PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

REICHWEINS GATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

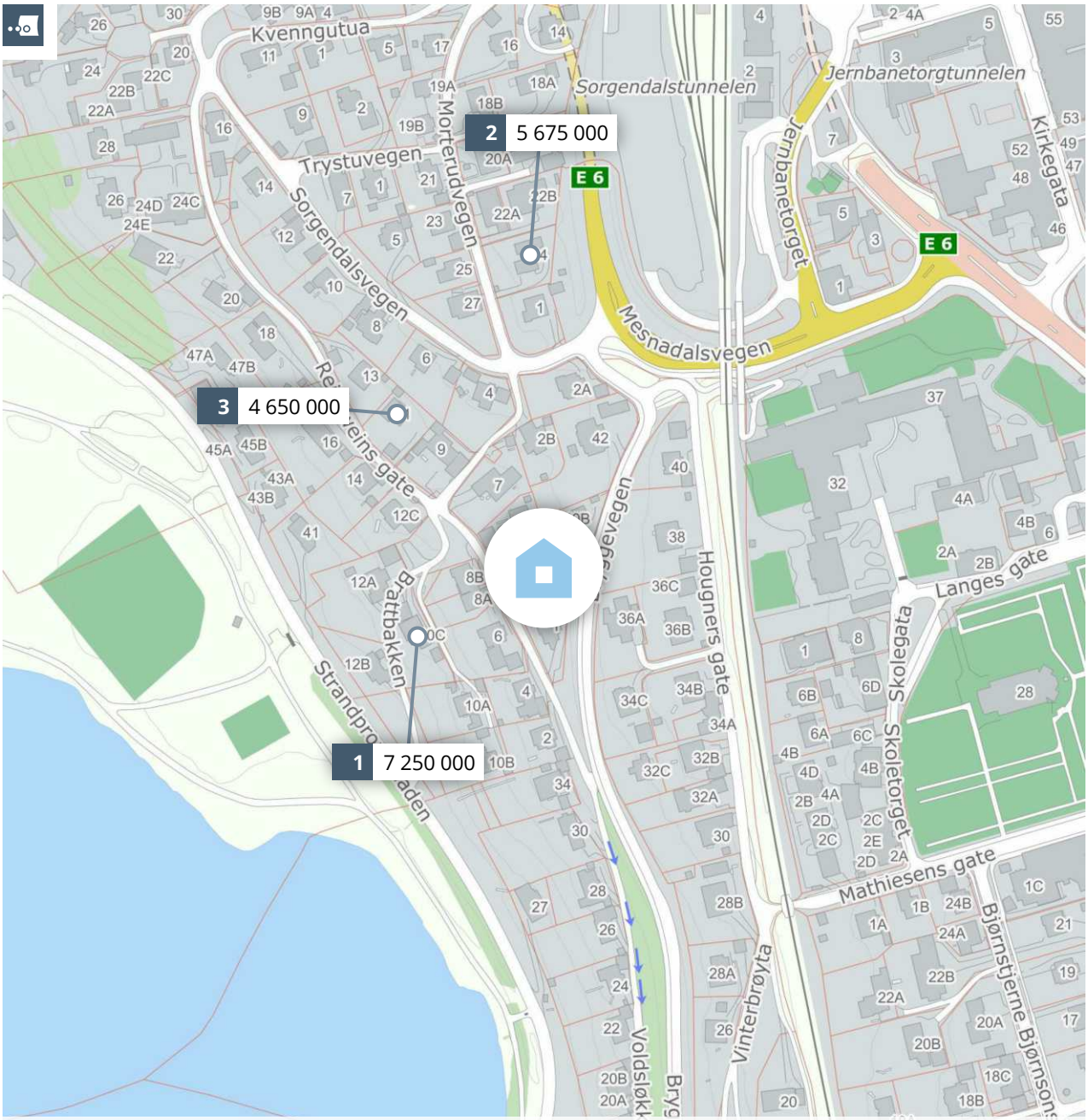
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

REICHWEINS GATE 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 22.05.2026

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: Hege Mjølstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Reichweins gate 3 A, 2609 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 200 BNR 995 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS SORGENDAL

Verdivurdert til

5 990 000

-	5 990 000	20 584
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	291 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					747 m²	
Byggeår					1934	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Reichweins gate 10 C 251 m² 1940 934 m² 5 sov	08.01.2025	7 300 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**28 884**
2 Morterudvegen 24 232 m² 1927 957 m² 3 sov	27.05.2025	5 750 000	**5 675 000**	0	5 675 000	**24 461**
3 Reichweins gate 11 187 m² 1934 823 m² 3 sov	15.11.2024	4 950 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**24 866**

En innholdsrik og solid eiendom med attraktiv beliggenhet sentralt i Lillehammer. Eiendommen ligger høyt og fritt til på en eiet tomt med svært gode solforhold og en fantastisk panoramautsikt over Mjøsa, Lågendeltaet og omkringliggende fjellområder.

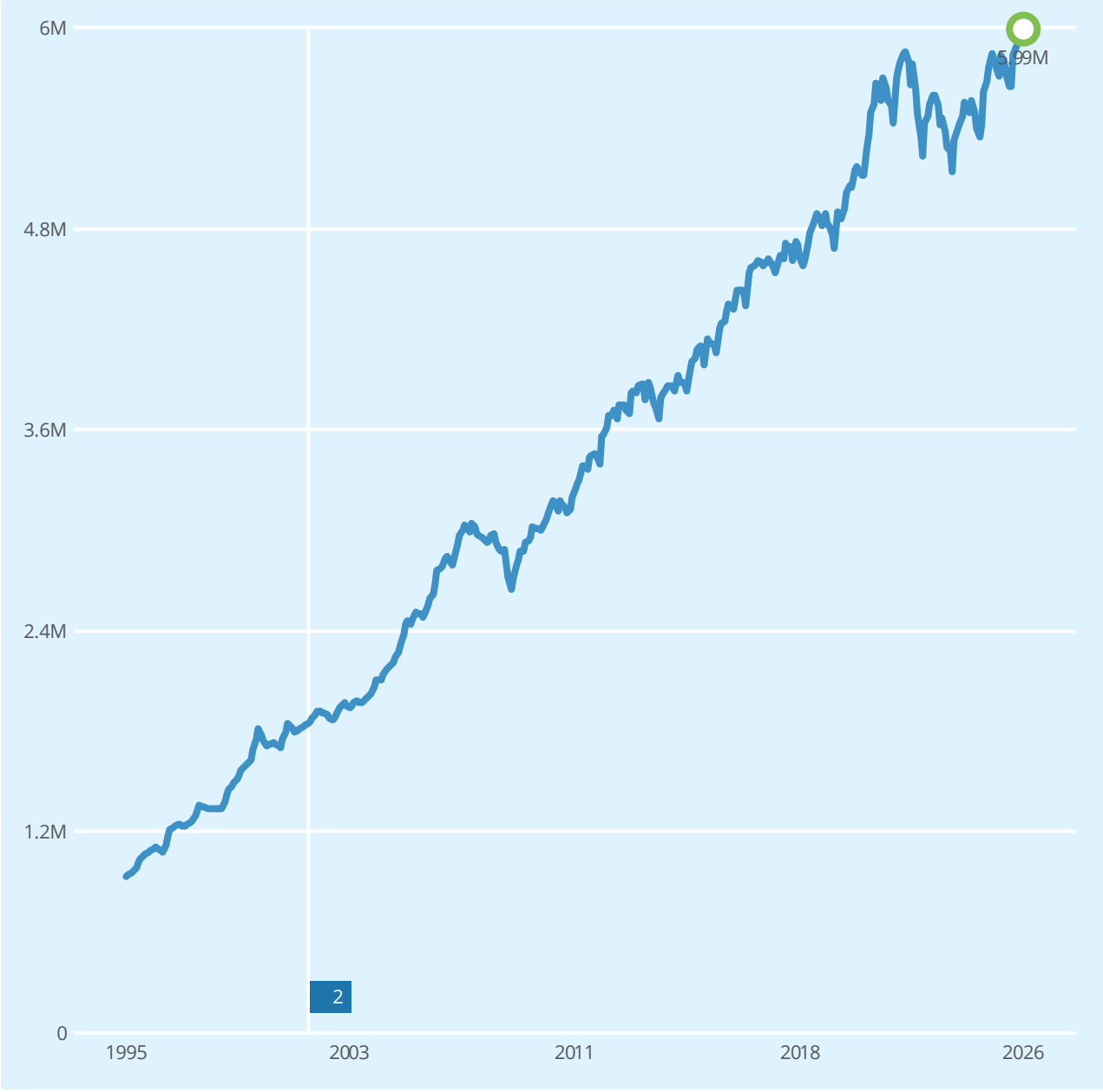
Boligen består av hoveddel over tre plan samt separat utleiedel med gode leieinntekter og fleksible bruksmuligheter.
Boligen fremstår godt vedlikeholdt gjennom årene, samtidig som enkelte bygningsdeler og overflater har behov for modernisering og oppgradering.

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

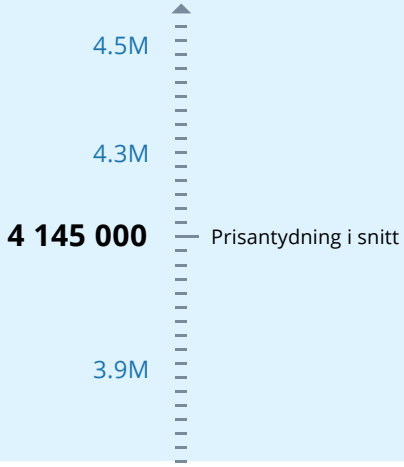
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.08.1996		28.08.1996	-	25 500	-	25 500	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Utkjøp av festetomt sannsynligvis. ikke vært omsatt på det åpne marked. Vært i familien i mange år.

Eneboliger til salgs i 2609 LILLEHAMMER nå

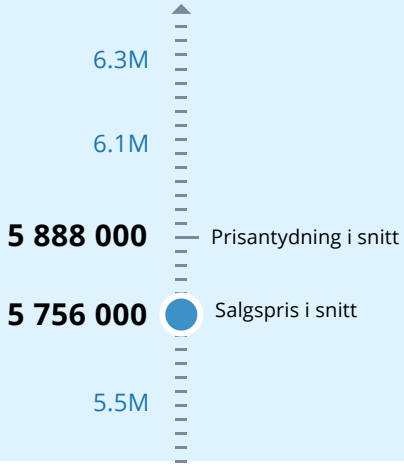
2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Eneboliger solgt i 2609 LILLEHAMMER siste 9 mnd

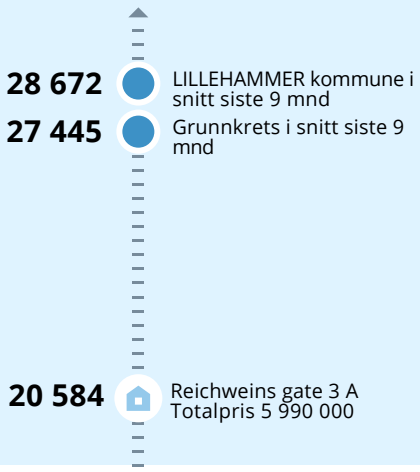
14
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

TAKSTCON

Reichweins gate 3 A , 2609
LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 995

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10064-2608 **Eiendomsverdi ref nr:** QA1026

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

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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 - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Takstein på tak fra 2008
Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking må påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold spesielt etter vinteren og uvær. Det er spesielt viktig å følge med rundt gjennomføringer i taktekkingen da dette er svake punkter og risikoen for lekkasjer er høy.
Takrenner og nedløp i metall fra 2008
Heldekkende pipebeslag
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med liggende panel på hoveddel
Valmet takkonstruksjon over den opprinnelige delen av plassbygde sperrer
Lagringsloft
Loft er isolert med sagflis
Varavinduer i 2 etg fra byggeår
2 lags vindu ved trapp datert 1985
Varavinduer i kjeller fra byggeår
Vinduer i 1 etg med 2 lags glass datert 1985 og 1978
Varavindu på spisestuen fra byggeår
Utgangsdør i teak med glassfelt med ruglete glass datert 1989.
Verandadør på stuen med 2 lags glass datert 2006
Veranda utenfor stuen oppført i impregnerte trekonstruksjoner i 2025
Rekkverk med stående spiler
Et bredt felt med glass
Høyde rekkverk 104
Areal 22 m2
Støpt platting med flis ved inngangsdør

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Tregulv
Laminat
Teppe

Vegger
Malte glatte plater
Panel

Himling
Panel
Plater

Kjeller har en normal kjellerstandard med synlige muroverflater og noe panel
Betonggulv

Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre
Etg skiller mellom 1. og 2 etg i tre
Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stue og spisestue i 1 etg
Feieluke tilgjengelig i kjeller
Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Trapp mellom 1. og 2. etg i heltre. Malte overflater
Håndløper langs vegg

Trapp til kjeller i heltre. Enkel kjellertrapp
Heltredører
Lettdører
Skyvedør mellom 2 soverom i 2 etg

VÅTROM Gå til side

Bad
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Flis på vegger
Plater med innfelte downlights i himling
Flis på gulv med gulvvarme
Sluk plassert i dusjsonen
Sluk ligger ca 17 mm lavere enn gulv ved dør
Smøremembran med udokumentert utførelse
Vegghengt toalett
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgpresarmatur
Dusjdør i herdet glass
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Vannfordelingsskap
Avtrekksvifte i himling . Tilluft under dørblad
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask med etgpresarmatur
Plass til oppvaskmaskin og komfyr
Elektrisk avtrekksvifte

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Betongoverflater
Panel i himling

Beskrivelse av eiendommen

Gulvmontert toalett
Veggventil

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber i kjeller og til kjøkken.
Vannrør i plast til bad i 2 etg med fordelerskap
Avløpsrør i plast.
Støpejernsluk i kjeller med rust
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 200 liter datert 1999 plassert i kjeller
Sluk i rommet
Daikin varmepumpe på stuen
Sikringsskap plassert i kjeller
Automatsikringer
Digital måleravleser
Åpent og skjult el anlegg fra varierende årstall .

