PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

EDVARD BRÆINS VEG 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra Lillehammer kommune

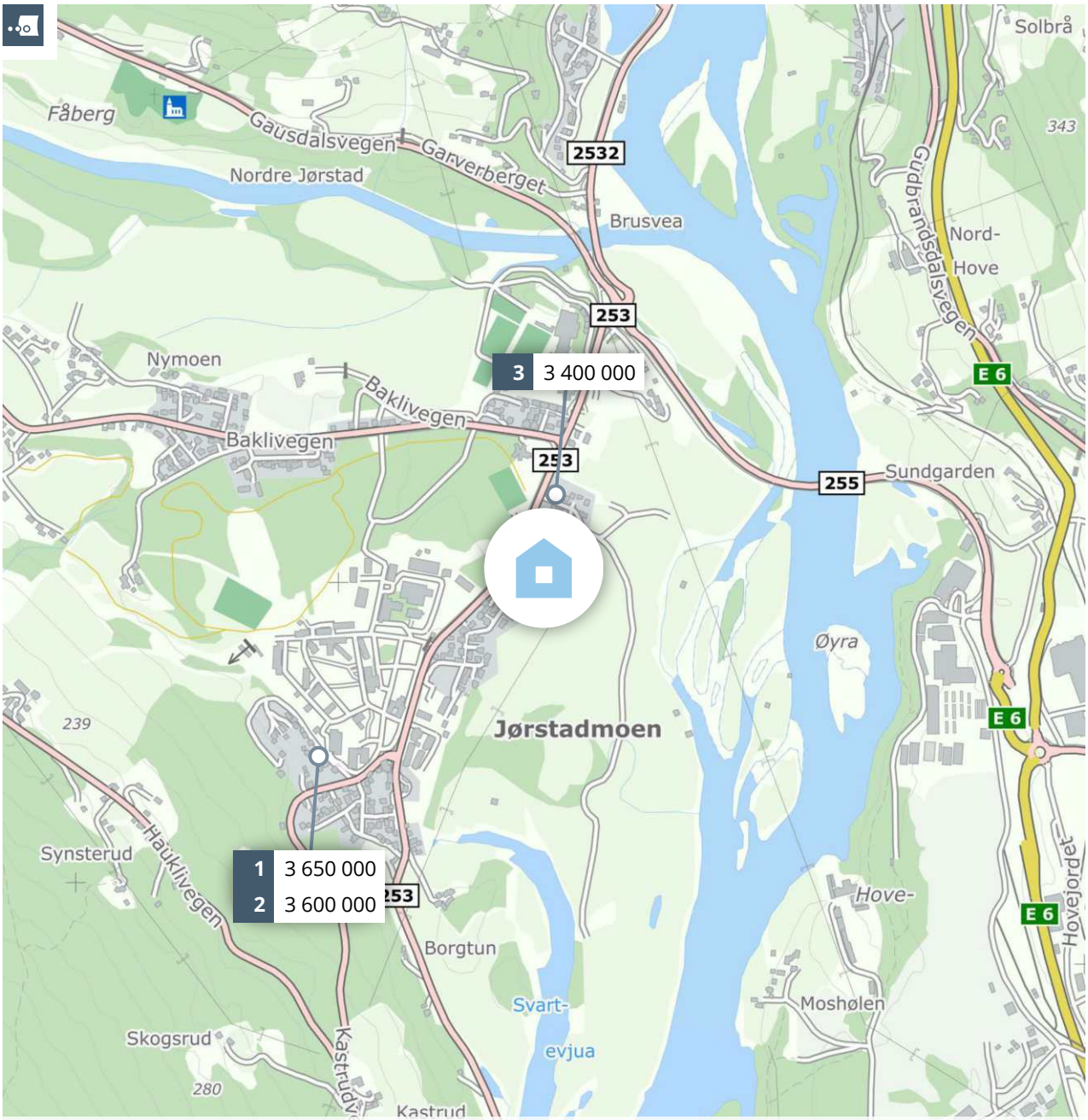
Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Ferdigattester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EDVARD BRÆINS VEG 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 20.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edvard Bræins veg 4, 2625 FÅBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 164 BNR 120 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS JØRSTADMOEN

Verdivurdert til

3 590 000

-	3 590 000	18 601
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					595 m²	
Byggeår					1978	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergheimvegen 6				28.06.2023	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**33 486**
	109 m²	1973	1 933 m²	4 sov						
2	Bergheimvegen 6				15.03.2022	3 250 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**33 028**
	109 m²	1973	1 933 m²	4 sov						
3	Bataljonsvegen 4				07.01.2022	3 450 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**24 818**
	137 m²	1960	722 m²	4 sov						

En praktisk enebolig på ett plan og kjeller, beliggende ca 500 meter fra barneskole og barnehage, Jorekstad fritidsanlegg med svømmehall, idrettsplass, treningssenter mm. Det er også dagligvare like i nærheten, busstopp og Jørstadmoen militærleir.
Boligen har en fin beliggenhet innerst i blindvei, tilnærmet flat tomt med god tumleplass for store og små.

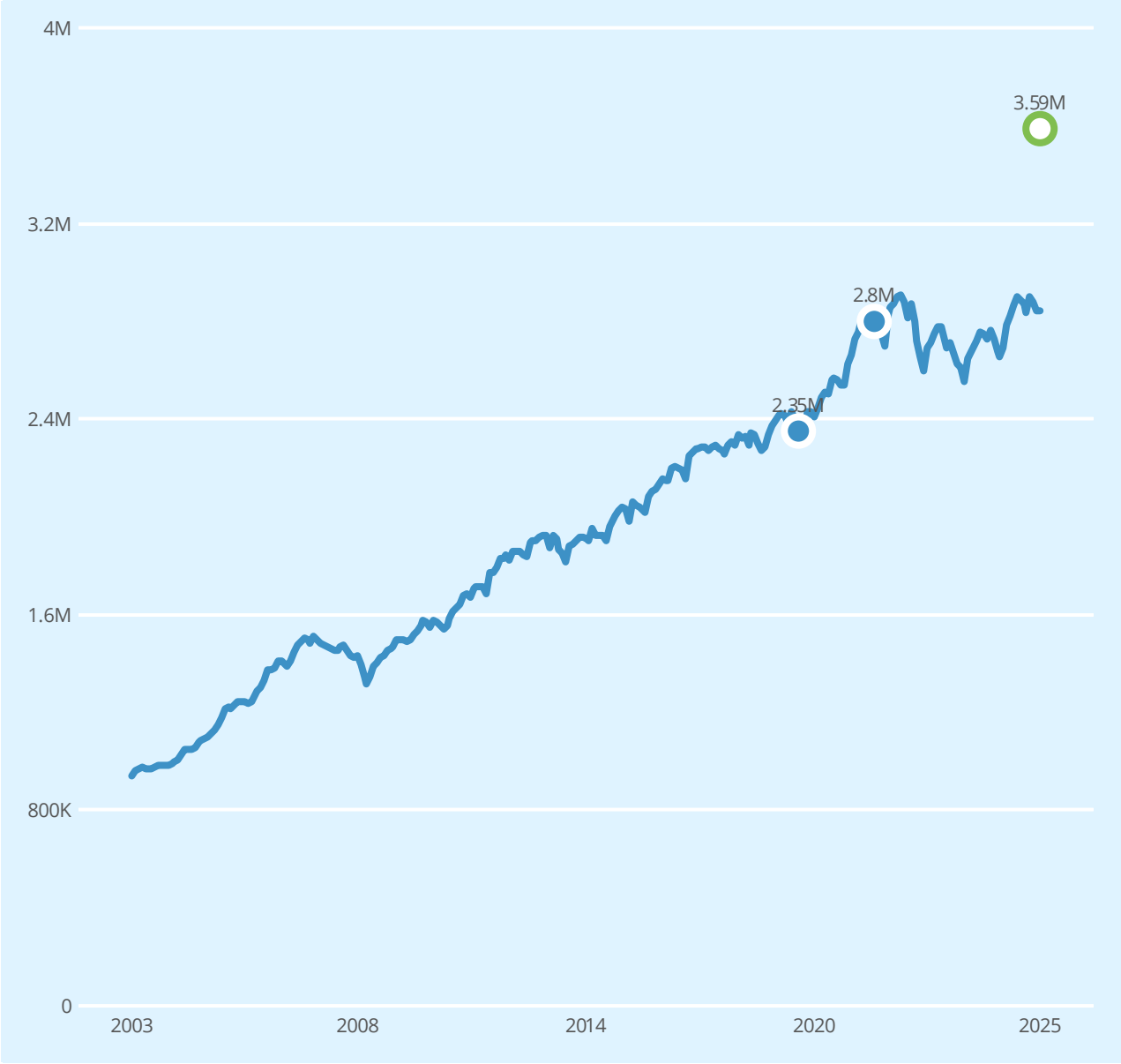
Innvendig er boligen tiltalende med fine og oppgraderte flater i hovedetasje, nytt og pent bad i 2021, og det er i tillegg flere nye vinduer og dører. Kjelleren er delvis innredet og har god takhøyde samt egen utgang, men er ikke søkt bruksendret til varig opphold. Det er carport bygget inntil boligen samt 1 plass i felles garasjeanlegg like ved eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.09.2021	30.09.2021	25.01.2022	2 900 000	2 800 000	0	2 800 000	3
04.10.2019	30.10.2019	26.11.2019	2 500 000	2 350 000	0	2 350 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet.
Endring i markedsverdi

