VELKOMMEN TIL

ÅRETTAVEGEN 16C
LILLEHAMMER



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Lettstelt 3-roms endeleilighet. Beliggende litt sør for sentrum. Carport og rikelig med bodplass.

Velkommen til Årettavegen 16C!
En topp- og endeleilighet i et veletablert borettslag litt sør for sentrum. Stor fellestomt, hvorav leiligheten har egen bruksrett på en del av hagen nord for rekka. Borettslaget hadde et større renoveringsprosjekt i 2014, hvor de rehabiliterte utvendig fasade, etterisolerte, byttet vinduer og dører. Vestvendt balkong med meget gode solforhold. Romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter av sofagruppe og spisebord. Praktisk og funksjonelt kjøkken fra Strai som ble montert i 2016. Stor benkeplass og godt med skuffer og skap. Bad som ble pusset opp i 2014. Flislagt gulv med varmekabler. Badet har opplegg og plass til vaskemaskin. Leiligheten har to soverom, hvorav ett med innebygde skap. To egne boder i kjelleren, samt utvendig bod og lagring på loft.





Våre kunder har alltid førsteprioritet!

Ingen mennesker eller boligsalg er like, og det er heller ikke meglerne. Det er mennesket som gjør forskjellen, og derfor behandler vi alle våre kunder som vår førsteprioritet!

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.



Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.
Lykke til!

Stein Ove Helander
Eiendomsmeglerfullmektig

919 95 871
stein.ove@em1lg.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL





Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 16
Tilbehør og løsøre	s. 64
Budskjema	s. 70



Balkongen ble utvidet i 2014.



Sola går ned i Gausdalsskaret på sommeren.

Nøkkeltall



Årettavegen 16C

Prisantydning	kr 2 350 000
Omkostninger	kr 1 090
Totalpris inkl. omk	kr 2 728 948
Felleskostnader pr. mnd.	kr 6 280

Boligtype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Etasje	2
Antall soverom	2
BRA-i/BRA Total	65/65 m²
Tomt	8426m²eiet
Byggeår	1952
Energiklasse	F

Omkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 5 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 6 690 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere(valgfritt)
Kr 9 990 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr 8.255,- i tillegg til omkostningene nevnt over.
Det tas forbehold om endringer i offentlig

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene til borettslaget.

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 2 350 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 377 858,-
Total pris inkl. fellesgjeld	Kr 2 727 858,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 728 948,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument knyttet til kjøpers finansiering og at eiendommen selges til prisantydning. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpsomkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 5 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 6 690 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere(valgfritt)
Kr 9 990 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr 8.255,- i tillegg til omkostningene nevnt over.
Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc. atser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene til borettslaget.

Andel felleskostnader

Kr 6 280,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 3 674,-
Renter felleslån: kr 952,-
Avdrag felleslån: kr 759,-
Renter felleslån: kr 688,-
Avdrag felleslån: kr 207,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 377 858
Andel fellesgjeld pr. dato: 22.09.2026
Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12128224945
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 22.09.2026: kr 2 843 343,-
Andel av saldo: kr 157 963,-
Første termin/avdrag: 30.12.2023
Rente: 5,35 %

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 15160498304
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 22.09.2026: kr 3 958 105,-
Andel av saldo: kr 219 895,-
Første termin/avdrag: 30.09.2025
Rente: 5,25 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader.

Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Andel Fellesformue

Kr 36 610 datert 31.12.2025.

Adresse

Årettavegen 16C, 2613 LILLEHAMMER

Registerbetegnelse

Gnr 61, bnr 84, , andelsnr. 18 i Åretta Borettslag 1 med orgnr.: 855136902 i Lillehammer kommune.

Areal

BRA - i: 65 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 65 m² Entré, bad, to soverom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
7 m² Veranda

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

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

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

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/ eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Etasje
2

Antall bad
1

Eierform
Andel

Eiendomstype
Andelsleilighet

Parkering
Leiligheten disponerer èn biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 8426 m²

Beskrivelse av tomten
Stor felles eiet tomt for borettslaget. Tomten har store plenarealer og gruset innkjørsel. Tilnærmet flat tomt med gode solforhold. Stille og rolig område med lite gjennomgangstrafikk. Meget barnevennlig. Leiligheten har bruksrett på egen hagedel på nordsiden av rekka.

Byggeår
1952

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Veranda på 7 m².

Boligen disponerer én bilplass i felles carportanlegg, samt en bod i utvendig carport-/ bodanlegg. Bygget har i tillegg felles loft og kjeller. Kjelleren inneholder felles vaskerom og boder.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Se vedlagte planskisser for boligens rominndeling. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Standard

Topp- og endeleilighet med vestvendt veranda og fin utsikt. Borettslaget gjennomførte et større rehabiliteringsprosjekt i 2014, der yttervegger ble etterisolert, fasader oppgradert og nye vinduer samt verandadør med isolerglass ble satt inn. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med modernisert kjøkken og oppusset bad.

Entré:
Entréen gir en praktisk velkomst til leiligheten og har parkett på gulv. Rommet har god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, samt direkte adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Romslig stue med laminat på gulv og godt med naturlig lysinnslipp. Rommet har pusset og malt pipe- og brannmur, og planløsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen via verandadør med isolerglass.

Veranda:
Vestvendt veranda oppført i 2014 i impregnerte materialer. Uteplassen har gode solforhold og utsikt mot nærområdet og landskapet, med god plass til sittegruppe.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Strai med laminerte skrog, askfronter og benkeplate i heltre. Innredningen har dobbel nedsenket kum i stål med etgrepsarmatur og plater i børstet stål over underbenken. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, elektrisk avtrekk, samt plass til komfyr og kjøleskap. Det er godt med skap- og skuffeplass, parkett på gulv, og i kjøkkenbenken er det plassert en 106-liters varmtvannsbereder og Waterguard lekkasjesikring.

Bad:
Badet ble oppusset i 2014/2015 iht. TEK10 og har flislagt gulv med gulvvarme samt baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med smøremembran og sluk i dusjsonen, innfellbare dusjdører i herdet glass med veggmontert dusjarmatur, samt innebygd toalett. Videre har badet servant i porselen med etgrepsarmatur, overskap med speildører, opplegg og plass til vaskemaskin, og elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

To soverom:
Boligen har to soverom med god plass til seng og tilhørende møblement. Hovedsoverommet har lakkert tregulv og innebygde skap langs veggen. Det andre soverommet har vinylbelegg på gulv og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.

Lagring:
Boligen disponerer én bod i utvendig carport- og bodanlegg, to boder i felles kjeller, samt lagringsplass på felles loft.

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Parkett i entré og på kjøkken, laminat i stue, vinylbelegg og lakkert tregulv på soverom, samt fliser på bad.
Vegger: Malt glassfiberstrie, malte panelplater, malte slette overflater og baderomsplater på bad.
Himling: Malte takessplater.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger: Vannrør i plast med fordelerskap på bad, samt noe kobberrør. Waterguard lekkasjesikringssystem er montert i kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast og soil.
- Ventilasjon: Naturlig og mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte på bad, elektrisk avtrekk på kjøkken og tilluft via ventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 106 liter fra 2016, plassert i kjøkkenbenk.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer (10 kurser).

Helse, miljø og sikkerhet

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

Elektrisk anlegg
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Innbo og løsøre
Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Suttestad, ca 1,5 km sør for sentrumskjernen. Suttestad barnehage, tennisbane, Sportsplassen og Suttestadbanen i nærområdet. Kort vei til skole, Maihaugen, Strandpromenaden og alle sentrumsfasiliteter. Leiligheten ligger vestvendt og med fin utsikt.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Eiendommen er bebygd med boligbygg med flere enheter, bodanlegg, og carporter.

Adkomst
Fra sentrum av Lillehammer følges Kirkegata sørover forbi Søndre Park og Suttestadbanen mot Søre Ål. Ta Årettavegen ned til høyre rett før Årettabrua. Følg vegen nedover ca 150 meter. Leiligheten ligger på høyre side og er merket med til tilsalgsplakat fra EiendomsMegler1.

Byggemåte
Boligbygget er oppført i 1952 med kjellervegger i støpt betong på komprimerte masser. Etasjeskiller i tre/trebjelkelag. Yttervegger er oppført i trebindingsverk med stående impregnert panel, etterisolert med 10 cm i forbindelse med oppussing av fasade i 2014. Takkonstruksjonen er en mønet saltakkonstruksjon av plassbygde taksperrer fra byggeåret, med kaldloft og taktekking av decraplater. Takrenner og nedløp er i lakkert stål, og pipen er forblendet med teglstein over tak. Vinduer har 2-lags isolerglass fra 2014. Bygningen har inngangsdør i glatt utførelse, verandadør med isolerglass fra 2014 og innvendige lettdører i teak fra byggeåret. Veranda utenfor stue er bygd i 2014 i impregnerte materialer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningskyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og 3 (TG3), avvik som ikke er undersøkt (TG IU), samt avvik uten tilstandsgrad. Teksten er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Utvendige forhold og bygning generelt vurderes ikke på tilstandsnivå da dette går under borettslagets ansvar.