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Drenering fra eldre årstall
Grunnmur i sparesteinsbetong
Støttemurer av stableblokk og betong
Tomten ligger i skrånet terreng
Opparbeidet med plen og diverse beplantning
Gruset innkjøring og parkering
Utvendige vann og avløpsrør i ukjent utførelse fra eldre årstall

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

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

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

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

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

Tilbygd del - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Shingel på tak
Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking må påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold spesielt etter vinteren og uvær. Det er spesielt viktig å følge med rundt gjennomføringer i taktekkingen da dette er svake punkter og risikoen for lekkasjer er høy.
Takrenner og nedløp i metall
Heldekkene pipebeslag
Stigetrinn til pipe er montert
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med stående tømmermannspanel
Takkstolkonstruksjon over leilighet med halvvalm med kaldloft
Inspeksjonsluke med stige på kontor
Vinduer med 2 lags glass og malte karmer datert 1976
Det er skiftet glass i Fastkarmvinduer på stuen i 2007
Ene vindu på kjøkken med 2 lags glass og malte karmer datert 2011
Utgangsdør i glatt utførelse .
Verandadør på stuen med 2. lags glass datert 2006
Veranda med utgang fra stuen oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Rekkverk med stående spiler
Bredt glassfelt mot vest
Høyde rekkverk 104 cm
Areal 19 m2

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Laminat
Malt betonggulv
Vinylbelegg

Vegger
Panel
Tapet
Muroverflater

Himling
Panel
Plater
Etg skiller i tre
Støpt plate i u etg
Elementpipe
Trapp mellom etasjene i tre. Malte overflater
Lettdører

VÅTROM Gå til side

Bad
Belegg på gulv. Lokalt fall rundt sluk. Flatt gulv utenfor selve dusjsonen.
Oppkant mot dørterskel
Veggvinyl. Påvist hull og fuktskader i dusjsonen.
Panel i himling
Gulvmontert toalett
Dusjdører i herdet glass.
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørblad
Hulltaking er ikke nødvendig da det allerede er påvist fuktskader på badet

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter
Laminat benkeplate
Oppvaskkum i stål med etgrepsarmatur
Plass til komfyr og oppvaskmaskin
Frittstående kjøleskap
Elektrisk avtrekksvifte over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i kobber
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere årstall
Sikringsskap med automatsikringer
Digital måleravleser
40 a hovedsikring
Åpent el anlegg fra varierende årstall

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Drenering fra byggeår
Grunnmur i betong

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

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

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

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

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

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.

Veranda er ikke på byggemeldte tegninger
Det er opprinnelig tegnet et kjøkken i 2 etg . Bad i 2 etg er ikke på opprinnelig tegning . Det er opprinnelig tegnet et bad i kjeller som ikke er der nå. Spisestue i 1 etg er tegnet som soverom

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

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

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

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

Tilbygd del

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

Kontor er tegnet som 2 rom . hhv gang og vask. Ellers stemmer plantegninger
Veranda er ikke på byggemeldte tegninger

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

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

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

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

Garasje

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

Beskrivelse av eiendommen

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

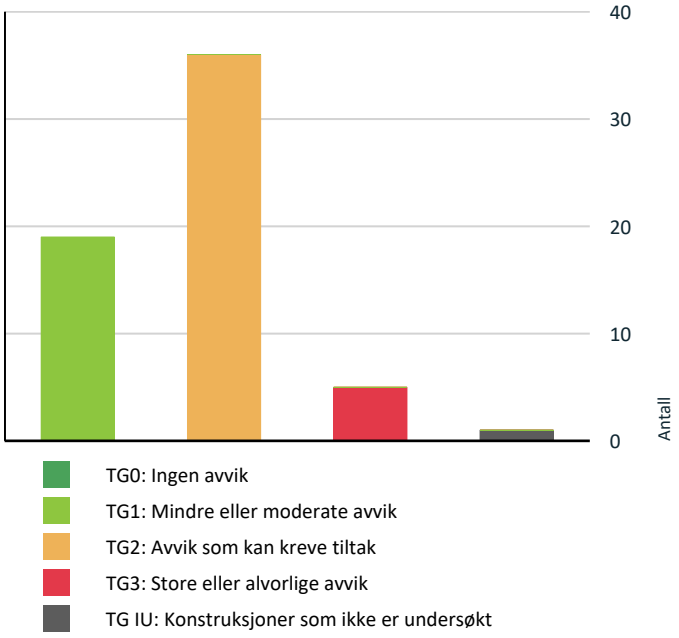
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

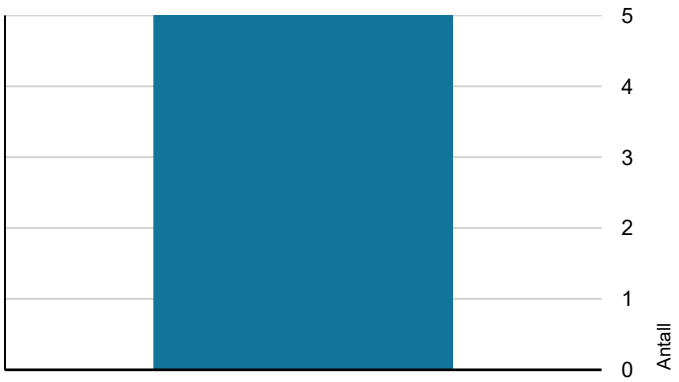
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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 > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilbygd del

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar

Anvendelse

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

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

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein på tak fra 2008
Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking må påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold spesielt etter vinteren og uvær. Det er spesielt viktig å følge med rundt gjennomføringer i taktekkingen da dette er svake punkter og risikoen for lekkasjer er høy.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall fra 2008
Heldekkende pipebeslag

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med liggende panel på hoveddel

Vurdering av avvik:

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

Synlig på liggende panel at kledning har blitt slipt tidligere

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Normalt løpende vedlikehold må påregnes



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon over den opprinnelige delen av plassbygde sperrer
Lagringsloft
Loft er isolert med sagflis

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er stedvis sorte felter på undertak .
Dette kan komme som følge av luftlekkasjer fra etasjen under da det ikke er etablert diffusjonsperre mellom 2 etg og loft.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

• Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Konsekvensen av manglende lufting, Kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Varavinduer i 2 etg fra byggeår
2 lags vindu ved trapp datert 1985
Varavinduer i kjeller fra byggeår
Vinduer i 1 etg med 2 lags glass datert 1985 og 1978
Varavindu på spisestuen fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Utgangsdør i teak med glassfelt med ruglete glass datert 1989.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Verandadør på stuen med 2 lags glass datert 2006

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda utenfor stuen oppført i impregnerte trekonstruksjoner i 2025
Rekkverk med stående spiler
Et bredt felt med glass
Høyde rekkverk 104
Areal 22 m2

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Støpt platting med flis ved inngangsdør

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Bom og løse fuger på flis

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Når flis skal utbedres bør det tas en vurdering på tettesjikt da wc rom ligger under trammen

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv
Tregulv
Laminat
Teppe

Vegger
Malte glatte plater
Panel

Himling
Panel
Plater

Kjeller har en normal kjellerstandard med synlige muroverflater og noe panel
Betonggulv

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I hovedsak eldre overflater med normal slitasje med tanke på alder

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Avviket er å anse som et kosmetisk avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Etg skiller mellom 1. og 2 etg i tre

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stue og spisestue i 1 etg
Feieluke tilgjengelig i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

• Overflaten har fuktskjolder.

Avflassing på wc rom og ved trapp grunnet fuktvandring i muren

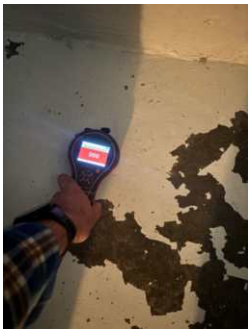
Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.

• Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonsperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fuktoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt. Kjelleren egner seg derfor ikke til innredning annet enn dagens bruk uten å gjøre omfattende tiltak.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1. og 2. etg i heltre. Malte overflater
Håndløper langs vegg

Trapp til kjeller i heltre. Enkel kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltredører
Lettdører
Skyvedør mellom 2 soverom i 2 etg

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

To dører i 2 etg subber i karm / terskel

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Plater med innfelte downlights i himling

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme
Sluk plassert i dusjsonen
Sluk ligger ca 17 mm lavere enn gulv ved dør

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bunnlist på Dusjdør langs gulv hindrer evt lekkasjevann utenfor dusjsonen å ha fritt leide til sluk

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med udokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
• Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgpresarmatur
Dusjdør i herdet glass
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Vannfordelingsskap

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i himling . Tilluft under dørblad

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask med etgpresarmatur
Plass til oppvaskmaskin og komfyr



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betongoverflater
Panel i himling
Gulvmontert toalett
Veggventil

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

En del avflassing på gulv og vegger på grunn av fuktvandring .

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Eldre standard i rommet som må påregnes oppussing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber i kjeller og til kjøkken.

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

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

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

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Vannrør i plast til bad i 2 etg med fordelerskap

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undersøk om irringen er overfladisk eller om den indikerer en pågående lekkasje

Overfladisk irring kan ofte rengjøres forsiktig med en myk børste og en mild syreoppløsning (som eddik), etterfulgt av grundig skylling og tørking



Irring på vannrør

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.
Støpejernsluk i kjeller med rust

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter datert 1999 plassert i kjeller
Sluk i rommet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Daikin varmepumpe på stuen

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i kjeller
Automatsikringer
Digital måleravleser
Åpent og skjult el anlegg fra varierende årstall .

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova 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. 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra eldre årstall

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Avflassing på wc rom og ved trapp grunnet fuktvandring i muren
Riss i muren på siden mot vest .

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Riss anses å være av ufarlig karakter. Det anbefales likevel å pusse igjen sprekken for å kunne følge med på utvikling over tid.
Fuktvandring må sees i sammenheng med eldre drenering



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer av stableblokk og betong

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Alle støttemurer er presset frem av jordtrykk

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i skrånet terreng
Opparbeidet med plen og diverse beplantning
Gruset innkjøring og parkering

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

Anbefalinger
Massene i terrengoverflaten bør være relativt vanntette, slik at kun begrensede mengder nedbør og overflatevann renner rett ned i bakken inntil byggverket

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsrør i ukjent utførelse fra eldre årstall

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TILBYGD DEL



Byggeår
1978

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

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Shingel på tak
Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking må påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold spesielt etter vinteren og uvær. Det er spesielt viktig å følge med rundt gjennomføringer i taktekkingen da dette er svake punkter og risikoen for lekkasjer er høy.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport





Beslag fra tak over tilbygd del mot hovedhuset er ikke lagt bak kledning. Dette er derfor et svakt punkt med tanke på fukt. Panel bør ligge utenpå beslag for å hindre at vann kan renne ned bak beslag.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall
Heldekkene pipebeslag
Stigetrinn til pipe er montert

Vurdering av avvik:

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

Lakkavflassing på pipehatt

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med stående tømmermannspanel

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utvendig kledning fremstår med normal slitasje med tanke på alder

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkstolkonstruksjon over leilighet med halvvalm med kaldloft
Inspeksjonsluke med stige på kontor

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Lufting er stedvis redusert ved at isolasjon er presset noe langt ut mot gesims
Fuktmerker rundt ventilasjonsgjennomføring. Tørt her når befaringen fant sted. Opplyst at rør som går opp i pipehatt hadde sklidd fra hverandre og at det da drypte inn noe vann . Dette ble utbedret og det har ikke kommer inn vann etter det

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales at det følges med rundt luftehatt ved store nedbørsmengder / snø.

