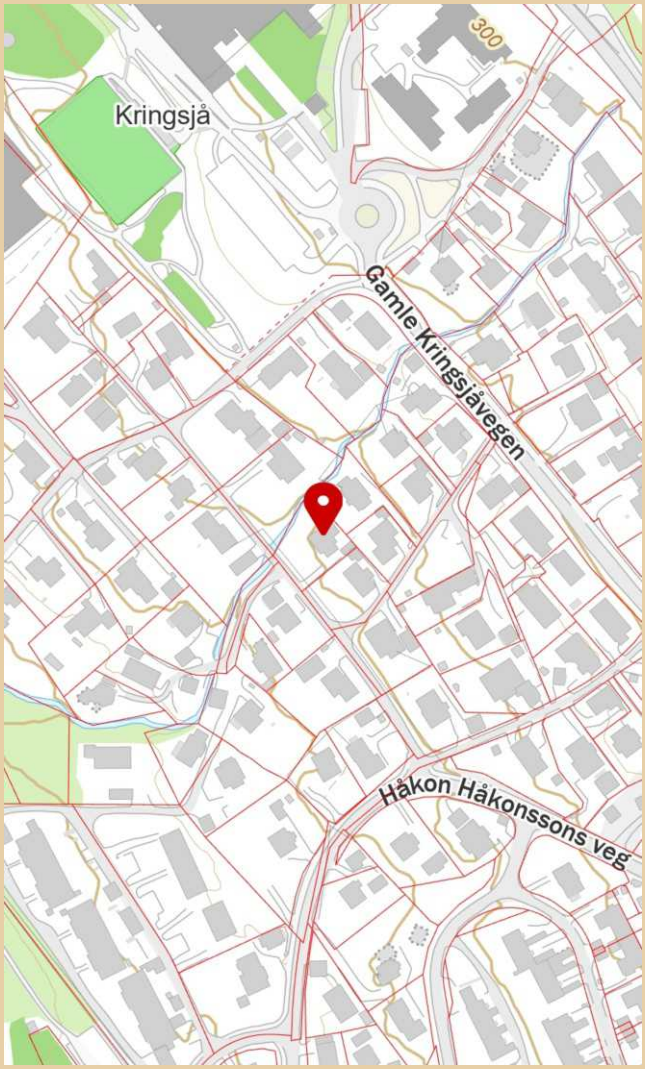
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bøkkervegen 3, 2618 Lillehammer
Gnr. 41, Bnr. 156, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251324

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

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

E-post: kristin.d.killi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