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

UTVENDIG

- Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
>Konsekvens/tiltak: Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader. For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/ sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

- Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
>Konsekvens/tiltak: Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Overflater må utbedres eller skiftes.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Merk: Brann/ lydskille mot enheten under tilfredsstiller ikke dagens krav
>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

- Innvendige dører
Høy slitasje på dørblad
>Konsekvens/tiltak: Det må påregnes overflatebehandling av dørblad eller utskifting av dørblad for å lukke avviket.

VÅTROM

- Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.__NA__ alternativ1 1, 2, 3 og 4).
>Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- Overflater, vegger og himling
Vindu er plassert i våtsonen.
>Konsekvens/tiltak: Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen. Noe avflassing på vinduet. Forsiktig bruk i det aktuelle området må påregnes.

- Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
>Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Påvist noe mindre bom under enkelt flis. Bom vil si partier med dårlig limdekning eller hullrom og kan føre til at flisa løsner helt eller delvis ved tung belastning. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å

vurdere uten dokumentasjon.
>Konsekvens/tiltak: Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/ tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

- Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist noe slitasje og svelling på innredning.
>Konsekvens/tiltak: Noe vedlikehold må påregnes etterhvert.

KJØKKEN

- Overflater og innredning
Det er påvist en del slitasje samt noe svelling på innredning.
>Konsekvens/tiltak: Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger
Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.
>Konsekvens/tiltak: Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

- Innvendige avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.
>Konsekvens/tiltak: Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TGIU - IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE:

INNVENDIG

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Pusset og malt pipe/ brannmur. Ikke tilkoblet vedovn.

VÅTROM

- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtsoner mot yttervegg og brannskillevegg. Hulltaking derfor ikke mulig å utføre. Fuktsøk er foretatt på overflater.

Opplistingen over er ikke uttømmende, og tilstandsrapporten inneholder nærmere informasjon om avvikene og konsekvensene av disse. Du oppfordres derfor til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten som er inntatt i salgsoppgaven.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2016:
- Ny varmtvannsbereder på 106 liter plassert i kjøkkenbenk

2015:
- Bad oppgradert
- Ny kjøkkeninnredning med laminerte skrog

2014:
- Fasade pusset opp og vegger etterisolert med 10 cm
- Utskifting til 2-lags vinduer og ny verandadør med isolerglass
- Veranda utenfor stue bygd i impregnerte materialer

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Drenering rundt alle tre bygninger, utskifting av utvendige VA-ledninger/nye vanninnlegg, montering av knotteplast og isolasjon på kjellermur med pussing, samt riving og bygging av 9 nye terrasser og 5 nye plattinger

2024:
- Innkjøp og montering av nye postkasser for alle 18 boenheter samt nye stativer med tak

2022:
- Utskifting og vedlikehold av gjerde på fellesareal/ uteområde
- Vedlikehold av dører og porter

2014:
- Rehabilitering av bygg

2001:
- Rehabilitering og påkostning av bygg

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det er utstedt ferdigattest på 1 seksmannsbolig datert 09.06.1952. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller

godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for nybygg carporter, datert 29.03.2016.
- Svar på melding om arbeid for oppføring av tre boder, datert 12.09.2001.
- Ferdigattest for 7 stk. carporter, datert 06.10.1975.
- Godkjenning av forslag for plasering av uthus (sykkelstall), datert 29.08.1953.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 30.06.1951. Dagens innvendige planløsning og bruk av rom samsvarer med disse tegningene.

For bygningens ytre beskriver tilstandsrapporten at det ble foretatt fasadeendringer i form av etterisolering og utskifting av vinduer og verandadør i 2014, samt at det er etablert en ny veranda utenfor stuen (7 m²) samme år. De opprinnelige tegningene viser en noe mindre balkongløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon i den kommunale mappen på at disse utvendige endringene er byggemeldt. Slike fasadeendringer og utvidelser av terrasser over bakkenivå er normalt søknadspliktige tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbudet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommet settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.06.1952.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.
Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Boligen er varmet opp med elektrisitet. Gulvvarme på bad. Det er pipe og brannmur, men det er ikke tilkoblet vedovn.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i månedlige felleskostnader.

Energiklasse
F

Info Energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F
(en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5. Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for borettslagets regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i område som i kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - nåværende. Planen er Kommunedelplan for Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030) (plan-ID 2016Komdelplan), vedtatt 10.03.2021. Eiendommen er videre definert med områdetype «Småhusbebyggelse i felt». Kopi av situasjonskart, kommuneplaner m/bestemmelser, matrikkelbrev etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger innenfor bevaringsverdig kulturmiljø #31 («Suttestad Årettavegen») i henhold til Kommunedelplan Lillehammer By - Byplanen 2020-2023 (2030). Kulturmiljøet omfatter rekkehus og seksmannsboliger i en helhetlig struktur fra 1950-tallet. Sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene, og eventuell fortetting bør være tett-lav for å ivareta utsikt, lys, luft og grøntområder. Matrikkelen har ingen registrerte kulturminner på eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H410: Krav vedrørende infrastruktur / Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m2. Tilknytningsplikten gjelder også for bygg som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging) og som har bruksareal (BRA) over 250 m2. Bygg med tilkoblingsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 565 170 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 260 681 for år 2024
Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise If Skadeforsikring NUF
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
SP560810

Borettslag
Åretta Borettslag 1

Om borettslaget
Åretta Borettslag I (org.nr. 855 136 902) er et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, beliggende i Lillehammer kommune med adressene Årettavegen 16 a–c, 18 a–c og 20 a–c. Borettslaget består av 18 andeler fordelt på 3 rekkehusbygninger oppført i 1950/1951.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 14.04.2026:
- Årsregnskap og årsberetning for 2025 ble godkjent.
- Styrehonorar for perioden 2025–2026 på kr 30 000,- ble godkjent.
- Valg av styre og varamedlemmer ble gjennomført.

Vedlikehold og prosjekter:
- 2025: Drenering rundt alle 3 bygninger, utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, montering av knotteplast og isolasjon på kjellermur med pussing, samt riving og bygging av 9 nye terrasser og 5 nye plattinger. Arbeidene ble utført med en lånefinansiert kostnadsramme på inntil kr 4 000 000,- i DNB Bank ASA.
- 2025: Kontroll av felles elektrisk anlegg utført.
- 2026: Planlagt gjennomføring av brannverntest.

Fasiliteter og fellesarealer:
Borettslaget har felles boder, loft, bryggerhus og tørkerom. Kjellertrapper og loftstrapper er fellesarealer. Det er engasjert Bøhle Eiendomstjenester AS for utførelse av ordinære vaktmesteroppgaver og enkle vedlikeholdsarbeider.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
- Plenklipping skal ikke foregå på søn- og helligdager.
- Tørkeplassene skal ikke benyttes fra kl. 18.00 lørdager og dager før helligdager til neste yrkesdags morgen.
- Ski, kjelker og andre gjenstander må ikke settes i trapperom eller ganger slik at det hindrer fremkommelighet.
- Lufting skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom entrédørene. Risting av tøy i trappeoppganger eller fra vindu/balkong er forbudt.
- Montering av flaggstenger, markiser o.l. krever styregodkjenning. Kjøkkenvifter skal monteres med avtrekk til yttervegg.

Eierforhold og medlemskap:
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp. Alle medeiere i en andelsbolig må ha eget medlemskap i boligbyggelaget. Bare fysiske personer som bor eller skal bo i boligen kan være andelseiere, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Staten, fylkeskommune eller kommune kan eie inntil ti prosent av andelene.

Organisasjonsnummer
855136902

Andelsnummer
18

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Øvrige andelseiere i borettslaget og dernest medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier med opplysning om pris og andre vilkår, eller fem hverdager ved skriftlig forhåndsvarsel. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen; ved lik ansiennitet går medlemmet med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Gebyr forkjøpsrett
8255

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmel overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Elektronisk styregodkjenning støttes og håndteres av forretningsfører når elektronisk salgsmelding sendes inn. Nekter borettslaget å godkjenne erververen, må skriftlig melding om dette være kommet fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt.

Vedtekter/husordensregler
Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper plikter å sette seg inn i disse, og

interessenter oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med innholdet i disse før evt. budgivning.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i henhold til borettslagets husordensregler punkt 3.

I henhold til vedtektenes punkt 4-1 (5) kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser

Snørydding, renhold av gårdsplasser og andre felles gjøremål ordnes innbyrdes av andelseierne i hver rekke etter turnusordning. Andelseierne skal holde kjellerboder, loft og vinduer i kjeller og trapper rene. Beboere i øverste etasje vasker loftstrappen, og beboere i første etasje vasker kjellertrappen. Bryggerhus og tørkerom skal rengjøres etter bruk. Det arrangeres fellesdugnader i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Borettslagets regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: underskudd på kr -3 807 376,- (mot overskudd på kr 34 207,- i 2024), overført fra egenkapital. Underskuddet skyldes regnskapsførte vedlikeholdskostnader knyttet til drenering og nye vanninnlegg.
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 657 061,- (omløpsmidler kr 745 891,- fratrukket kortsiktig gjeld kr 88 830,-).
- Bokført egenkapital per 31.12.2025: kr -1 921 195,-. Styret bemerker at eiendelenes balanseførte verdi er basert på historisk kost og at virkelig verdi av bygningsmassen vurderes å være høyere enn gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.
- Budsjett for 2026: driftsinntekter kr 1 361 091,-, driftskostnader kr 1 036 530,-, netto finansposter kr -340 242,- og et budsjettert årsresultat på kr -15 681,-.