Isolasjon som tetter for lufting bør flyttes på for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen





Fuktskjolder rundt gjennomføring. Anbefaler nærmere kontroll av dette



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass og malte karmer datert 1976

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Det er skiftet glass i Fastkarmvinduer på stuen i 2007
Ene vindu på kjøkken med 2 lags glass og malte karmer datert 2011

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgangsdør i glatt utførelse .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra subber i karm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døra må justeres for å lukke avviket

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Verandadør på stuen med 2. lags glass datert 2006

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stuen oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Rekkverk med stående spiler
Bredt glassfelt mot vest
Høyde rekkverk 104 cm
Areal 19 m2

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv
Laminat
Malt betonggulv
Vinylbelegg

Vegger
Panel
Tapet
Muroverflater

Himling
Panel
Plater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I hovedsak noe eldre overflater, men normal slitasje med tanke på alder
Det mangler taklister i stuen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Avviket er å anse som et kosmetisk avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etg skiller i tre

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv heller fra vegg mot kjøkken til vegg mot veranda

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.

• Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen. Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

• Skjevheter i konstruksjon må ses på i sammenheng med fundamentering og grunn. Planavvik kan føre til at overflater som legges får feil slitasje over tid, samt skader i overganger og skjøter som kan føre til knirk og kosmetiske feil over tid. Møblering kan også være noe utfordrende ved større skjevheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Støpt plate i u etg

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

30 mm planavvik fra der man går inn til gang ved bod til Utgangsdør . Tyder på fundament har satt seg i grunnen
Det er også samme avviket i 1 etasje

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.

• Skjevheter i konstruksjon må ses på i sammenheng med fundamentering og grunn. Planavvik kan føre til at overflater som legges får feil slitasje over tid, samt skader i overganger og skjøter som kan føre til knirk og kosmetiske feil over tid. Møblering kan også være noe utfordrende ved større skjevheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene i tre. Malte overflater

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lettdører

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv. Lokalt fall rundt sluk. Flatt gulv utenfor selve dusjsonen.
Oppkant mot dørterskel
Veggvinyl. Påvist hull og fuktskader i dusjsonen.
Panel i himling
Gulvmontert toalett
Dusjdører i herdet glass.
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørblad

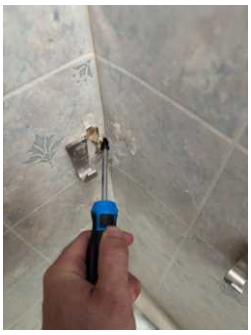
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

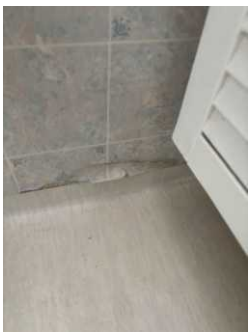
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

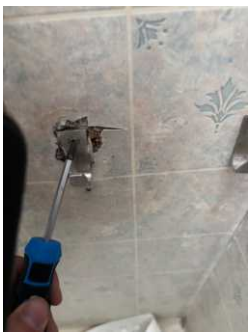
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke nødvendig da det allerede er påvist fuktskader på badet

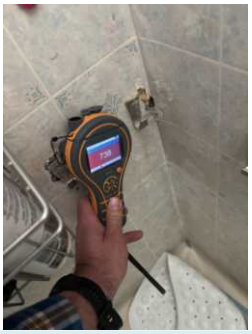
Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Badet må påregnes rivning ned til betong og full renovering.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter
Laminat benkeplate
Oppvaskkum i stål med etgrepsarmatur
Plass til komfyr og oppvaskmaskin
Frittstående kjøleskap

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak da innredning fungerer for dagens eier, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til innredningen så kreves det utbedring eller utskifting.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i kobber

Tilstandsrapport

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere årstall

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.
Det er ikke sluk i rommet
En evt lekkasje fra bereder vil derfor kunne renne ut av rommet å gi skader i tilstøtende rom/konstruksjoner

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Bereder anbefales flyttet til rom med sluk.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer
Digital måleravleser
40 a hovedsikring
Åpent el anlegg fra varierende årstall
Nytt sikringsskap 2017

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

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

    Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova 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. 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.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Opplyst :
Kurser til kjøkken går når flere kjøkkenmaskiner brukes samtidig



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår

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

Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er planavvik på gulv i begge etasjer
Det heller jevnt mot yttervegg mot vest

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne finne ut årsak til hvorfor det er planavvik på gulv i begge etasjer
Det kan tyde på at grunnmur har satt seg i terrenget, men dette er vanskelig å si noe om uten å gjøre mer omfattende vurderinger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• 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 er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vindu på kontor tilfredstiller ikke dagens krav til lysforhold for varig opphold

Gips på vegg loft mot hoveddelen , men det er ikke lagt gips 120 cm ut under undertak som er et krav i dag.
Det er også usikkert hvordan brannskillet er utført på vegger mellom enhetene. Da spessielt med tanke på at veggen på kontoret går lenger inn i hovedenheten enn stuedelen

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført i trekonstruksjoner med panel på vegger utvendig
Mønet takkonstruksjon tekket med shingel
Takrenner og nedløp i metall
Grunnmur i betong
Leddport med el åpner
Vinduer med enkelt glass

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

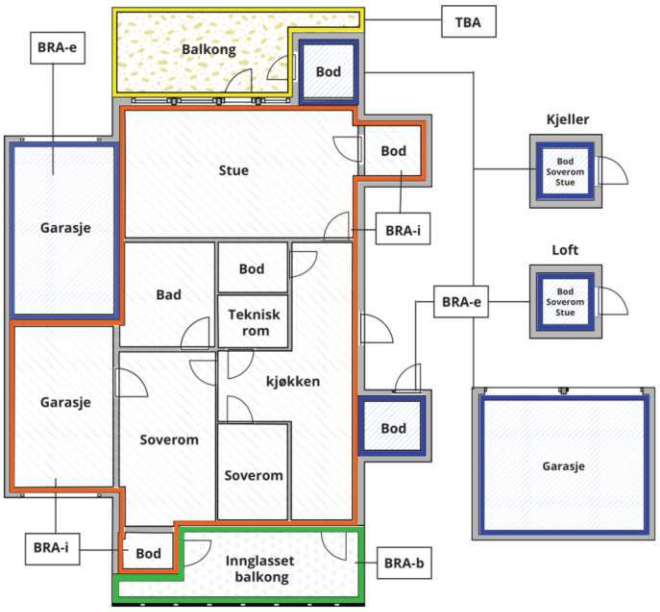
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje 2	64			64	
Etasje 1	70	1		71	22
Kjeller	56			56	
SUM	**190**	**1**			**22**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje 1	Entré, trapperom, spisestue, stue, kjøkken	Utvendig bod	
Kjeller	Gang, toalettrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, innredet kjellerrom		

Kommentar

Takhøyde i kjeller målt til ca 195 til 2 m på tilfeldig valgte steder

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

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

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.
En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Veranda er ikke på byggemeldte tegninger
Det er opprinnelig tegnet et kjøkken i 2 etg . Bad i 2 etg er ikke på opprinnelig tegning . Det er opprinnelig tegnet et bad i kjeller som ikke er der nå. Spisestue i 1 etg er tegnet som soverom

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Tilbygd del

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	56			56	19
Underetasje	45			45	
SUM	**101**				**19**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Kontor, kjøkken, stue		
Underetasje	Entré, gang, soverom, bod, bad, bod 2, vaskekjeller		

Kommentar

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kontor er tegnet som 2 rom . hhv gang og vask. Ellers stemmer plantegninger
Veranda er ikke på byggemeldte tegninger

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Stian Ekern	Takstingeniør
	Kjersti Worum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	995		0	746.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Reichweins gate 3 A

Hjemmelshaver
Worum Aud Unni

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Tomten ligger i skrånet terreng
Opparbeidet med plen og diverse beplantning
Gruset innkjøring og parkering
Selveiertomt på 747 m2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260141
Addresse	Reichweins gate 3 A		
Postnr.	2609	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Unni Worum		
Selgers navn	Kjersti Worum		
Selgers navn	Mette Kari Worum		
Selgers navn	Per Erik Worum		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Aud Unni Worum

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Kjersti Worum

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Nytt sikringsskap i utleiedel i 2017. Kurser til kjøkken går når flere kjøkkenmaskiner brukes samtidig. Hull i gulvbelegg og tapet på badet, fukt i hjørnet i dusjen.

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 sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Kjersti Worum*

Initialer selger:
K W

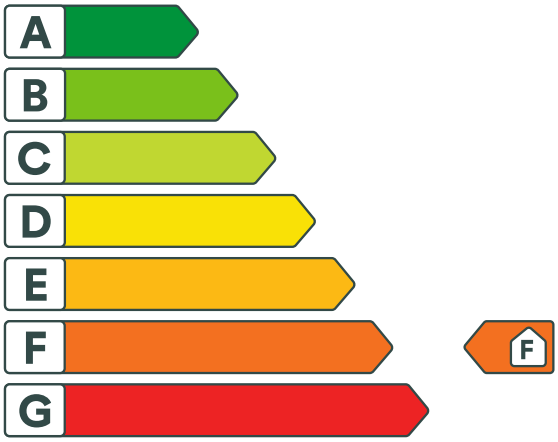
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Reichweins gate 3A, 2609 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300934**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12294921**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **995**
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 **1934**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **291,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **235,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **343,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **422,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **99 362 kWh**



Reichweins gate 3A, 2609 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Reichweins gate 3A, 2609 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 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 innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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

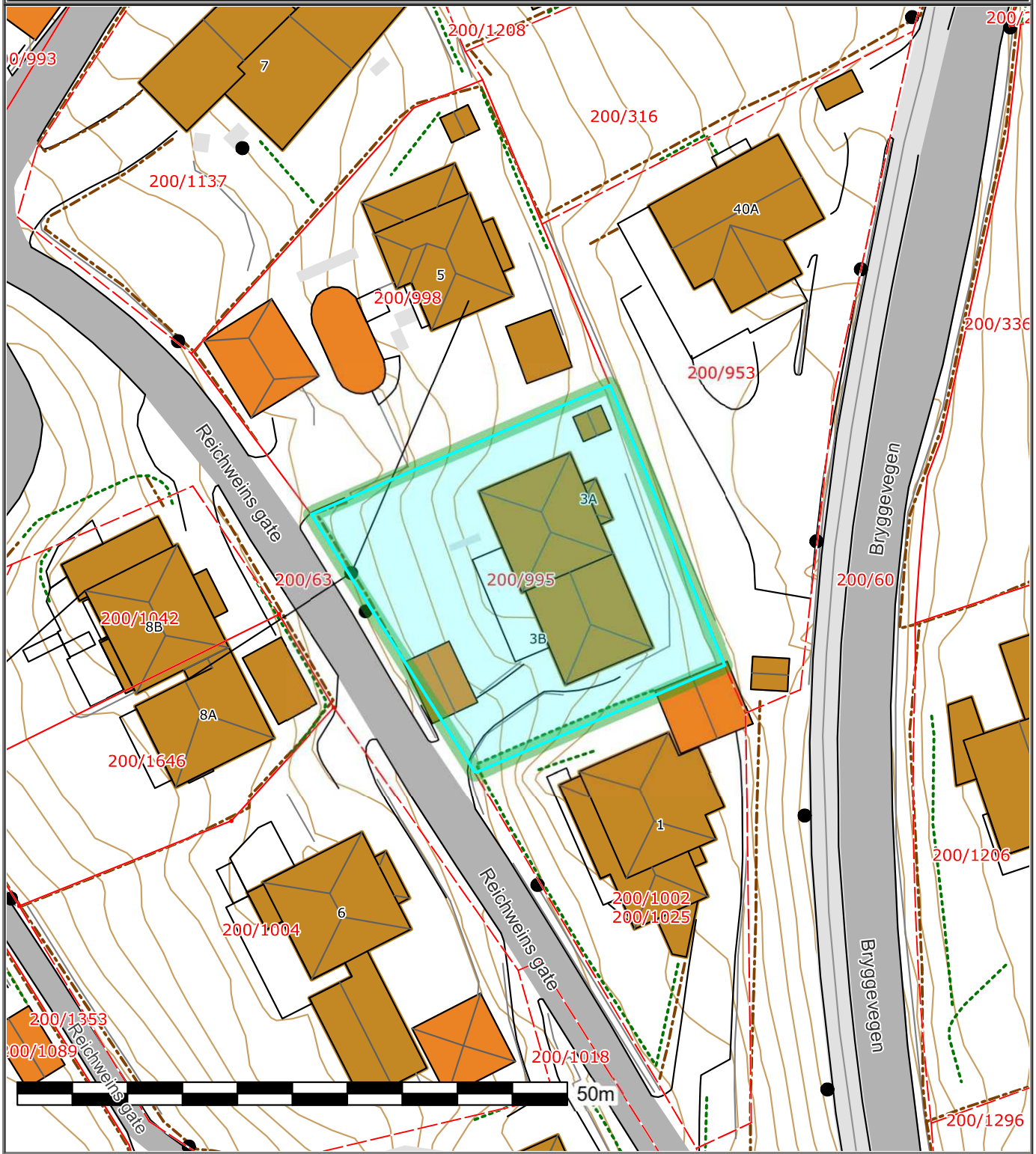
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 995	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Reichweins gate 3A, 2609 LILLEHAMMER, med flere			
Hj.haver/Fester:	WORUM UNNI (død),			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 5/5-2026 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Trase
Hekk	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Høydekurve_Lillehammer	A GnrBnr	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense fiktiv
Eiendom	Husnummer	Husnummer med bokstav
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Fortau	Gang- og sykkelveg	Veg
Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.04.2026 11:26

