PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GAMLEVEGEN 234

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Ferdigattest

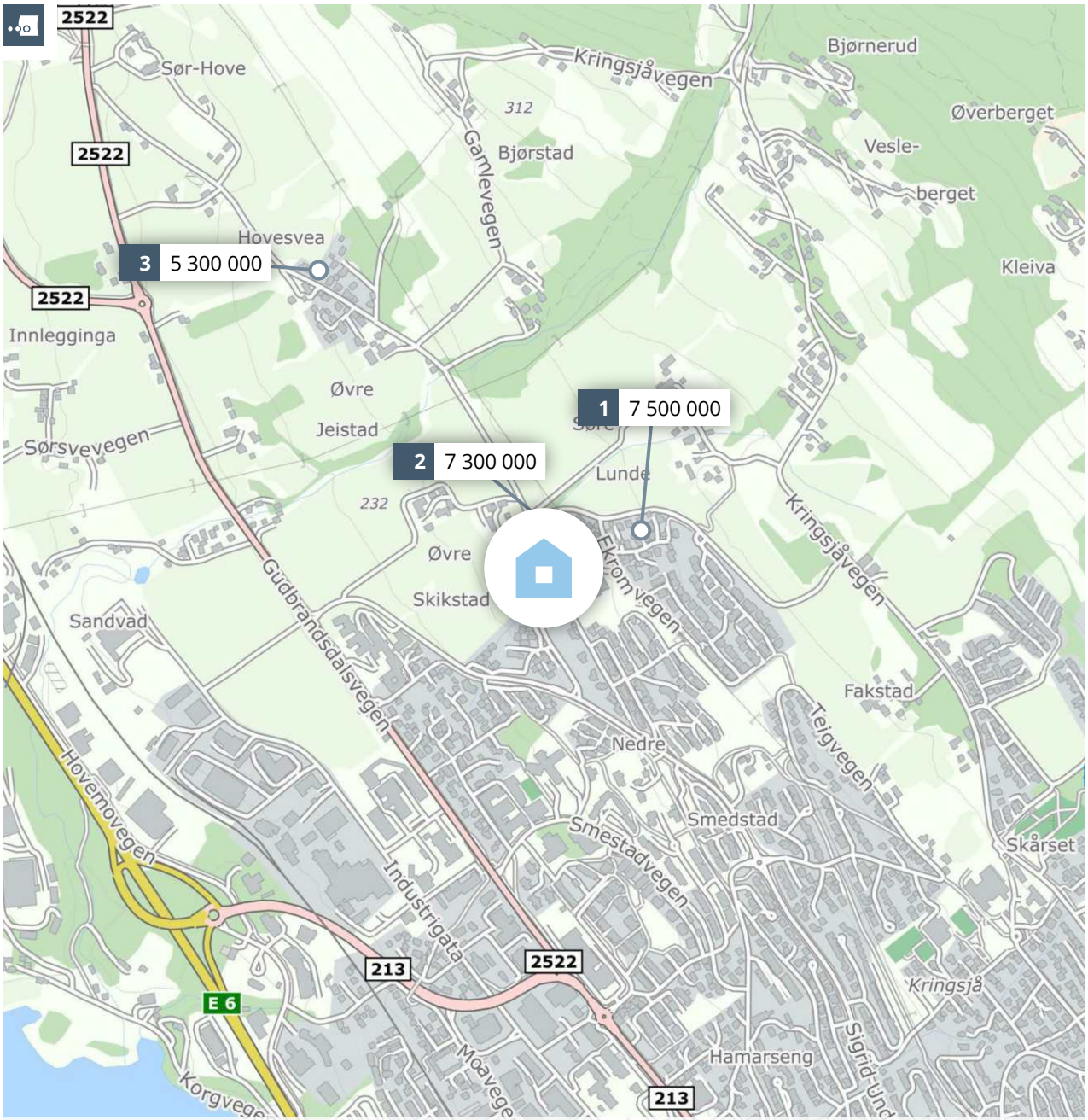
Godkjente bygningstegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLEVEGEN 234

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 27.07.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Gamlevegen 234, 2624 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 40 BNR 73 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS EKROM

Verdivurdert til

4 290 000

-	4 290 000	16 067
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	267 m²	43 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ekrebakken 16 191 m² 2001 687 m² 5 sov	01.09.2025	7 500 000	**7 500 000**	-	7 500 000	**39 267**
2 Ekrelykkja 8 237 m² 1978 1 241 m² 5 sov	23.06.2025	7 600 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**30 802**
3 Gamlevegen 325 214 m² 1959 1 422 m² 3 sov	28.05.2026	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**24 766**

Enebolig fra 1983 over to plan med stor dobb.garasje, se vedlagte informasjon

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

23
eneboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 287 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Eneboliger solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

47
eneboliger solgt

5.2M
5.0M
4 910 000 Prisantydning i snitt
4 799 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 544 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 3 mnd

20 580 Innlandet fylke i snitt siste 3 mnd

16 067 Gamlevegen 234 Totalpris 4 290 000

Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Enebolig

Gamlevegen 234 , 2624 LILLEHAMMER LILLEHAMMER kommune

gnr. 40, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1270 **Referansenummer:** WA5830

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

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.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen
Uavhengig Takstingeniør
carl@lillehammertakst.no
481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan fra 1983 som fremstår som original uten store endringer. Boligen er registrert med hybel/leilighet og underetasjen er i dag i bruk som utleie.
Boligen er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten. Det må påregens mye vedlikehold av de fleste overflater, bad og kjøkken.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet tre avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avvikene som gir TG3 omhandler dårlige bad i begge etasjer og drenering.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, det er luke med trapp til loft på vaskerom.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt noen 2-lags glass i kjellermur alle fra byggeår.
Bygningen har eldre hovedytterdører og balkongdør i treverk.
Boligen har veranda bygget av treverk med tilkomst fra stue, samt en liten veranda ved inngangsparti.
Deler av hovedverandaen er bygget over innredet rom og har tekking med blekk og papp.
Boligen har en liten tretrapp opp til inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har elementpipe, vedovn i hver etasje og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp kledd med teppe.
Innvendig har boligen malte formpressede dører, heltre furudører, glatte finerdører og to skyvedører.

ROM UNDER TERRENG:
Rom som ligger mot kjellermur i underetasjen er i hovedsak boder med vegger og gulv av synlig betong, med unntak av liten bod og kjøkken som er utlektet og kledd med treverk.
Gulvet har laminat og synlig betong. Veggene har panel og synlig betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Det ble også søkt etter fukt på synlige betongoverflater mot kjellervegg og det ble målt forhøyede verdier av fukt nederst på vegg og gulv inntil mur.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er fra byggeår og er 43 år gammelt og i henhold til alder er det påregnelig med renovering.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75mm. Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra byggeår og er 43 år gammelt.
Veggene har våtromstapet og malte plater, taket har himlingsplater.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har sponplater med malt strie, taket har trepanel.
Det er plastsluk og fliselagt gulv.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall. Det er oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
NB: Det er ekstern bryter til viften ved siden av overskap.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og

Beskrivelse av eiendommen

himlingsplater i tak. Det er toalett og liten servant. Panelovn som varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har to varmtvannstanker som er på ca. 190 liter (ukjent årstall) og ca. 285 liter (2005). Begge er plassert i underetasje (bod og bad).
Boligen har åpent elektrisk anlegg og to sikringsskap.
Skapet i underetasje har automatsikringer og skap i 1. etasje har for det meste skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1983.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen har forstøtningsmur av betongstein ved inngangsparti.
Boligen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for flom.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger og det er avvik:
-Det er laget inngangsparti under veranda i underetasjen, dette er ikke inntegnet på tegningen (Krever normalt søknad til kommunen).
-Det er inntegnet hobbyrom i underetasjen, i dag er det stue/kjøkken (krever normalt søknad om bruksendring).

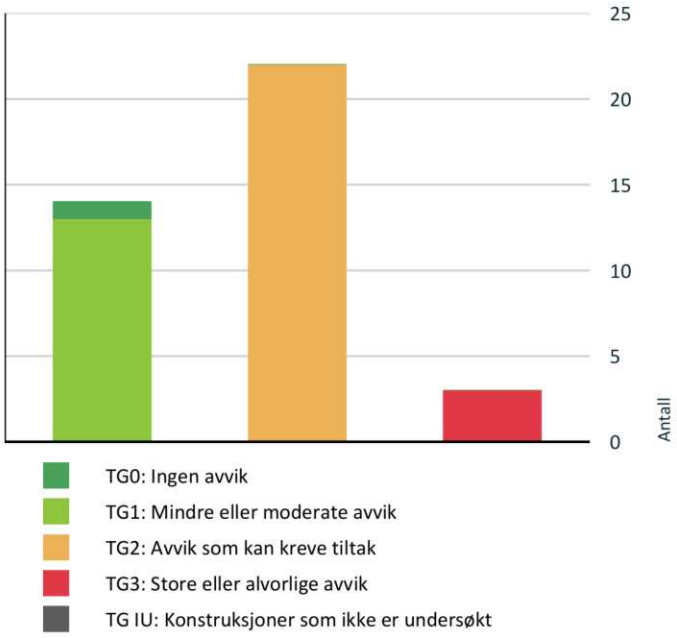
Det er foreligger ferdigattest datert, 15.mai 1986.

Garasje

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

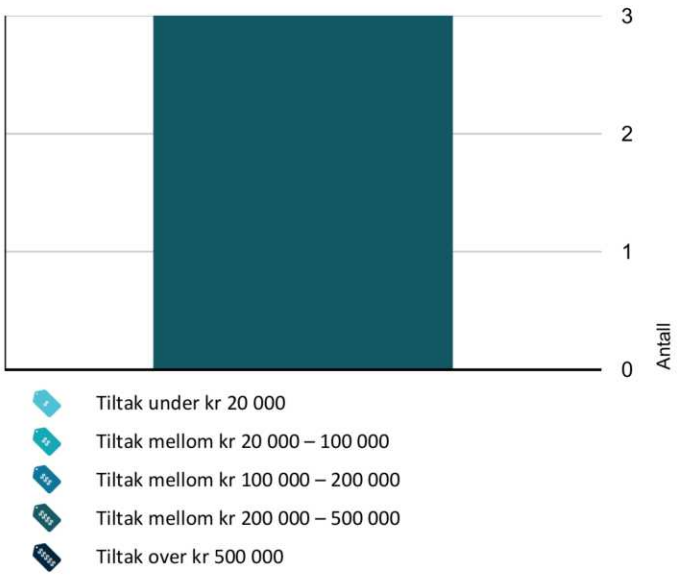
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Kjellervegger mot vest er utbedret etter setningsskader og malingsflass (Murermestrene Delpin og Klashaugen as/ Østbye og Slettmoen as).
2014	Modernisering	Ny taktekking (ukjent).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert at toppbord/isbord er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Toppbord/ isbord bør byttes, da dette sikrer overgang mellom vindskier og tekking.



Værslitte toppbord/isbord.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

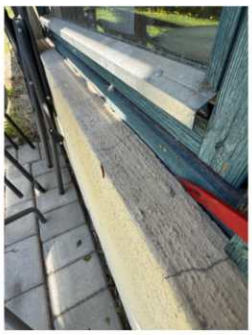
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

-Det er observert sprekk i nedløp på den nordvestlige hjørnet.
-Det er dårlig tetting under vinduer utvendig i underetasjen.
-Det er ikke observert takstige på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

-Det anbefales å utbedre løsningen for tetting under vinduer i underetasjen med blekk, da det er fare for at vann kan komme inn under vindu og mur. Konsekvens er skjulte fukt og råteskader, samt risiko for oppsprekking av mur, spesielt ved vinterstid.
-Konsekvens av manglende takstige er mulig avvik fra feier ved tilsyn og dårlig sikring ved inspeksjon av tak og pipe som kan føre til ulykker.
-Det anbefales å bytte nevnte taknedløp, da det er sprukket og ikke vil fungere optimalt.



Dårlig tetting under vinduer i underetasje.



Sprukket nedløp.



Ingen takstige på tak

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.
Det er ikke funnet avvik på kledning utover normal slitasje i henhold til alder, det anbefales alltid å utføre jevnlig vedlikehold av kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, det er luke med trapp til loft på vaskerom.

Tilstandsrapport

NB: Det er funnet eldre fuktskjolder og mindre skader i undertak etter tidligere lekkasje rundt pipe. Det ble målt etter fukt på befaringsdagen uten å måle unormale verdier. Selger opplyser om at pipebeslag med byttet av blikkenslager etter lekkasjen. Ingen avvik funnet utover dette.



Eldre fuktskjolder etter tidligere lekkasje rundt pipe.



Eldre fuktskjolder etter tidligere lekkasje rundt pipe.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt noen 2-lags glass i kjellermur alle fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er avvik:

-Det er observert malingsflass og svertesopp på enkelte vinduskarmer innvendig på soverom.
-Det er observert dårlig pakning på hovedsoverom.
-Det er antydning til punktert vindu på bad i 1. etasje, dette er dog vansklig å vurdere på denne tiden av årstiden.
-Vinduer er værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Kondensering på enkelte glass har medført til malingsflass og fuktskjolder i treverk som kan medføre vedlikeholdsbehov av enkelte vinduer.
-Det anbefales å utbedre nevnte pakning for å redusere kald trekk og uønsket støy.
-Konsekvens av punkterte glassruter vil være innvendig kondensering mellom glasslag og nedsatt isolerende funksjon.
-Vedlikehold på vinduer må utføres ved behov for å unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



Svertesopp.



Trolig punkert vindu på bad.



Malingsflass på vinduer.



Vinduer er værslitt utvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har eldre hovedytterdører og balkongdør i treverk.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda bygget av treverk med tilkomst fra stue, samt en liten veranda ved inngangsparti.
Deler av hovedverandaen er bygget over innredet rom og har tekking med blekk og papp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

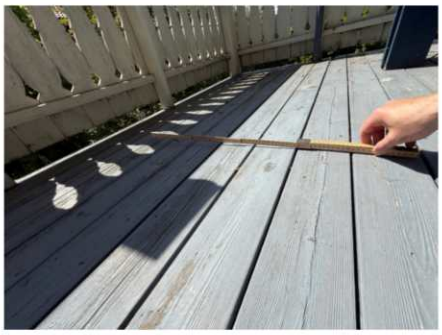
-Det er funnet spredte råteskader på kledningen på rekkverket.
-Rekkverk er noe løst, spesielt mot vest.
-Det er målt noe skjevheter på terrassegulv mot sør.
-Det er observert fuktskjolder i sponplater som ligger under tekking. Det er ikke mulig å vurdere tilstand på dette, da dette er en skjult konstruksjon. Det er også observert at lufting er delvis tettet igjen med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det anbefales å skifte kledning på rekkverk med råteskader, da råte kan fortsette å utvikle seg i rekkverket, dersom en ikke foretar tiltak.
-Skjevheter på verandaen kan vurderes rettet opp. Konsekvens er eventuelle ytterligere skjevheter over tid, ellers begrenset konsekvens.
-Det anbefales å etterstramme/feste rekkverk bedre, konsekvens er dårligere sikkerhet ved bruk av veranda.
-Det anbefales å følge med på tettesjiktet på verandaen, da dette er sikring for oppvarmet rom (risiko konstruksjon). Det anbefales å fjerne isolasjon som tetter for god lufting over oppvarmet rom under tekking. En aldrende membran over et oppvarmet rom fører ofte til at fukt trenger inn i treverk og isolasjon uten at du merker det. Dette skaper ideelle forhold for sopp, råte og mugg.
-Vedlikehold på overflater må utføres ved behov for å unngå følgeskader. Konsekvens er fukt og råteskader over tid.