Det foreligger ingen planer som kan medføre vesentlige endringer i boforhold eller eiers økonomiske forpliktelser pt.

Andre opplysninger

Visningsinformasjon
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at megler har god oversikt og tid til å imøtekomme alle interessenter på beste måte. Det er enkelt å melde seg på, og du kan like enkelt melde deg av.

Eiendommen har visning som annonsert på internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Hvitvaskingsregler
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen - Hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen via "gi bud"-lenken. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med Bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema. Budskjema finnes også i salgsoppgaven.
All budgivning må foregå skriftlig. Kontakt megler dersom det er behov for bistand for å gi bud.
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker.
Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.
Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.
Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til eiendomsmegleren.
Husk alltid å ringe eiendomsmegleren etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelsesdato må settes minimum 3 uker frem i tid fra budets akseptfrist.

Overtakelsesdato må være minimum 14 dager etter meldefrist. Det fremkommer av borettslovens §4-17 (2) at den som benytter seg av sin forkjøpsrett må få rimelig tid til å "områ seg". Det fremkommer av §4-17 (3) at den forkjøpsberettigede har 14 dager på seg til å betale kjøpesummen og fristen til "å områ seg" kan ikke være kortere enn dette. Ta kontakt med megler ved behov for avklaringer knyttet til dette.

Andelseier
Mahamoud Ibrahim Mohammed Shukri Mohammed Yasin

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3405/61/84:
10.01.1952 - Dokumentnr: 85 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Lillehammer kommune
Overført fra: Knr:3405 Gnr:61 Bnr:84 F

02.07.2004 - Dokumentnr: 5551 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3405 Gnr:61 Bnr:85
Rettighetshaver: Knr:3405 Gnr:61 Bnr:85
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3405 Gnr:61 Bnr:84 F

10.01.1952 - Dokumentnr: 81 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3405 Gnr:61 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 707526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0501 Gnr:61 Bnr:84

Overstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for den eiendommen.

Bygningssakkyndig
Byggmester og Takstmann Stian Ekern
stian@takstcon.no
478 14 432

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 25.08.2026

Sammendrag selgers egenerklæring
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Boligselgerforsikring
XXXXXXXXXXXXX

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.300/2.600/2.900,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Lovanvendelse
Generelle bestemmelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto før overtakelse.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg til salgsoppgaven
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Husordensregler
Vedtekter
Grunnkart
Byggetegninger

Finansiering
Våre eierbanker Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom & Skjåk tilbyr alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Bankene kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken.

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank 1. Kontakt din megler om dette.

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom selger og megler inngått avtale om 3,25% i provisjon, oppgjørshonorar kr 6.900,-, tilretteleggingsgebyr kr 13.900,-. markedspakke kr 23 900,- og visningshonorar kr 2.500,-.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi partene produkter og tjenester fra:
- Söderberg & Partners
- Help
- Meglerfront
- Pholio
- Sparebank 1 Gudbrandsdal
- Sparebank 1 Lom og Skjåk

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsanvarlig
Stein Ove Helander
Eiendomsmeglerfullmektig
stein.ove@em1lg.no
Tlf: 919 95 871

Ansvarlig megler
Erik Nustadhaugen

Eiendomsmegler MNEF-/Back-office
erik@em1lg.no
Tlf: 971 99 695

Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal
avd. Lillehammer, Storgata 54
2609 LILLEHAMMER
Tlf: 612 79 710

Salgsoppgave dato
05.10.2026



Stor og trivelig hage, hvor leilighetene disponerer sin egen del.



Felles carportanlegg hvor leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass. Bodanlegg på sørsiden.



Romslig og lys stue.



Stuen får rikelig med naturlig lys inn fra vinduene.



Gode møbleringsmuligheter av sofagruppe.



Laminatgulv i stue.



I tillegg er det plass til spisebord på stuen.



Praktisk og funksjonelt kjøkken med innredning fra 2016.



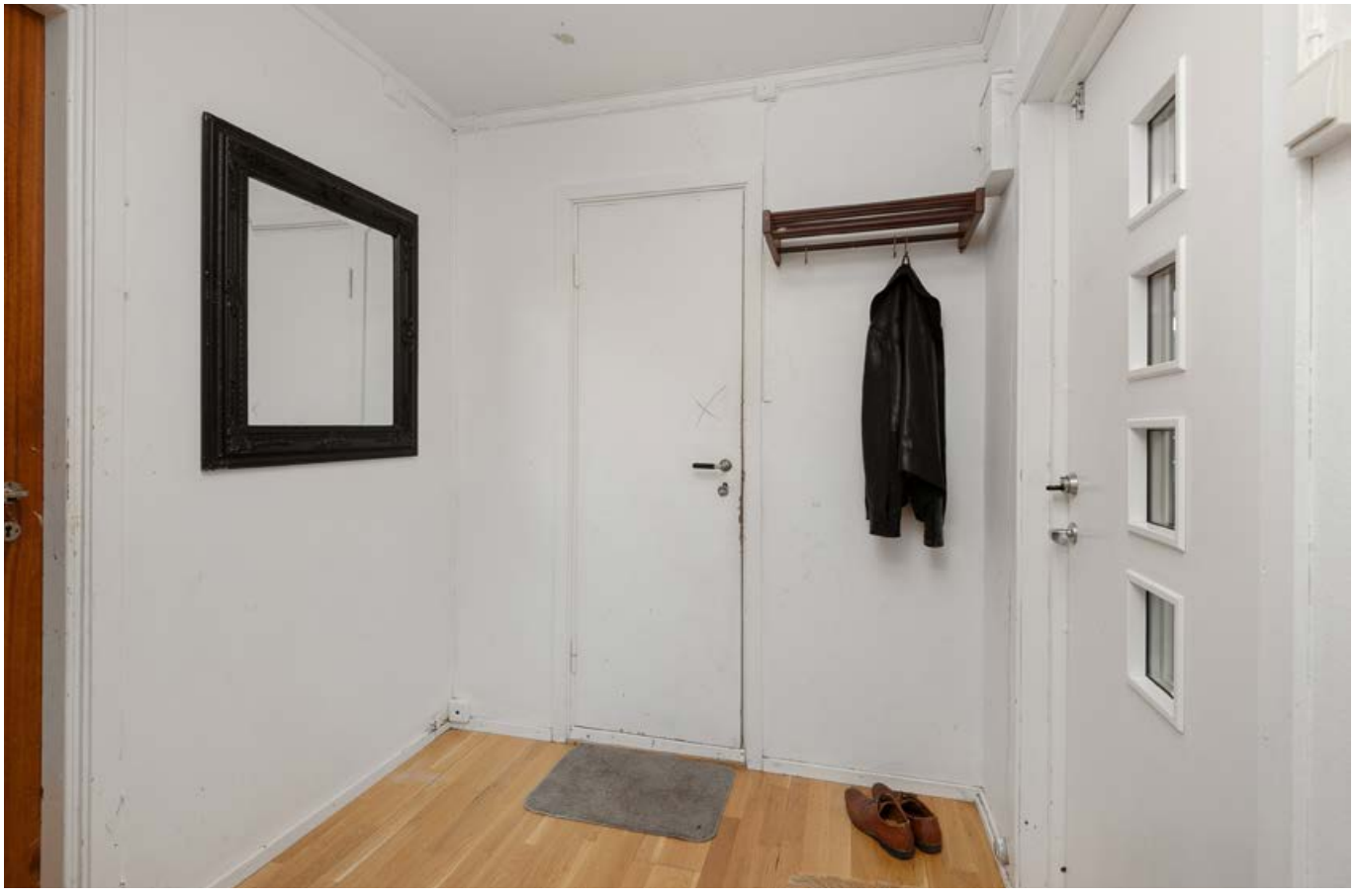
Kjøkkenet har god benkeplass og integrert oppvaskmaskin.



Nedfelt kum i benkeplaten.



Bad med varmekabler i flislagt gulv. Badet ble renovert i 2014.



Entré med adgang til resten av boligen. God plass til å ta av sko og yttertøy.



Leiligheten har to soverom.



Hovedsoverom med plassbygde skap.