Eiendom 3405-200/995 Reichweinsgt.3

Bruksnavn	Reichweinsgt.3				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.08.1933	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	738 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	200	Beregnet areal	746,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	995	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Reichweins gate 3A	2609 Lillehammer	Sorgendal	Sentrum	Lillehammer
Reichweins gate 3B	2609 Lillehammer	Sorgendal	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.08.1933	Kart- og delingsforretning	3405-200/995	Mottaker	738
		3405-200/380	Avgiver	-738
01.01.2020	Omnummerering	3405-200/995	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	14648356			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	22.01.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	20/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	20/0	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	20/0	20/0

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

Bygningsnr	12294921			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	290/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.11.1934	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	290/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	120/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	217	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	120/0	0/0	120/0
H02	Hovedetasje	0	64/0	0/0	64/0
U01	Underetasje	1	106/0	0/0	106/0

Ordre: **90639**

Eiendom: **3405-200/995/0**
Reichweins gate 3A
2609 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 06.05.2026 09:02:

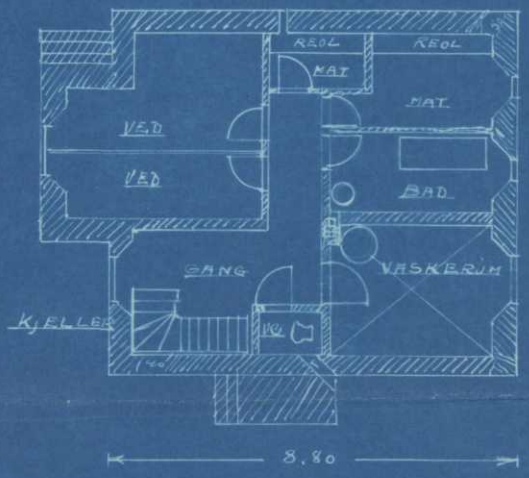
Under behandling

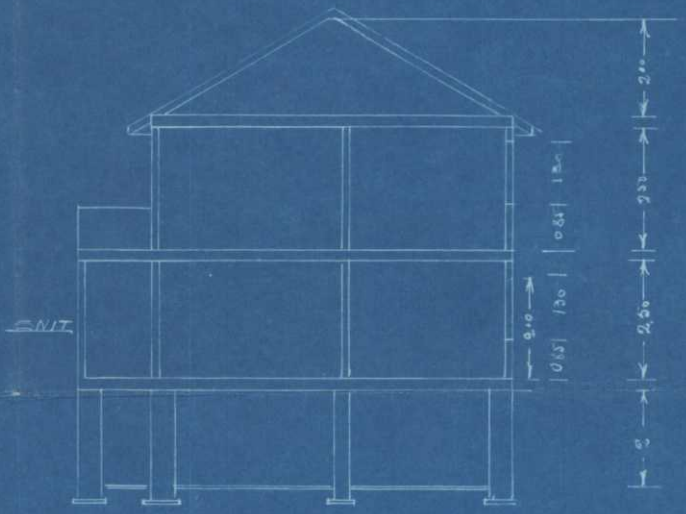
Avkjørsel til eiendom fra offentlig veg.

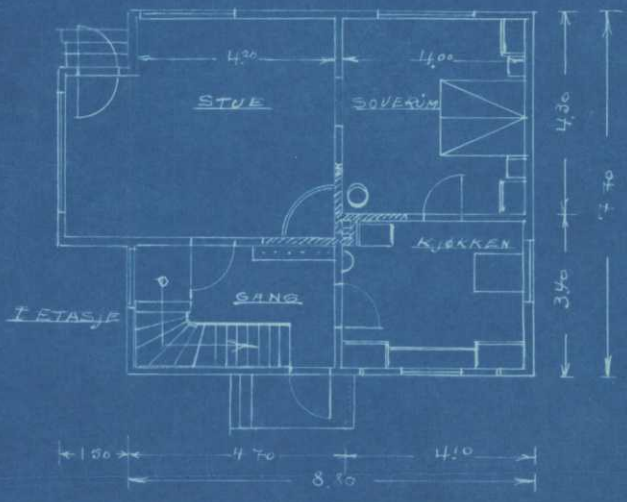
HUS FOR HR. HARALD ARNESEN.

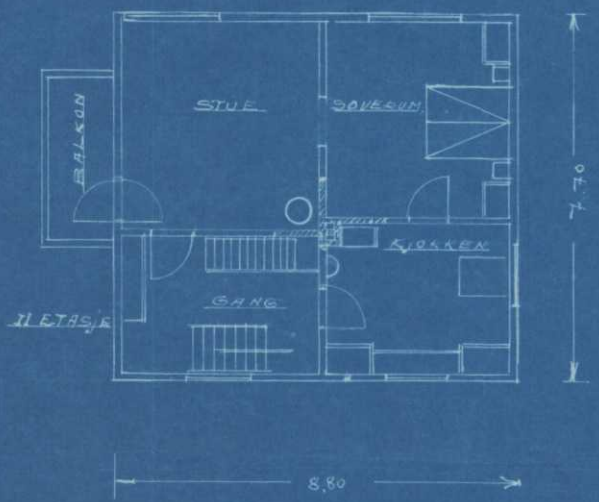
SORGENDAL LILLEHAMMER.

M. 1:100









Lillehammer i Sept. 1933 O. Olsen

Hus for hr Harald Arnesen

Sorgendal Lillehammer

M. 1:100



Fasade Sydvest



Fasade Sydøst



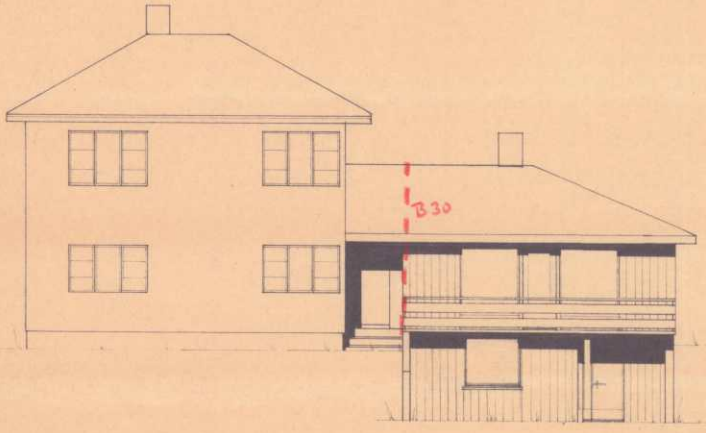
Fasade Nordøst

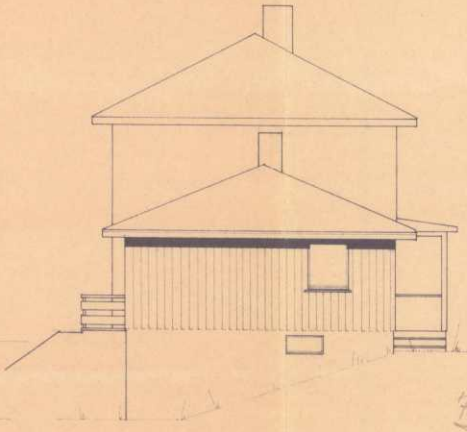


Fasade Nordvest

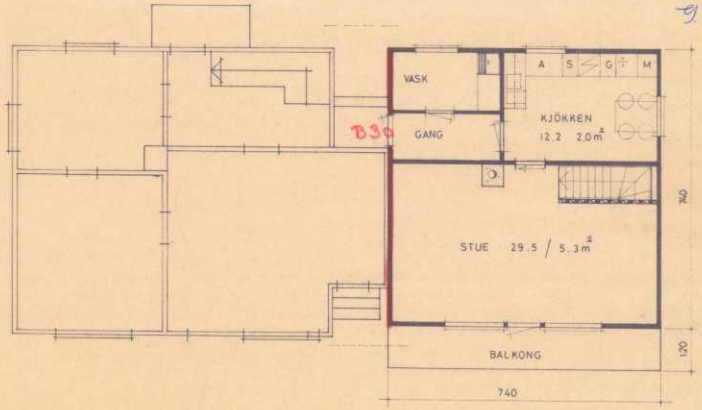
Lillehammer 1. sept. 1933 C. Blom

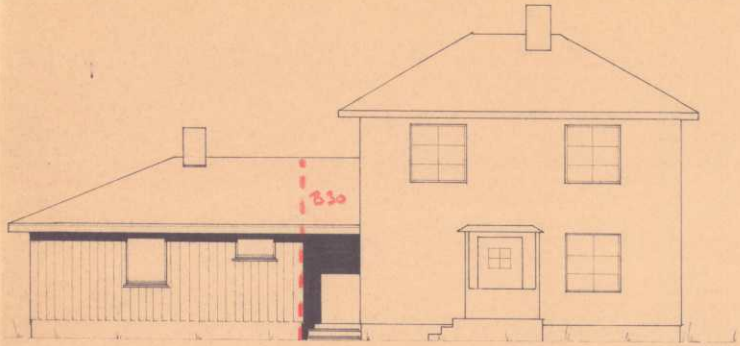
I følge fotavtrn er det trukket nyttet B30 dev.
31.10.78
GES

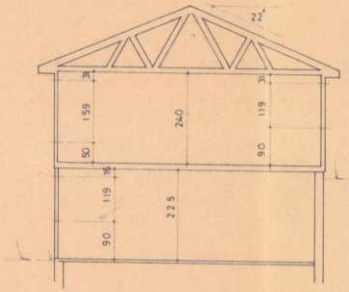


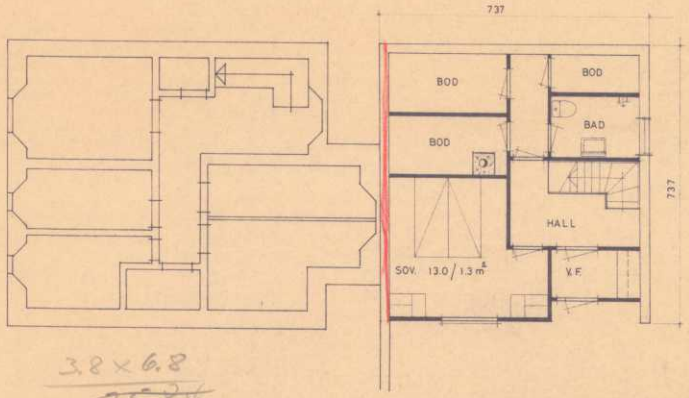


7.15 × 7.15
51.12









3.8 × 6.8
~~25.84~~
+ 1.35 × 2.5
22.5
= ~~76.9 m²~~ 73.7 m²

DE TEKNISKE ETATER
15. 02. 78

KORR.	SIGN.	KONT.
45 178	K.R.	
26 178	K.R.	30/1-78
30.1.78	K.R.	31/1-78

BYGGHERRE: ARNE WORUM
BYGGESTED: Reichweinsgt. 3 . LHMR.