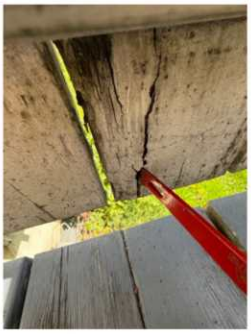
Tilstandsrapport



Målt skjevhet ytterst på veranda.



Løst rekkverk.



Spredte råteskader i kledning på rekkverk.



Fuktskjolder på plater under tekking på veranda.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en liten tretrapp opp til inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tepper og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje, men det vil allikevel være påregnelig med vedlikehold av de fleste overflater, da det fleste overflater er fra byggeår.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

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.

-Det er målt høydeforskjell på 18mm innenfor en lengde på 2 meter i rommet stue i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Målt gulvavvik mot yttervegg.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i hver etasje og sotluke/feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG:
Rom som ligger mot kjellermur i underetasjen er i hovedsak boder med vegger og gulv av synlig betong, med unntak av liten bod og kjøkken som er utlektet og kledd med treverk.
Gulvet har laminat og synlig betong. Veggene har panel og synlig betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Det ble også søkt etter fukt på synlige betongoverflater mot kjellervegg og det ble målt forhøyede verdier av fukt nederst på vegg og gulv inntil mur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

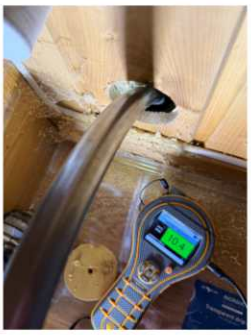
-Overflater på rom med betongvegger/gulv har nylig blitt renovert og det er beskrevet at det var saltutslag og malingsflass på vegger før utbedringen. Dette indikerer at det er fuktproblemer på mur. Murmestre Delphin og Klashaugen informerer om at dette kan skje igjen, hvis ikke det blir fuktsikret og etablert ny drenering utvendig.

Konsekvens/tiltak

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

-Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering/fuktsikring, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur.
Ved endring av bruken i kjeller må det gjøres tiltak med fuktsikring og drenering, jfr punkt drenering.

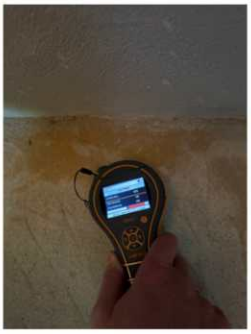
Tilstandsrapport



Måling etter fukt i utforet vegg ved kjøkken.



Fuktsøk på betonggulv.



Fuktsøk på betonggulv.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp kledd med teppe.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Trappen er bratt og har korte inntrinn, noe som øker risikoen for fallulykker i trapp.



Trapp ned til underetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører, heltre furudører, glatte finerdører og to skyvedører.

Vurdering av avvik:

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

-Dør til bod mot nord i underetasje og dør til soverom mot nord i 1. etasje subber i karm/terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

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



Dør subber i terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er fra byggeår og er 43 år gammelt og i henhold til alder er det påregnelig med renovering.



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert at tapet er løs enkelte steder nederst på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Løs tapet bak utslagsvask bør utbedres/limes med tanke på at dette er en våtsone. Løs tapet andre steder på rommet er kun kosmetisk, da dette er på vegger uten våtsone.

Tilstandsrapport



Løs tapet nederst på vegg under utslagsvask.



Løs tapet på vegger uten våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75mm. Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

-Levetid | vinylbelegg over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Plastsluk er over 25 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt = TG2

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

-Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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



Naturlig ventilering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i inspeksjonsluke på rommet. Det ble målt med RF- måling uten å måle unormale verdier.
Tørt på målested. Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



RF-måling i vegg.



Fuktsøk på overflate under utslagsvask.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra byggeår og er 43 år gammelt.
Veggene har våtromstapet og malte plater, taket har himlingsplater.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.
Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Det er observert utettheter på vegg under dusjbatteri og på vegg under vindu (TG3) og det er stor risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

-Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat er satt for renovering av rommet i henhold til dagens krav. Endelig kostnad vil være avhengig av flere faktorer som blant annet materialvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



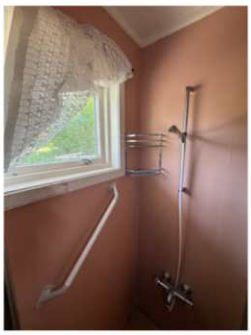
Bad.



Utettheter på vegg i dusjsonen.



Sluk.



Vindu i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er registrert symptom på fuktskader.

-Det er risiko for at det er fuktskader i vegg bak dusjbatteri med tanke på utettheter. Det er ikke tatt hull på motsatt side, da dette er ett vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



Risiko for fuktskade i vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har sponplater med malt strie, taket har trepanel.
Det er plastsluk og fliselagt gulv.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Det er observert store deformasjoner og råte i kledning i våtsonen, tettesjikt er ikke tilfredstillende i våtsoner TG3.
-Det kan ikke konstanteres bruk av membran på rommet, ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

-Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger, det er høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat er satt for renovering av rommet i henhold til dagens krav. Endelig kostnad vil være avhengig av flere faktorer som blant annet materialvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utettheter i tettesjikt.



Deformasjoner på veggplater.



Utett i hjørnet.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

-Det er symptomer på råte og deformasjoner på plater i våtsonen ved badekar.
Vegger rundt badet er av mur og det er høy risiko for at det er fukt og råteskader i utlektet vegg med plater på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Symptomer på fukt og råteskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

-Det er observert fuktskade på gulv ved siden av vask, trolig der kjøleskap har vært plassert. Det ble målt og søkt etter fukt uten å måle unormale verdier på befaringsdagen, men det er bemerket en lukt av mugg i dette området. Det var ikke mulig å inspisere under kjøkken, da det er fast sokkel på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• De påviste skader må utbedres.

-Det kan ikke utelukkes at det er mer fuktskader innunder innredningen og det anbefales nærmere undersøkelser av dette området.



Kjøkken.



Fuktskade på gulv.



Ingen tilkomst under kjøkken for inspeksjon.



Søk etter fukt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
NB: Det er ekstern bryter til viften ved siden av overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Kjøkkenventilatoren støyer noe, trolig dårlig lager.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Viften fungerer, men det anbefales service av viften grunnet støy.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Det er toalett og liten servant. Panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

-Det er observert fuktskjolder i himling, det ble søkt etter fukt på befaringsdagen uten å måle unormale verdier.
Det er ukjent hva årsaken er, men det kan være skjolder etter en gammel taklekkasje eller kondens fra rør som ligger på loft. Kondensproblemer på rør forekommer helst på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

-Det anbefales nærmere undersøkelser av ventilasjonskanaler på loft. Konsekvens er kondensvann som kan lage fuktskader.
-Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset luft.



Fuktskjolder i himling.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

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



Eldre kobberrør.



Eldre kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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



Avløp av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannstanker som er på ca. 190 liter (ukjent årstall) og ca. 285 liter (2005). Begge er plassert i underetasje (bod og bad).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken på ca. 285 liter som er plassert på bad er 21 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

-Konsekvens av eldre beredere er service/utskiftning.



Bereder på ca 285 liter.



Bereder på 190 liter.

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg og to sikringsskap.
Skapet i underetasje har automatsikringer og skap i 1. etasje har for det meste skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

Tilstandsrapport

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er ikke besvart av noen og det står ukjent på de fleste punkter, da dette er et salg med fullmakt og selger ikke har kjennskap til boligen. Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap i underetasje.



Sikringsskap i underetasje.



Sikringsskap 1. etasje.



Sikringsskap 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:

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

-Kjellervegger er nylig rennovert (mai 2026), da det var mye saltutslag og malingsflass på overflater. Overflater er fine i dag, men uten fuktsikring og ny drenering vil vegger kunne trekke til seg fuktighet forvitre over tid. Det er også målt forhøyede verdier av fukt i overgang gulv/vegg mot kjellermur.

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Det er ingen synlig fuktsikring av muren.
NB: Det er montert en liten stripe med grunnmursplast fra trapp og mot hjørne mot nord. Denne går bare 50cm ned og fungerer ikke som fuktsikring av muren.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

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

-Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller og underetasje. Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktskader, råte og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat for drenering:
Prisen for drenering varierer vanligvis mellom 4.500 og 9.000 kroner per løpemeter, inkludert arbeid og materialer. For en gjennomsnittlig enebolig kan totalprisen ende mellom 50.000 og 250.000 kroner, avhengig av faktorer som husets størrelse og grunnmurens lengde, samt lokale forhold som jord, grunnforhold og tilgjengelighet. Det anbefales å innhente flere priser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlig fuktsikring av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

NB: Kjellervegger innvendig og utvendig mot vest er nylig rennovert av Delpin og Klashaugen as , da det var store sprekker og riss i mur i tre av rommene i underetasje.
I henhold til til skriv fra murer var hjørnet mot nord/vest i dårligst stand. Her er vegger pusset opp igjen med stopuss system i 3 sjikt inkl. armeringsnett. Sprekker er limt med 2-komponent lim og yttervegg, 2 stk er behandlet med flexyl, som er forsterket med eget nett i behandlingen. Vegger er behandlet med flexyl fra STO- Norge som er en fuktbrems som vil forsinke fuktgjennomgang. Gulv er grovslipt. Samtidig ble riss utvendig utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

-Det er observert riss i mur på vestsiden av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det anbefales å overvåke tilstanden på setninger for å kunne fastslå om det skjer ytterligere bevegelser som vil kunne kreve tiltak.

Tilstandsrapport



Riss i mur mot vest.



Riss i mur mot vest.



Kjellermur mot øst er rennovert i 2026.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har forstøtningsmur av betongstein ved inngangsparti.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for flom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Det er målt tilnærmet flatt fall på belegningsstein mot mur ved inngangsparti.

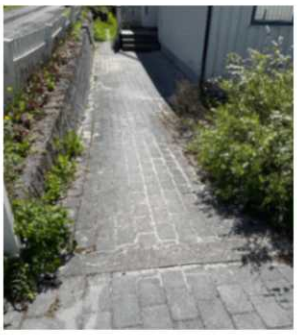
Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

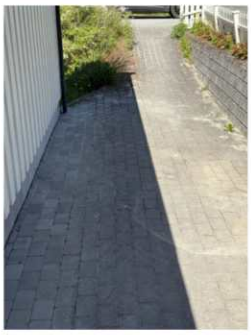
-Terreng skal ha fall bort fra bygning slik at overflatevann ledes vekk. Fall på minst 1:50 (2 cm pr. meter) de første 3 meterne ut fra mur. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Terrenget bør justeres noe for å sikre bortledning av overflatevann.
Dårlig fall fra bolig skaper større fukt/vannpåkjenning fra overvann som kan forringe levetid på mur/armering og føre til økt fuktnivå i kjelleren.

Tilstandsrapport



Det er målt svakt fall ut fra mur.



Det er målt svakt fall ut fra mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

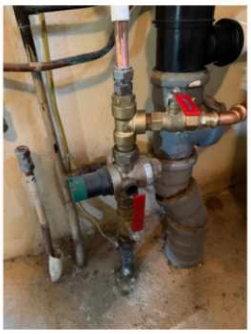
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

-Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Levetid | Kobberrør - Ikke vanlig etter ca. 1975. Anbefalt brukstid 50 år = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

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



Stoppekran med inntak av kobber.

Septiktank

Beskrivelse

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

Oljetank

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

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:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

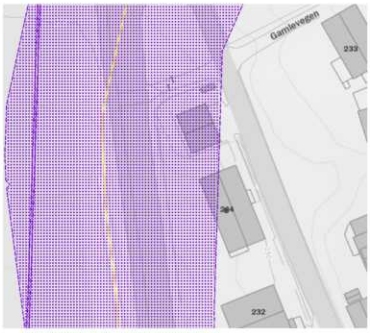
-Rekkverk på veranda er målt til 93cm, dagens krav er 100cm.
-Det mangler håndløper på vegg i trapperommet og åpninger i trapper og rekkverk er over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Eiendommen ligger innenfor NVE sine generelle aktsomhetskart, men slike kart er kun veiledende. Ved regulering må flom- og skredforhold vurderes og hensyntas før bygging. Det bør gjøres nærmere undersøkelser med tanke på flomsikring/analyser utført i området for å kunne vurdere eventuelle nødvendige tiltak for sikring.

-Hovedkonsekvens av langvarig eksponering av radon er alvorlige helseplager.
-Konsekvens av manglende rekkverk og håndløper på innvendig og utvendig trapp er risiko for ulykker ved bruk av trapp.
-Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og terrasser er dårligere sikring og trygghetsfølelse.



Aktsomhetskart fra NVE.



Akstomhetskart for radon (ngu.no).



Målt høyde på rekkverk.



Trapp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Byggetillatelse gitt 19.06.1991

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygg:

Bygget er bygget på støpt plate med ringmur av lecastein.
Veggene er bygget av reisverk kledd med stående utvendig kledning.
Innvendig er det åpent reisverk (ikke kledd) og himlingsplater i himling.
Takkonstruksjonen er av W-takstoler kledd med fiberarmert duk og tekket med metallplater.
Det er ett lite loftsrom over garasjen med tilkomst via luke i front.
Bygget har enkelte små vinduer, inngangsdør og elektrisk leddport.

Avvik observert ved enkel besiktigelse:

-Takrenne mot nord er deformert og dette kommer av snøras og manglende snøfangere.
-Enkelte takplater i garasjen har sklidd fra hverandre og er noe løse.
-Det er montert et lite sikringsskap i garasen (lokk var ikke montert, dette bør monteres).

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet og er ikke vurdert/tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

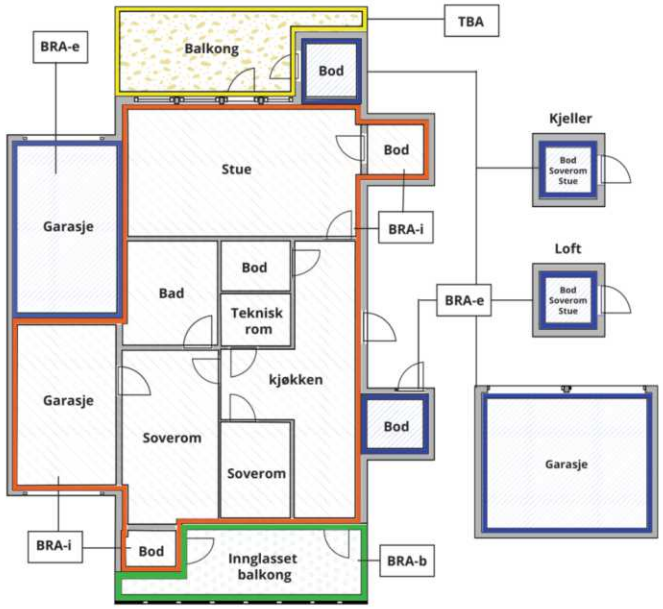
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	113			113	22
Underetasje	111			111	
SUM	**224**				**22**
SUM BRA	**224**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang, soverom, vaskerom, bad, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, spisestue		
Underetasje	Entré, kjøkken, stue, gang, bod, gang 2, bod 2, soverom, bad, soverom 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og det er avvik:
-Det er laget inngangsparti under veranda i underetasjen, dette er ikke inntegnet på tegningen (Krever normalt søknad til kommunen).
-Det er inntegnet hobbyrom i underetasjen, i dag er det stue/kjøkken (krever normalt søknad om bruksendring).