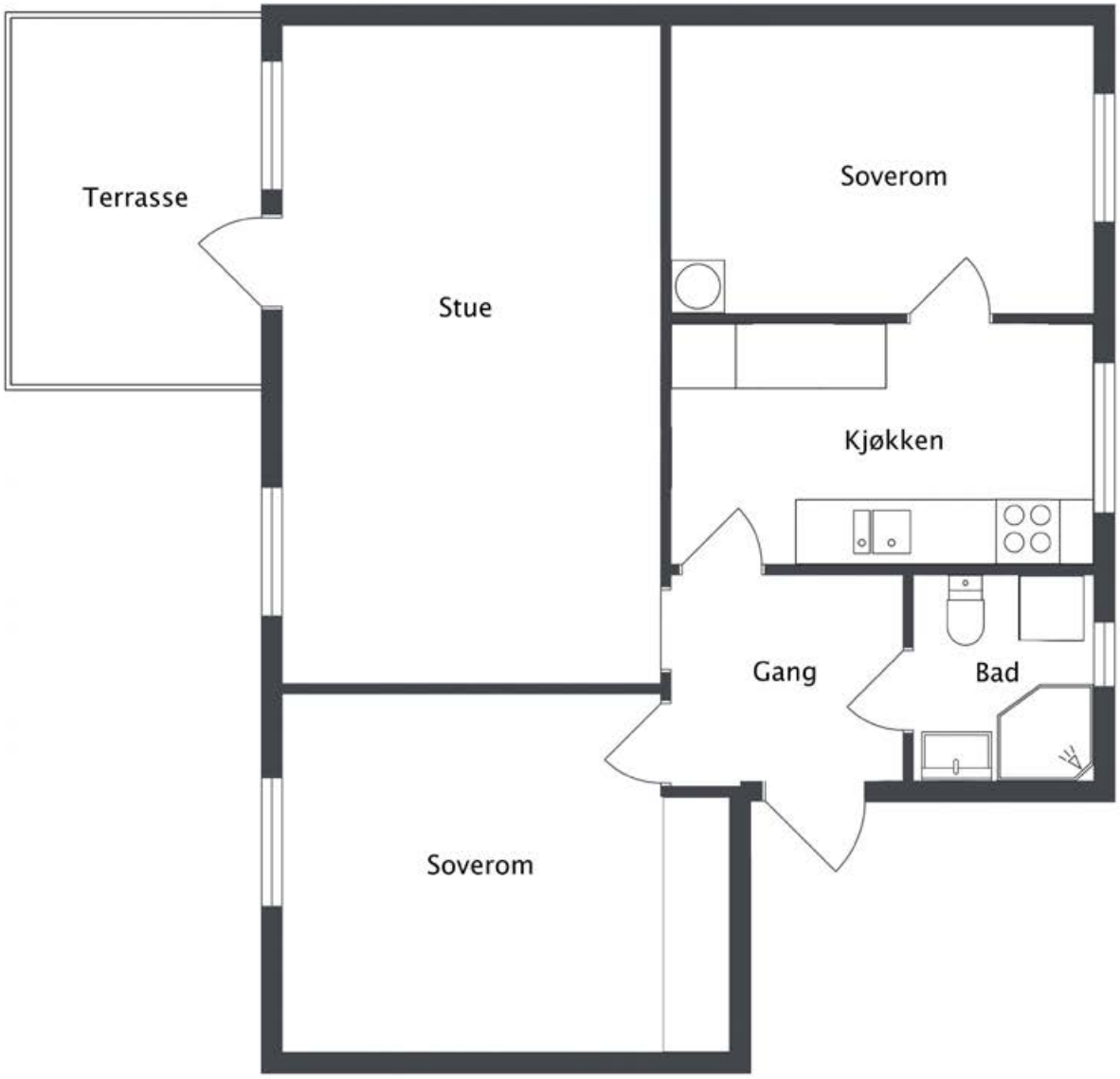
Soverom 2 er innredet med dobbeltseng og garderobeskap.



Soverommet har adgang fra kjøkken.

Plantegning

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment for å gi en oppfatning av boligens muligheter.

ÅRETTAVEGEN 16C

Nabolaget Suttestad/Sportsplassen - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Årettavegen/Suttestadvegen	Linje B8	1 min 0.1 km
Lillehammer stasjon	Linje F6, RE10, RE11	22 min 1.6 km
Oslo Gardermoen		1 t 40 min

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.)	481 elever, 29 klasser	17 min 1.3 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	345 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-1...	29 elever, 3 klasser	21 min 1.6 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	414 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
Lillehammer vgs. avd Sør	635 elever	16 min 1.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs		23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillehammer Strandtorget Superchar..	16 min
Lillehammer Camping	17 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

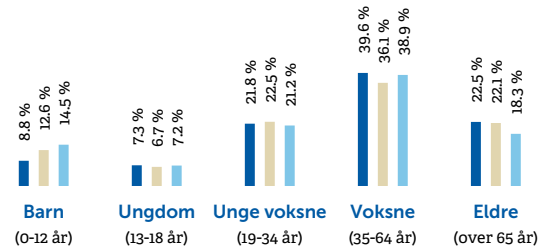
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Suttestad/Sportsplassen	1 126	737
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Suttestad barnehage (1-5 år)	63 barn	8 min 0.6 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-5 ...	45 barn	17 min 1.2 km
Engesvea Fus barnehage (0-5 år)	95 barn	22 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	PostNord	13 min 0.9 km
Rema 1000 Søre Ål		14 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

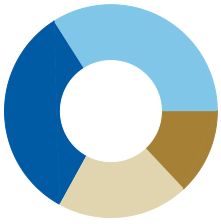
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Suttestadjordet Ballspill	**6 min** 0.5 km
Suttestad balløkke Ballspill	**7 min** 0.6 km
Fitnesspoint Lillehammer	**24 min**
Mudo Lillehammer	**25 min**

BOLIGMASSE



- 33% enebolig
- 20% rekkehus
- 34% blokk
- 13% annet

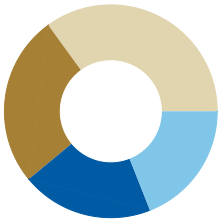
«Stille og rolig. Sentralt. Nærhet til sportsplassen.»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

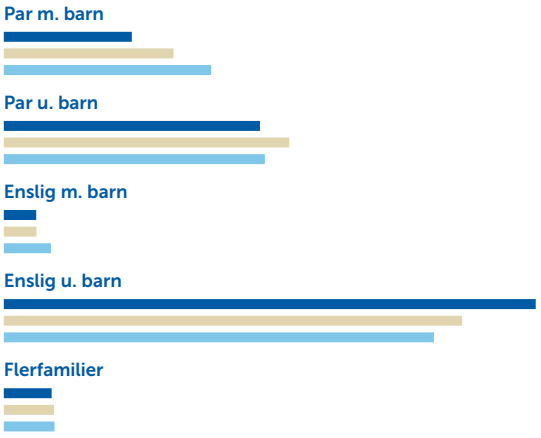
Mesna Senter	**26 min**
Vitusapotek Søre Ål	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 20% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 26% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