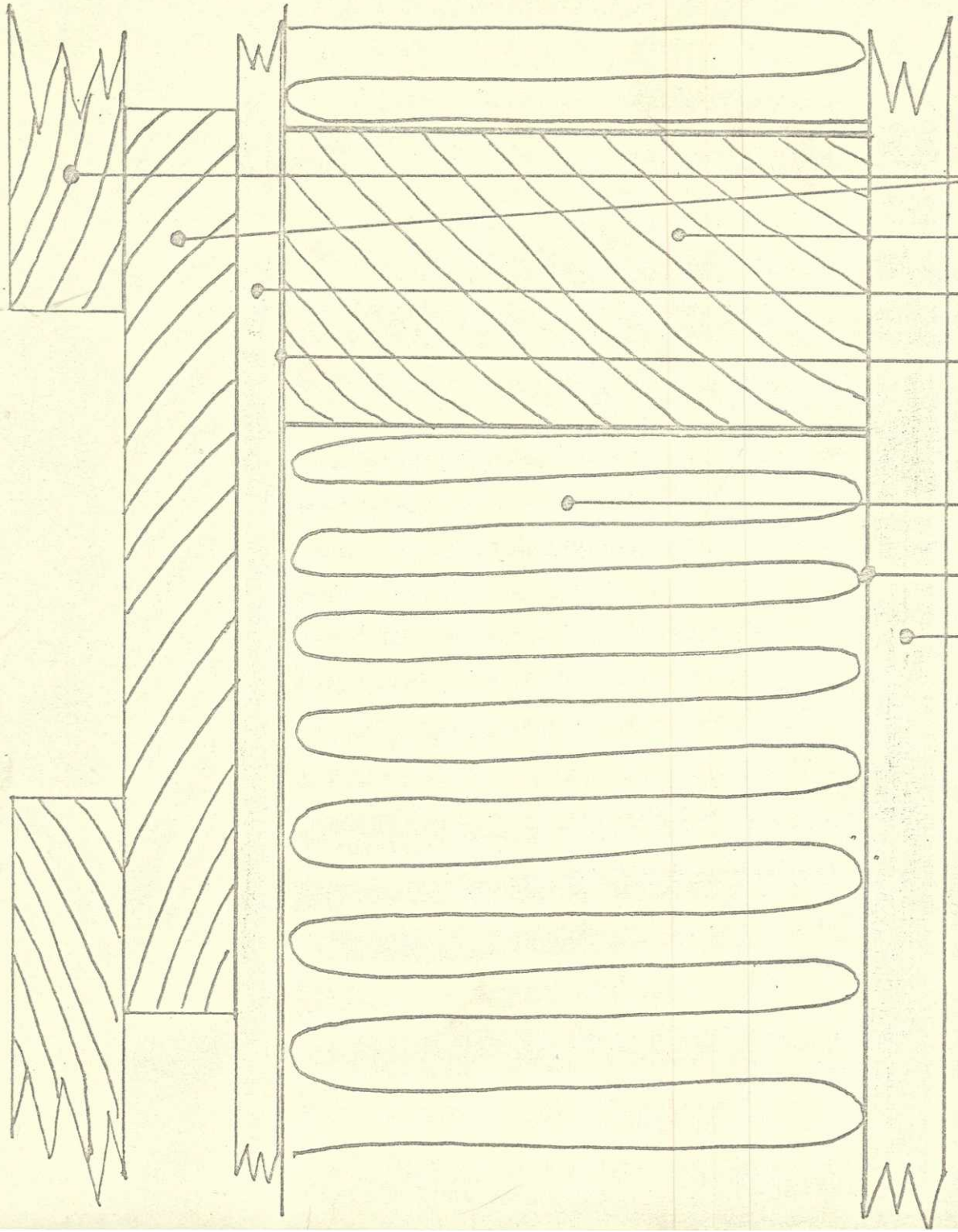
TILBYGG
PLAN og FASADER

BRUTTO: 54.7 m²
NETTO: 69.1 m²

MÅLESTOKK: 1:100

Lhmr. 13.1.78. K. Rauslien

MENGSHOEL HUS
LILLEHAMMER TLF. 53570 – OSLO TLF. 75



DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 600/78
Dato: 15. 02. 78
Ark. nr: 503.1
Sak. nr:
☐ Brannsjefen
☐ Bygartneren
☒ Bygningsrådet
☐ Bygningskontoret
☐ Regn.

DETALJTEGNING OVER YTTERVEGG, B 30.

ARNE WORUM.
REICHWEINSGT. 3
2600 LHMR.

Lhmr. 2.2.78 J. Berg.

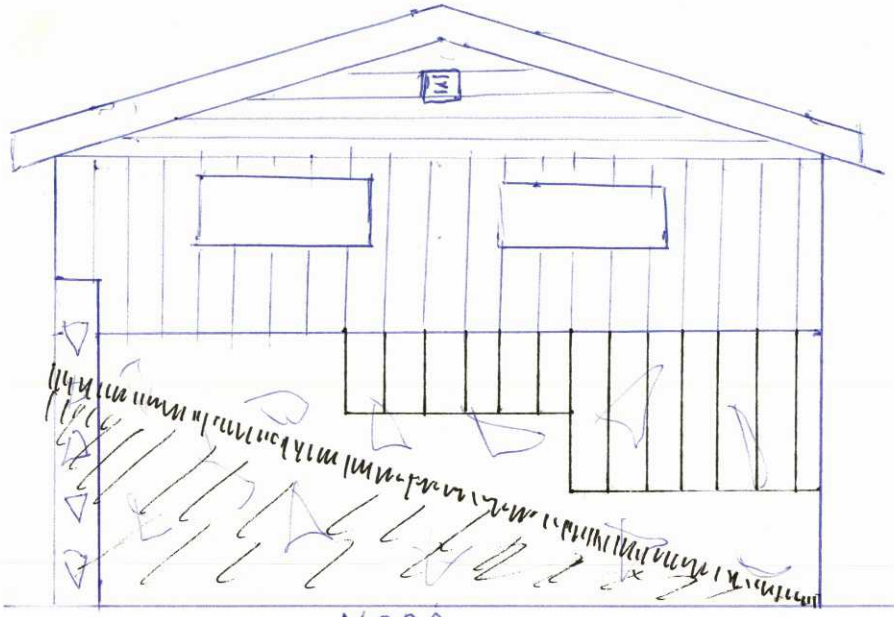
GARAGE

ARNE WORUM

REICWEINSGATE 3

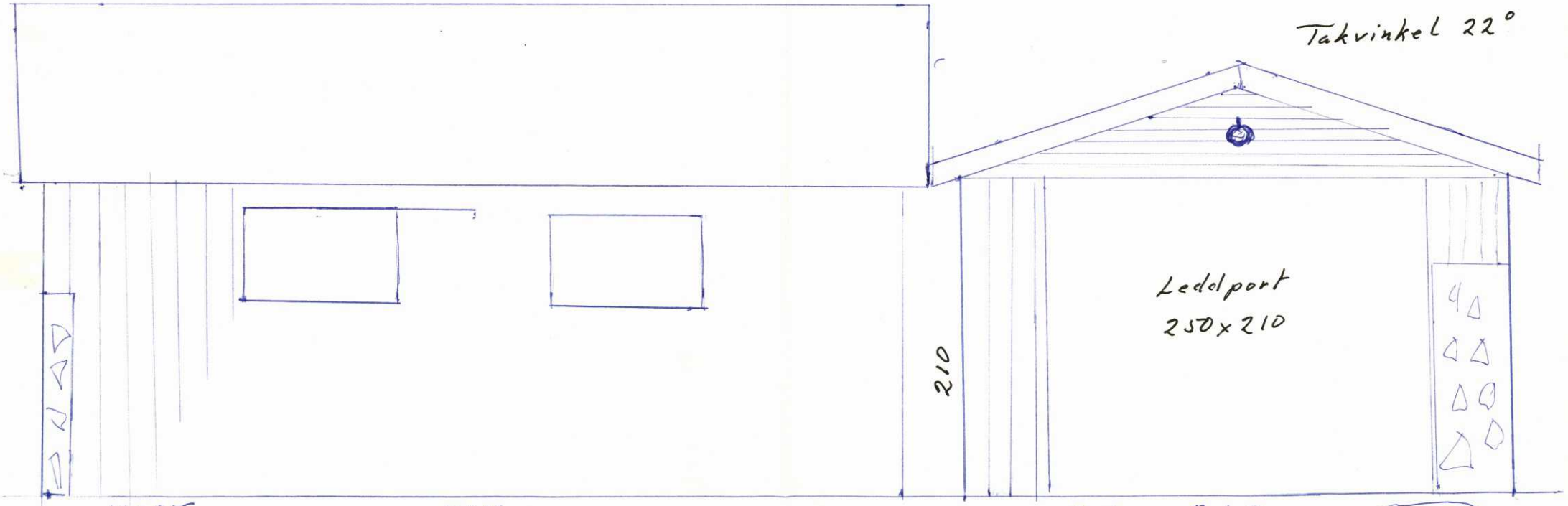
LILLEHAMMER

09. 09. 94
94/2691-002
tL 503.1
HCF

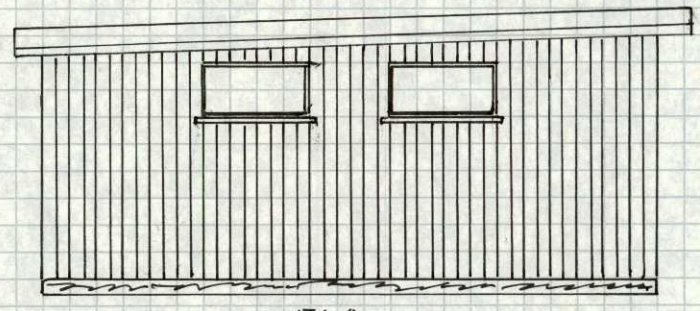


NORD

Takvinkel 22°

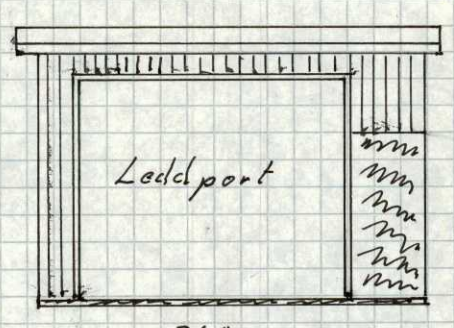


VEST 564 SYD 360.



ca 240 cm

360 cm



360 cm

22 06 94
94/2691-001

KART

OVER

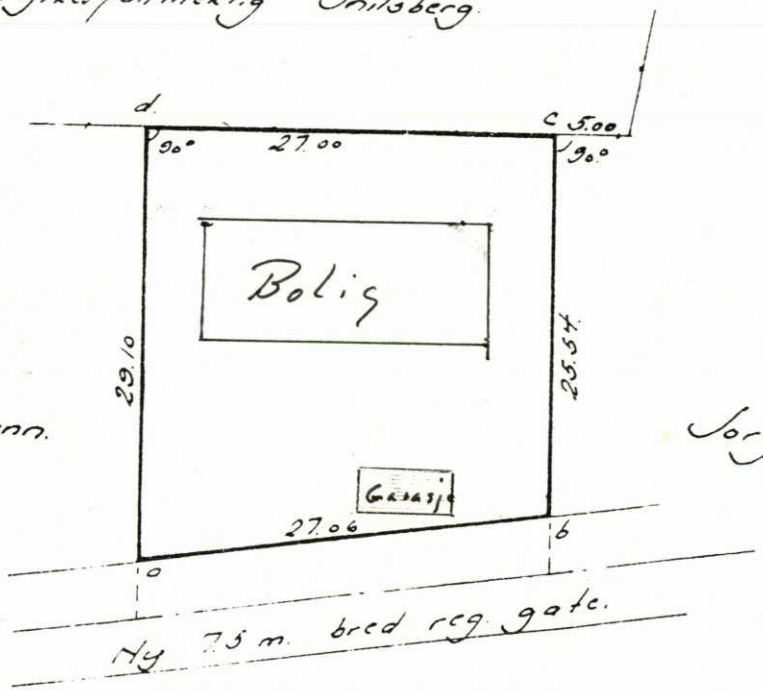
postbud Arnesens tomt på Sorgendals jordet Ruckhaugs gate 3

MÅLESTOKK I: 500

TOMTENS AREAL	738 m²
TILLIGGENDE GATEGRUNN	
SAMLET AREAL	738 m²

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
22. 06. 94
Jnr. 94/2691-061
Arkiv
Saksb.

Fylkesfullmektig Smilsberg



Sorgendals grunn.

Sorgendals grunn.