Det er foreligger ferdigattest datert, 15.mai 1986.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort endringer i underetasjen, se tekst over.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Arne Johnsgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	40	73		0	856 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Gamlevegen 234

Hjemmelshaver
Johnsgård Ruth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Gamlevegen 234 som er i nordre bydel av Lillehammer, rett nedenfor tidligere Ekrom barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.03.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.05.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Murermesterne Delphin og Klashaugen.		Rapport etter utbedring av kjellermur.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2026	
2	22.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1983. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Postboks 1203,Skurva
2605 Lillehammer
www.delphin-klashaugen.no
Tlf. 98636837
Mail.sindre@delphin-klashaugen.no
Org.nr.: 979345097

MURMESTRE
DELPHIN & KLASHAUGEN A/S

Arne Johnsgård
Aajohnsgaardmail@gmail.com
91156450

27.05.2026

Arebeidsbeskrivelse

Grunnmur:
Det var store setningsskader/sprekker i 3 rom i kjeller og hjørnerom mot dord var i dårligst stand.

Rom nord:
Her er vegger pusset opp igjen med stopuss system i 3 sjikt inkl armeringsnett.
Sprekker er limt med 2-komponent lim og yttervegg, 2 stk er behandlet med flexyl, som er forsterket med eget nett i behandlingen.
Her er alle vegger pusset, dør listet rundt, dør må justeres.
Gulv er grovslipt for maling som flasset.
Her skal el/kbaler festes til vegg m.m.

Midt rom:
Her er vegger utført på samme måte men ikke vegg mot gang.
Her var det store setningssprekker i ytterveggg+ skillevegg.
Gulv grovslipt og hull i gulv igjenstøpt.
El/kabler festes på nytt.

Vaskerom/bereder:
Ordnet med setningssprekker i yttervegg og skillevegger som i de andre rom.
Montert ny stoppekran innvendig og vannrør er lagt opp igjen.
Gulv er grovslipt for maling som flasset.
El utbedres og festes på nytt.
Sprekker er limt, flexyl med forskerkning i yttervegg og delevegg.
Løs puss på gangvegg, rundt dør og på pipe utbedret.

Utvendig:
Her er grunnmur sjekket og det er ikke satt knottepapp på grunnmur.
Her burde det bli gravd opp rundt grunnmur og drenert opp igjen på nytt, med isolasjon, drensledning, fyllmasse og knottepapp.
Dette er en sak for evenutelle nye eiere.
Burde legges ved salgskontrakt og opplyses om.

Fra trapp og ut til nedløp er det gravd ca 60/70 cm for sjekk av setningssprekker, det er limt med 2-komponet lim fra ytterside.

Det er satt rustfritt armeringsnett på vegg og pusset ut med sementpuss b20 og m5 pussmørtel.
Det er satt knottepapp på veggen til trapp fra hjørne og ut fra veggen ca 50/60 cm for å lede vann ut fra veggen.

Det er byttet nedløp, grunnet gammel var fryst i stykker, avløp er nå ført ut fra veggen og til plen nordsie av hus.
Belegningstein er satt på nytt etter grøfting av overside hus.

Innv plan 1:
Etablert ny dør inn på tv-stue som da kan gjøres om til soverom.
Her er det vanskelig og få samme farge på behandling da dette er nye materialer.
Vegger burde males av nye eiere.

Vegger i kjeller er behandlet med flexyl fra STO-norge, dette er en fuktbrems som vil forsinke fuktgjennomgang.
Her vil det komme saltutslag på vegger da det ikke er drenert og satt knottepapp utvendig.
Her er det utbedret setningsprekker og pusset opp igjen vegger med slipt gulv.

For Murmestre Delphin & Klashaugen A/S
Jon Klashaugen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260097

Selger 1 navn
Arne Johnsgård

Gateadresse
Gamlevegen 234

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2624

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ruth Johnsgård

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260097

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260097

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Johnsgård	dca6ca48f7f817ea4ad475a01784a4034eeb2773	24.03.2026 14:28:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260097

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

enova

Energiattest



Adresse **Gamlevegen 234, 2624 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **30.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304853**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12267177**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **224,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **224,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 724 kWh**



Gamlevegen 234, 2624 LILLEHAMMER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gamlevegen 234, 2624 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.03.2026 15:28

Eiendom 3405-40/73 Gamlevegen 234

Bruksnavn	Gamlevegen 234				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	09.06.1982	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	856,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	40	Beregnet areal	856	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	73	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gamlevegen 234	2624 Lillehammer	Ekrom	Sentrum	Nordre Ål

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.06.1982	Kart- og delingsforretning	3405-40/73	Mottaker	856,7
		3405-40/2	Avgiver	-856,7
01.01.2020	Omnummerering	3405-40/73	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	7449658			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.07.1991	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.07.1991	Areal, annet (bruk/brutto)	48/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	48/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	48/0	48/0

Bygg 2 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	12267177			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	223/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	22.02.1983	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	223/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	223	7	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	115/0	0/0	115/0
U01	Underetasje	1	108/0	0/0	108/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.03.2026 15:28

Eiendom 3405-40/73

Adresser (1)

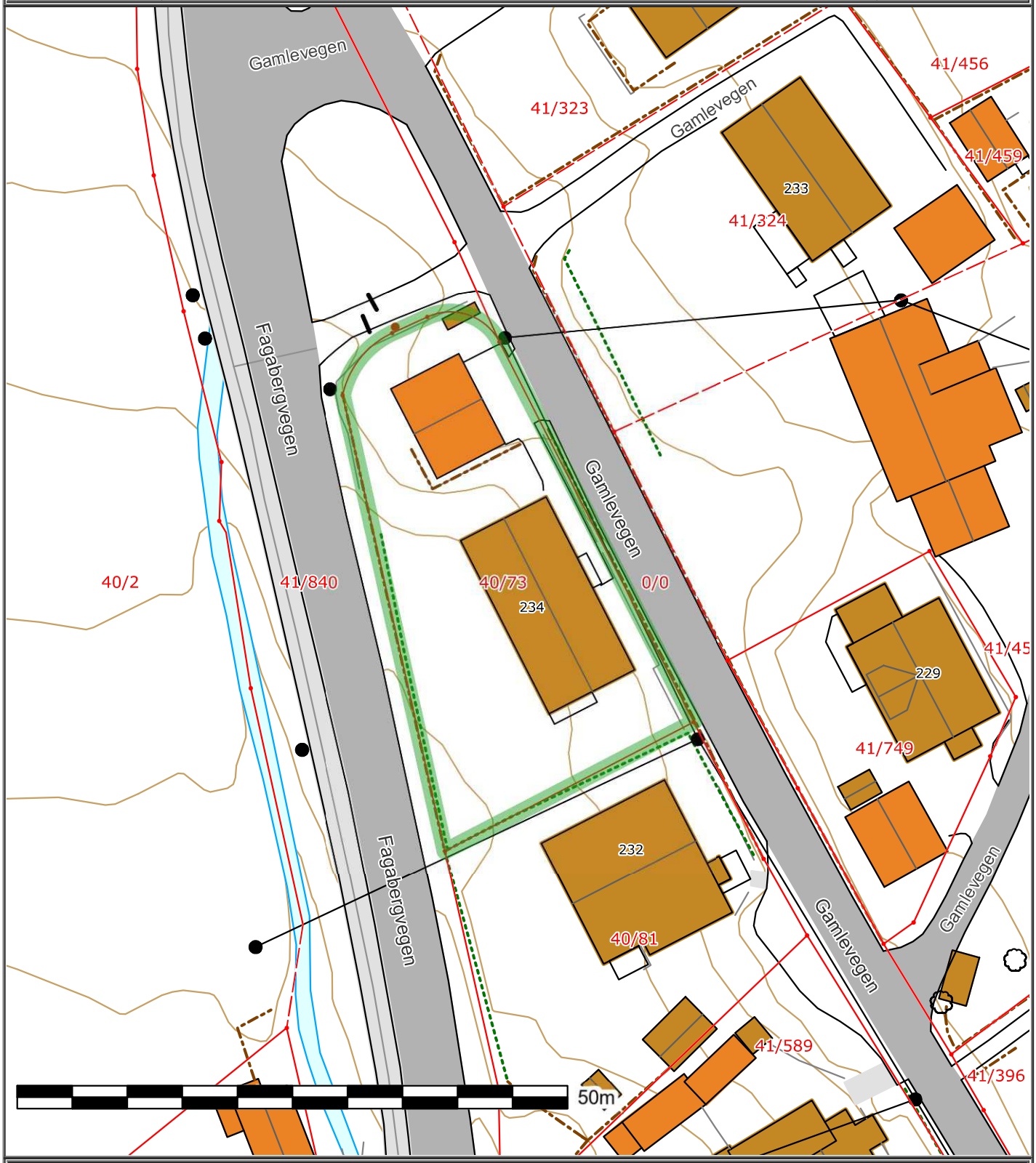
Adresse	Poststed
Gamlevegen 234	2624 Lillehammer

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Johnsgård Ruth Fåberggata 102 2615 Lillehammer	080543	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Johnsgård Ruth Fåberggata 102 2615 Lillehammer	080543	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

SITUASJONSKART

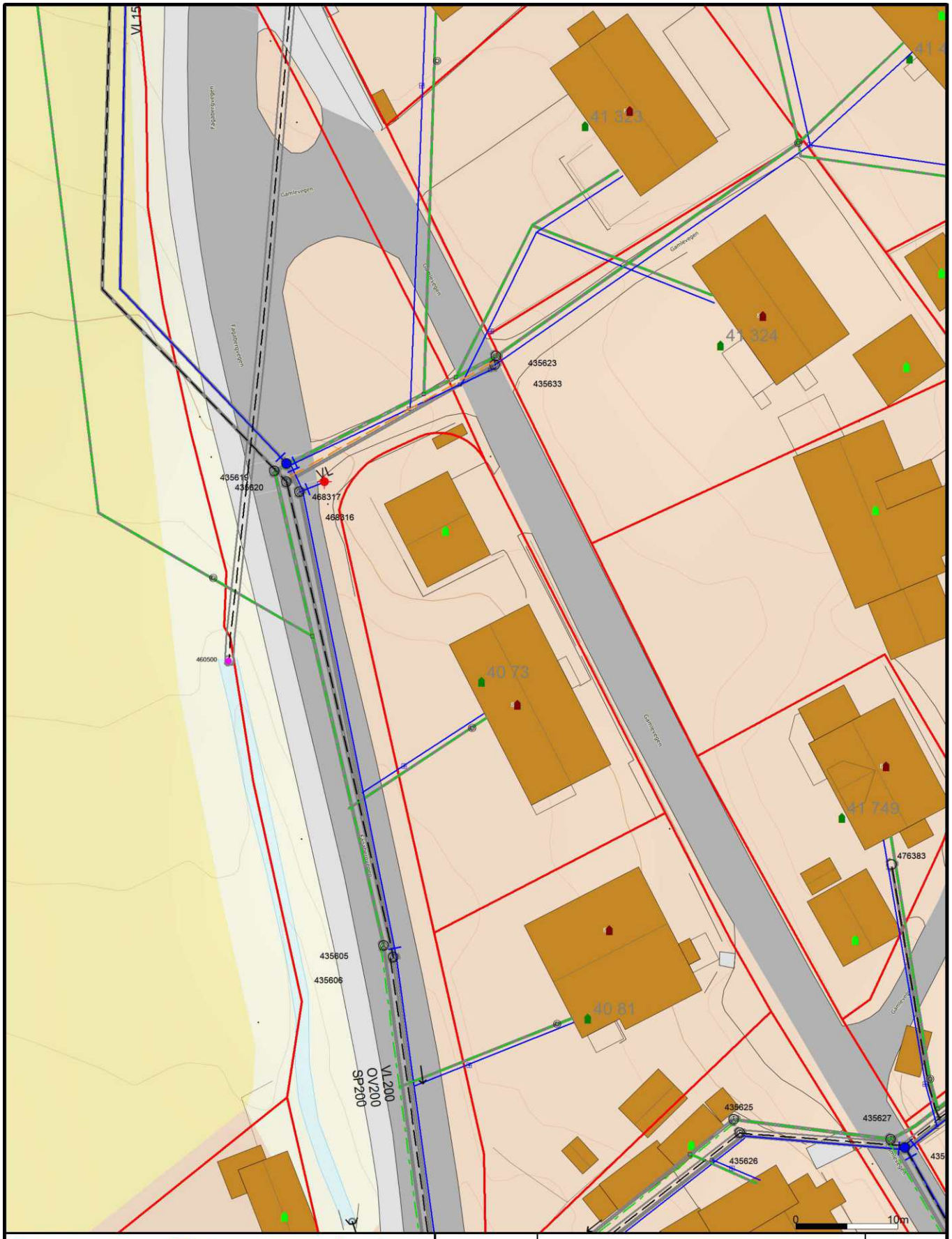
Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gamlevegen 234, 2624 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	JOHNSGÅRD RUTH, Fåberggata 102, 2615 LILLEHAMMER			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 30/3-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Hekk	Trapp
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Høydekurve_Lillehammer	A GnrBnr	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom
Husnummer	Innmålt tre	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Gangfelt	Fortau
Gang- og sykkelveg	Veg	Elvekant
Elv	Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn



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

Lillehammer kommune

Vann og avløp

N

Dato: 2026.03.27

Sign: RHO

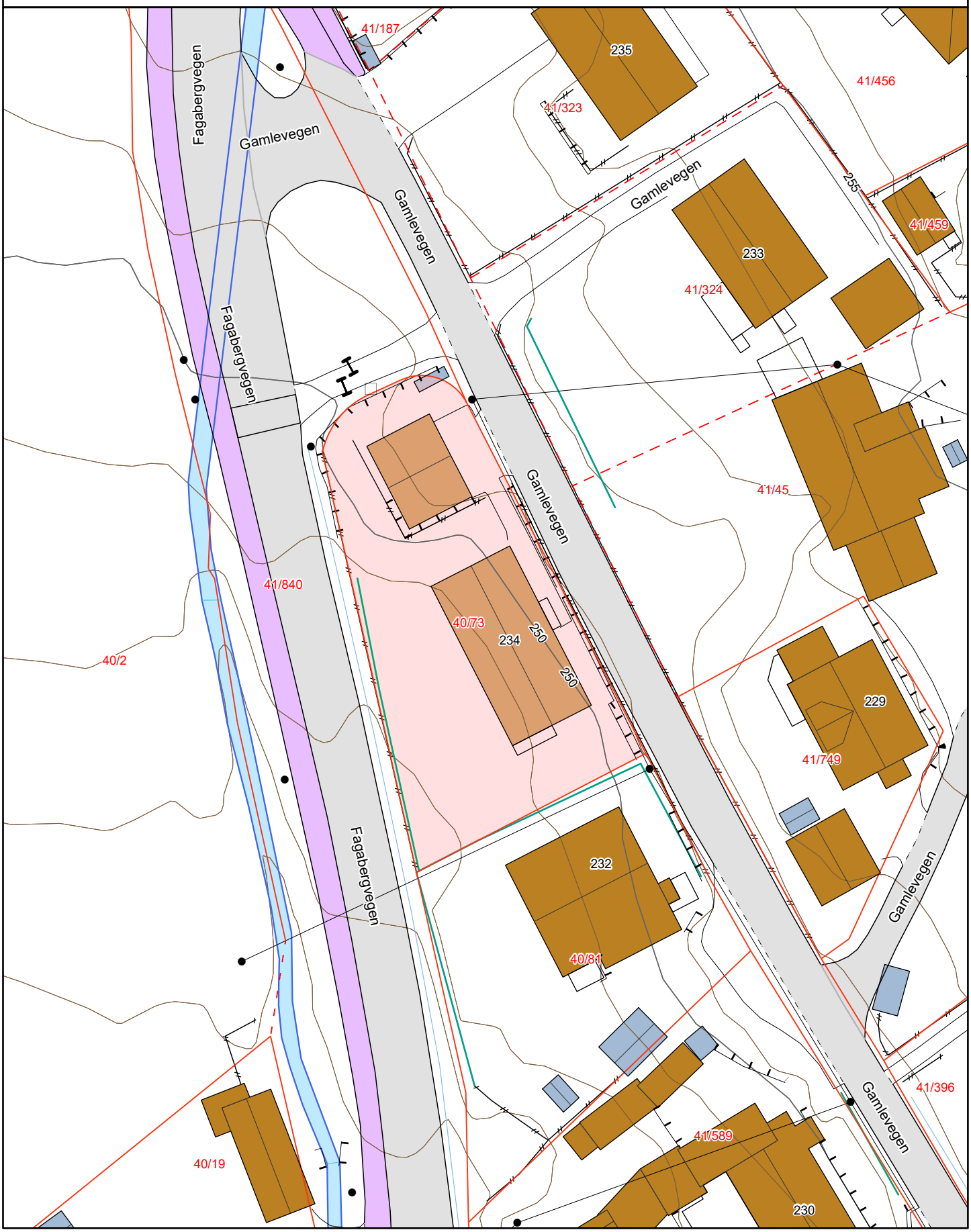
Målestokk 1:500

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

Oversiktskart

Adresse: **Gamlevegen 234, 2624 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/40/73/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 856 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.03.2026



Matrikkelkart

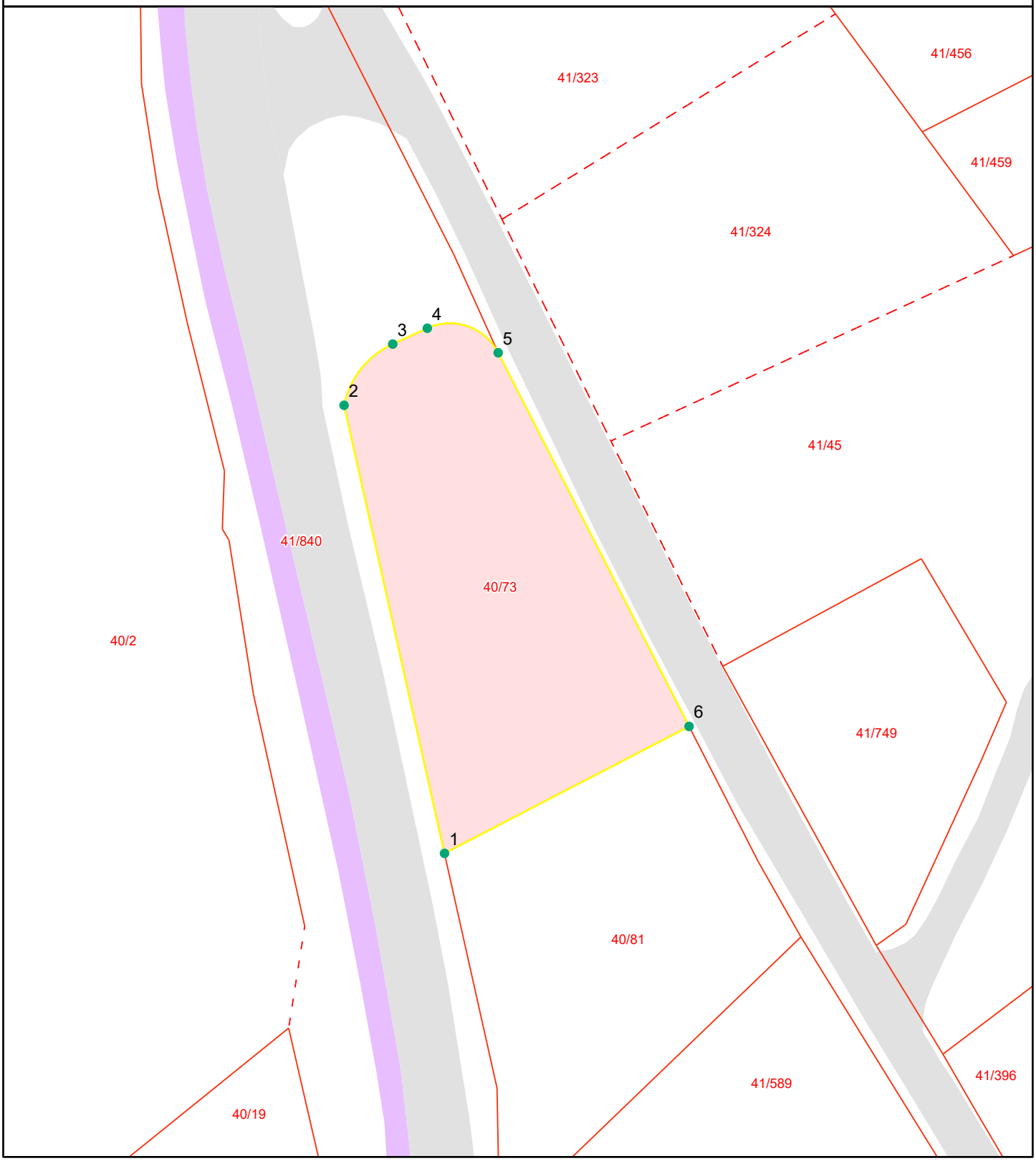
Adresse: **Gamlevegen 234, 2624 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/40/73/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 856 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.03.2026

N

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

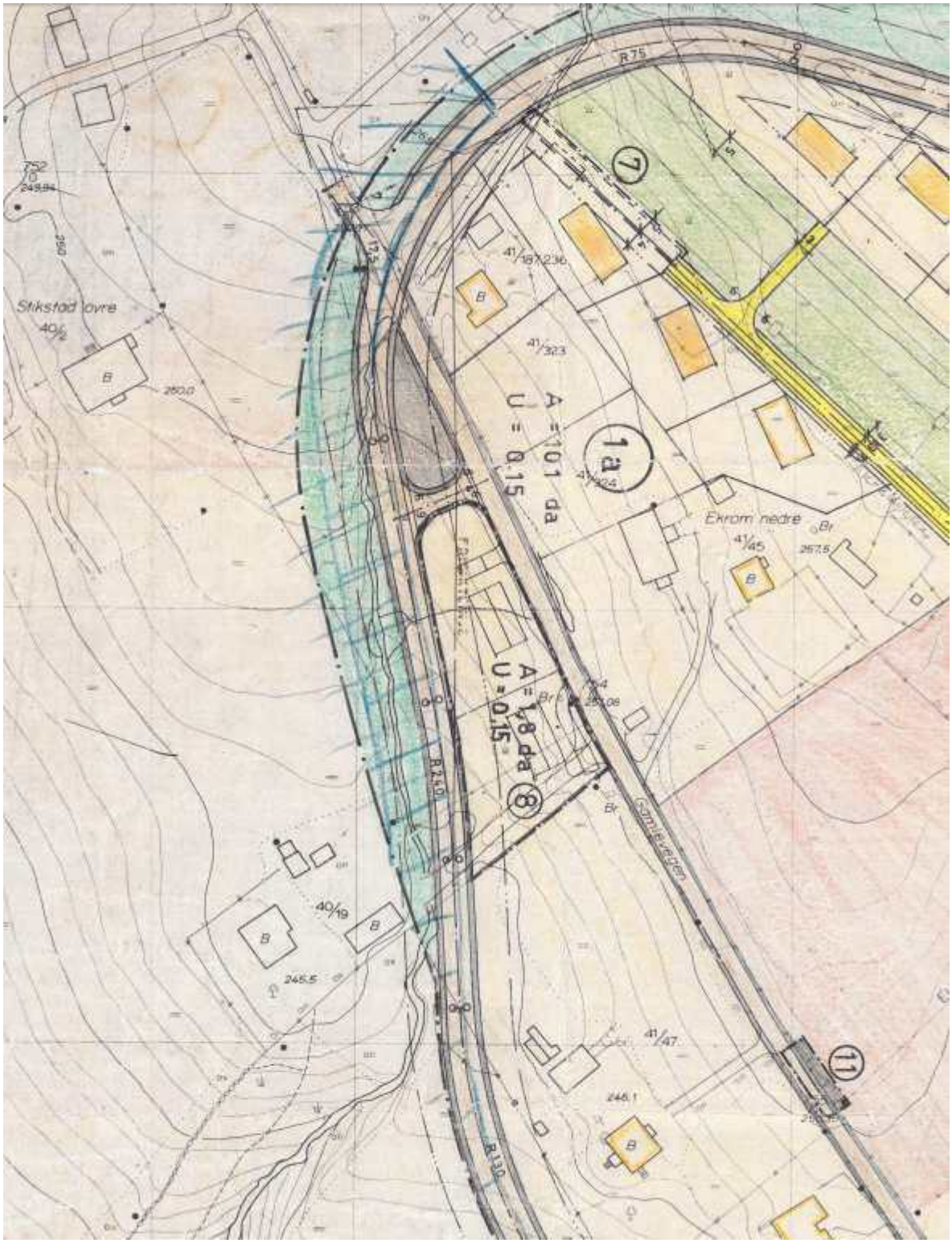
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

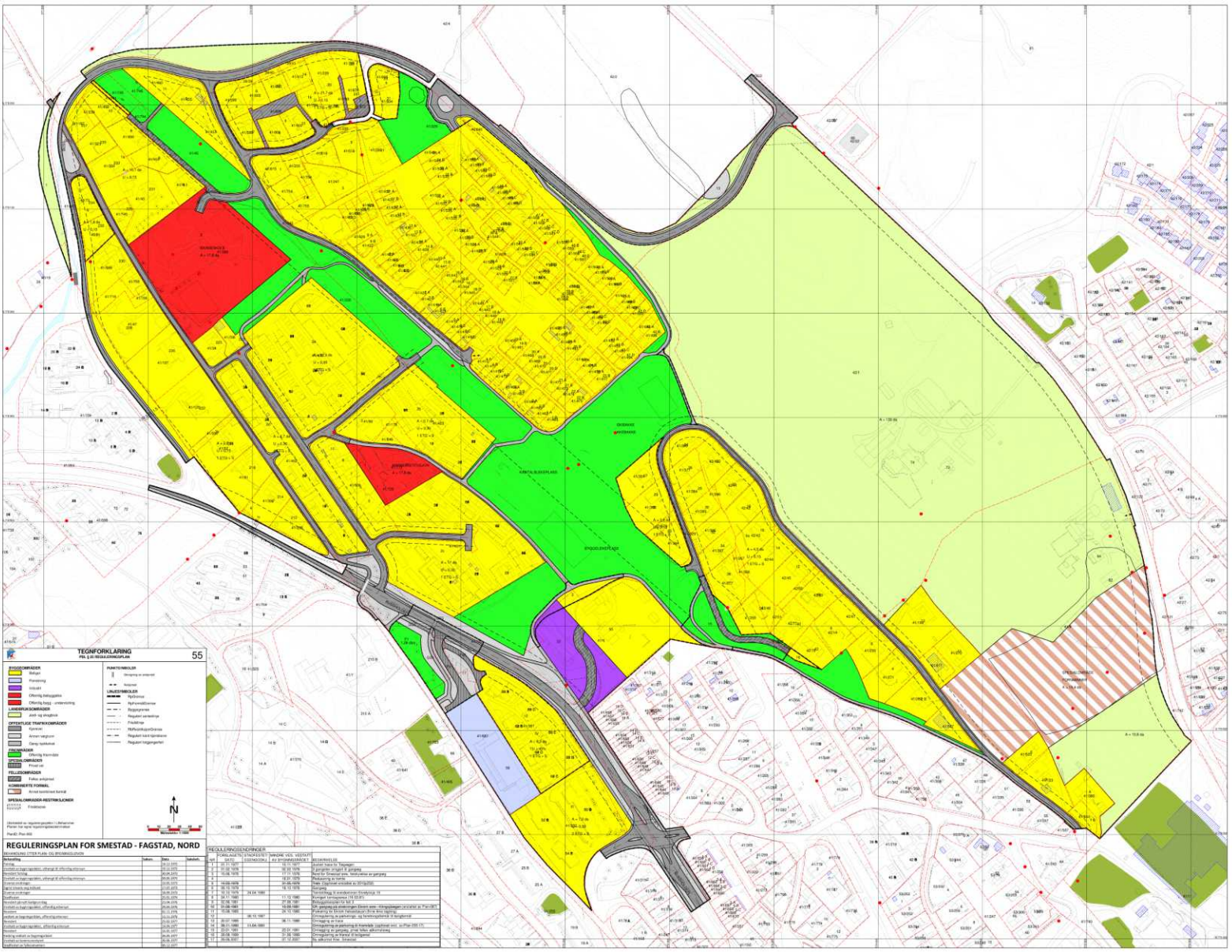
Beregnet areal: 856 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