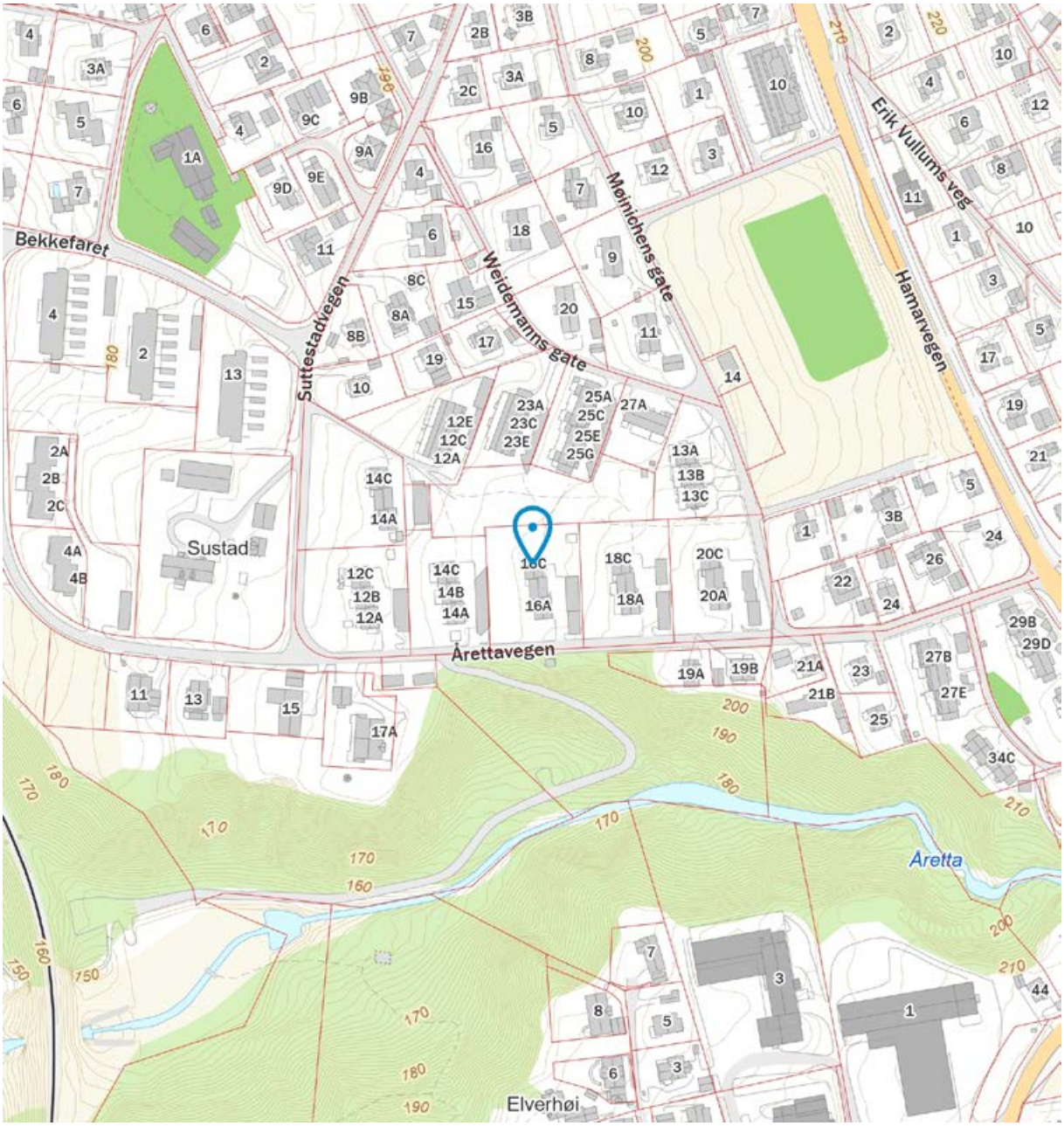


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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 2024





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 2024

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Boligbygg med flere boenheter

Årettavegen 16 C, 2613 LILLEHAMMER LILLEHAMMER kommune

gnr. 61, bnr. 84

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10064-2752 **Eiendomsverdi ref nr:** ZA9955

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Stian Ekern

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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.

Takstcon AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no
478 14 432

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i borettslag som har blitt tatt godt vare på utvendig og bygningsmessig i regi av borettslaget

Innvendig fremstår takseringsobjektet med høy slitasje på overflater. Det må derfor tas høyde for oppussing av overflater samt utskifting av enkelte overflater.

Leiligheten er å betrakte som et oppussingsobjekt.
Viser til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter: Kjellervegger i støpt betong antatt oppført på komprimerte masser. '
Etasjeskiller: Antatt i trebjelkelag
Yttervegger: Normalt trebindingsverk.Stående impregnert panel på utvendige vegger . Det ble opplyst at vegger ble etterisolert med 10 cm i forbindelse med at fasade ble pusset opp i 2014.
Vinduer: 2-lags vinduer fra 2014.
Takkonstruksjoner: Mønet saltakkonstruksjon av plassbygde taksperrer fra byggeåret. Tak er tekket med decraplater (Tak var snødekt under befaring) Pipe forblendet med teglstein over tak.
Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Kaldloft.
Veranda: Veranda utenfor stue bygd i 2014 i impregnerte materialer.
Utvendige forhold og bygning generelt vurderes ikke på tilstandsnivå
da dette går under borettslagets ansvar

INNVENDIG Gå til side

Gulver:
Vinylbelegg fra eldre årstall på ene soverom. Lakkert tregulv på andre soverom.
Parkett i entre og kjøkken.
Laminat i stue.

Vegger:
Malt glassfiberstrie , malte panelplater og malte slette overflater.

Himling:
Himling er preget av malte takessplater
Etasjeskiller i tre
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon
Pusset og malt pipe/ brannmur. Ikke tilkoblet vedovn.

Lettdører i teak fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Badet ble renovert i 2015 , men dette foreligger det ingen dokumentasjon på
Teknisk forskrift : tek 10
Dokumentasjon foreligger ikke
Baderomsplater på vegger
Flis på gulv med gulvvarme
Sluk i dusjsonen
Smøremembran med ukjent utførelse
Enkel baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur. Skap med speildører over vask.
Innebygd toalett. Plass og opplegg til vaskemaskin.
Innfellbare dusjdører i herdet glass. Dusjarmatur montert rett på vegg.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Våtsoner mot yttervegg og brannskillevegg
Hulltaking derfor ikke mulig å utføre
Fuktsøk er foretatt på overflater

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015 som har laminerte skrog
Benkeplate i heltre med dobbel nedsenket vask i stål med etgrepsarmatur.
Plater i børstet stål over underbenk.
Integrert oppvaskmaskin.
Plass til komfyr og kjøleskap
Elektrisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast (fordelerskap på badet)
Også noe vannrør i kobber
Vannrør i plast og soil
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder fra 2016 på 106 liter plassert i kjøkkenbenk.
Watergard smart basic system på vannrør.
Sikringsskap har automatsikringer med 10 kurser.
Åpent el anlegg fra noe varierende årstall

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

• Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

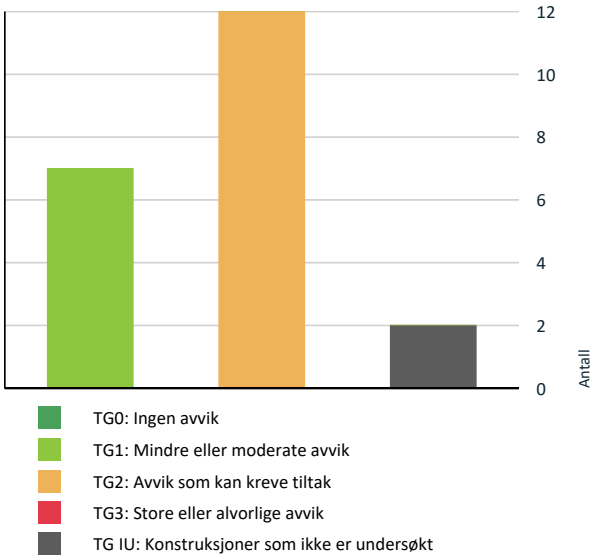
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

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

Vedlikehold
Kostnader til fornyelser må påregnes. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2-lags vinduer fra 2014.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i glatt utførelse
Verandadør med isolerglass fra 2014

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda utenfor stue bygd i 2014 i impregnerte materialer

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

For rapporter som gjelder leilighet i et boligselskap er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

-Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling. Det er ikke forevist eller kjent om boligselskapet har vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulver:
Vinylbelegg fra eldre årstall på ene soverom. Lakkert tregulv på andre soverom.
Parkett i entre og kjøkken.
Laminat i stue.

Vegger:
Malt glassfiberstrie , malte panelplater og malte slette overflater.

Himling:
Himling er preget av malte takessplater

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre

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.
Merk: Brann/ lydskille mot enheten under tilfredsstiller ikke dagens krav

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

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset og malt pipe/ brannmur. Ikke tilkoblet vedovn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Lettdører i teak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Høy slitasje på dørblad

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes overflatebehandling av dørblad eller utskifting av dørblad for å lukke avviket.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2015 , men dette foreligger det ingen dokumentasjon på
Teknisk forskrift : tek 10

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

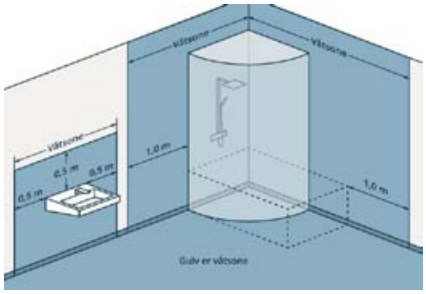
Baderomsplater på vegger

Vurdering av avvik:
• • Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• • Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Noe avflassing på vinduet
Forsiktig bruk i det aktuelle området må påregnes

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme
Sluk i dusjsonen

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Påvist noe mindre bom under enkelt flis
Bom vil si partier med dårlig limdekning eller hullrom og kan føre til at flisa løsner helt eller delvis ved tung belastning

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

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Enkel baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur. Skap med speildører over vask.
Innebygd toalett. Plass og opplegg til vaskemaskin.
Innfellbare dusjdører i herdet glass. Dusjarmatur montert rett på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe slitasje og svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Noe vedlikehold må påregnes etterhvert

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsoner mot yttervegg og brannskillevegg
Hulltaking derfor ikke mulig å utføre
Fuktsøk er foretatt på overflater

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015 som har laminerte skrog
Benkeplate i heltre med dobbel nedsenket vask i stål med etgrepsarmatur.
Plater i børstet stål over underbenk.
Integrert oppvaskmaskin.
Plass til komfyr og kjøleskap

Vurdering av avvik:
• Det er påvist en del slitasje samt noe svelling på innredning

Konsekvens/tiltak
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





Svelling på innredning

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast (fordelerskap på badet)
Også noe vannrør i kobber

Vurdering av avvik:
• • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• • Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Vannrør i plast og soil

Vurdering av avvik:
• • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• • Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2016 på 106 liter plassert i kjøkkenbenk.
Watergard smart basic system på vannrør.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap har automatsikringer med 10 kurser.
Åpent el anlegg fra noe varierende årstall