Eneboliger til salgs i 2625 FÅBERG nå

3
eneboliger til salgs

3.3M
3.2M
3 100 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Eneboliger solgt i 2625 FÅBERG siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

2 626 000 Prisantydning i snitt
2 612 000 Salgspris i snitt
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

28 324 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 9 mnd

18 601 Edvard Bræins veg 4
Totalpris 3 590 000

16 826 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Edvard Bræins veg 4 , 2625 FÅBERG
LILLEHAMMER kommune
gnr. 164, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 20.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1920 **Referansenummer:** ZW8177

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand mtp alder og det som ble registrert skyldes hovedsaklig normal elde- og bruksslitasje. I tillegg bemerkes noe manglende vedlikehold og noen avvik som kommer frem i rapporten. Videre anbefales det å lese hele rapporten. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein og profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Selger opplyste:
Taket renset/spylt etter befaringen.
Lakkert/plastbelagt stål/sinket utførelse e.l.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loftet er inspisert der det var mulig å gå bort mot pipen. For øvrig er det ikke gulv eller lignende på loftet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Registrert datostempling fra 1985 og 2009.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Nyere hovedytterdør. Balkongdør fra 2018. Kjellerdør fra byggeår.
Terrassen er oppført i treverk og har et areal på ca. 16 kvm.
Det er takoverbygg med plasttak.
Tretrapp i forbindelse med inngangspartiet.
Betongtrapp fra kjelleren.
Vegger i treverk, sperretak med profilerte metallplater.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Deler av kjelleren er uinnredet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Kontrollen er utført i forbindelse med stue, gang og soverom. Det er registrert ujevnheter, men disse vurderes ikke som avvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Vedovnen er opplyst å være fra ca. 2006.
Selger opplyser at det ble utført branntilsyn i 2022 uten avvik. Feiing er opplyst å være utført i 2025.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på utforet vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.6.
Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og formpressede dører.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger utover fra elektriker. Det anbefales at ytterligere dokumentasjon innhentes.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er også en panelovn.
Fall mot sluk er målt til fra ca 10-15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, overskap med speil og belysning, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.
Det er installert en elektrisk styrt vifte.
Kontrollen er foretatt fra kjelleren ifm gjennomføringen til sluket uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har panel og malte plater. Taket har himlingsplater.
Panelen er ikke ferdigstilt mot ytterveggen.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilasjon.
Kontrollen er foretakk fra kjelleren ifm gjennomføringen til sluket uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med to kummer og avrenningsfelt. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom.
Innredet med toalett og servantskap.
Rommet ligger i åpen løsning.
Toalettrom.
Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Anlegget er ikke bygget som et lukket rør-i-rør-system.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.
Det er opplyst at berederen er fra ca. 2012.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.
Det er registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1978.
Bygningen har betonggrunnmur. Innvendig er det foret ut med gassbetong, og for det meste kledd inn. To rom er ikke foret ut og kledd.
Forstøtningsmurene er utført i betong i tilknytning til trapperommet.
Opparbeidet tomt. Flatt terreng rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Alder på ledningene er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

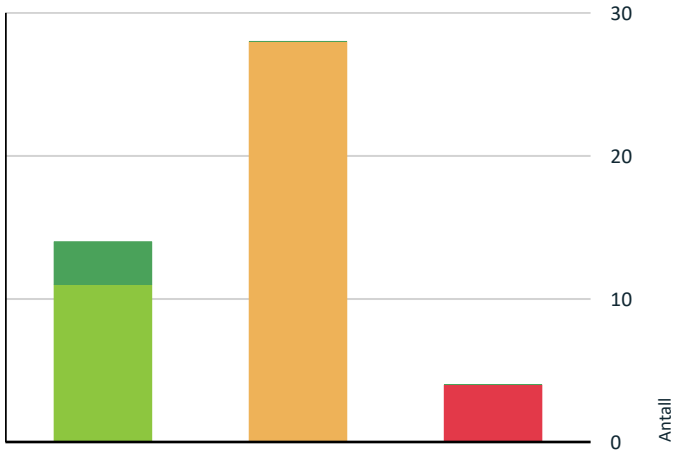
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjelleren er delvis innredet. Rommene var brukt som bod/oppbevaring, gang og toalettrom på befaringen. Det ble opplyst at disse rommene ikke er byggemeldt/bruksendret. Det er ikke tegnet inn som rom for varig opphold på tegningene.
Terrassen med takoverbygg og levegg er ikke med på tegningene. Det bør avklare om dette må byggemeldes.
Badet er utvidet inn på et soverom.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

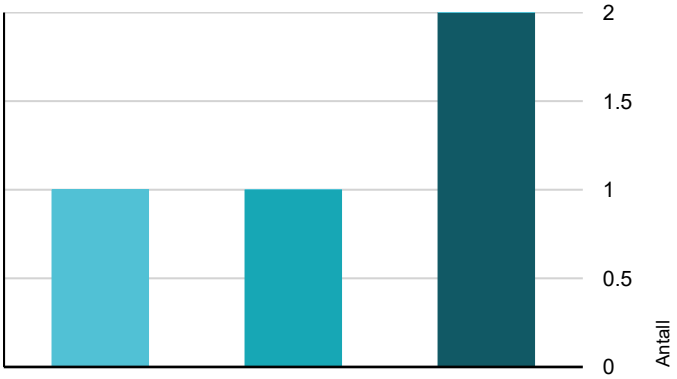
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om bygningens alder, utførte arbeider, utførende parter og tidspunkt for tiltak er gitt av selger, eventuelt supplert med informasjon hentet fra tidligere salgsoppgaver dersom slik foreligger, samt tilgjengelig dokumentasjon.
Den ferdige rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk, og opplysningene legges til grunn for vurderingene i rapporten så langt de lar seg kontrollere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	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 > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Selger opplyste:
Taket renset/spylt etter befaringen.

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

Det er registrert mye begroing på taktekkingen. En takstein er knekt.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose og begroing bør fjernes, og knekt takstein må skiftes ut for å forhindre ytterligere skade på taktekking og undertak.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, lekkasjer og forringelse av takets levetid.

Det anbefales også jevnlig kontroll av takets tilstand, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 2 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål/sinket utførelse e.l.

Vurdering av avvik:
- Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres punktvise lekkasjer i takrennene for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Videre bør det vurderes utskifting av renner og nedløp, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for ytterligere lekkasjer og følgeskader.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen i tilknytning til takoverbygget ved kjellertrappen går nesten helt ned i terrenget. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledningen og terrenget for å unngå fuktbelastning og råteskader på treverket.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktopptak, råte og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loftet er inspisert der det var mulig å gå bort mot pipen. For øvrig er det ikke gulv eller lignende på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert mansjett i forbindelse med rørgjennomføringen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader eller lekkasjer rundt gjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres mansjett ved rørgjennomføringen for å hindre fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.

Manglende mansjett øker risikoen for lekkasjer og påfølgende råteskader i konstruksjonen.



Ikke mansjett ifm jennomføring.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Registrert datostempling fra 1985 og 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er merkbar slitasje og kondensmerker på et soveromsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduet med slitasje og kondensmerker for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er observert noe elde og slitasje på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vinduer må justeres.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert energieffektivitet og økt risiko for skader på vinduene.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Nyere hovedytterdør. Balkongdør fra 2018. Kjellerdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er utetthet i forbindelse med kjellerdøren, noe som kan medføre kald trekk og redusert energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjellerdøren bør tettes eller justeres for å hindre kald trekk og varmetap.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt energiforbruk og redusert komfort i tilstøtende rom.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført i treverk og har et areal på ca. 16 kvm.
Det er takoverbygg med plasttak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er observert råteskader i håndløperen på rekkverket.
Løsningen mellom taktekkingen og veggen er ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet håndløper på rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og opprettholde sikkerheten.

Tetting mellom taktekking og vegg må utbedres for å unngå vanninntrenging, som kan føre til ytterligere fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp i forbindelse med inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert behov for vedlikehold, samt tegn til manglende vedlikehold på tretrappen ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av trappen for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne eller funksjonssvikt.



TG 2 Utvendige trapper - 2

Tilstandsrapport

Betongtrapp fra kjelleren.
Vegger i treverk, sperretak med profilerte metallplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløpere.