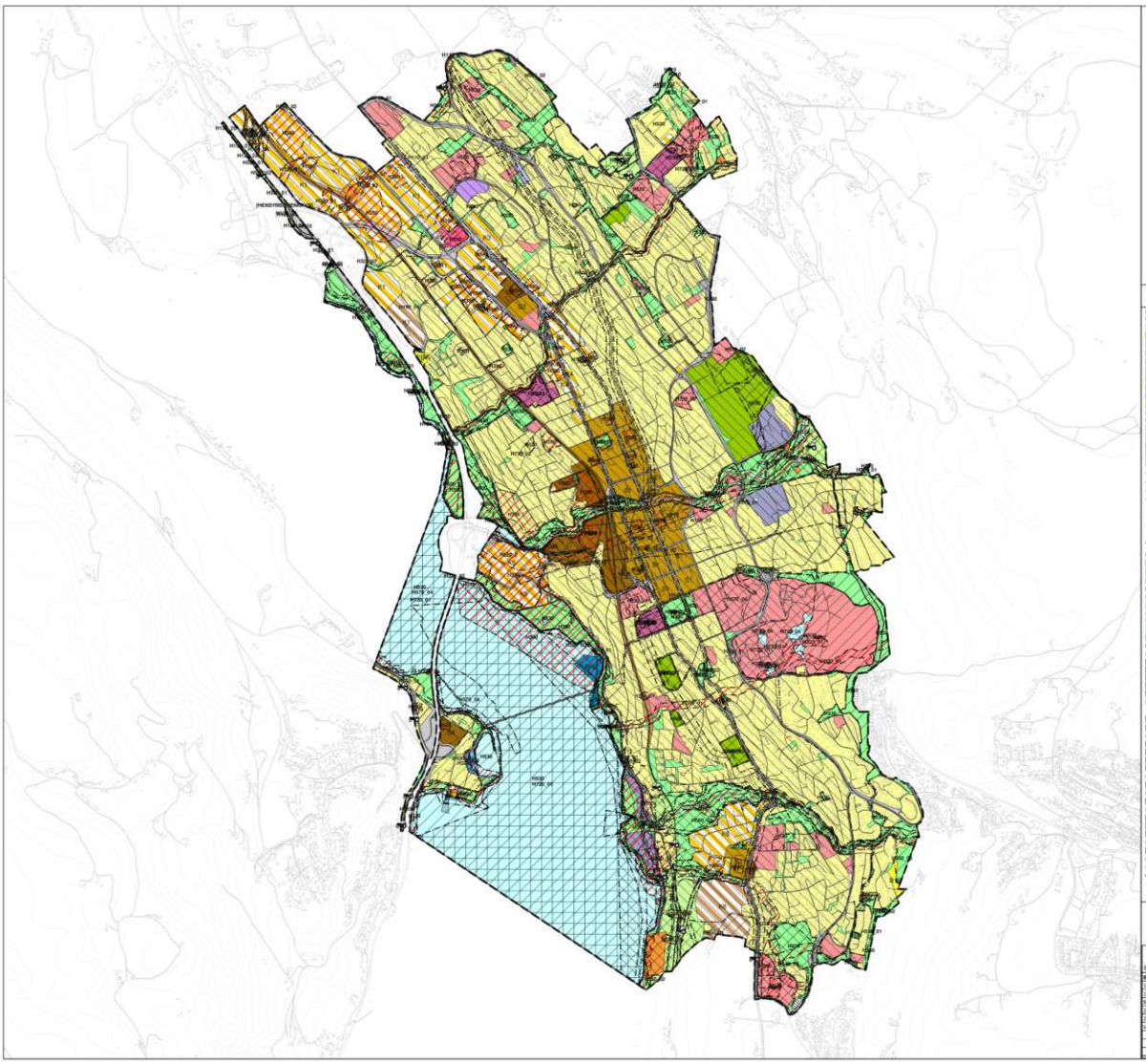
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6779083.86	577834.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	42.35	0
2	6779125.15	577825.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.48	8
3	6779130.79	577830.07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.51	0
4	6779132.25	577833.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.65	4.999
5	6779129.99	577839.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	38.7	0
6	6779095.56	577857.42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	25.44	0



KORRIGERT TOMTEGRENSE (16.02.1981)

Forslag	24.11.1980
Vedtatt av bygningsrådet	11.12.1980


TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
55
BYGGEOMRÅDER
Boliger
Forretning
Industri
Offentlig tekniske anlegg
Offentlig bygg - undervisning
LANDBRUKSOMRÅDER
Jord- og skogbruk
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørebane
Annen vegtrafikk
Gang- sykkelveier
FRILUFTSANLEGG
Offentlig friområde
SPESIALOMRÅDER
Privat vei
FELLESOMRÅDER
Felles anlegsmiddel
KOMBINERTE FORMÅL
Annet kombinert formål
SPESIALOMRÅDER-RESTRIKSJONER
Frisiktsone
PUNKTSYMBOLER
Stigning av anlegget
Nedgravd
LINJESYMBOLER
Hjelpelinjer
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert hovedgangsveier
Regulert byggegrenser
N
0 10 20 30 40 50
Målestokk 1:1000
REGULERINGSPLAN FOR SMESTAD - FAGSTAD, NORD
BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøring
Vedtatt av bygningsrådet, utkrengt til offentlig ettersyn
Revidert forslag
Vedtatt av bygningsrådet, utkrengt til offentlig ettersyn
Endring av bygningsrådet
Godkjent av fylkesmannen
Vedtatt av bygningsrådet, offentlig ettersyn
Revidert
Vedtatt av bygningsrådet, offentlig ettersyn
Revidert
Endring vedtatt av bygningsrådet
Godkjent av kommunestyret
Godkjent av fylkesmannen
REGULERINGSBESTEMMELSER
FORMÅLSGRENSE
STAT/KOMMUNALT
Kgl. RESOLUTION
BESTEMMELSE



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

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

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Kritic vedrørende infrastruktur

SKJERMSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermsoner

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreskiftemetode/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

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

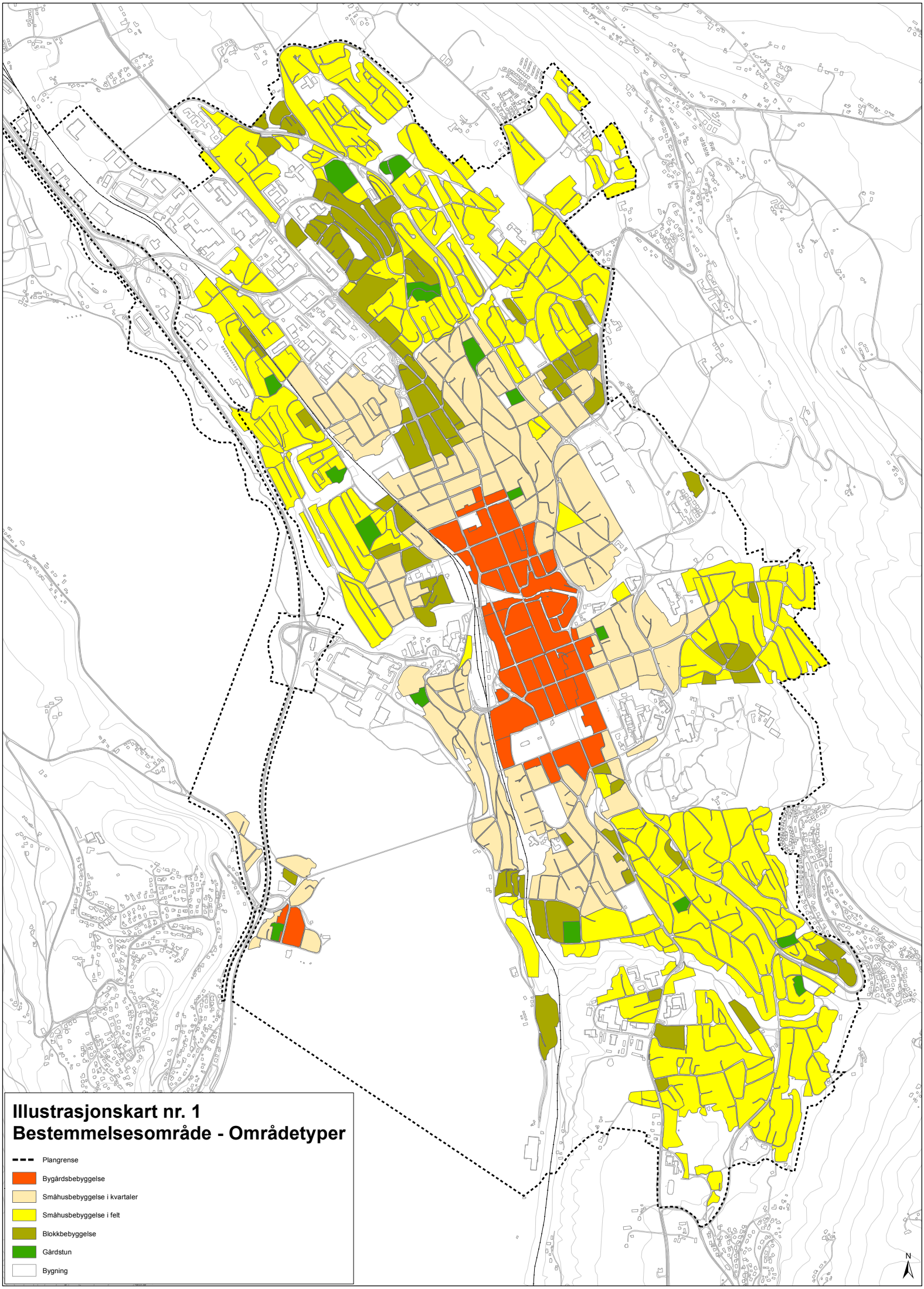
PlanID: 2016kmdelplan
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

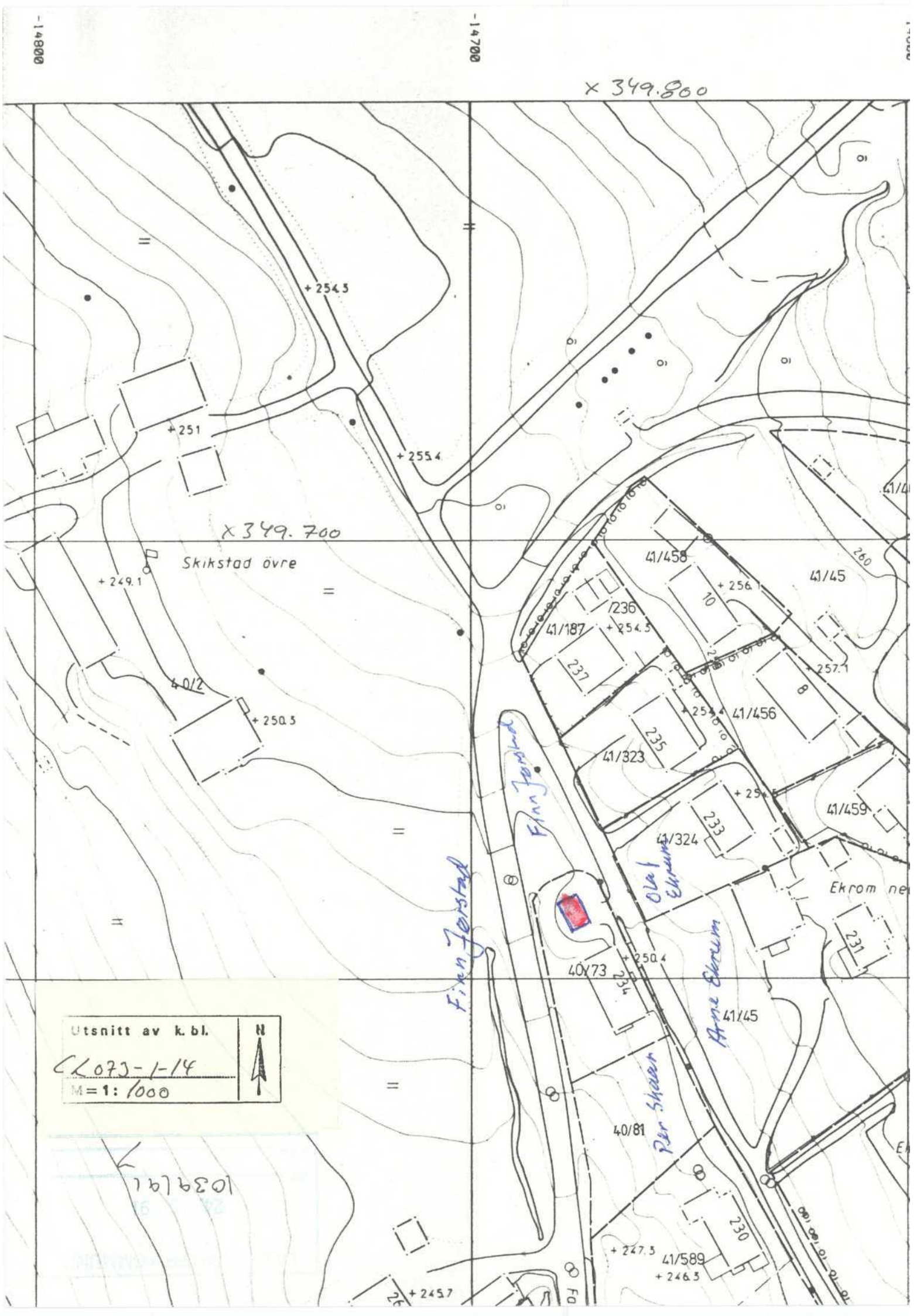
Kartgrunnlag: N50/FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

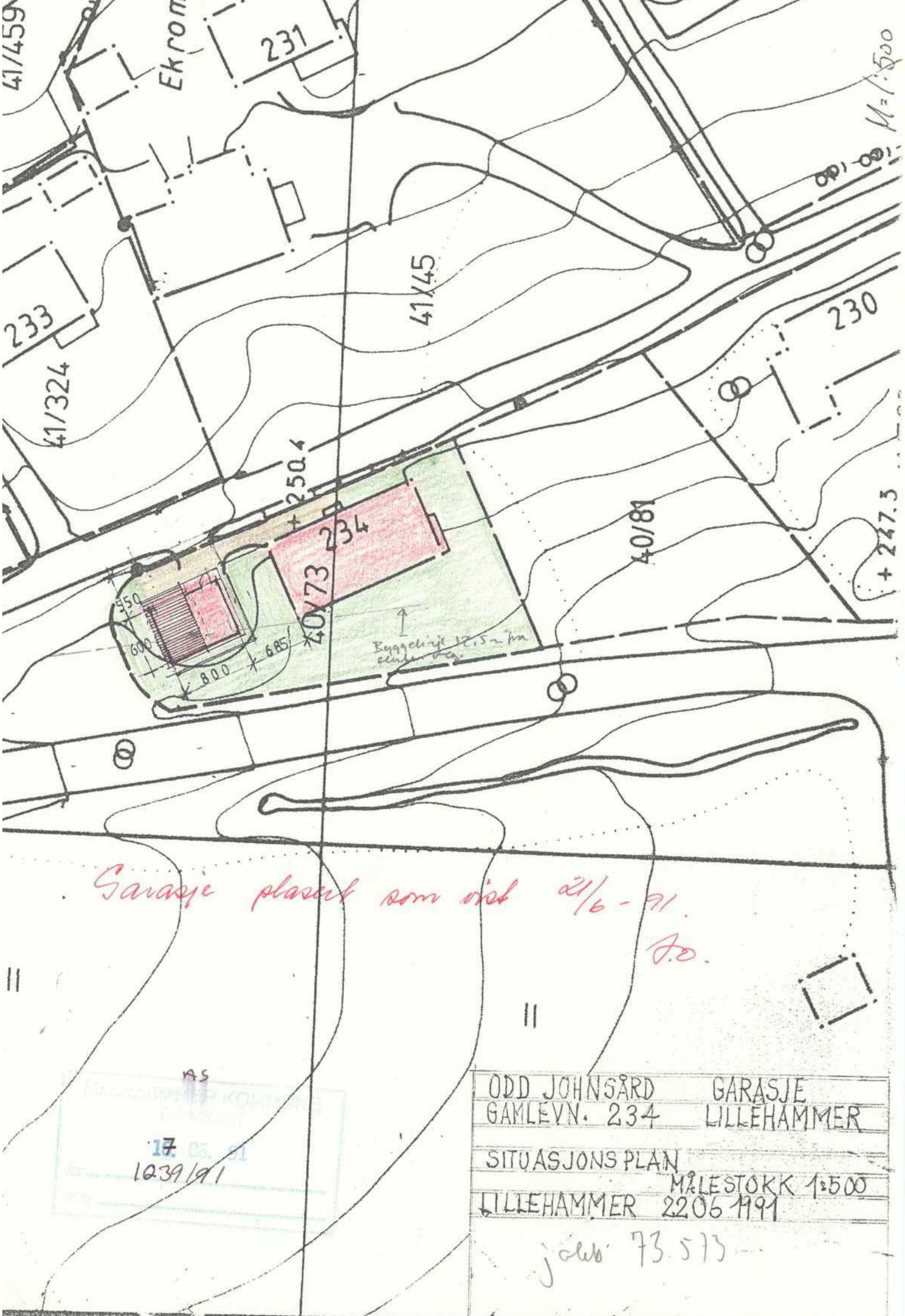
KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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


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


-14800
-14700
x 349.800
x 349.700
Skikstad övre
+254.3
+251
+255.4
+249.1
40/2
+250.5
41/458
41/45
/236
41/187
+254.5
237
10
+256.1
+257.1
8
41/456
235
41/323
233
41/324
41/459
Ekrom ne
231
Finn Jørstad
Finn Jørstad
Olav Ekrum
Arne Ekrum
40/73
234
+250.4
41/45
40/81
Per Skeien
230
+247.3
41/589
+246.3
+245.7
Utsnitt av k. bl.
GL073-1-14
M = 1: 1000
N
1039/91



Garasje plassert som vist 21/6-91

J.O.