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet). For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Min inspeksjon og vurdering er utført 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.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Det er ikke krav til utbedring til dagens krav , men det var ikke så strenge krav til brannskille mellom boenheter den gang denne bygningen ble oppført sammenlignet med dagens krav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

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

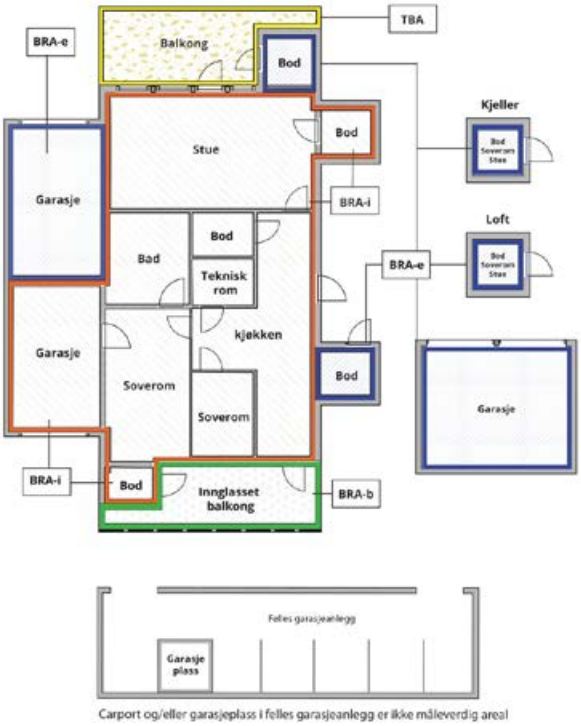
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	65			65	7
SUM	**65**				**7**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		

Kommentar

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

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

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

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Stian Ekern	Takstingeniør
	Mahamoud Ibrahim Mohammed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	61	84		0	2825.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Årettavegen 16 C

Hjemmelshaver
Åretta Borettslag I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/ÅRETTA BORETTSLAG I	855136902	H0201		Mohammed Mahamoud Ibrahim, Yasin Shukri Mohammed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
18	100	5 500	36 610	*22.09.2026*	377 858	*22.09.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Suttestad, ca 1,5 km sør for sentrumskjernen. Suttestad barnehage, tennisbane, Sportsplassen og Suttestadbanen i nærområdet. Kort vei til skole, Maihaugen, Strandpromenaden og alle sentrumsfasiliteter. Leiligheten ligger vestvendt og med fin utsikt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor felles eiet tomt for borettslaget. Tomten har store plenarealer og gruset innkjørsel. Tilnærmet flat tomt med gode solforhold. Stille og rolig område med lite gjennomgangstrafikk. Meget barnevennlig. Leiligheten har bruksrett på egen hagedel på nordsiden av bygget.
Boligen disponerer en bilplass i felles carportanlegg på gårdsplassen.
1 bod i utvendig carport/bodanlegg.
Felles loft og kjeller med leiligheten over.
Kjelleren inneholder felles vaskerom og boder

Fellesutgifter

6280 kr pr mnd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

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

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

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

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

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

/

269

20.09.90

Arkiv

HUSORDENSREGLER FOR ÅRETTA BORETTSLAG I

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det generer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre borettshaverne orden og hygge i hjemmene.

Mulige meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten. Misligholdelse av ordensreglene meldes til styret.

Alminnelige ordensregler

1) Ingen må sette fra seg ski, kjelker eller annet i i trapperom eller ganger slik at det hindrer framkommelighet.
2) Vern om plener og beplantninger.
3) Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting og lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeoppgangene er forbudt.
4) Lufting skjer gjennom vinduene, ikke gjennom entredørene.
5) Flaggstenger, markiser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
6) La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren, og bruk aldri bart lys i kjeller eller loft.
7) Tenn ikke mere lys enn nødvendig på loft eller i kjeller, og slukk lyset etter bruken. Når det gjelder utelys og lys i fellesrom i kjeller holder beboer i 1. etg strøm, mens 2. etg holder pærer. På loftet holder 2. etg strøm, og 1. etg. pærer.
8) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Mot vinteren må begge beboerne i hvert enkelt hus påse at vinduene og ventiler i kjeller er forsvarlig lukket. Takluken skal være lukket når det regner eller snør.
9) Snørydding, renhold av gårdsplasser og andre felles gjøremål ordnes innbyrdes av borettshaverne i hver rekke, etter turnusordning.

10) Borettshaverne skal holde kjellerboder, loft og vinduer i kjeller og trapper rene. Bryggerhus og tørkerom skal rengjøres etter bruk. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen, og de som bor i første etasje tar kjellertrappen.

11) Kjøkkenvifter skal monteres med avtrekk til yttervegg.

Regler om ro i leilighetene.

1) Det skal være ro i leilighetene fra kl 23 til kl 06.
2) Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene.
3) Det er ikke lov å holde hund eller katt.

Helgedagsfred.

1) Tørkeplassene skal ikke brukes fra kl 18 lørdag og dagen før helligdager til neste yrkesdags morgen. Banking er tillatt når tørkeplassen ellers ikke er i bruk.

2) Klipping av plener skal ikke foregå på søn- og helligdager.

Bad, WC, kraner og ledninger.

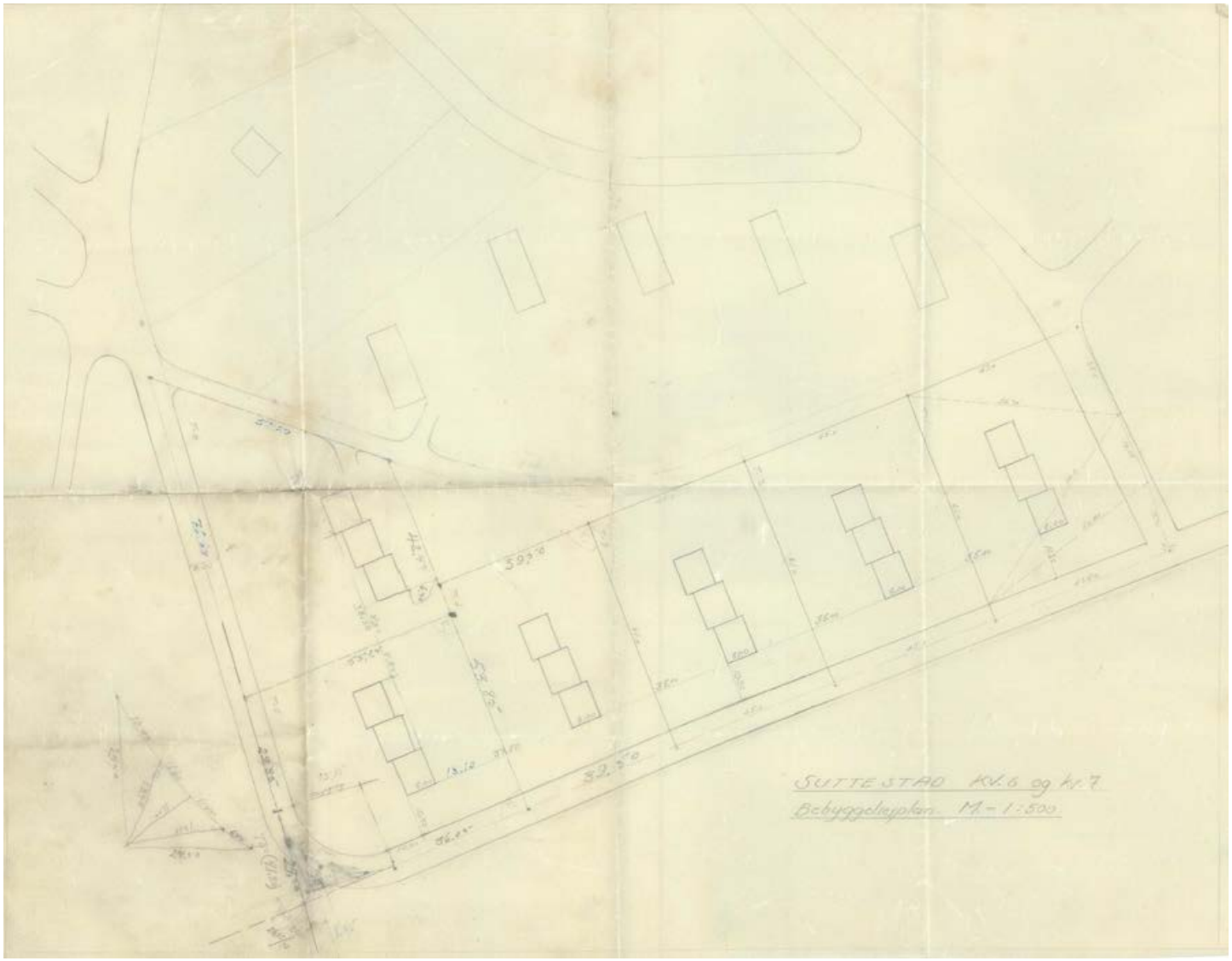
1) På wc må kun klosettpapir benyttes. Vær ellers nøye med hva man tømmer i vasker og sluk.