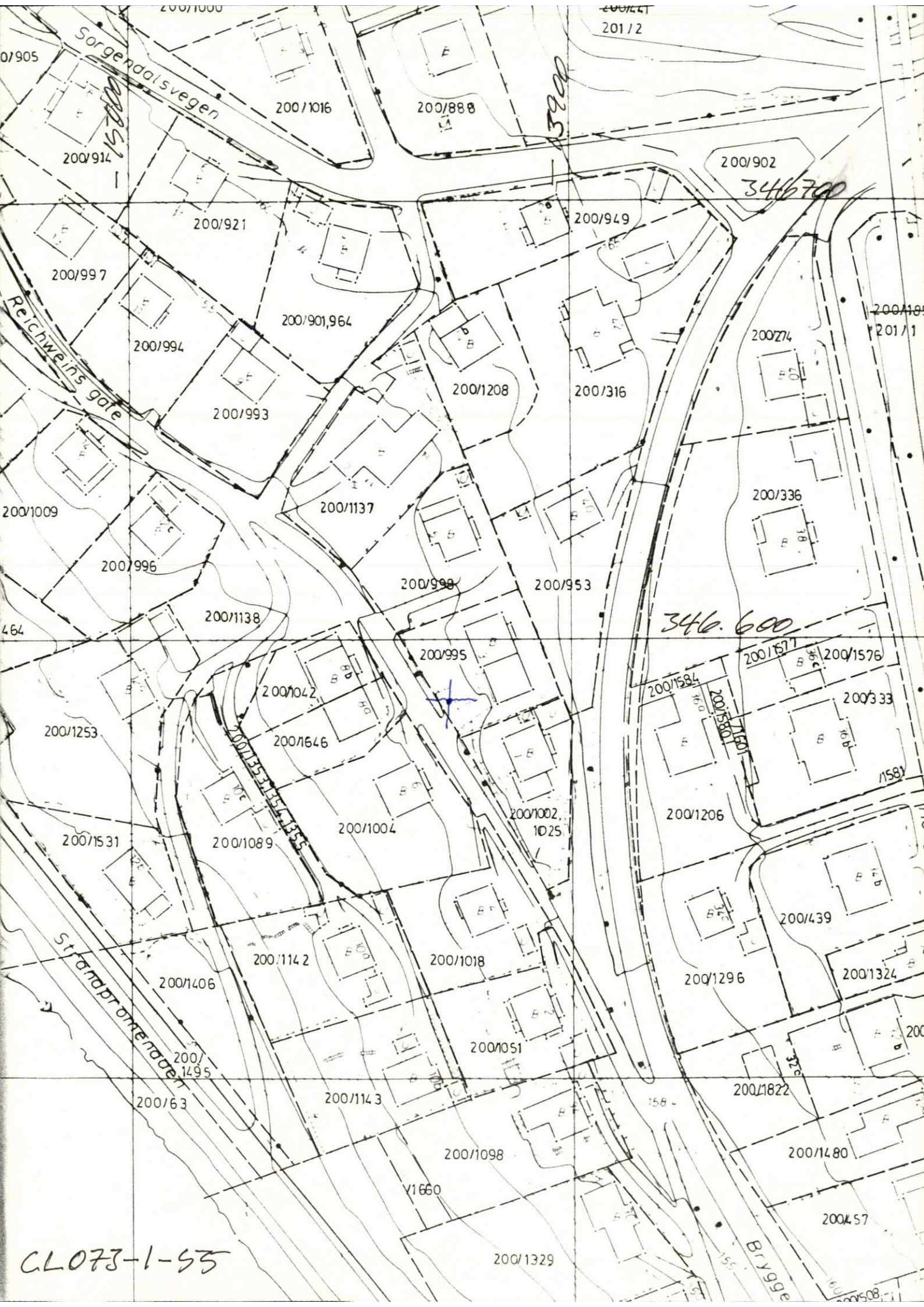
N.

Under forutsetning av at Televerket ikke har noe å innvende godkjennes utgravning av en bilopphellingsplass.

Bygningssjefen i Lillehammer 10/10. 72

Lillehammer Telefonanlegg
Anleggskontoret
10/10-72 BWS.

LILLEHAMMER ELEKTRISITETSVERK
LILLEHAMMER
10/10-72
KN.


Sorgenfrivegen
Reichweins gate
Strandpromenaden
200/1016
200/888
200/914
200/902
200/921
200/949
200/997
200/901,964
200/994
200/993
200/1208
200/316
200/1137
200/1009
200/996
200/998
200/953
200/1138
200/995
200/1042
200/1646
200/1253
200/1531
200/1089
200/1004
200/1002, 1025
200/1206
200/439
200/1142
200/1018
200/1296
200/1324
200/1406
200/1051
200/1495
200/63
200/1143
200/1822
200/1098
200/1480
200/457
200/1329
200/336
200/333
200/1576
200/1577
200/1584
200/1580
200/1581
200/274
201/2
346700
346.600
CL073-1-55

Hagbart Arnesen.
Sorgenfrigaten

Færdigattest.

D. d. er det under 27. sept. 1933 aproberte bygge-arbeide besigtiget og fundet at være lovlig utført.

I bygningen findes 1 piper med tilsammen 4 ildsteder

2 leilighet med 2 værelser, ~~pikeværelse~~, kjøkken

..... leilighet med ..... værelser, pikeværelse, kjøkken

..... leilighet med ..... værelser, pikeværelse, kjøkken

Indredning paa loft Ingen.

Indredning i kjælder. Vaskekj. kjellerrom.

Lillehammer 2. nov. 1934

Bygningsinspektør.

I/R.

63/1933.

Herr byggmester Oluf Olsen,

Her.

Deres byggeanmeldelse på vegne av Harald Arnesen om opførelse av våningshus på Sorgendalsjordet blev behandlet i bygningsrådets møte igår med følgende belsutning:

"Planen godkjennes."

Lillehammer bygningsråd den 28/9-1933.

Erbødigst

1 byggeanmeldelse.

2 tegninger.

Dagbok nr. 2108 22 AUG 1951
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembede

IV 293.

Naboerklæring
i henhold til bygningslovens § 127.

I anledning av at Lillehammer bygningsråd i möte den 3. august 1951 under sak nr. 115/51 har godkjent oppföring av garasje for Ragnvald Hansen i Reichweinsgt. 5, erklærer herved undertegnede eier av Reichweinsgt. 3 for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til ikke å före opp hus på min/vår eiendom nærmere omhandlede garasje enn hva loven bestemmer om innbyrdes avstand for bebyggelse på nabotomter.

Denne erklæring som skal tinglyses, kan ikke avleses uten med samtykke av Lillehammer bygningsråd.

Lillehammer, den 16./8. 1951

Harald Amsen
Hjemmelsinnehaverens
egenhendige underskrift.

For tinglysingen kr. 5,- het.
Ført inn i dagboken ved
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembede
som nr. 2108 den 22. AUG. 1951
Ført inn i grb. IV bl. 293.
~~personregistret~~
Heftelser anmerkes mot kr. 2.
~~Anmerkes:~~

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 30/7-79

FERDIGATTEST

Sak nr.

J. nr. 2629/79
MB/GTF

Byggherre : Arne Worum

Adresse : Reichweinsgt.3, Lillehammer

gate/veg, hus nr. Reinchweinsgt.3 *matr.nr.*

g. nr. *b. nr.*

Bygningens art : Tilbygg til bolig

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer 51.0 m² gr. fl.
   b) i andre bygninger underetg« 22.0 « 73 m²
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 1 bad/dusj 1 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk :

5. Vannavgift beregnes fra 1/8-79
   Kloakk " " 1/8-79

Martin Bjørnevoll
Bygningssjef
xxxxxxxx

Gjenpart sendt :

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret.

M. Brandshaug

BYGNINGSSJEFEN

Mengshoel Hus A/S
Fåberggt. 126/128

2600 LILLEHAMMER

HCF/UG 600/78 20. februar 1978
503.1

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIG I REICHWEINSGATE 3

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 15.2.78 vedrørende oppføring av tilbygg til bolig i Reichweinsgate 3, Arne Worum.

Tilbygget har en grunnflate på ca. 55 m^2 og et netto leieareal på 69,2 m^2 og skal oppføres i 1 etasje underetasje/kjeller.
Avstand til eiendomsgrense mot syd er 4 m.
Atkomst til det eksisterende huset er vist på sydsiden av tilbygget, og synes svært bratt. På situasjonsplanen er det inntegnet en trapp.
Eiendommen skal ikke deles.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Husplasseringen må utstikkes av oppmålingsvesenet. Stikkingen må sikres ved salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir foretatt ved salingskontrollen.

2. Arbeidene tillates ikke igangsatt før bygningssjefen har gitt gravetillatelse. Før denne kan gis må:

   a. vedlagte gravetillatelsesskjema med situasjonsplan, etter å være påtegnet av de angitte institusjoner, returneres til bygningssjefen.

   b. vann- og kloakkanlegget anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger.

   c. engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloakknettet betales, og kvittering forevises. Regning følger vedlagt til byggherren.

3. Dersom det blir aktuelt å oppføre peis i boligen må peistegninger innleveres til bygningssjefen for godkjenning, før murarbeidene påbegynnes.

   Murt peis skal ha fundament av branntrygt materiale, og tillates ikke plassert på trebjelkelag. Unntak kan gjøres for innsatspeiser med mindre innmuring.

4. Olje- og parafinfyrte ildsteder skal anmeldes til brannsjefen av autorisert installatør.

5. B 30-veggen mot eksisterende bygning må føres helt opp til taktekkingsmaterialet.

6. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

7. Bygningskontrollen må varsles i følge det vedlagte kontrollskjema.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år.

Martin Bjørnevoll

bem.

Hans Chr. Fæste

Kopi til:
Arne Worum, Reichweinsgt. 3

Vedlegg:

Skjema for gravetillatelse
" " byggekontroll

Henvendelser om saken rettes til:
Hans Chr. Fæste

Arkiv

Lillehammer kommune

Arne Worum
Reichweins gate 3

2600 LILLEHAMMER

Dato:22.01.02
Vår ref.: PERROV 02/00294-001
Arkivkode: TGBBY
Løpenum: 02/001377
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende FERDIGATTEST GARASJE. Adr., Gnr./Bnr. 200/995

Tiltakshaver: ***Arne Worum***
Ansvarlig søker:

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 12.09.94.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Bekreftet ferdig pr. tlf. 06.11.01.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : 20
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* :
- *Eiendomsskatt m^2* : *20*

Med hilsen

for
Oddvar Johansen
Seksjonsleder

Per Arne Roverud

Kopi til:
Sekretariat, Brannsjefen, Ligningskontoret.

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

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

Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

A

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
16.11.1994	94/4685 AST
	t-503.1
Deres dato	Deres referanse

Inger J. Løkken
Reichweinsgt. 3
2600 LILLEHAMMER

VEDRØRENDE MELDING FOR MINDRE BYGGEARBEIDER. GNR. 200 BNR. 995.

Vi viser til mottatt melding for mindre byggearbeider.

Meldingen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens §86 a, og vi har funnet at den tilfredsstiller lovens betingelser, slik at arbeidene kan utføres uten byggetillatelse.

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

Søknad om ansvarsrett må innsendes bygningskontrollen dersom byggearbeidene gjelder tilbygg til bolig.

Dersom VA-anlegget skal endres, eller det skal bygges nytt kjøkken/ bad/wc, skal arbeidene anmeldes til teknisk etat driftsavdelingen av autorisert rørlegger.

Dersom arbeidene medfører en økning av boligens avgiftsareal, vil De motta regning for tilknytningsavgift for vann- og kloakk.

Alle arbeider må utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.

Når arbeidene er utført, skal melding gis til bygningskontrollen tlf. 61 26 65 13, for ferdigattest.

~~Behandlingsgebyr på kr. 700,- vil bli ettersendt~~.

OBS! Byggherren er selv ansvarlig for å at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l. Kontakt derfor elverket, televerket, TBK kabel TV og driftsavdelingen i kommunen før arbeidene igangsettes.

Lykke til med byggingen!

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen
sign.

Arh

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
12/9-94	94/2691 t-503.1 HCF
Deres dato	Deres referanse

ARNE WORUH
REICHWEINS GT. 3
2600 LILLEHAMMER

VEDRØRENDE MELDING FOR MINDRE BYGGEARBEIDER PÅ BOLIGEIENDOM

Vi viser til mottatt melding for mindre byggearbeider på boligeiendom.

Meldingen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens §86 a, og vi har funnet at den tilfredsstiller lovens betingelser, slik at arbeidene kan utføres uten byggetillatelse.

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

Søknad om ansvarsrett må innsendes bygningskontrollen dersom byggearbeidene gjelder tilbygg til bolig.

Dersom VA-anlegget skal endres, eller det skal bygges nytt kjøkken/ bad/wc, skal arbeidene anmeldes til teknisk etat driftsavdelingen av autorisert rørlegger.

Dersom arbeidene medfører en økning av boligens avgiftsareal, vil De motta regning for tilknytningsavgift for vann- og kloakk.

Alle arbeider må utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.

Når arbeidene er utført, skal melding gis til bygningskontrollen tlf. 61 26 65 13, for ferdigattest.

Behandlingsgebyr på kr. 700,- vil bli ettersendt.

OBS! Byggherren er selv ansvarlig for å at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l. Kontakt derfor elverket, televerket, TBK kabel TV og driftsavdelingen i kommunen før arbeidene igangsettes.

Lykke til med byggingen!

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen
sign.

Adr: Storgt. 51,postboks 98, 2601 Lillehammer - Tlf.: 61 26 65 00

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**995**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Reichweins gate 3, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 42 819,52

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. 10 714,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 4. mai 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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**995**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Reichweins gate 3, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 4. mai 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: **90639**

Eiendom: **3405-200/995/0**
Reichweins gate 3A
2609 Lillehammer

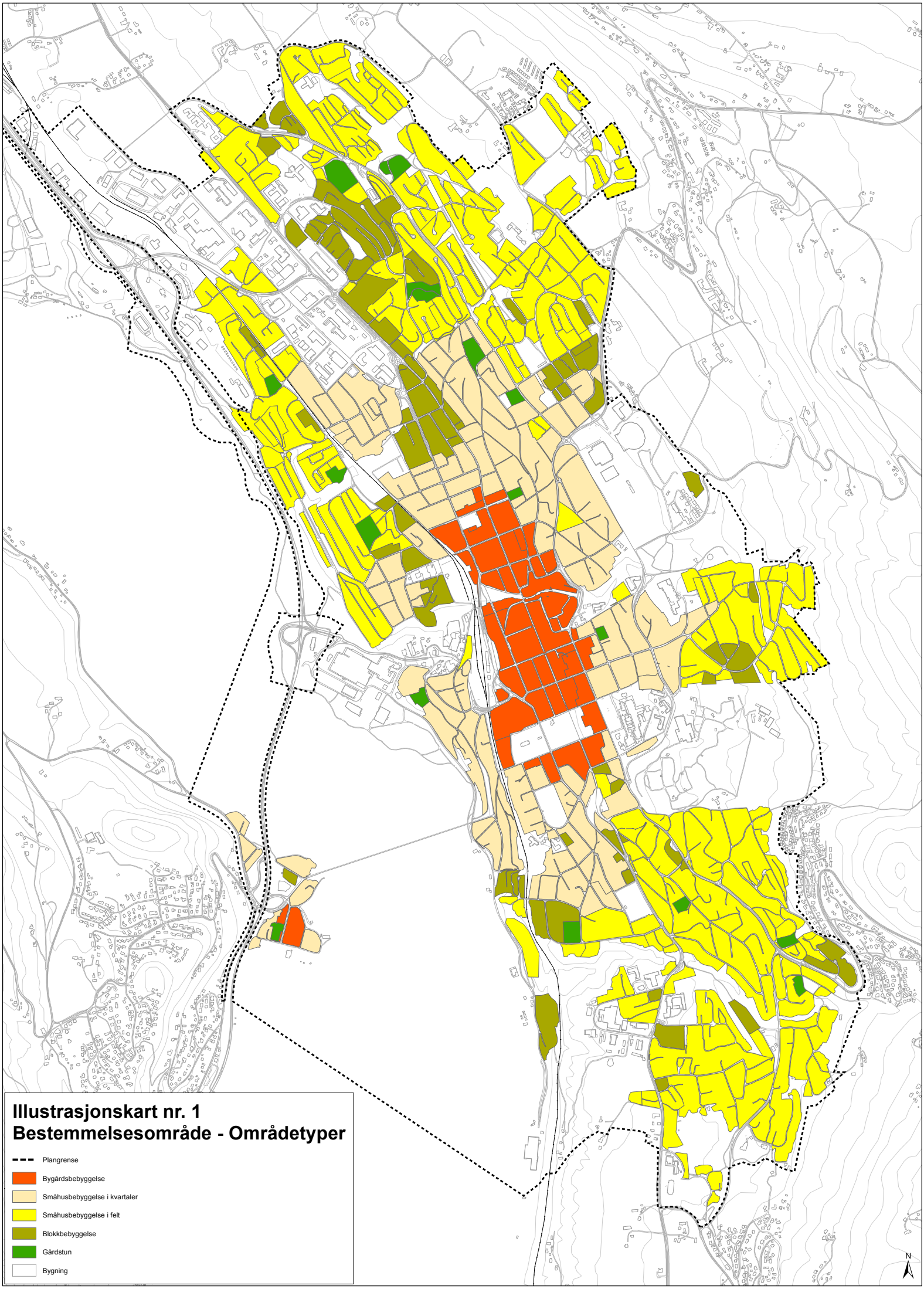
K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 05.05.2026 09:31:

Mottatt fra leverandør

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

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

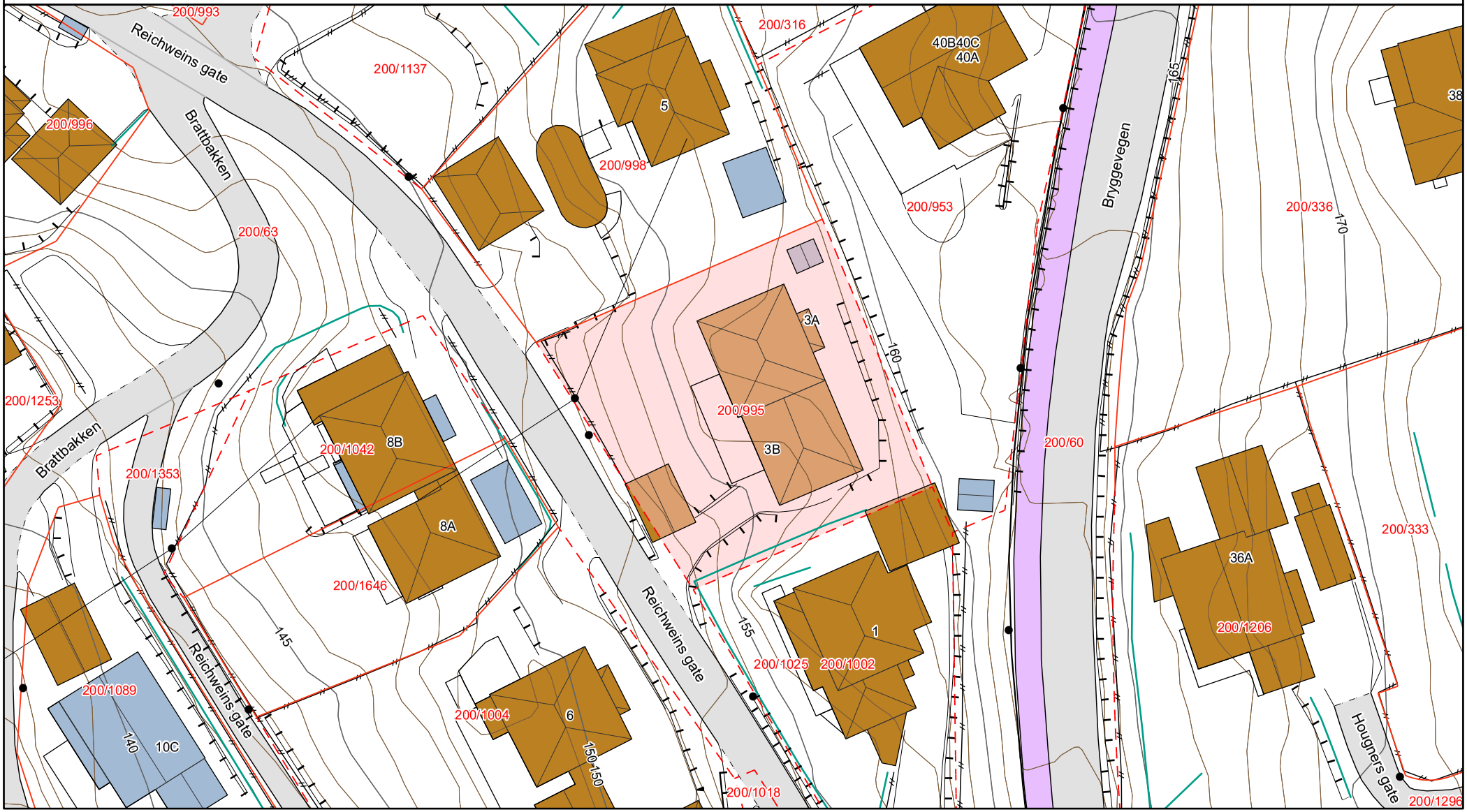

Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km

Oversiktskart

Adresse: **Reichweins gate 3B, 2609 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/995/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 747 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026

N



Matrikkelkart

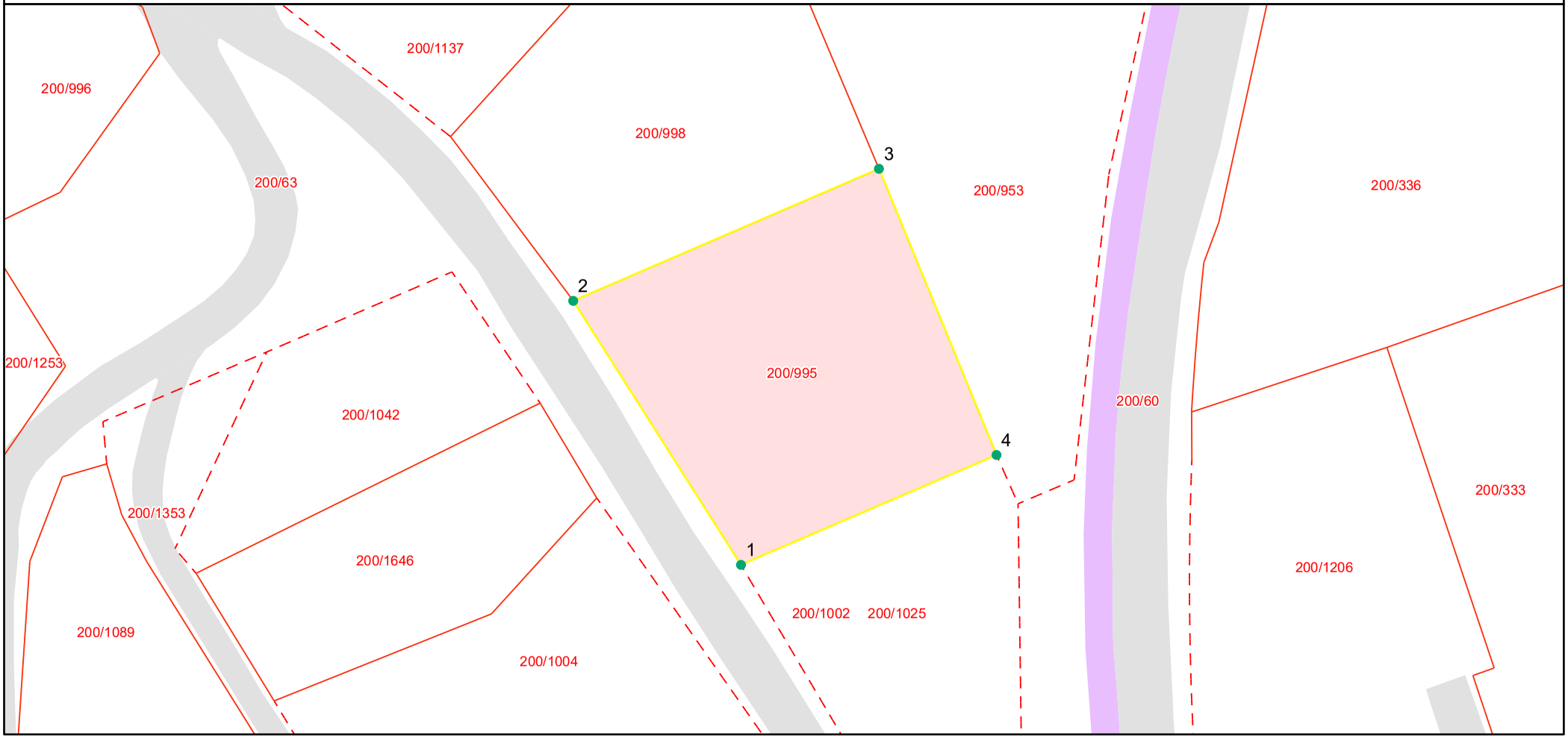
Adresse: **Reichweins gate 3B, 2609 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/995/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 747 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026

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: 747 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6776107.66	578665.06	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	27.84	0
2	6776131.16	578650.16	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	29.61	0
3	6776142.92	578677.31	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	27.55	0
4	6776117.44	578687.75	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	24.72	0

Ordre: **90639**

Eiendom: **3405-200/995/0**
Reichweins gate 3A
2609 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 04.05.2026 10:35:

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.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 04.05.2026 12:09:

Levert til kunde

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.



- 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: 2026.05.04

Sign: RHO

Målestokk 1:500

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

Fra: Lasse Løken [lasse@ramsoyas.no]
Til: Anne Marit Tangnes [Anne.Marit.Tangnes@lillehammer.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 08.12.2015 10:21:41
Emne: Sender e-post: 11920 - TempImage
Vedlegg: image001.png; 11920 - TempImage.jpg

Hei

Oversender bilde fra en oljetank som ble plugget ut av oss 3/12-15

Kunde:

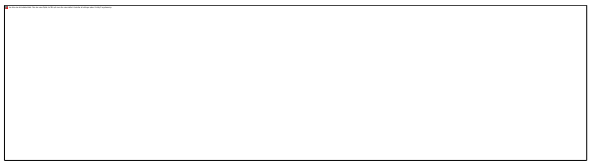
Unni Worum
Reichweinsgate 3
2609 Lillehammer

Denne oljetanken ligger under et tilbygg fra ca 1975 og er derfor ikke mulig å komme til for sanering. Jeg forsto på kunden at hun hadde vært i kontakt med deg om dette tidligere, å ønsker en liten mail fra deg med bekreftelse på at dette er ok fra kommunen sin side. Kun for å ha som vedlegg til vår ordere internt.

Med vennlig hilsen

Lasse Løken
911 48 042
Prosjektleder

lasse@ramsoyas.no
www.ramsøy.no -61 24 80 30



Våre åpningstider er:
mandag - fredag 07.00 - 16.00
torsdag 07.00-19.00

7861 - 8 SEP 1976

O V E R E N S K O M S T

Mellom undertegnede Hjørdis og Gøsta Sjøsten som eiere av Reichweinsgt. 5 matrikkelnr. 998, Unni og Arne Worum som eiere av Reichweinsgt. 3 matrikkelnr. 995 og Petra Rønningen som eier av Bryggeveien 40 matrikkelnr. 953, alle Lillehammer, er det i dag inngått slik avtale:

1.

Felles vann- og kloakkledning legges over matrikkelnr. 998 fra de kommunale ledninger i Reichweinsgt. og i adkomstveien til matrikkelnr. 998 og ca. 25 meter inn på denne eiendom etter tracé som det fremgår av vedheftede skisse.

./.

De med arbeidet og utstyret forbundne omkostninger, samt omkostningene med senere ettersyns og vedlikeholdsarbeider, betales av eierne av de 3 tilsluttede eiendommer, slik at de hver svarer for 1/3 av omkostningene.

Nåværende og senere eiere av matrikkelnr. 953, 995 og 998 blir hver eier av en ideell 1/3 av ledningene.

2.

Fra de felles hovedledninger har hver av partene rett til å legge egne stikkledninger over matrikkelnr. 998 og frem til sine respektive eiendommer etter tracé som det fremgår av vedheftede skisse. Stikkledningene eies og bekostes av vedkommende stikkledningene fører frem til.

3.

Den som til enhver tid er eier av matrikkelnr. 998, er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved beplantning og eventuelle bebyggelser.

4.

De som til enhver tid eier de under 1 og 2 beskrevne ledninger over matrikkelnr. 998, har til enhver tid rett til, for egen regning, å utføre nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjonsarbeider på ledningene. Det forutsettes at arbeidene utføres så raskt og hensynsfullt som mulig for eierne av matrikkelnr. 998.

Etter avsluttet anleggs- og vedlikeholdsarbeide, skal den ansvarlige, eieren (E) av vedkommende ledning, sette

eiendommen i samme stand som den var før arbeidet tok til. Om dette ikke lar seg gjøre, betales erstatning for forvoldt skade.

Nærværende avtale er opprettet med tanke på nåværende bebyggelse. Skulle ny bebyggelse betinge større forbruk, må de øvrige parters samtykke til fortsatt tilknytning innhentes.

Nærværende overenskomst tinglyses på matrikkelnr. 998, 995 og 953 i Lillehammer.

Lillehammer, den

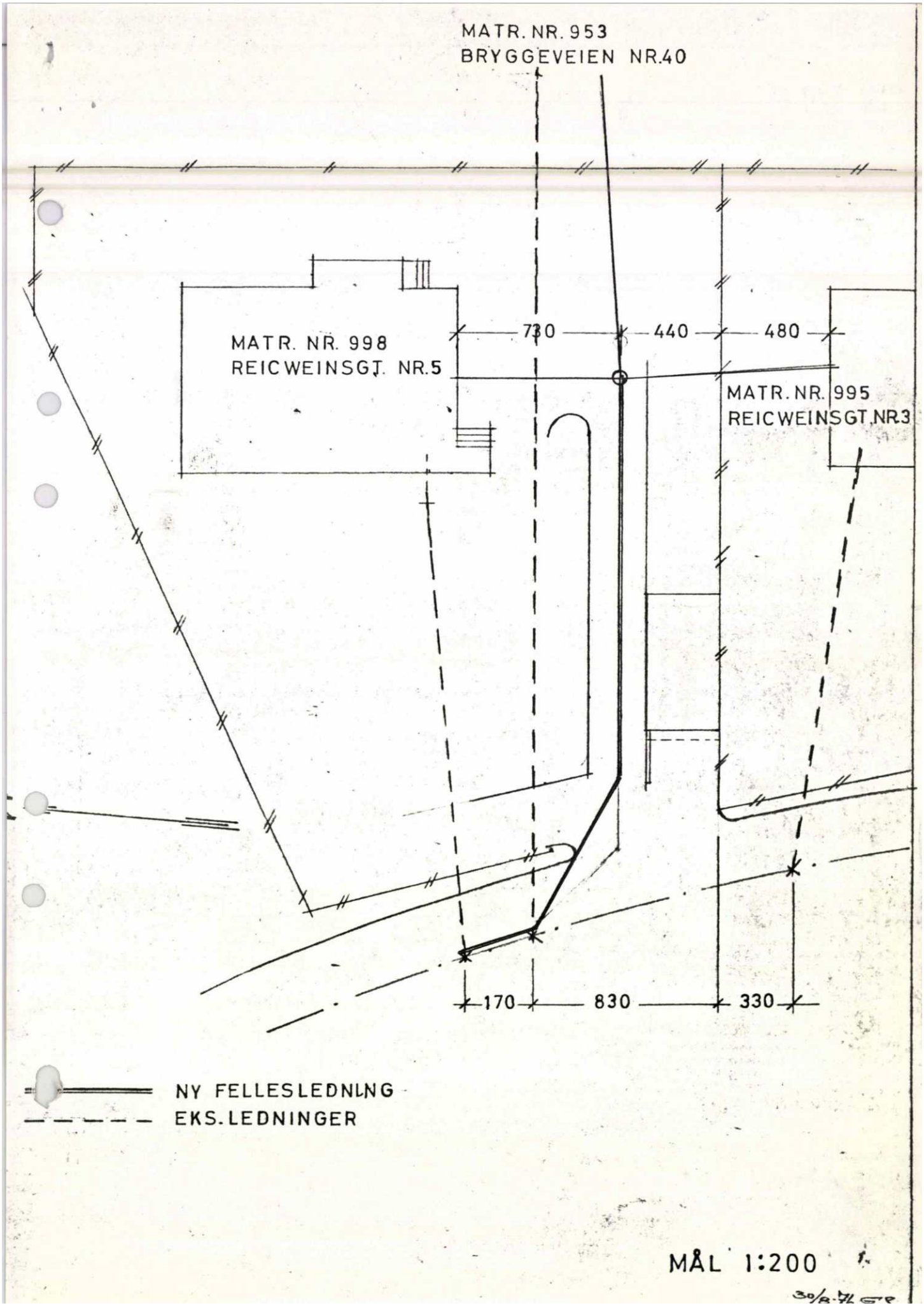
Hjørdis Sjøsten
Hjørdis Sjøsten
personnr. 180322 [redacted]

Gøsta Sjøsten
Gøsta Sjøsten
personnr. 060921 [redacted]

Unni Worum
Unni Worum
personnr. 190238 [redacted]

Arne Worum
Arne Worum
personnr. 230238 [redacted]

Petra Rønningen
Petra Rønningen
personnr. 90106 - [redacted]


MATR. NR. 953
BRYGGEVEIEN NR.40
MATR. NR. 998
REICWEINSGT. NR.5
730
440
480
MATR. NR. 995
REICWEINSGT.NR3
170
830
330
NY FELLESLEDNING
EKS. LEDNINGER
MÅL 1:200

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00231563	30.04.2026	55260141

Ident
1976/7861/17

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagbok nr. 2108, 22 aug 1951
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

Naboerklæring
i henhold til bygningslovens § 127.

I anledning av at Lillehammer bygningsråd i möte den 3. august 1951 under sak nr. 115/51 har godkjent oppföring av garasje for Ragnvald Hansen i Reichweinsgt. 5, erklærer herved undertegnede eier av Reichweinsgt. 3 for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til ikke å före opp hus på min/vår eiendom nærmere omhandlede garasje enn hva loven bestemmer om innbyrdes avstand for bebyggelse på nabotomter.

Denne erklæring som skal tinglyses, kan ikke avleses uten med samtykke av Lillehammer bygningsråd.

Lillehammer, den 16./8. 1951

Harald Simonsen
Hjemmelsinnehaverens
egenhendige underskrift.

H/fr. OB
Ek. l.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00231562	30.04.2026	55260141

Ident
1951/2108/17

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Reichweins gate 3A

Nabolaget Lillehammer sentrum - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 20 klasser	6 min 3 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	26 min 1.9 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	5 min 2.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	11 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	11 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	6 min 0.5 km
Lillehammer skysstasjon Totalt 35 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

BARNEHAGER

Lillehammer barnehage (0-5 år) 58 barn	17 min 1.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 16 barn	18 min 1.3 km
Suttestad barnehage (1-5 år) 69 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Kuben	7 min
Kiwi Storgata	9 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

Strandtorget Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Strandtorget	6 min
Lillehammer Vinmonopol	9 min

SPORT

Strandpromenaden ballbane	7 min
Lillehammer videregående	10 min
Mudo Lillehammer	6 min
Fitnesspoint Lillehammer	10 min

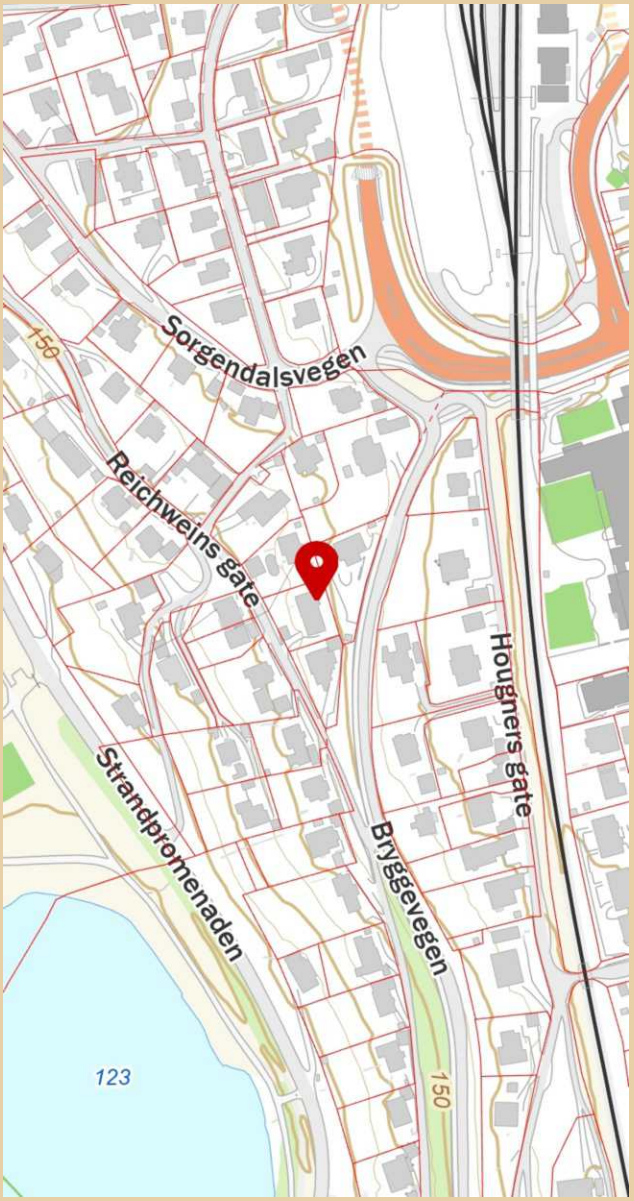
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Reichweins gate 3, 2609 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 995, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260141

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Hege Mjølstad

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 951 02 304

E-post: hege.mjolstad@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.