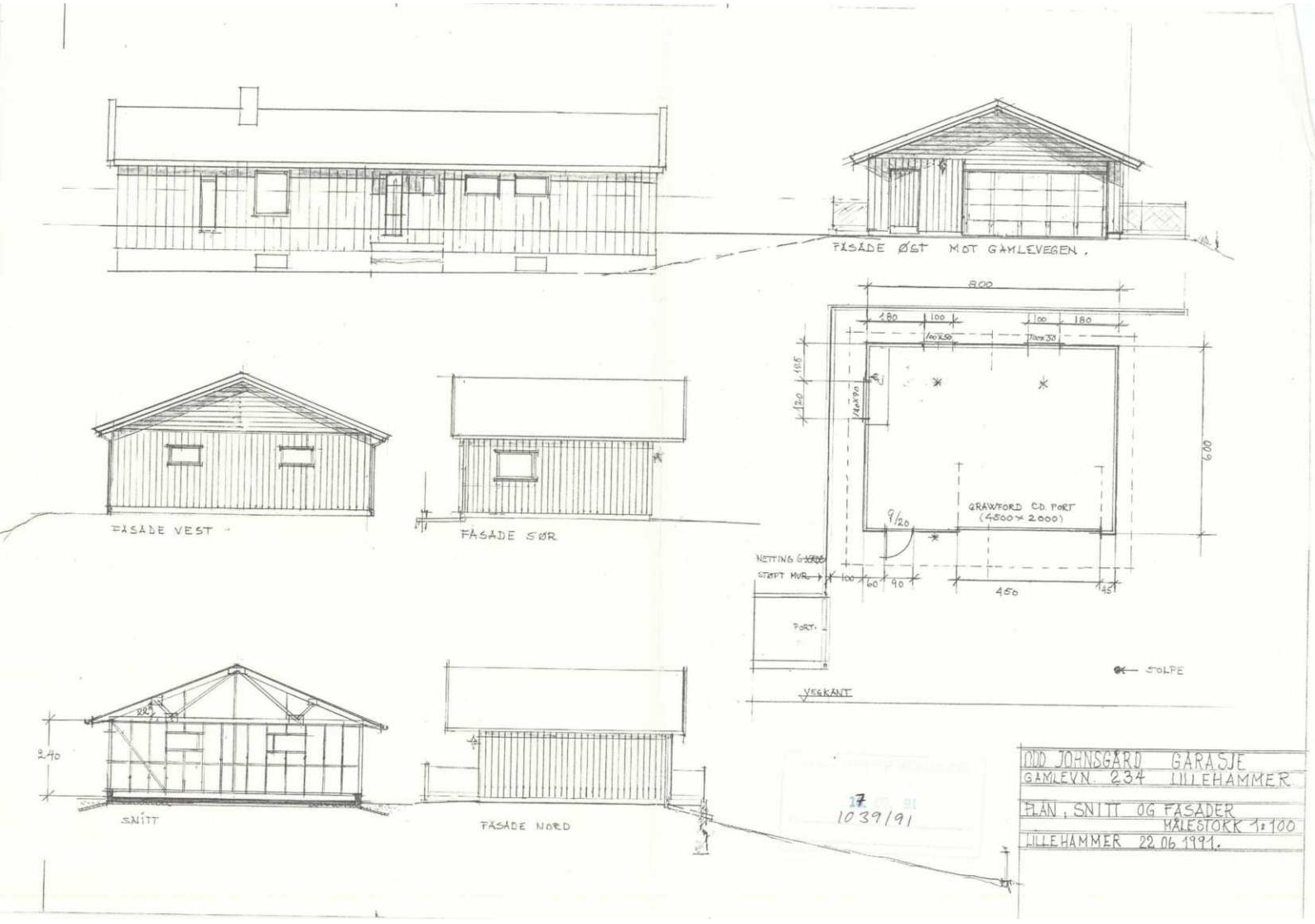
AS

17 06. 91
1039/91

ODD JOHNSÅRD GARASJE
GAMLEVN. 234 LILLEHAMMER

SITUASJONS PLAN
MÅLESTOKK 1:500
LILLEHAMMER 22.06.1991

jobb 73.573

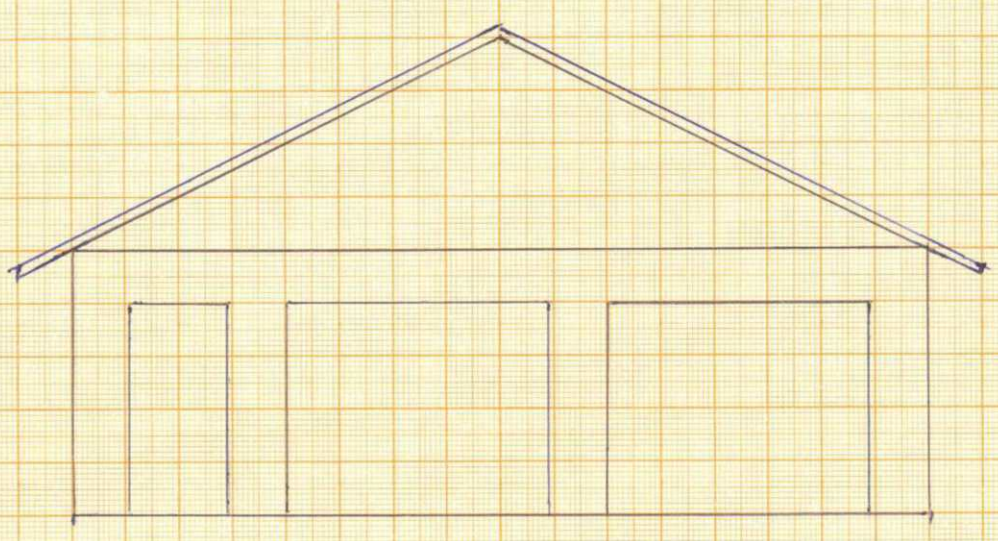


17 91
1039/91

ODD JOHNSGÅRD GARASJE
GAMLEVN. 234 LILLEHAMMER

PLAN, SNITT OG FASADER
MÅLESTOKK 1:100
LILLEHAMMER 22.06.1991.

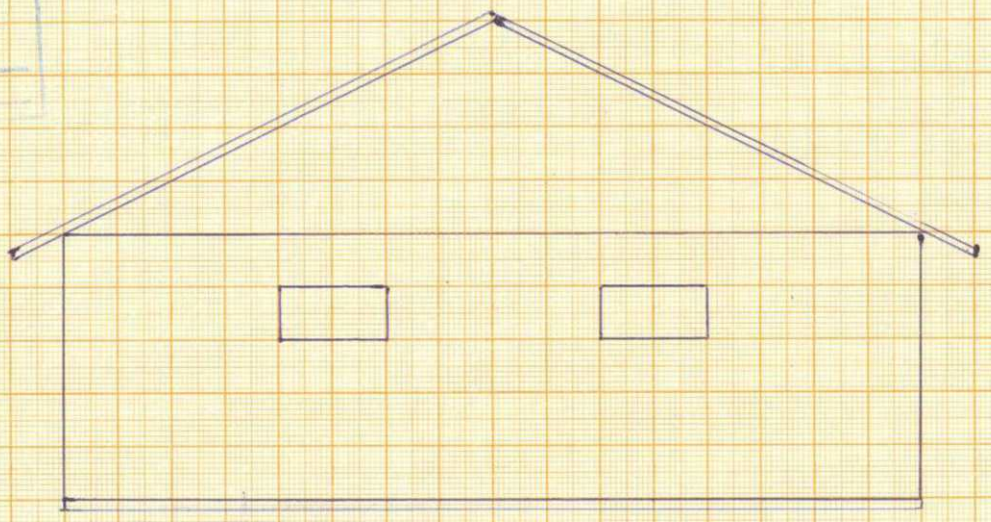
24. 91
1039 191



FASADE: ØST

Målestokk: 1:50

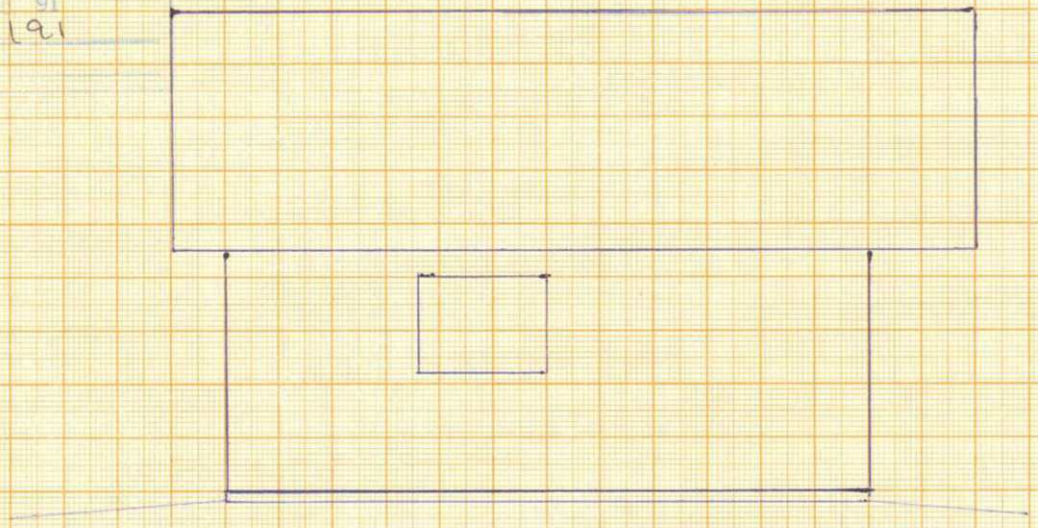
24. 09. 91
1039191



FASADE: VEST

Målestokk: 1:50

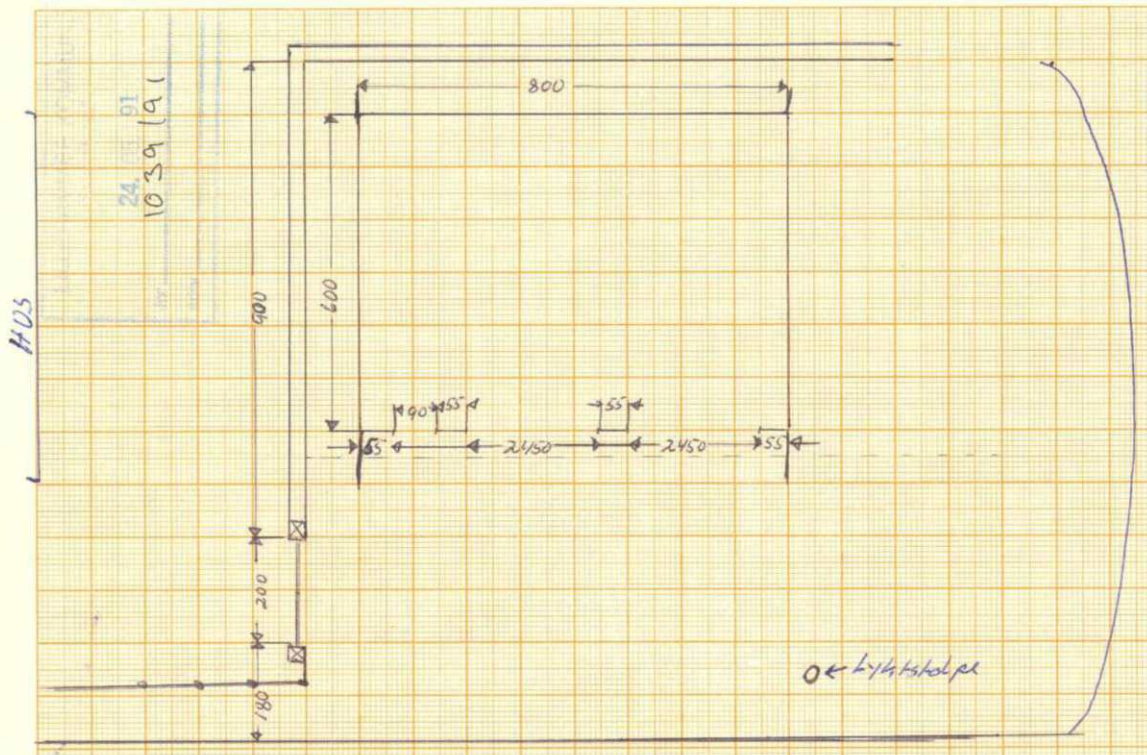
24. 01. 91
1039/91



FASADE: SØR

Målestokk: 1:50

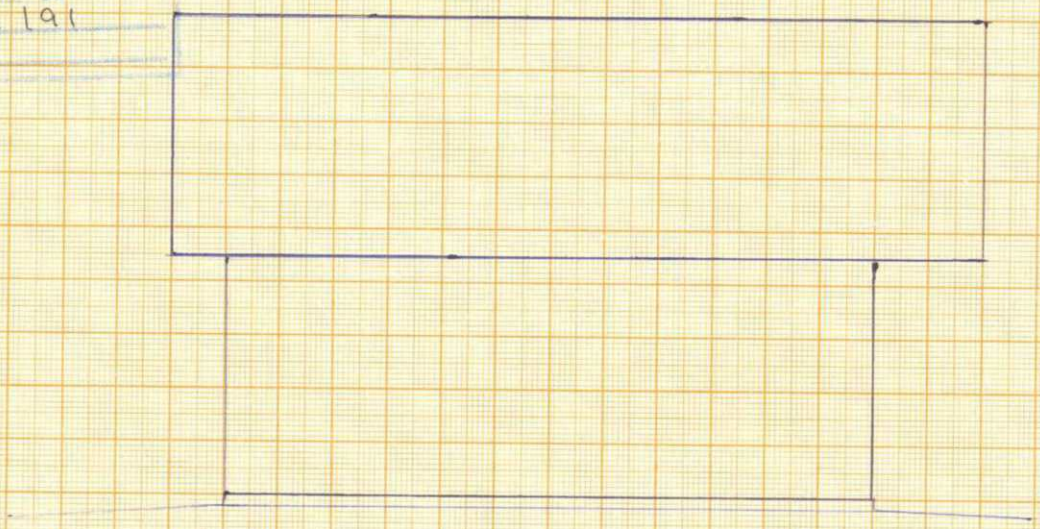
BMO A 4



GRUNNMUR GARASJE.

Målestokk: 1:100

24.
1039 191



FASADE: NORD

Målestokk: 1:50

Ved motstrid gjelder «Byplanen» foran reguleringsplan 55 (i de områder hvor planene overlapper hverandre)

55

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET SMESTAD - FAGSTAD NORD I LILLEHAMMER.

Stadfestet av fylkesmannen den 25.1.74.

§ 1

Det regulerte område er på planen begrenset av reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art og utnyttelsesgrad innen de enkelte delområder er fastsatt i planen. Utnyttelsesgrad for et delområde er forholdet mellom brutto golvareal og delområdets areal slik det framgår av reguleringsplanen.

§ 3

Samlet bebyggelsesplan for et delområde skal være godkjent av bygningsrådet før de enkelte byggemeldinger behandles. Unntak herfra kan gjøres for villatomtenes vedkommende.

Bebyggelsesplanene skal også omfatte de nødvendige felles arealer og anlegg for atkomst, lek, parkering m.v. med minstekrav som i Kommunaldepartementets normalvedtekter til bygningslovens § 69, pkt. 3. Bebyggelsen skal plasseres innen de regulerte byggelinjer.

Delområdene skal planlegges med et differensiert gatenett med gang/sykkelveger atskilt fra kjørevegene. Av biltrafikk på gang- sykkelveg tillates bare nødtransport og servicetrafikk.

§ 4

Bebyggelsesplanen skal også vise takform og takvinkel. I områder med spredt eller konsentrert småhusbebyggelse skal bygningene ha saltak med 22 graders takvinkel dersom ikke annet bestemmes av bygningsrådet.

Bygningene i de øvrige områder bør ha flatt tak.

Bygningsrådet kan bestemme annen takform og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører sammen i en gruppe eller rekke. Garasjer og/eller uthus skal utformes i arkitektonisk sammenheng med den øvrige bebyggelse.

§ 5

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

Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. Bygningsrådet kan for bygninger langs en gatestrekning bestemme gesimshøyder i forhold til gatenivå.

§ 6.

Butikker eller lokaler for ervervsvirksomhet tillates ikke innredet i områder ut over det som er vist på planen.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette når det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende eller trafikken.

Bedrifter som etter bygningsrådets skjønn antas å ville medføre ulemper i området, tillates ikke.

§ 7.

For delområder med konsentrert småhusbebyggelse gjelder

a) Boligene skal søkes utformet slik at rominndelingen kan endres.

b) Tilbygg, boder eller uthus på en etasje kan eventuelt oppføres senere innenfor enkelte parseller etter bygningsrådets avgjørelse i hvert enkelt tilfelle.

c) Parkering skal skje i fellesanlegg på markplanet eller i kjelleretasje.

§ 8.

For delområder med blokkbebyggelse gjelder

a) Boligene skal primært inneholde 1 og 2 roms leiligheter.

b) Parkering bør skje i kjeller / underetasje.

§ 9.

Byggemelding skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert.
Der eksisterende terreng eller planering medforer forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby endring slik at mur unngås, eller at det anvendes skråninger som regulerer forstøtningsmurenes høyde.

De ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve å få seg forelagt plan for de ubebygde områders utforming, bruk og behandling.

Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel. Bestående vegetasjon bør søkes bevart.

Situasjonsplanen skal angi atkomst, plass for tørkestativ, søppelspann m.v.

Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Før innflyttingstillatelse gis eller ferdigattest utstedes, kan bygningsrådet kreve:

a. at det er innredet og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn eller i fellesanlegg i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk,

b. at felles anlegg (lekeplasser, gangveger m.v.) er opparbeidet i nødvendig utstrekning etter bygningsrådets skjønn.

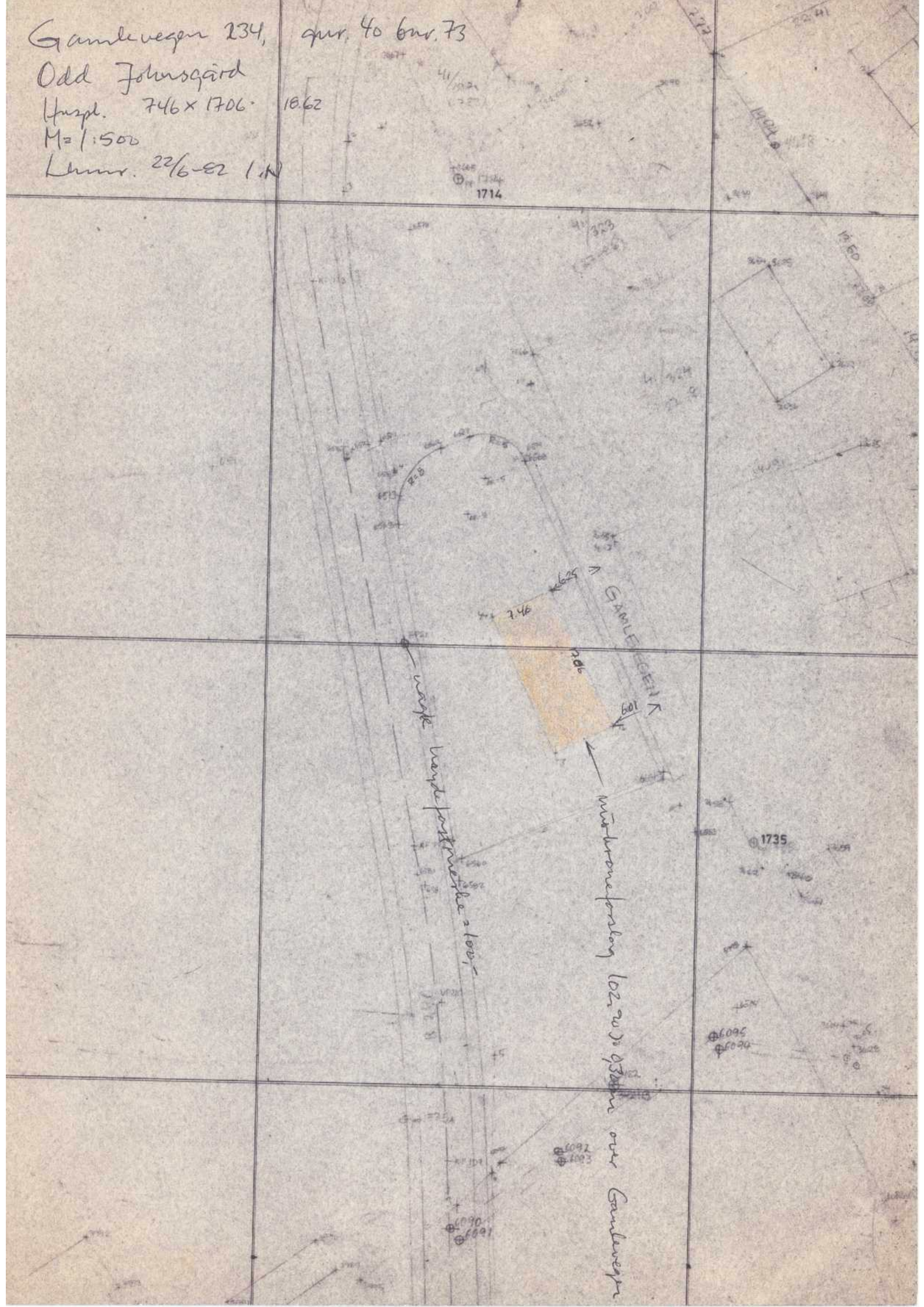
§ 11

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

§ 12

Mindre endringer i reguleringsplanen med bestemmelser kan vedtas av bygningsrådet innen rammen av bygningslov og vedtekter.

LILLEHAMMER, den 30. april 1973.


Gamlevegen 234,
gnr. 40 bnr. 73
Odd Johnsgård
Hvspl. 746 x 1706.
M=1:500
Lmnr. 22/6-82 1.N
1714
GAMLEVEGEN
746
706
1735

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. .....

byggefelt Gamlevn. 2600 Lillehammer

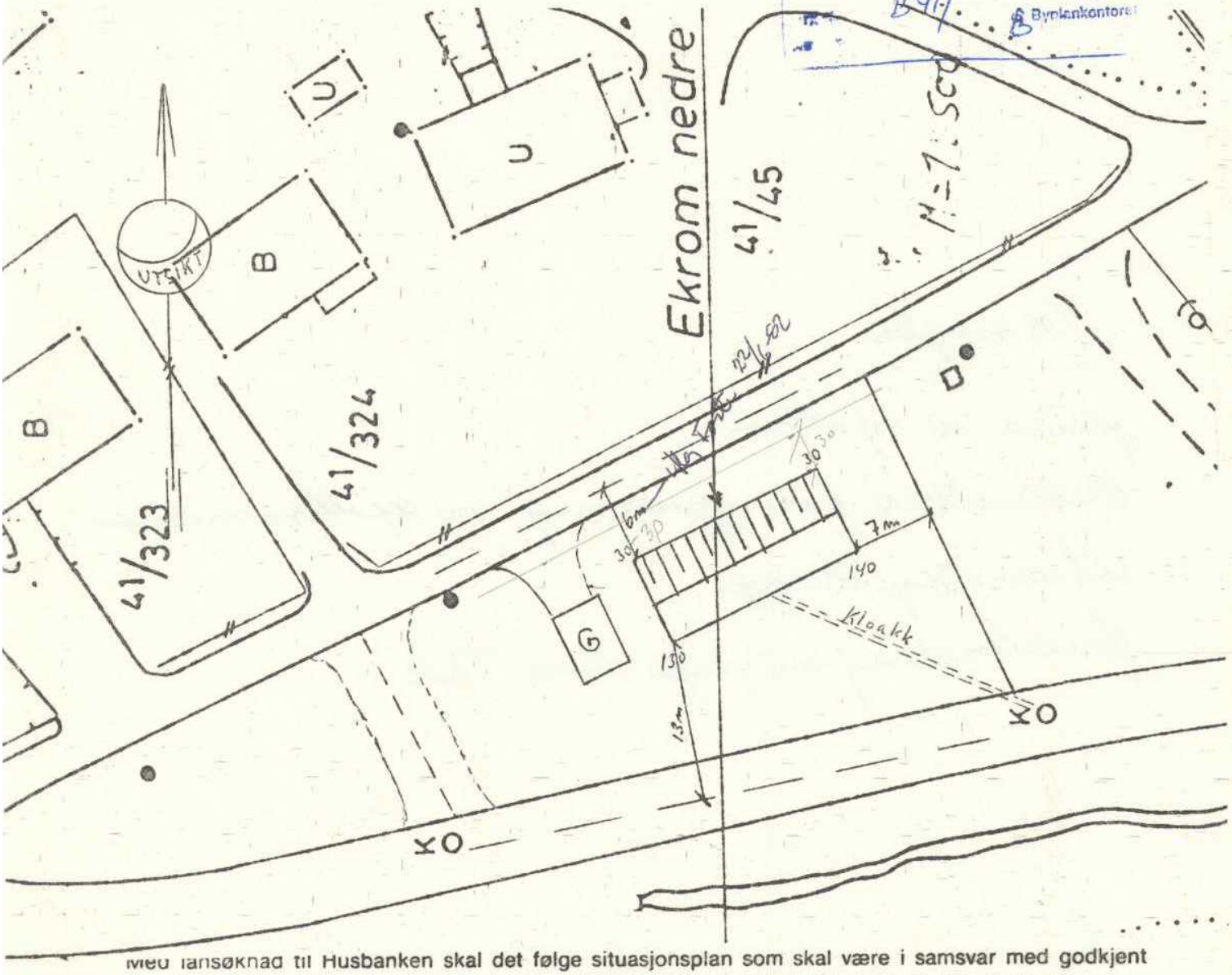
g.nr. ..... byggekommune Lillehammer

mål 1-500 br. nr. ..... areal ca. 1000 m²

Navn Odd Johnsgård

Postadresse Hovslagergvn 25 B 2600 Lillehammer

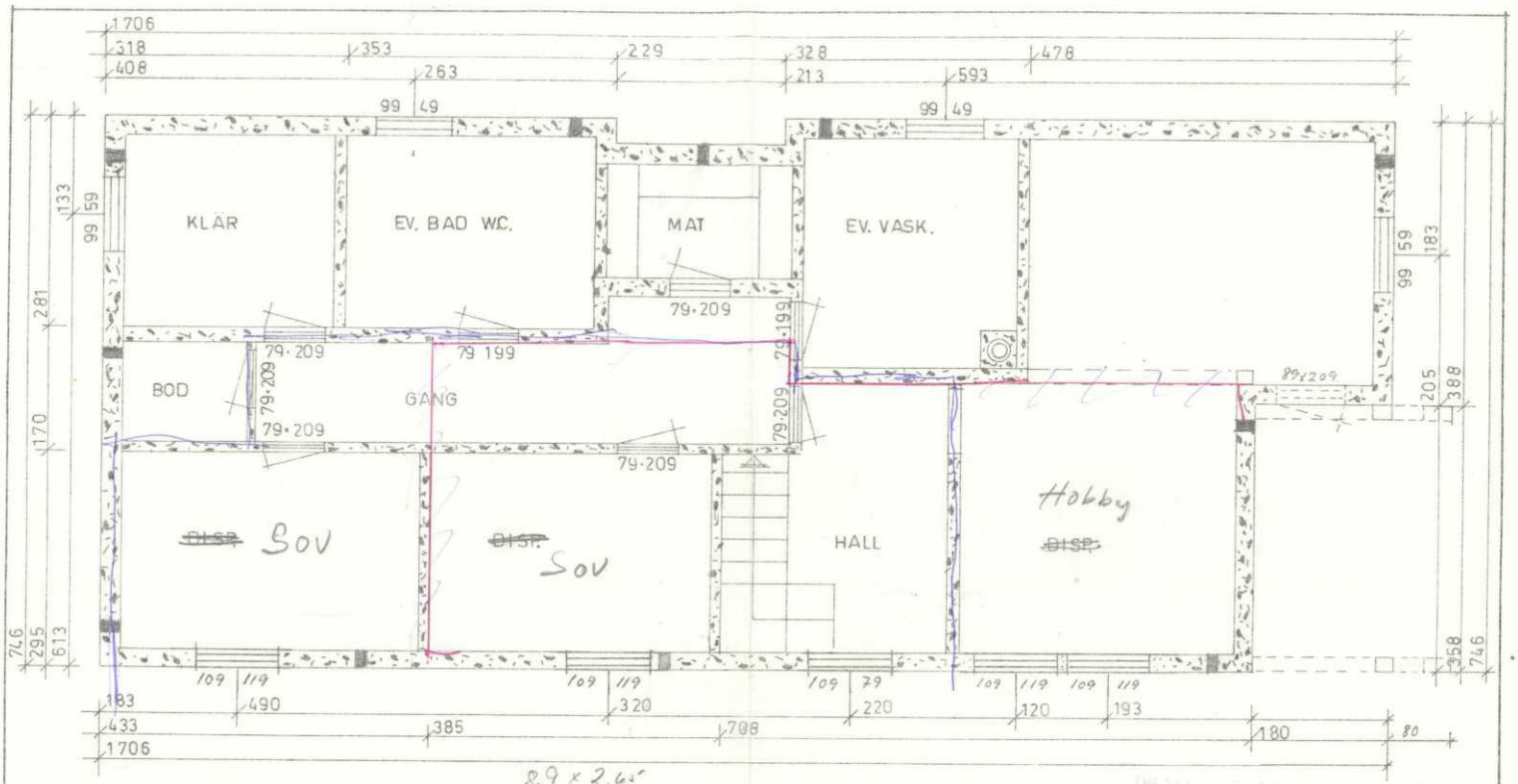
DE TEKNISKE ETATER
2081/82
06.05.82
B41/...
Brannvesen
Bygningsinspektør
Byplankontoret



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.