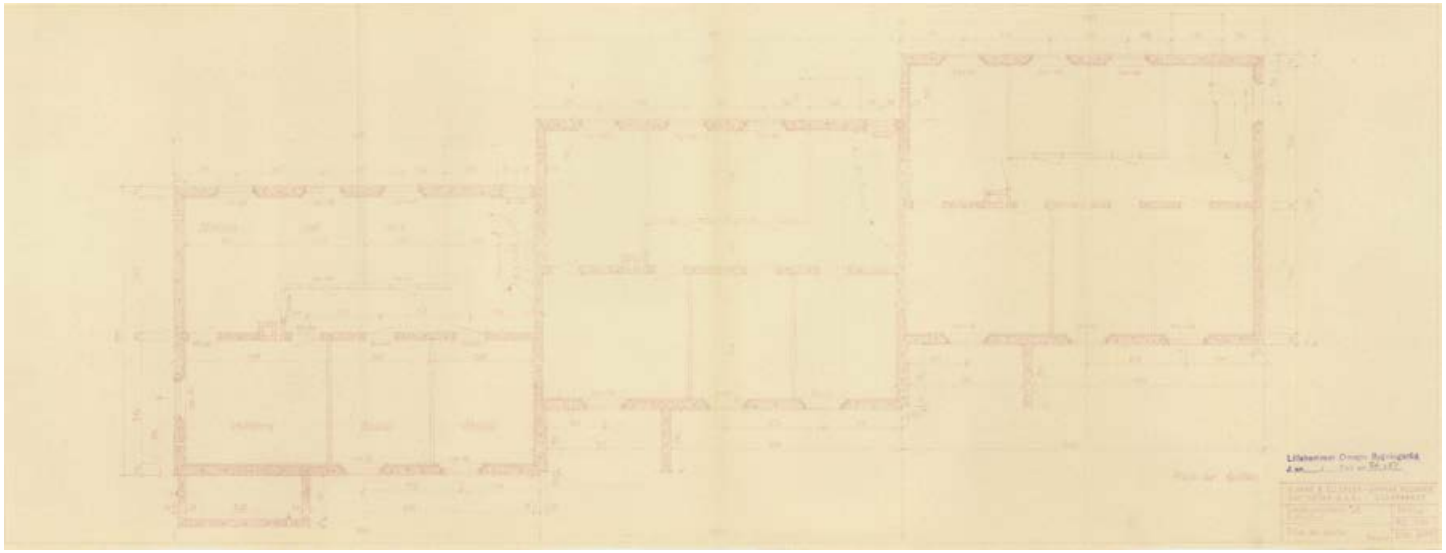
2) Hvis et rør springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme - surres et håndkle rundt stedet. Gjør deg kjent med hvor stoppekranen finnes og hvordan den brukes.

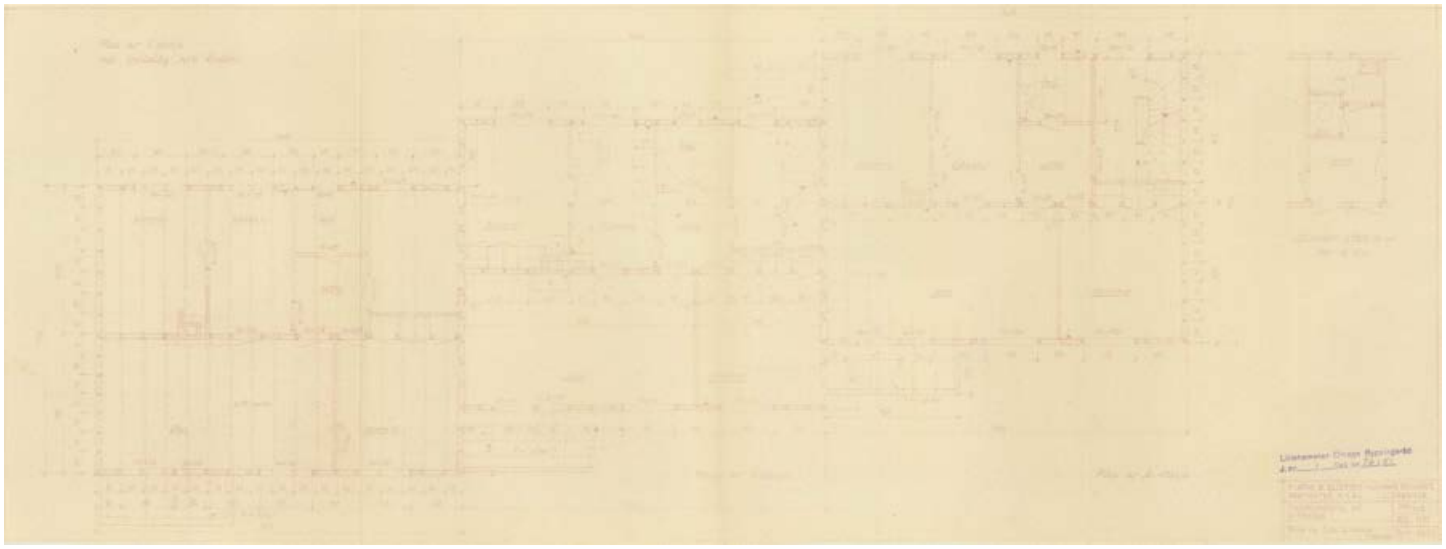
Fremleie

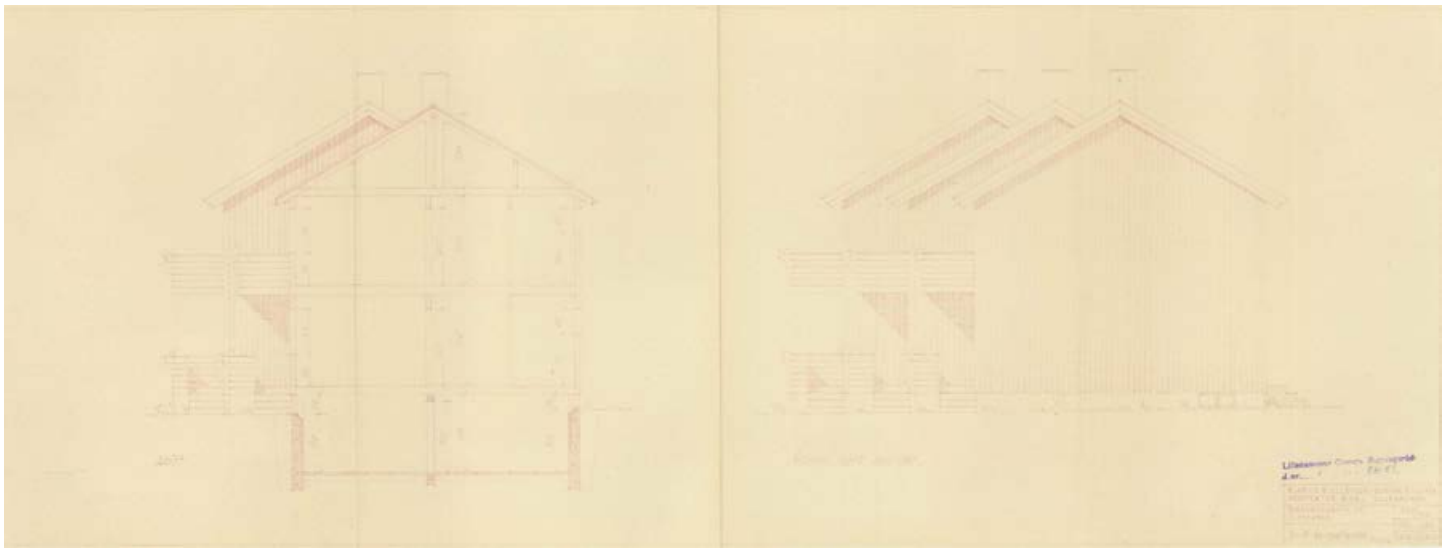
1) Fremleiere må godkjennes av styret.