Sluket nederst i trapperommet leder kun til grunnen og ikke til et avløpsrør eller drensrør, noe som medfører økt risiko for fuktskader eller vannansamling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres håndløpere for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Sluket nederst i trapperommet bør tilkobles et avløpsrør eller drensrør for å sikre forsvarlig bortledning av vann, og dermed unngå fuktskader eller vannansamling i konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Deler av kjelleren er uinnredet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Kontrollen er utført i forbindelse med stue, gang og soverom. Det er registrert ujevnheter, men disse er ikke store nok til å vurderes som avvik. Ikke kjent om det ved kontroll uten møbler kan registreres noe planhetsavvvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert knirk i gulvet i stuen og vindfanget.
Det er observert noen sprekker i den støpte platen mot grunn i kjelleren.
Et lokk i betonggulvet i kjelleren er støpt fast, men synlig. Det er ukjent hva som befinner seg under lokket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet i stuen og vindfanget for å unngå økt slitasje og redusert komfort.

Sprekkene i den støpte platen mot grunn i kjelleren bør følges opp, da de kan indikere bevegelser eller setninger som over tid kan føre til ytterligere skader.

Det anbefales å undersøke nærmere hva som befinner seg under det faststøpte lokket i betonggulvet i kjelleren, da ukjent innhold kan medføre risiko for skjulte skader eller fuktproblematikk.



TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være høye.



Aktsomhetskart radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.
Vedovnen er opplyst å være fra ca. 2006.

Selger opplyser at det ble utført branntilsyn i 2022 uten avvik. Feiing er opplyst å være utført i 2025.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på utforet vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.6.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fukt- og råteskader i treverk, samt redusere fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv for å hindre videre skadeutvikling.

Høyt fuktnivå og høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst, sverting av materialer og ødeleggelse av konstruksjoner, noe som kan medføre helserisiko og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





Fuktsøk i vegg

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene for å imøtekomme dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn. Store åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen dører subber mot karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dørblad, karm og terskel.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert funksjon over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er lagt panel på de originale veggflatene, men denne panelen er ikke ferdigstilt med hensyn til innfesting på endene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Panelen bør ferdigstilles med korrekt innfesting for å sikre stabilitet. Manglende ferdigstillelse kan føre til løs panel, økt slitasje og redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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

Membran og sluk bør overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

For å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, må tettesjikt og sluk påregnes skiftet ut på sikt.

Tidspunkt for utskifting er vanskelig å fastslå, men tiltak bør vurderes for å unngå potensielle vannskader.



Plastsluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på overflater og konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontrollen er foretakk fra kjelleren ifm gjennomføringen til sluket uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.





1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger utover fra elektriker. Det anbefales at ytterligere dokumentasjon innhentes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

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

Løsningen har en foldbar dør montert på baderomsplatene, noe som hindrer fukt i å trekke ut mot vinduet.
Det er misfarging i fugene nederst i tilknytning til platene i dusjen. Forhøyede fuktverdier ble målt ved overflatesøk nederst på platene i dusjen, mens det ikke ble registrert utslag ved fuktsøk på samme sted utenfor dusjhjørnet. En skjøt har misfarging, og det er en utett overgang hvor platen har svellet noe ut.

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av fuktskader og utette overganger på baderomsplatene, samt misfarging i fuger. Platene må byttes.

Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for videre fuktskader og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på materialene og økt fare for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forhøyde fuktverdier.



Svelling i plate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er også en panelovn.
Fall mot sluk er målt til fra ca 10-15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, da utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket.

Konsekvensen av dette er økt risiko for vannansamling på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert brukssikkerhet.

Vær oppmerksom ved bruk, og vurder ekstra tiltak dersom det oppstår tegn til vannansamling eller lekkasje.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert utetthet eller fuktoppsug i baderomsplatene nederst på vegg.
Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med oppussing av badet i 2021.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer for å sikre at baderomsplatene nederst på vegg er tette, for å unngå videre fuktopptak og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, soppdannelse og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid i forbindelse med oppussing av badet i 2021, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.
Se punkt for vegg og himling for nærmere beskrivelse av avvik og anbefalte tiltak.



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant, overskap med speil og belysning, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontrollen er foretatt fra kjelleren ifm gjennomføringen til sluket uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med to kummer og avrenningsfelt. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.

Manglende tiltak kan føre til dårlig luftutskifting, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Innredet med toalett og servantskap.
Rommet ligger i åpen løsning.

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

Rommet ligger i åpen løsning, og ventil er plassert i yttervegg i tilknytning til naborommet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondensproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for vannskader og driftsavbrudd.



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Anlegget er ikke bygget som et lukket rør-i-rør-system.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dersom det oppstår lekkasje fra vannførende rør, vil ikke vannet ledes til sluk slik det ville gjort i et lukket rør-i-rør-anlegg. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tiltak som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra vannførende rør ledes til sluk, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje.
Manglende lukket rør-i-rør-system medfører økt fare for skjulte vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.
Det er opplyst at berederen er fra ca. 2012.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 40A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme og panelovner.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ikke sett dokumentasjon ifm anlegg i kjelleren. Ukjent alder, dog nyere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ukjent om det er utført arbeid av ufaglærte, men det ble registrert noe ufagmessig innfesting av ledining på et soverom.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.





Plassert ved ytterdøren

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det ble i forbindelse med tidligere salg opplyst at det ikke ble benyttet fuktsikring.

Det er tydelige tegn på fuktgjennomslag på veggene i kjelleren. Deler av kjelleren er innredet.

For mer informasjon, se punktet om rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert levetid og verdi på bygningskonstruksjonen. Dette er spesielt kritisk når deler av kjelleren er innredet.

Se også punktet om rom under terreng for mer informasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Fukstsøk i vegg





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Innvendig er det foret ut med gassbetong, og for det meste kledd inn. To rom er ikke foret ut og kledd.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tynne riss/sprekker er observert på innsiden av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres/tettes for å hindre videre utvikling. Det anbefales å kontrollere sprekkene over tid for å avklare om de utvikler seg, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes før skadene forverres. Om det skulle forverres, bør det utføres en nærmere kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurene er utført i betong i tilknytning til trapperommet.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt. Flatt terreng rundt boligen.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre at vann samler seg inntil bygningen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

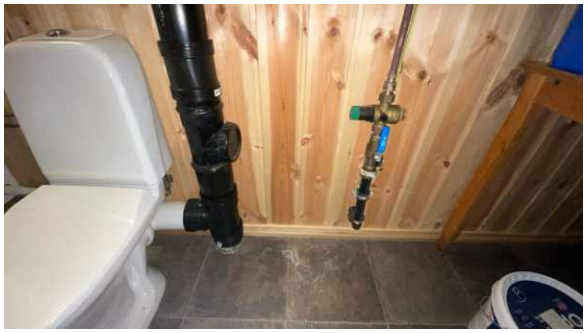
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Alder på ledningene er ukjent.

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

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

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.



Stoppekran..

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles anlegg



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar
Ukjent om byggeår er riktig

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Ringmur og støpt plate.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med takstoler.
Taktekking av betongstein.

Innlagt strøm.
Manuell vippeport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

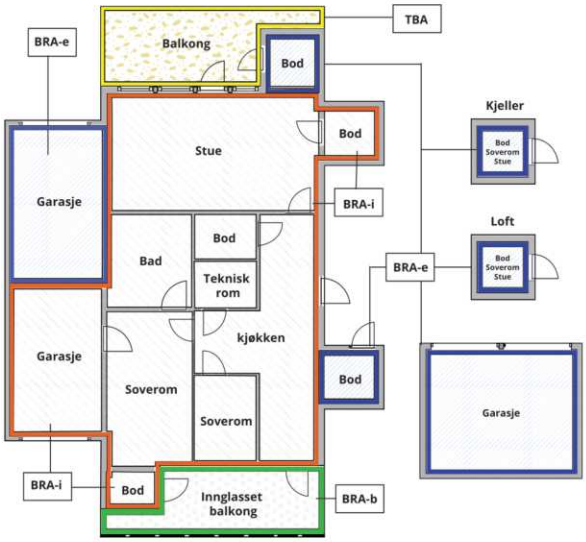
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	99			99	16
Kjeller	94			94	
SUM	**193**				**16**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom/gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, toalettrom, trapperom		

Kommentar

Soverommene i 1. etasje er på ca 5,2 kvm, 11,1 kvm og 9,4 kvm.

Takhøyden i kjelleren ligger på ca 2,08 m - 2,09 m.

Carporten har gulvareal oppmålt til ca 20 kvm. Dette inkluderer noe areal med lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleren er delvis innredet. Rommene var brukt som bod/oppbevaring, gang og toalettrom på befaringen. Det ble opplyst at disse rommene ikke er byggemeldt/bruksendret. Det er ikke tegnet inn som rom for varig opphold på tegningene.
Terrassen med takoverbygg og levegg er ikke med på tegningene. Det bør avklare om dette må byggemeldes.
Badet er utvidet inn på et soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se info i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Innredet rom i kjelleren var brukt som bod på befaringen, om disse skal brukes så bemerkes det at disse ikke imøtekommer krav til rom for varig opphold.

Garasje i felles anlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	63
Garasje i felles anlegg	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	164	120		0	594.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Edvard Bræins veg 4

Hjemmelshaver
Rai Jagdeep Singh, Kaushal Khushboo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørstadmoen, med kort kjøring fra Lillehammer sentrum. Området er rolig og barnevennlig med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og gode bussforbindelser. Nærområdet byr på fine turmuligheter både sommer og vinter, med kort avstand til skiløyper, turområder og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.
Det er ikke fremlagt opplysninger om nedgravd septiktank eller oljetank

Tinglyste/andre forhold

Ingen grunnboksutskrift rekvirert. For eventuelle heftelser eller servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges ved salg. Det er ikke opplyst om evt heftelser eller servitutter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.10.2025		Innhentet		Nei
Del med takstmann	22.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	
2	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZW8177

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251380

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jagdeep singh Rai	Khushboo Kaushal

Gateadresse
Edvard Bræins veg 4

Poststed	Postnr
FÅBERG	2625

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebanken 1Gudbransdal

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takst avdekket noe fuktighet på baderomsplatene nederst på vegg

Document reference: 55251380

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppusset av forrige eier . Vi har ingen dokumentasjon
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstman avdekket noe fuktighet ser rapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstman fant noe røtter på terassen

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El billader og smart Hub fra Futurehome
Arbeid utført av	Minel skogvang

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Future home

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251380

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet rom i kjelleren er ikke omsøkt til varig opphold

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny Kiwi butikk bygges ved siden av Jorekstad

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mangler godkjenning av oppholdsrom i kjelleren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251380

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251380

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jagdeep Rai	3bc854e4d275734ab30e7a4e1ec948cd13f315e4	20.11.2025 09:35:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Khushboo Kaushal	84b2fa3ea15610a5db01f39a97a26c0bb12f3e99	20.11.2025 09:36:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251380

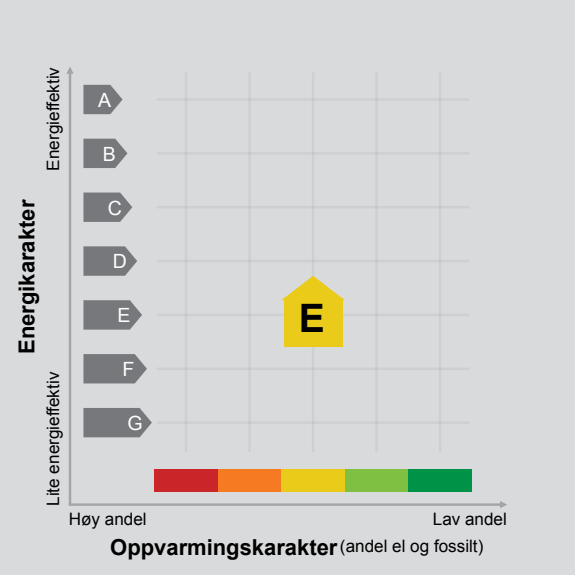
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Bræins veg 4
Postnummer	2625
Sted	FÅBERG
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12850115
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184092
Dato	26.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.09.2025 12:59

Eiendom 3405-164/120 E.bræinsv.4

Bruksnavn	E.bræinsv.4				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.10.1977	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	595 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	164	Beregnet areal	594,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	120	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Edvard Bræins veg 4	2625 Fåberg	Jørstadmoen	Jørstadmoen	Fåberg

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.10.1977	Kart- og delingsforretning	3405-164/96	Avgiver	-595
		3405-164/120	Mottaker	595
01.01.2020	Omnummerering	3405-164/120	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	12850115			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	219/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1978	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	219/0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	192	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	127/0	0/0	127/0
K01	Kjelleretasje	0	92/0	0/0	92/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.09.2025 12:59

Eiendom 3405-164/120

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Edvard Bræins veg 4	2625 Fåberg

Eierforhold (6)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
3405-164/123/0/0		Hjemmelshaver	1/6		
Rai Jagdeep Singh Edvard Bræins Veg 4 2625 Fåberg	110275	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Kaushal Khushboo Edvard Bræins Veg 4 2625 Fåberg	041290	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
3405-164/123/0/0		Hjemmelshaver	1/6		
Kaushal Khushboo Edvard Bræins Veg 4 2625 Fåberg	041290	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Rai Jagdeep Singh Edvard Bræins Veg 4 2625 Fåberg	110275	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Ordre: **81039**

Eiendom: **3405-164/120/0 Andel 0**
Edvard Bræins veg 4
2625 Fåberg

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 08.09.2025 14:47:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Ordre: **81039**

Eiendom: **3405-164/120/0 Andel 0**
Edvard Bræins veg 4
2625 Fåberg

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 09.09.2025 08:27:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**164**	Bruksnr:	**120**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Edvard Bræins veg 4, Fåberg.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 8. september 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**164**	Bnr.	**120**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Edvard Bræins veg 4, Fåberg.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 24 711,60

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. 5 266,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 8. september 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Oversiktskart

Adresse: **Edvard Bræins veg 4, 2625 Fåberg**
Gnr/Bnr: **3405/164/120/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 595 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.09.2025



Matrikkelkart

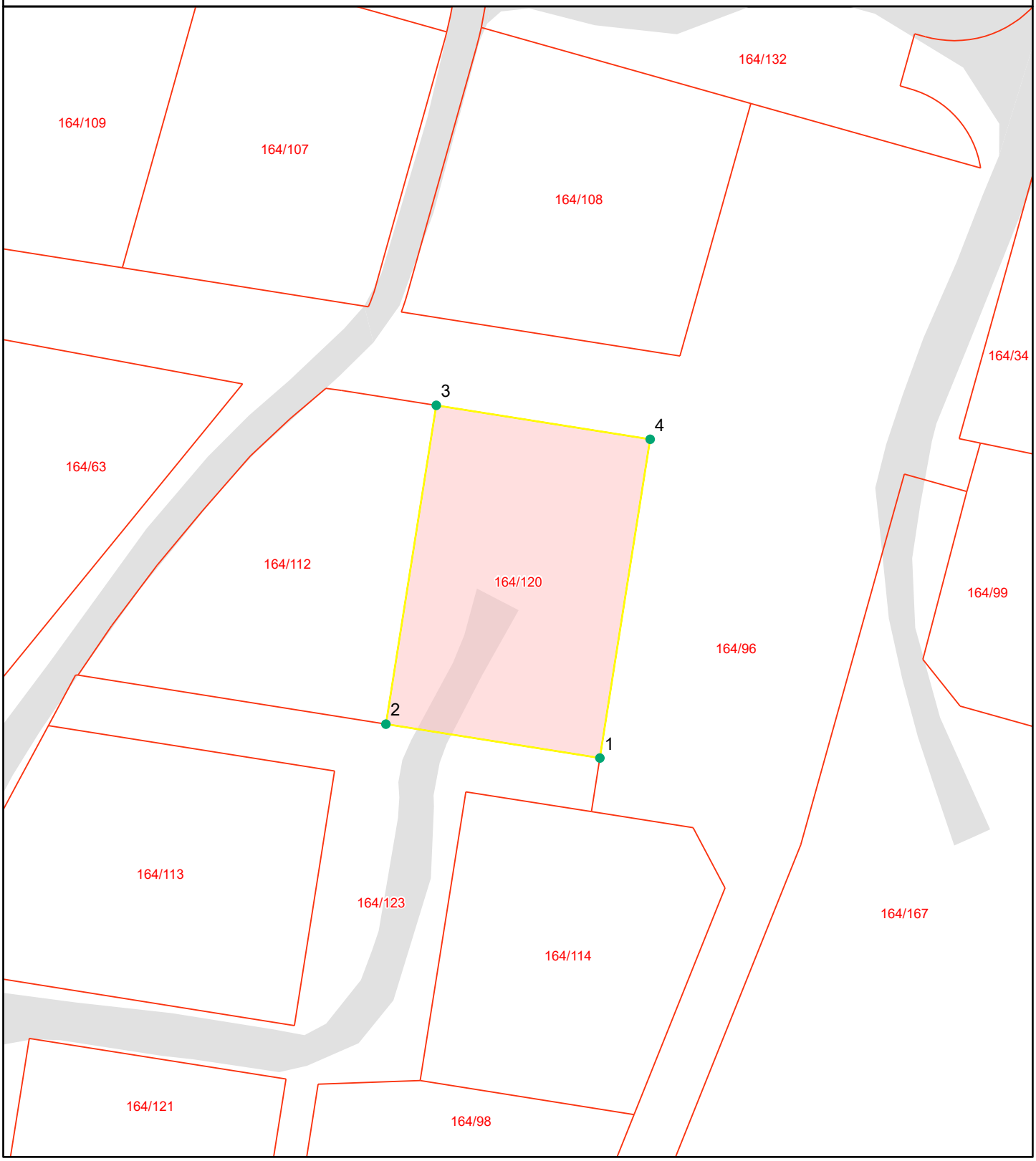
Adresse: **Edvard Bræins veg 4, 2625 Fåberg**
Gnr/bnr: **3405/164/120/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 595 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.09.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 595 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

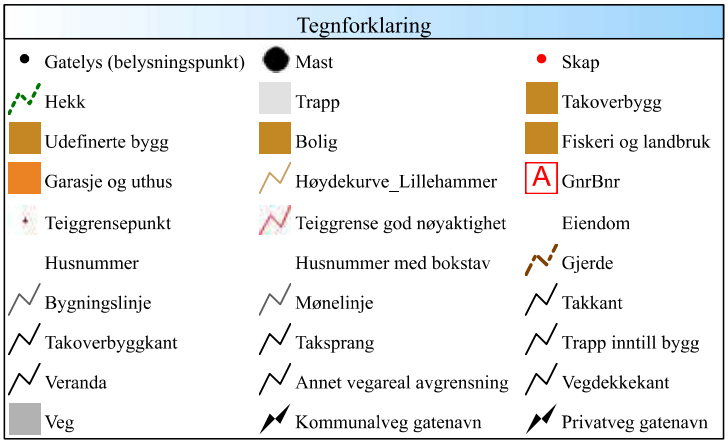
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6780291.53	574880.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.01	0
2	6780294.65	574860.78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	29.77	0
3	6780324.03	574865.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20	0
4	6780320.9	574885.17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	29.75	0

SITUASJONSKART

LILLEHAMMER KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 164	Bnr: 120	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Edvard Bræins veg 4, 2625 FÅBERG			
	Hj.haver/Fester:	KAUSHAL KHUSHBOO, Edvard Bræins veg 4, 2625 FÅBERG, med flere			
	Dato: 9/9-2025 Sign:				Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE





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

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.09.08

Sign: RHO

Målestokk

1:500

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

Ordre: **81039**

Eiendom: **3405-164/120/0 Andel 0**
Edvard Bræins veg 4
2625 Fåberg

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 09.09.2025 16:27:

Mottatt fra leverandør

I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende".

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende retningslinjer og bestemmelser er «Plan-039-06 - Endring av området øst for rv. 253 - Jørstadmoen». Arealformål «Bolig».
Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere framfor eldre reguleringsplan

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET ØST FOR RV. 253 VED JØRSTADMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret	: 04.07.74
Stadfesta av fylkesmannen	: 13.12.74

§ 1

Det regulerte område er i planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art og plassering, og tillatt antall etasjer, er fastsatt i planen. Bygningenes brutto grunnflate må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

§ 3

Bygningene skal ha sadeltak. Bygningsrådet skal bestemme annen takform under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe, og at disse detaljplanlegges under ett. Maksimal høyde på grunnmur over planert terreng er 0,5 m.

§ 4

Garasje og/eller uthus skal utformes i harmonisk sammenheng med bebyggelsen ellers.

§ 5

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

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

§ 6

Det skal for den del av bebyggelsen som ikke hører inn under boliggruppene med gruppenr. 1 - 5 reserveres plass for minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonsplan, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset. Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen, der ikke annet er sagt i reguleringsplanen. Er dette i spesielle tilfeller vanskelig å gjennomføre, kan bygningsrådet gjøre unntak.

§ 7

De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som vil virke sjenerende for nabo eller for trafikk.

§ 8

Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby gjerde eller beplantning hvis spesielle grunner taler for det, f.eks. dårlig sikt eller vanskelige brøyteforhold.

§ 9

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

§ 10

Områdene for gruppebebyggelse.

En del av bebyggelsen inngår i grupper. Disse gruppene er vist med delområdenummer 1 - 5 i planen. For denne del av bebyggelsen gjelder i tillegg følgende regler:

1. Hver gruppe må betraktes som en miljømessig enhet, og må planlegges og utformes deretter. Gruppen består av enkelttomter og privat fellesareal. Byggbar del av den enkelte tomt er vist i planen, der byggesonen angir mulige plasseringer av boligen.

2a. Det må for hver gruppe utarbeides en bindende fellesplan for utformingen av bebyggelsen (i store trekk) og bruken av privat fellesareal før utparsellering av tomtene foretas.

Det private fellesareal skal inneholde felles atkomst, felles garasjeanlegg, gjesteparkering, lekeplasser, gangveger, beplantning etc. i den utstrekning disse ting ikke er vist i reguleringsplanen.

b. Takvinkel på sadeltaket må være lik innen hver gruppe. Møneretningen må være parallell med eiendomsgrense. Bebyggelsen må oppføres slik at hver gruppe oppfattes som en helhet med beslektet material og fargeholdning.

3. Bebyggelsen bør innen hver gruppe bindes sammen, og uterom avskjermes helt eller delvis, av gjerder mot nabo og private fellesarealer.
Gjerdene må oppføres i tre eller mur, og innarbeides i stil med bebyggelsen ellers.
De må ligge på egen grunn eller i eiendomsgrense mot privat fellesareal og nabo.
Gjerdehøyden bør være opptil 1,80 m. Høyden kan avtrappes ut fra husene der naboene er enige om dette.
Stedvis kan gjerdet erstattes med beplantning. Over hele tomten, og uavhengig av angitt byggesone ellers, skal kunne oppføres enkle boder og overdekninger i sammenheng med gjerdet, og i beslektet konstruksjon, materialer og fargeholdning.
Unntak herfra der byggelinje mot veg sier noe annet.

§ 11

Området for industri og trafikkservice.

a. På området for industri og trafikkservice skal bygningene føres opp av brannfaste materialer i 1 etasje.

b. En bedrift som etter bygningsrådets skjønn antas å ville medføre ulempe for naboene kan av bygningsrådet henvises til annet industriareal i kommunen.

c. Området mellom byggelinje og offentlig veg skal behandles parkmessig. De kan ikke nyttes som opplagsplass. Vegetasjonsskjerm må anordnes rundt biloppstillingsplasser. Det skal anordnes beplantet jordvoll der dette framgår av reguleringsplanen.

d. Før bygningsrådet tar standpunkt til et byggeprosjekt, må det forelegges en samlet plan for området som viser bebyggelse, atkomst, biloppstillingsplasser, skjermende beplantning og den totale bruk av området, samt planering og terrengbehandling.

§ 12

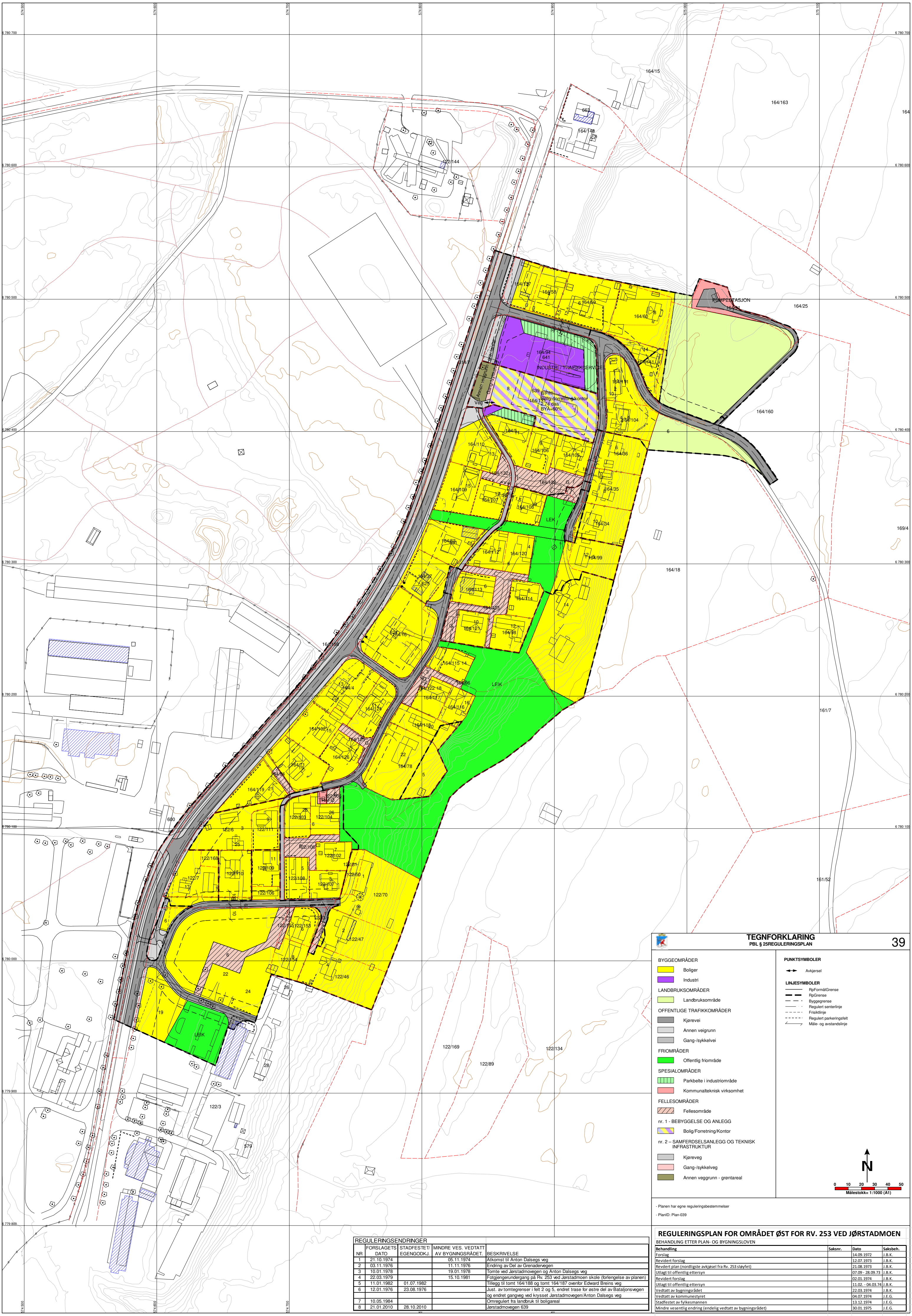
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 13

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

§ 14

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



TEGNFORKLARING
PBL § 25REGULERINGSPLAN

39

BYGGEOMRÅDER
- Boliger
- Industri

LANDBRUKSOMRÅDER
- Landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei

FRIOMRÅDER
- Offentlig friområde

SPESIALOMRÅDER
- Parkbelte i industriområde
- Kommunalteknisk virksomhet

FELLESOMRÅDER
- Fellesområde

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Bolig/Forretning/Kontor

nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

PUNKTSYMBOLER
- Avkjørsel

LINJESYMBOLER
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje

N

0 10 20 30 40 50
Målestokk= 1:1000 (A1)

- Planen har egne reguleringsbestemmelser
- PlanID: Plan-039

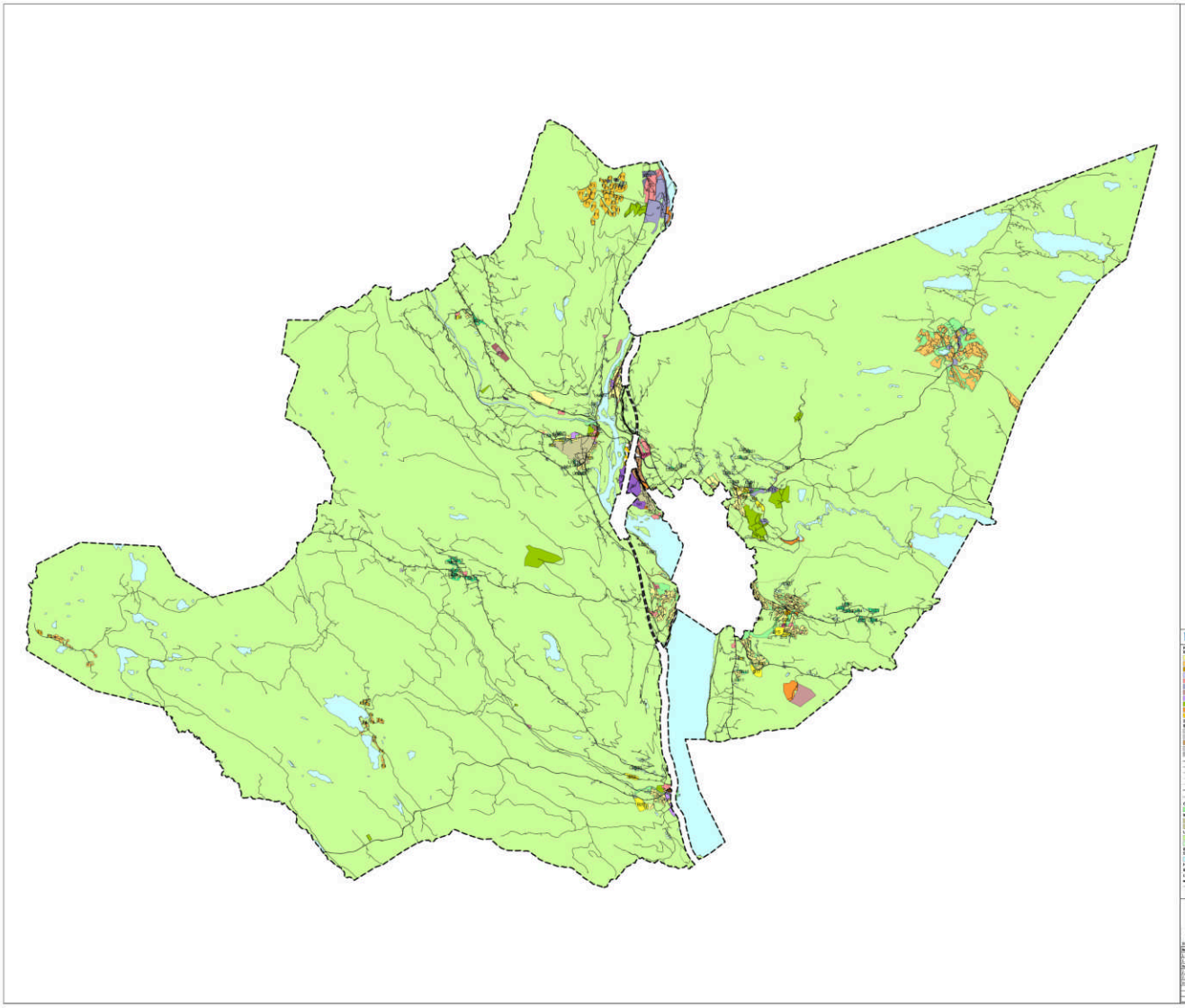
REGULERINGSENDRINGER

NR	FORSLAGETS DATO	STADFESTET/ EGENGODKJ.	MINDRE VES. VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET.	BESKRIVELSE
1	21.10.1974		05.11.1974	Atkomst til Anton Dalsegs veg
2	03.11.1976		11.11.1976	Endring av Del av Grenadervegen
3	10.01.1978		19.01.1978	Tomte ved Jørstadmovegen og Anton Dalsegs veg
4	22.03.1979		15.10.1981	Fotgjengerundergang på Rv. 253 ved Jørstadmoen skole (forlengelse av planen)
5	11.01.1982	01.07.1982		Tillegg til tomt 164/188 og tomt 164/187 ovenfor Edward Breins veg
6	12.01.1976	23.08.1976		Just. av tomtegrenser i felt 2 og 5, endret trase for østre del av Bataljonsvegen og endret gangveg ved krysset Jørstadmovegen/Anton Dalsegs veg
7	10.05.1984			Omregulert fra landbruk til boligareal
8	21.01.2010	28.10.2010		Jørstadmovegen 639

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET ØST FOR RV. 253 VED JØRSTADMOEN

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
Forslag		14.09.1972	J.B.K.
Revidert forslag		12.07.1973	J.B.K.
Revdert plan (nordligste avkjøsel fra Rv. 253 sløyfet)		21.08.1973	J.B.K.
Utlagt til offentlig ettersyn		07.09 - 28.09.73	J.B.K.
Revidert forslag		02.01.1974	J.B.K.
Utlagt til offentlig ettersyn		11.02. - 04.03.74	J.B.K.
Vedtatt av bygningsrådet		22.03.1974	J.B.K.
Vedtatt av kommunestyret		04.07.1974	J.E.G.
Stadfestet av fylkesmannen		13.12.1974	J.E.G.
Mindre vesentlig endring (endelig vedtatt av bygningsrådet)		30.01.1975	J.E.G.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Gang-/sykkelveg/-sti
- Parkering
- Havneanlegg - På land
- Jernbane - På land
- Flyplass - På land
- Annen veggrunn - grøntareal
- Gang/Sykkelveg - På bro
- Jernbane - På bro
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Gang/Sykkelveg - På tunnel
- Jernbane - På tunnel

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Grønnstruktur

BLANDET FORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Ulike typer blandet formål
- Kombinert formål

LAVE UTNYTTINGSGRADER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for ulike typer jord-/skogbruk, reindrift og utmark
- LNFR for spredt næringsvirksomhet

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- LNFR for spredt fritidsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLER

- Plangrense
- Grense for bandlegging

N

0 1 2 3 4 5 km

Målestokk 1:100 000

Plan ID: 2316Kommplan

Dato for kartgrunnlag: 22.05.14
Dato for utarb.: 22.05.13

Kartgrunnlag: N50
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Godkjent.
1. gangs behandling - Formannskapet	052/18	26.02.2018	SAB
Offentlig ettersyn - Kunngjøring annonse		06.03.2018 - 31.05.2018	SAB
Sektorfrist - Sektorhøringsfrist		30.06.2022	SAB
2. gangs behandling - Kommunestyret		29.06.2022	SAB
2. gangs behandling - Kommunestyret			
Endelig - Kommunestyret		26.05.2024	SAB



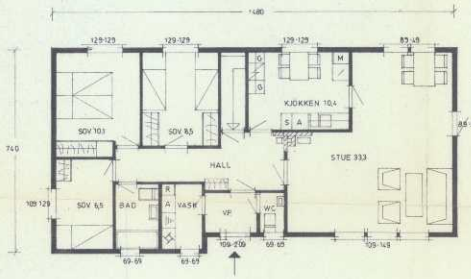
DE TEKNISKE ETATER
2163/77
Dato 31. 05. 77 X
Sak. nr. B/641

Huset plassert ø gr. pr. dat 24/6-77
Topp mur = 134,50 m.o.h.
R. Sørensen

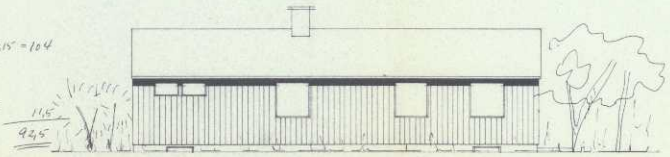
JØRSTADMOEN:
SITUASJONSPLANFORSLAG FOR

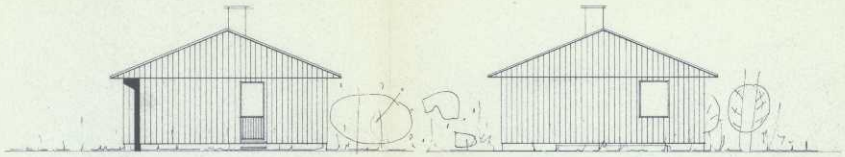
TOMT NR 4 FELT 2
FAM. HAMMER

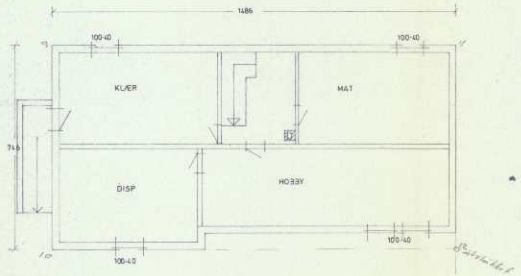
→ SØR
M = 1:1000

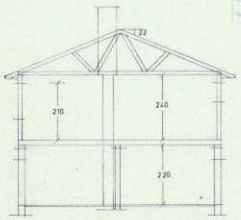


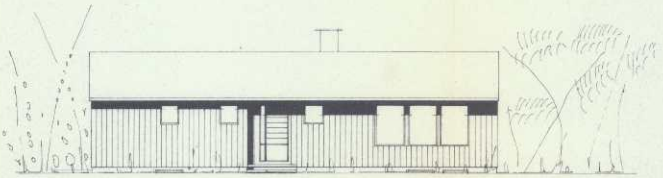
M. 55 · 2,15 = 10,4
−9,2 · 0,6 = 5,5
2 · 1,4 = 3
3 · 1 = 3
11,15
92,5







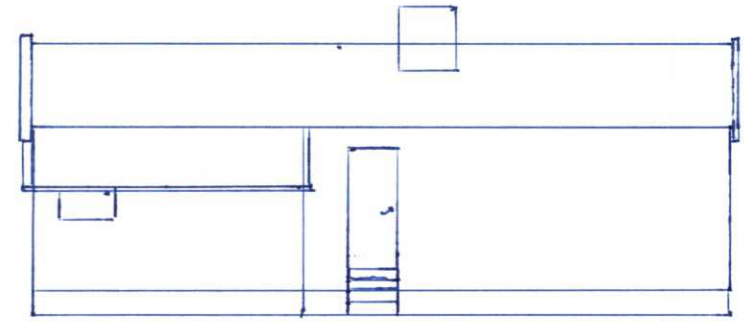


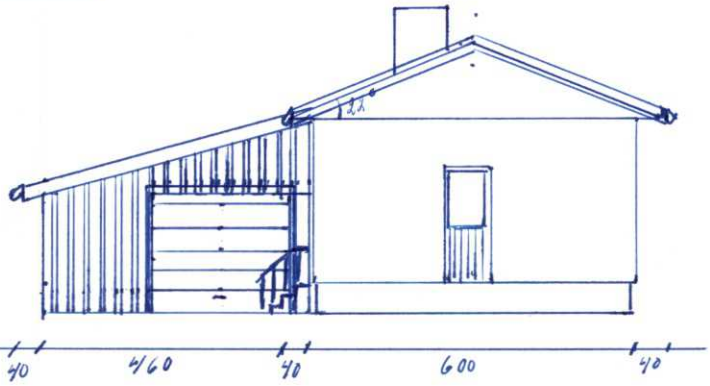


DE TEKNISKE ETATER
2/13/23
St. Gs. Tr. V
3/64/

BYGGHERRE: Ann Jorun Hammer, Brumleggstakken 17, 2638 Tolga	Målestokk 1:100	Tegn. GH.	16-5-77
BYGGEPLASS: Forstadmoen 4/2		Trac.	
		Kfr.	
		Erstatning for:	
HÅNDVERK's hus Ivar Husemoen & sønner 2600 Lillehammer - Tlf. 54 968	PLAN, FASADER, SNITT.		
		Erstattet av:	

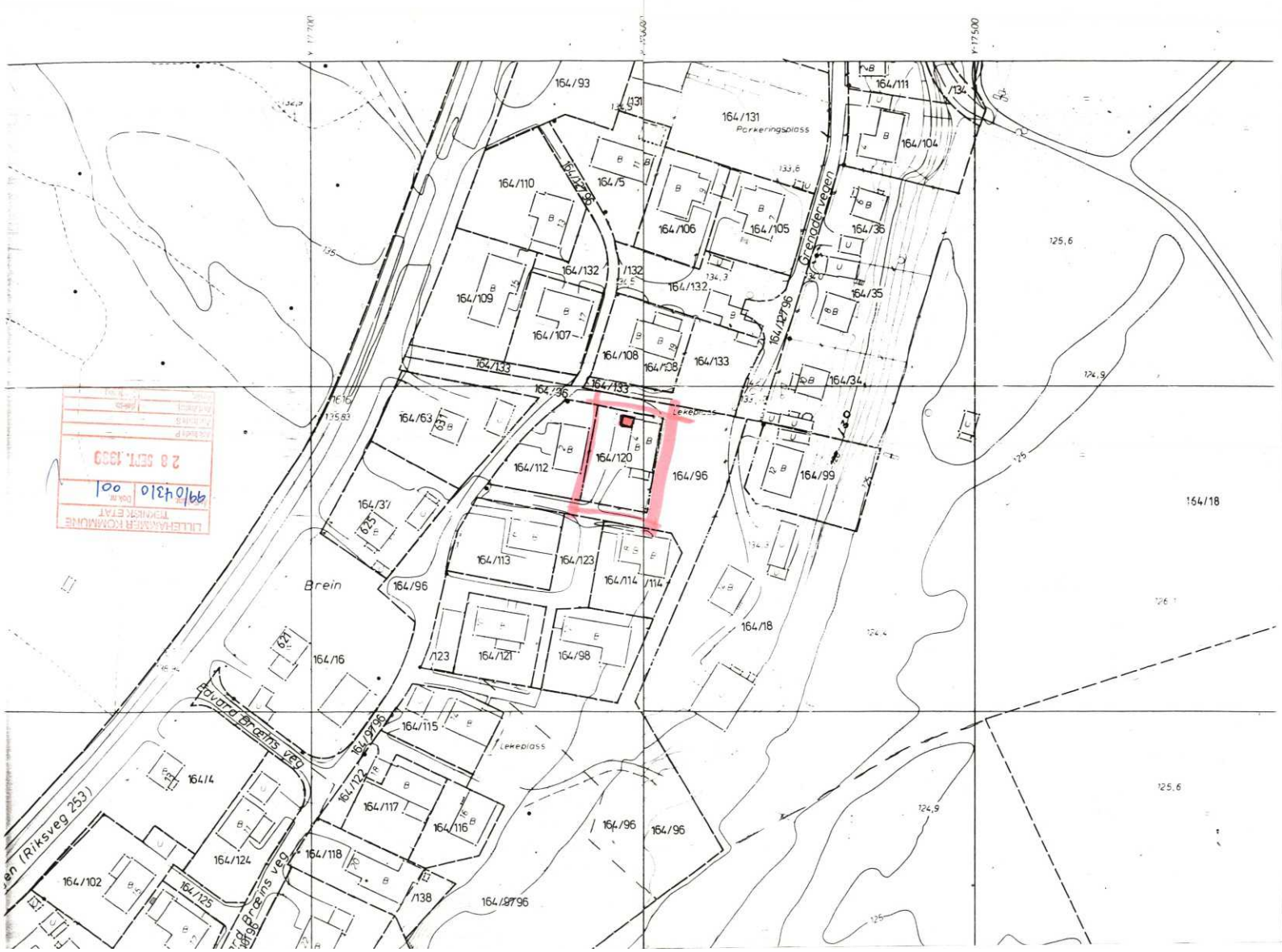
A.B Tarkon A.S





LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dok.nr. 001
28 SEPT. 1999

TEGNING:	MÅLESTOKK:
GARASJE/UTHUS	1:100
GNR/BNR.:	


164/93
164/131
Parkeringsplass
164/111
164/104
164/110
164/5
164/106
164/105
164/36
164/109
164/132
164/107
164/108
164/133
164/35
164/34
164/63
164/112
164/120
164/96
164/99
164/37
164/113
164/123
164/114
164/18
Brein
164/16
164/121
164/98
164/115
Lekeplass
164/14
164/117
164/116
164/124
164/118
164/102
164/125
164/138
164/97796
Edvard Bræins veg
Grendevegen
(Riksveg 253)
125,6
124,9
164/18

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 23. juni 1978

Sak nr.

J. nr. 2552/78

FERDIGATTEST

Byggherre : Arne Joralf Hammer
Edvard Breinsveg 4

Adresse : 2638 FÅBERG

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

g. nr. 164 *b. nr.* 121 120.

Bygningens art : Våningshus (enebolig)

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 ..... gr. fl. 92 m²

   b) i andre bygninger -- « -- « --

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 1.7.78
   Kloakkavgift fra 1.7.78

Bygningssjef
kst.

Gjenpart sendt :

Finansrådmannen.

Byingeniøren.

Ligningskontoret.

Kjell Engen

BYGNINGSSJEFEN

Arne J. Hammer
Brunlaugbakken 17

2638 FÅBERG

HCF/UG 2163/77 15. juni 1977
B 164/

BYGGEMELDING FOR ENEBOLIG TOMT 4 FELT 2 PÅ JØRSTADMOEN

Det vises til byggemelding mottatt 31.5.77 vedrørende oppføring av enebolig.

Boligen har en grunnflate på 104 m^2 og et netto leieareal på 92,5 m^2 og skal oppføres i 1 etasje med kjeller.
Plasseringen vist på situasjonsplan er godkjent av reguleringssjefen.
Boligen skal tilknyttes offentlig vann- og kloakknett. Bygningssjefen vil bemerke at kjellerytttervegg må få nødvendig sidestøtte før tilbakefylling, og ferdsel med bil rundt bygningen.

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.

   d. Lillehammer el.verk være ferdig med arbeidene i feltet, og byingeniøren godkjenne den evt. midlertidige atkomsten til tomten, da transport på de planlagte vegene ikke vil bli tillatt før de er ferdig opparbeidet.

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

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

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

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

6. 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.

H. T. Mysen
kst.

Hans Chr. Fæste

Vedlegg:
Skjema for gravetillatelse
" " byggekontroll

Henvendelser om saken rettes til:
Hans Chr. Fæste

Lillehammer kommune

Arne Joralv Hammer
Edv. Bræinsv. 4

2625 FÅBERG

Dato:29.09.03
Vår ref.: PERROV 03/05314-001
Arkivkode: HEIGB 164/120
Løpenum: 03/016417
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende CARPORT OG UTHUS. Adr. Edv. Bræinsv. 4, Gnr./Bnr. 164/120

Tiltakshaver: ***Arne Joralv Hammer***

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 20.12.99.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Meldt ferdig pr. tlf. 29.09.03.
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 m²* : 22
- *Tomteareal m²* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m²* : 17
- *Eiendomsskatt m²* : 22

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Per Arne Roverud

Kopi til:
Sekretariat, Brannsjefen, Ligningskontoret.

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/739/17
Attesteringstidspunkt 2025-11-20 10:34

A172
739
25 JAN 1978
Sør-Gudbrandsdal
sorenskriverembete

S K J Ø T E

Lillehammer Tomte- og Saneringsselskap A/S
skjøter og overdrar hermed til Joralv Hammer
(Person nr.29 02 40 [redacted]
tomten gnr. 164 bnr. 120 i Lillehammer.
Stipulert kjøpesum kr. 23.800,- er betalt.
Endelig kjøpesum fastsettes når regnskapet for prosjektet er oppgjort.
Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Tekniske anlegg.
Private stikkledninger fra hovedledninger i veg til tilknytningspunkt i de enkelte kvartaler opparbeides av selgeren.
Opparbeidelse av stikkledninger og ledninger forøvrig og/eller adkomst inn til den enkelte tomt besørges og bekostes av den enkelte tomtekjøper, som etter utført arbeid plikter å sette veg og ledninger i samme stand som før.
Kjøperen er forpliktet til å tilknytte stikkledninger på anvist sted i de enkelte kvartaler.
Vedlikehold av stikkledninger og stikkveger påligger de tomter som betjener seg av disse.
Hvis man ikke blir enig om senere felles vedlikeholdsomkostninger, blir fordelingen med endelig virkning å foreta av bygningsrådet, eller av de personer bygningsrådet oppnevner.
Kjøperen har ikke anledning til å bruke veger eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser.
Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veggrunn.

2. Offentlige og private ledninger.
Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt er berettiget til å legge stikkledninger for vann og kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.
I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Lillehammer kom-

Regn-utl. pkt. 1a og b

mune, som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser. Lillehammer kommune har rett til i framtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Telegraf og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legge eller ha liggende kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon på tomten.

3. Gjerde.
Selgeren og Lillehammer kommune er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.
Hvis nabo har reist gjerde (evt. hekkskille) før den annen nabo har begynt å bygge på sin tomt, plikter den siste å refundere sin del av gjerdeomkostningene før bygging kan igangsettes.

4. Reguleringsbestemmelser m. v.
For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale reguleringsbestemmelser for feltet.
Selgeren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser for området. Likeledes har selgeren ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at kjøperen kan fremme innsigelser i den forbindelse.
Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

5. Byggefrist - Tilbakeføringsplikt.
Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to år etter at skjøtet er utstedt.
Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale kjøpesummen med tillegg av rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlige sparevilkår.

6. Selgerens forkjøpsrett.
Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ube-

bygget stand, har selgeren forkjøpsrett til den mot slik betaling som nevnt i pkt. 5.
Kjøperen skal gi selgeren skriftlig melding dersom han ønsker å overdra eller bortfeste tomten.
Hvis selgeren vil benytte forkjøpsretten, skal skriftlig melding herom sendes kjøperen innen 1 - en - måned etter mottagelsen av kjøperens melding eller etter at selgeren er blitt kjent med at overdragelse eller bortfeste har funnet sted uten forhåndsmelding. Ellers faller forkjøpsretten bort.

7. Kommunens forkjøpsrett.
Kommunen har forkjøpsrett ved salg av tomten og de bygninger som står på tomten. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når eiendommen går over til kjøperens ektefelle eller til noen som er i slekt med kjøperen eller ektefellen i rett oppstigende eller rett nedstigende linje (her også adoptivbarn) eller i sidelinje til og med barn av søsken.
Kjøperen skal ved salg gi kommunen skriftlig melding herom.
Hvis kommunen vil benytte forkjøpsretten, må den fremsette krav om å få overta eiendommen innen 1 - en - måned etter kjøperens melding eller etter at den er blitt kjent med salget uten slik melding.
Når forkjøpsretten gjøres gjeldende, overtar kommunen kjøperens rettigheter og plikter etter avtalen mellom kjøper og selger.
Kommunen kan gjøre forkjøpsretten gjeldende selv om det i avtalen mellom selger og kjøper skulle være bestemt at selger eller kjøper kan gå fra avtalen hvis forkjøpsretten gjøres gjeldende.
Forkjøpsretten har prioritet etter pantobligasjon til Husbanken for lån og stønadslån.

Lillehammer, den 1o. januar 1978

LILLEHAMMER TOMTE- OG SANERINGSSELSKAP A/S

Jeg bekrefter at Oskar Skogly og Steinar Ouren har undertegnet i mitt nærver og er over 2o år.

Lillehammer, den 1o. januar 1978

Advokat

Edvard Bræins veg 4

Nabolaget Jørstadmoen - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jørstadmoen skole (1-7 kl.) 187 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km	
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	9 min 5.6 km	
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	12 min 7.3 km	
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	13 min 9.5 km	
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	8 min 5.3 km	
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	12 min 7.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Halberg Baklivegen Linje B1, 520, 533	5 min 0.4 km	
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	10 min 8 km	

BARNEHAGER

Jørstadmoen barnehage (0-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km	
Lundgaardsløkka barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 2.2 km	
Smestad studentbarnehage (0-5 år) 25 barn	9 min 5.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Jørstadmoen	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rosenlund Bydelssenter	8 min
Apotek 1 Kremmerhuset	8 min
Lillehammer Vinmonopol	12 min

SPORT

Jørstadmoen mil. idrettspark	6 min
Jørstadmoen skole	7 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	1 min
EVO Lillehammer	8 min

«Bra bussforbindelse, flere barn på samme alder. Rolig strøk, bra treningsmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edvard Bræins veg 4, 2625 Fåberg
Gnr. 164, Bnr. 120, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251380

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@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.