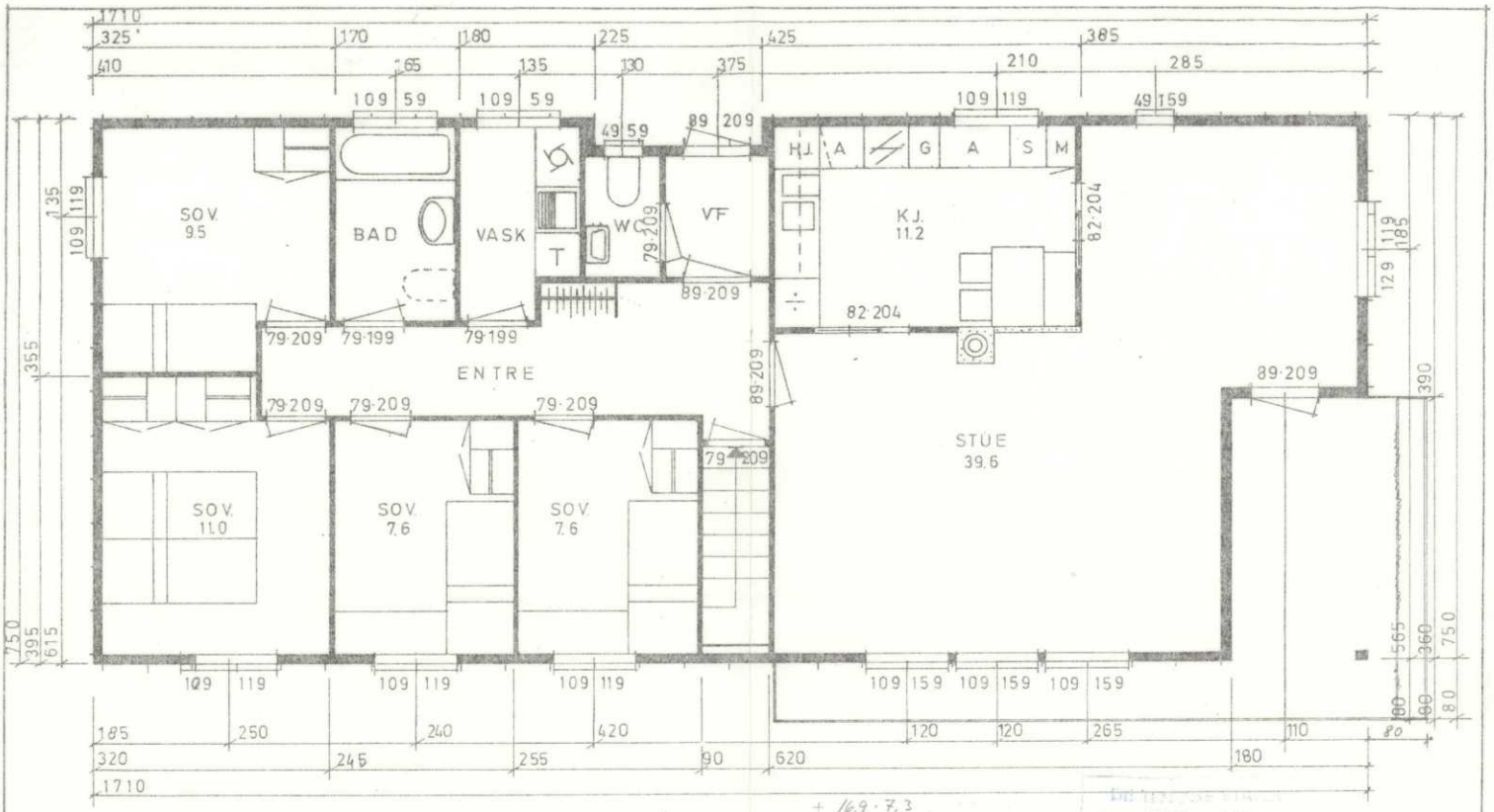
8.9 × 2.65
2.1 × 3.60
1.45 · 7.10
41.44 m²

50209
Kap.

4476/82
B44723 B

3.6 · 10.7
0.5 · 4.7
40.87 m²

INNHOLD: PLAN KJELLER	BYGGHERRE: Odd Ormegård	MÅL: 1 50	REV.	TYPE.	2634 FÅVANG
	POSTADR.: Hestagutun. 25 B Lillehammer	DATO: 28.4.82	4/10-82		
	BYGGEPL.:	SIGN: AGH	00	HUSB.REG.NR.	HORTEN-HUS A·S
	KOMMUNE: Lillehammer	TEGN NR.			

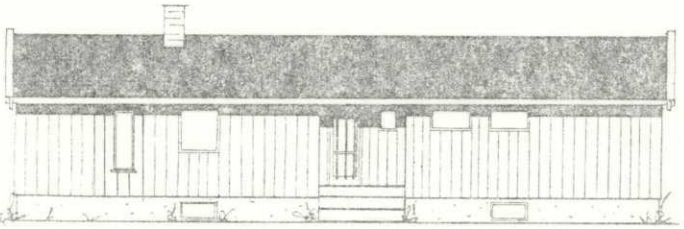


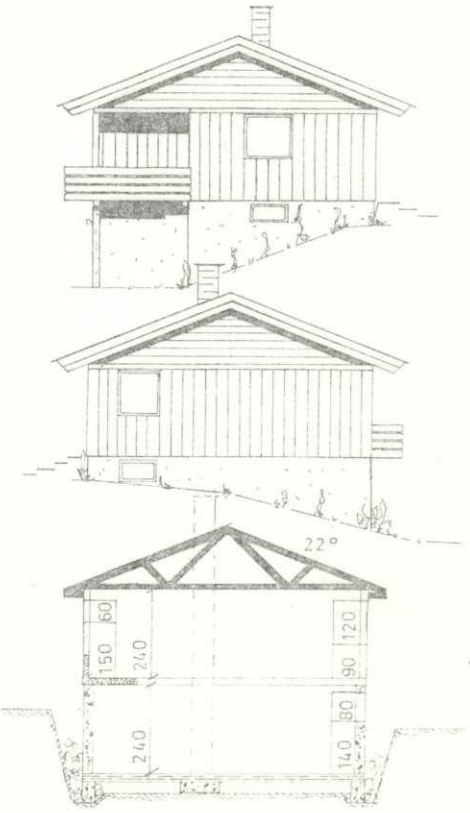
+ 16.9 · 7.3
+ 1.8 · 5.65
+ 0.3 · 2.45
+ 1.5 · 1.7
109.9 m²

4474/82
03. 10 82
B 4473 B

INNHOLD: PLAN 1 ETG	BYGGHERRE: Odd Johnsgård	MÅL: 1:50	REV.	TYPE:	2634 FÅVANG
	POSTADR: Hanslegaten 25 B Lillehammer	DATO: 25.03.82	4/10-82		HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL.	SIGN: O.O.	O.O	HUSB.REG.NR.	
	KOMMUNE: Lillehammer	TEGN.NR.			







DE NORSKE STATS
4476/82
08. 10. 82
B4473

INNHOLD: Snitt og Fasader	BYGGHARE: Odd Johnsgård	M1: 1:100	REV	TYPE:	HORTEN-HUS A-S
	POSTA.: Horslagerveien 25 B, Lillehammer	DATO: 25.03.82	6/10-82		
	BYGGEPL:	DTN: A.G.H.	G.H.	HUSHREGNR:	
	KOMMUNE: Lillehammer	TEGN.:			

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den 15. mai 198

Sak nr.

FERDIGATTEST

J.nr. 1739/86
MB/AB

Byggherre: Odd Johnsgård
Gamlevegen 234

Adresse: 2600 LILLEHAMMER

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

g.nr. 40 *b.nr.* 73

Bygningens art: Våningshus

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Netto golvareal i alt
   a) i hovedbygning u og 1. etasjer ..... gr.fl. 149 m2
   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 2 bad/dusj 2 w.c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:
5. Vannavgift beregnes fra 1.5.86
6. Kloakk beregnes fra 1.5.86

J. Gravrok
bem.

Gjenpart sendt:
Rådmannen
Byingeniøren.
Ligningskontoret
Teknisk sekretariat

M. Brandshaug

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Odd Johnsgård
Gamlevegen 234

2600 LILLEHAMMER

MB/GTF 731/83 23.februar 1983
B40/73

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE JFR. BYGNINGSLOVENS § 99

Odd Johnsgård gis med dette tillatelse til å ta i bruk sin bolig gnr. 40 bnr.73 i Gamlevegen.

Ved befaring framkom følgende mangler:
Puss av kjeller, innsetting av kjellerdører, utvendig trapp, forblending av pipe over tak.

Disse arbeider må være utført innen 1/7-83.

M.Brandshaug
bem.

Gjenpart til;
Rådmannen
Byingenieren
Ligningskontoret

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Odd Johnsgård
Hovslagervegen 25 B

2600 Lillehammer

HCF/ÅBH 2081/82 B41/ 18. mai 1982.

BYGGETILLATELSE FOR ENEBOLIG PÅ GNR. 40/73 I GAMLEVEGEN

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 6.5 1982 vedrørende oppføring av enebolig.
Boligen har en grunnflate på 120 m^2 og skal oppføres i 1 etasje pluss kjeller. Netto leieareal etter tegningene blir 109 m^2. Plasseringen er i samsvar med stadfestet reguleringsplan for området. Avstand til grense mot syd er 7 m.

Boligen skal tilknyttes offentlig V.A.- ledninger i Fagabergvegen.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Husplasseringen skal utstikkes av oppmålingsavdelingen etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende. Stikkingen må sikres med salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved salingskontroll. Dersom utstikkingen eller salinger blir revet og ny utstikking må foretas, vil det bli avkrevd nytt gebyr, med 100 % tillegg.

2. Arbeidene tillates ikke igangsatt før gravetillatelse er gitt. Før denne kan gis må
   a) vedlagte gravetillatelsesskjema med situasjonsplan returneres med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.
   b) Vann- og kloakkanlegget anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger
   c) engangsavgiften for tilknytning til vann- og kloakknettet betales.

3. Dersom det skal oppføres peis i boligen, skal peistegninger innsendes og være godkjent av bygningskontrollen før murarbeidene påbegynnes.

   Murt peis skal ha fundament av branntrygt materiale, og tillates ikke plassert på trebjelkelag. (Unntak kan bare gjøres for innsats-peiser med mindre innmuring).

   Eventuelle olje- og parafinfyrte ildsteder skal anmeldes til brannsjefen av autorisert installatør.

4. Bjæælag og golv for balkong skal være av trykkimpregnerte materialer.

5. Garasjen må anmeldes på vanlig måte når det blir aktuelt å bygge den.

6. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.
   Bygningskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontrollskjema.

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

Ett sett tegninger beholdes for vårt arkiv.

Etter fullmakt

H.T. Mysen

Hans Chr. Fæste

Vedlegg

Ordre: **88576**

Eiendom: **3405-40/73/0**
Gamlevegen 234
2624 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 30.03.2026 09:22:

Mottatt fra leverandør

I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Boligbebyggelse – nåværende» Områdetype «Småhusbebyggelse i felt».
Hensynssoner som gjelder er

- H410 Krav vedrørende infrastruktur
- H110_03 Nedlagsfelt drikkevann
- H570_03 for Bevaring Kulturmiljø
- H540_02 Hensyn grønnstruktur
- H320_01 Flomfare

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-055-08 - Korrigert tomtegrense». Arealformål «Bolig».
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
19.06.1991	1039/91 503.1 AS
Deres dato	Deres referanse

Odd Johnsgård
Gamlevegen 234

2600 LILLEHAMMER

VEDLEGG: Skjema for tillatelse til igangsetting.
Skjema for byggekontroll

BYGGETILLATELSE FOR GARASJE I GAMLEVEGEN 234,GNR.40 BNR.73

Vi viser til søknad, mottatt 24.05.91 og til reviderte tegninger mottatt 17.06.91, vedrørende oppføring av garasje.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for området Smestad Fagstad Nord. I planen er det vist frisiktsone langs vegen. Garasje kommer i konflikt med denne. Da garasje ligger på et nivå som er betydelig høgere enn vegnivå, har frisiktsonen i dette tilfelle liten betydning. Det er og tidligere gitt dispensasjon for bygging utenfor frisiktsone for tilbygg til bolig lenger nord.

Garasjen får et bruksareal på 48 m2, og skal plasseres med 5,0 m avstand fra grense mot veg og som vist på mottatt situasjonsplan.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende byggning utenfor frisiktsone.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke igangsatt før:

a. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut plasseringen av garasjen etter bestilling fra byggherren.

b. Vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

2. Garasjen må ventileres godt ved golv og tak.

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

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

Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Klagen skal sendes om teknisk styre/bygningsrådet. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og angi hvilken endring som ønskes.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Arild Stange

Adr: Storgt. 51,postboks 98, 2601 Lillehammer - Tlf.: 062/66500

Ordre: **88576**

Eiendom: **3405-40/73/0**
Gamlevegen 234
2624 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 25.03.2026 09:10:

Under behandling

Avkjøring til eiendom fra offentlig veg.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**40**	Bnr.	**73**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Gamlevegen 234, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 37 785,76

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 9 096,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 25. mars 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **88576**

Eiendom: **3405-40/73/0**
Gamlevegen 234
2624 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 27.03.2026 08:44:

Mottatt fra leverandør

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**40**	Bruksnr:	**73**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Gamlevegen 234, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 25. mars 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **88576**

Eiendom: **3405-40/73/0**
Gamlevegen 234
2624 Lillehammer

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 25.03.2026 10:36:

Mottatt fra leverandør

Ingen restanser.

Gamlevegen 234

Nabolaget Ekrom - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km	
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km	
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	5 min 2.9 km	
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	11 min 0.9 km	
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	5 min 2.9 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Heidenreich avd. Lillehammer	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamlevegen Linje 500, 536	1 min 0.1 km	
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	7 min 3.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 38 min	

BARNEHAGER

Ro barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km	
Smestad studentbarnehage (0-5 år) 25 barn	8 min 0.7 km	
Hovslageren FUS barnehage (0-5 år) 31 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Smestad	9 min
Kiwi Nordre Ål	15 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 2026

VARER/TJENESTER

Rosenlund Bydelssenter	20 min
Apotek 1 Kremmerhuset	18 min
Lillehammer Vinmonopol	7 min

SPORT

Ekrom skole	2 min
Smestad skole	8 min
Spenst Lillehammer	14 min
EVO Lillehammer	18 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamlevegen 234, 2624 Lillehammer
Gnr. 40, Bnr. 73, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260097

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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