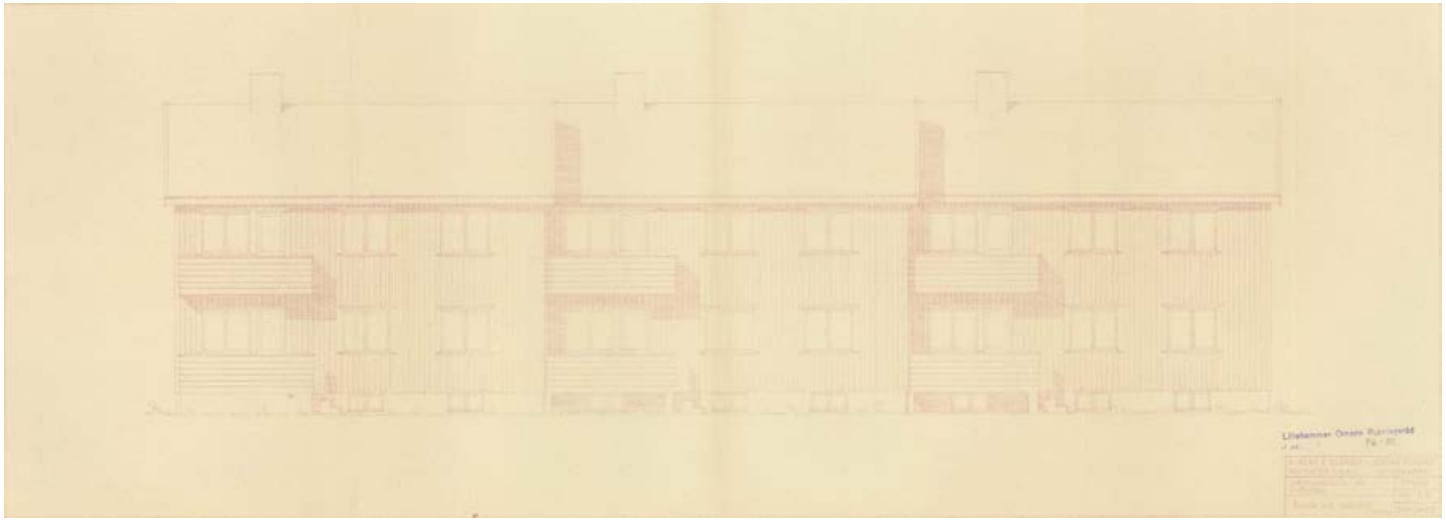
Disse bestemmelsene ble vedtatt på årsmøtet i Åretta Borettslag I, den 20.6.1990 og gjelder fra samme dato.

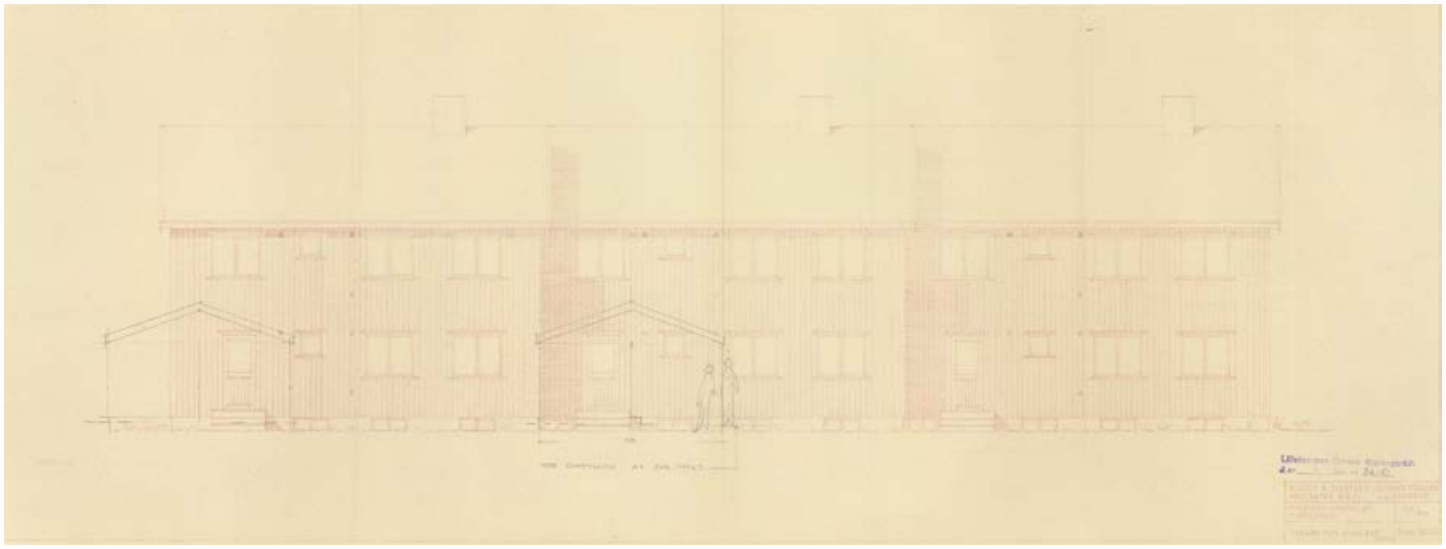

SUTTESTAD KV. 6 og kv. 7
Bebyggelsesplan M = 1:500











ambita

Kommune: 3405 Lillehammer
Eiendom: 3405/61/84/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

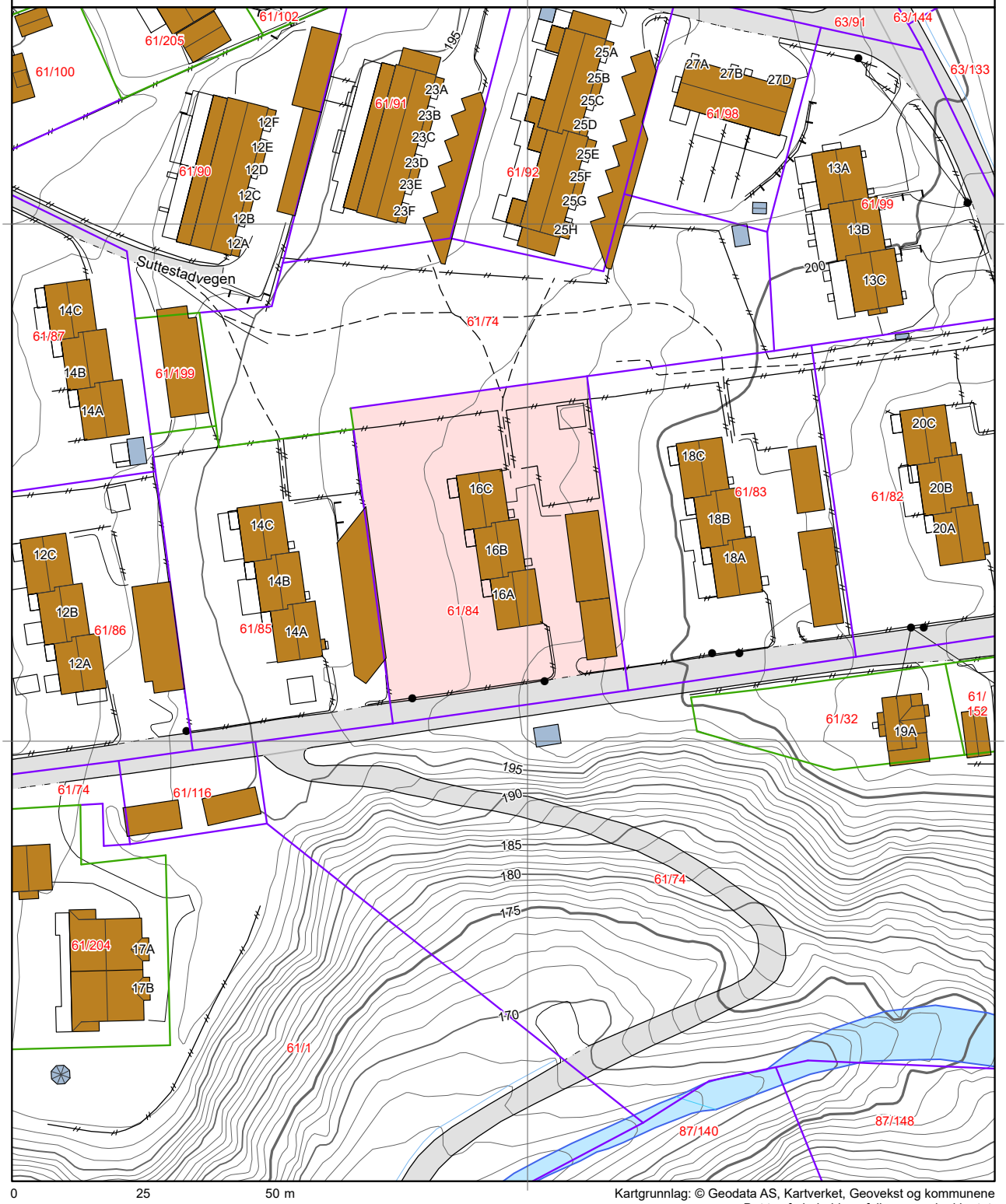
Kommune: 3405 Lillehammer
Eiendom: 3405/61/84/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 200/2 600/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Notatark

Notatark

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» eiendom. Alle brukte eiendommer har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1310240259 / Stein Ove Helander, tlf.919 95 871
Årettavegen 16C, 2613 LILLEHAMMER
gnr. 61, bnr. 84 i Lillehammer kommune

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



Å kjøpe bolig eller eiendom er ikke noe man gjør så mange ganger i løpet av livet. Å gi deg en trygg og god kjøpsopplevelse er derfor vår førsteprioritet. Ikke nøl med å ta kontakt med oss hvis du er usikker eller lurer på noe.
Vi er her for deg hele veien!

Stein Ove Helander
Eiendomsmeglerfullmektig

919 95 871
stein.ove@em1lg.no

Lillehammer, Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal

eiendomsmegler1.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL