PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

EVEN LANGSETHS VEG 3A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

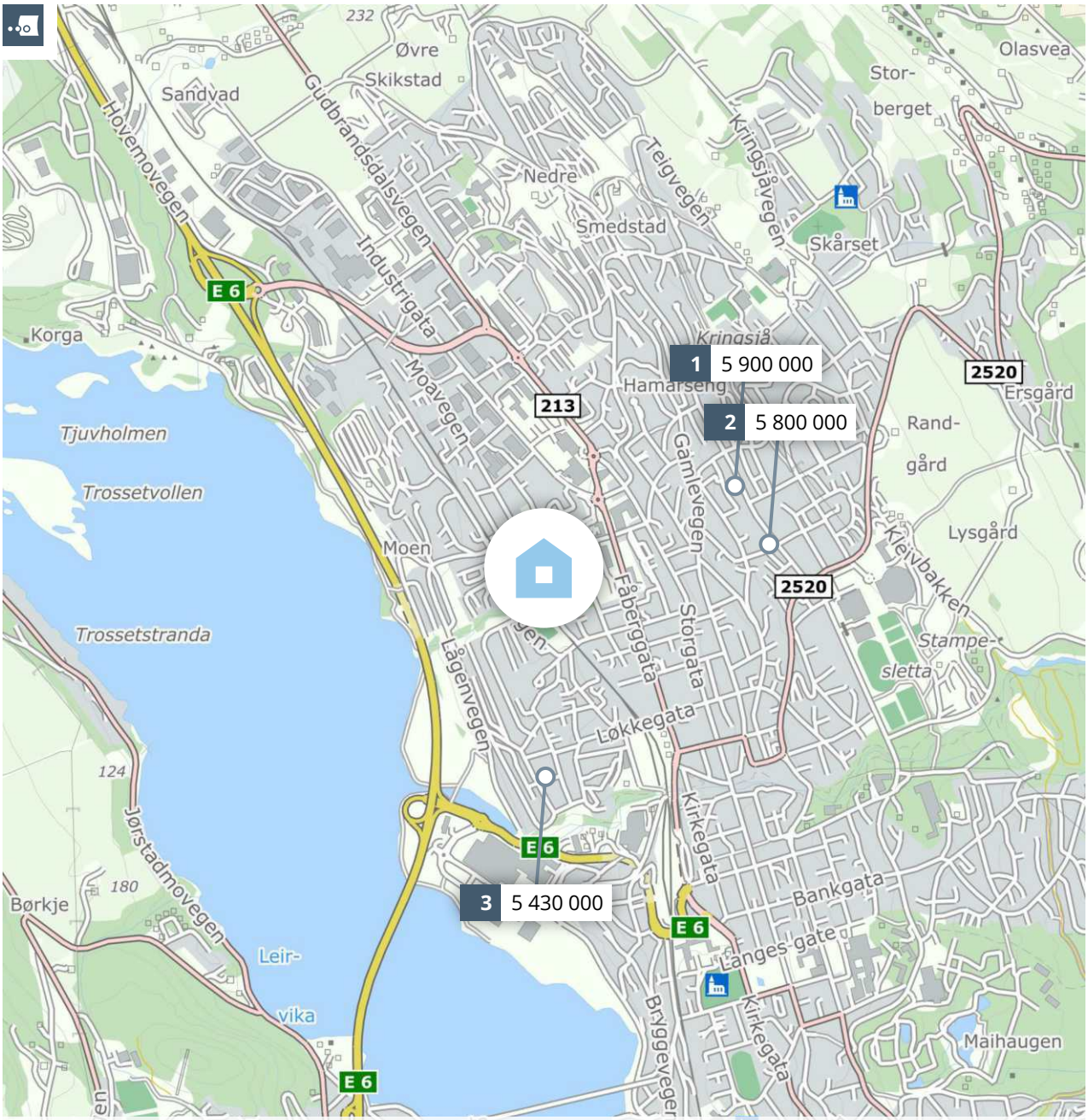
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EVEN LANGSETHS VEG 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 08.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Even Langseths veg 3 A, 2619 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 54 BNR 30 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS FÅBERGGATA NORD

Verdivurdert til

4 900 000

-	4 900 000	28 994
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	169 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					653 m²	
Byggeår					1929	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sidsel Sidserks veg 3 137 m² 1967 1 642 m² 3 sov	20.09.2023	5 450 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**43 066**
2 Sigrid Undsets veg 36 A 219 m² 1961 1 214 m² 3 sov	07.01.2025	5 900 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**26 484**
3 Amtmann Sommerfeldts gate 11 147 m² 1940 833 m² 4 sov	14.09.2023	5 100 000	**5 430 000**	0	5 430 000	**36 939**

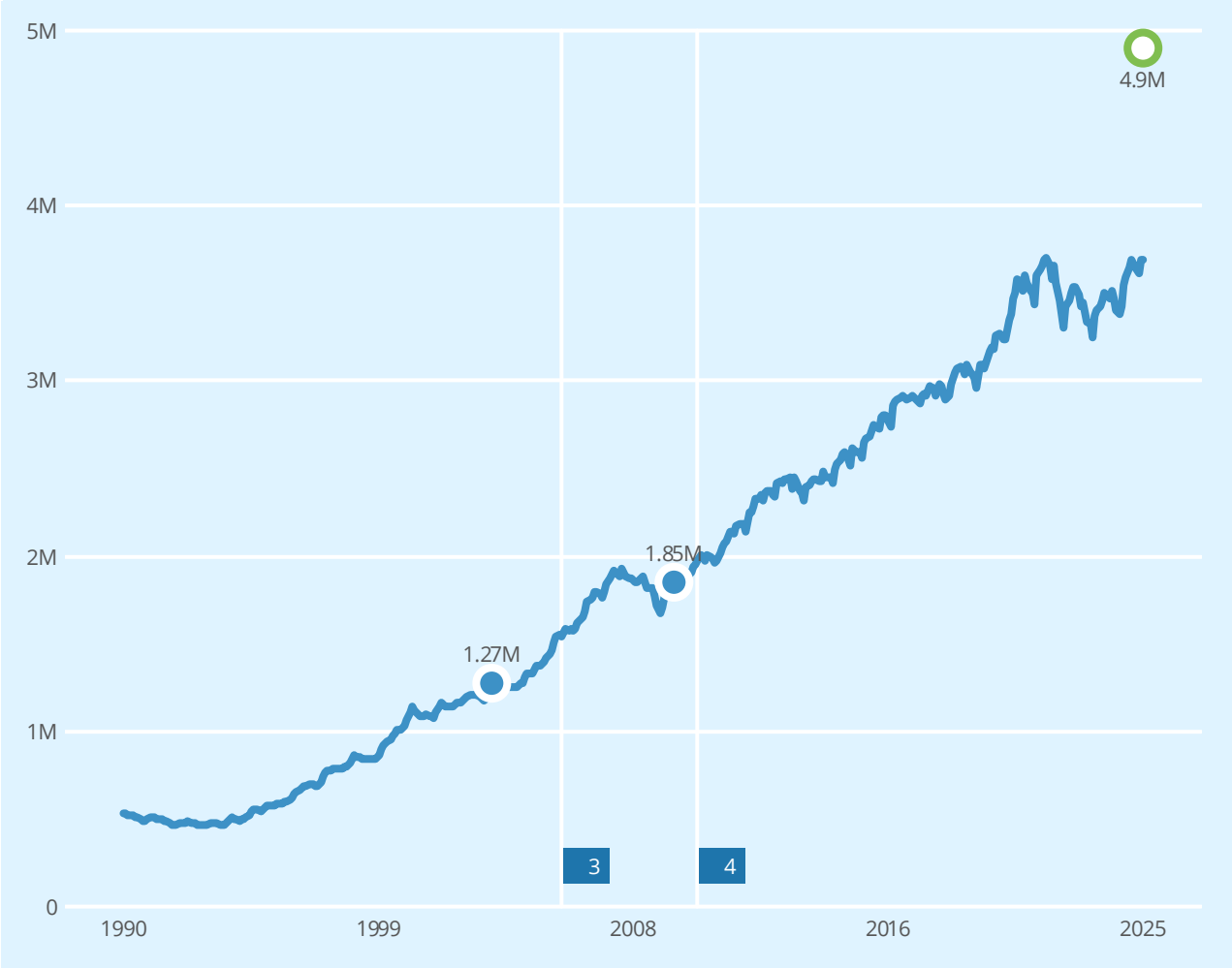
Boligen er oppført i laftet tømmerkonstruksjon med senere tilbygg og byr på en romslig planløsning over flere etasjer. Her finner du kjøkken med spiseplass, lys stue med vedovn og utgang til hage, tre soverom og bad i andre etasje, samt kjeller med boder og vaskerom. Eiendommen har en flott hage med plen og frukttrær, terrasse, garasje med motorisert port og god plass til parkering. Beliggenheten er solrik og sentral, med kort vei til Lillehammer sentrum, barnehager, skoler og turområder. En bolig med sjel, funksjonelle løsninger og gode muligheter for deg som ønsker et hjem med både historie og potensial.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig
4 Påbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2009		08.06.2009	-	1 850 000	-	1 850 000	5
30.01.2003	11.02.2003	19.03.2003	1 050 000	1 275 000	-	1 275 000	
11.03.1991		11.03.1991	-	15 000	-	15 000	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2619 LILLEHAMMER nå

1
eneboliger til salgs

3.6M
3.5M
3 400 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
234
dager

Eneboliger solgt i 2619 LILLEHAMMER siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

4 665 000 Prisantydning i snitt
4 660 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 566 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
28 994 Even Langseths veg 3 A
Totalpris 4 900 000
27 907 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Even Langseths veg 3A , 2619 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 54, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1884 **Referansenummer:** QP1531

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS **Vår ref:**

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.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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. Avvik som må kontrolleres nærmere. 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: 1929

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Profilerte metallplater over inngangspartiet. 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.
Lakkert/plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon ifm tilbygg og reisverk/laft fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Fremviste tegninger datert i 1928 viser laft/tømmer.
Saltak bygget opp som sperretak. Ikke tilgang til loftet på grunn av at luken ikke lot seg åpne helt opp. Over synlig luke er det tett fuktsperre med ny loftsluke.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datostempling fra 1975, 1976, 2001, 2003 og 2009. Datostempling fra 2006 i forbindelse med tilbygget. Montert i forbindelse med tilbygget i 2010.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Terrassen er oppført i treverk. Enkel trapp i forbindelse med terrassen. Oppmålt til 13,7 kvm.
Metalltrapp ifm inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Kjelleren er for det meste uinnredet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong, laminat, fliserr og tregulv. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert fukt, sopp og råte i kjelleren ifm en utforet trevegg i tillegg ble det registrert forhøyde fuktverdiger ved fuktsøk ifm vegger.
Boligen har malt tretrapp. Folie montert på trinnene.
Boligen har malt tretrapp ned til kjelleren.
Innvendig har boligen malte dører.
En lekkasje fra hånddusjen i forbindelse med toalettet førte til lekkasje fra badet. Her rant vann over og ut i gangen, og ble synlig i himlingen i 1. etasje når vannet rant igjennom. Synlig svelling i forbindelse med utforingene til døren.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover faktura for produkter brukt.
Selger opplyste:
Arbeid utført av håndverkere, men ikke et firma.
Elektro står KB Elektro for.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er vanskelig å kontrollere membran/mansjett i forbindelse med sluket.
Rommet har innredning med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og våtromstapet. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen kjent varmekilde.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Innredet med servantskap, speilskap og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap i 2. etasje. For øvrig er det ikke et lukket rør-i-rør-anlegg.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Registrert veggventiler og spalteventiler i vinduene.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 50 A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme. Det er en panelovn på kjøkkenet.
Selger opplyste:
Gulvvarme i entreen i 1. etasje og toalett og bad 2. etasje.
Gulvvarmen i gangen og toalettet var samme kabel og har sviktet.
Gulvvarme i gangen i kjelleren fungerer, men ikke vært brukt på lenge.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Synlig drensplast noen steder.
Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Ringmur i forbindelse med tilbyggene.
Opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

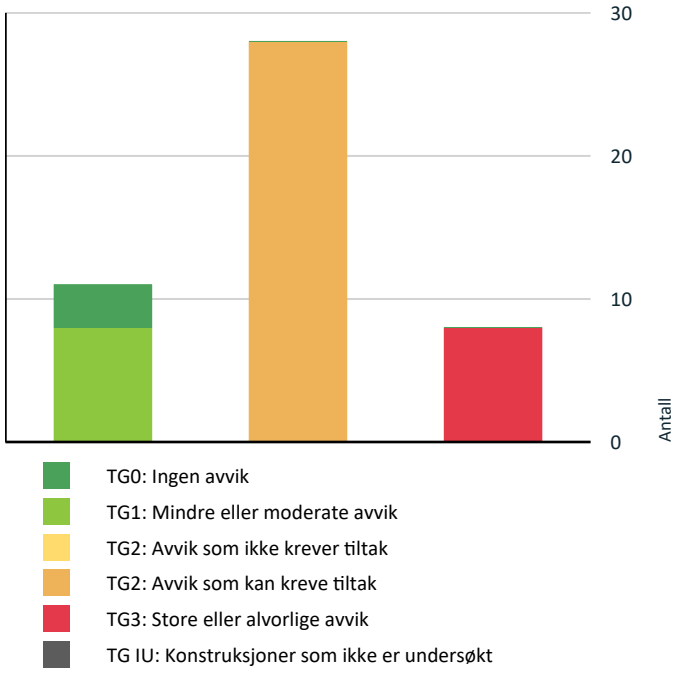
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Badet i 2. etasje er bygget litt anderledes. I dag er det bad og en liten bod.
Badet i kjelleren er ikke tegnet inn.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

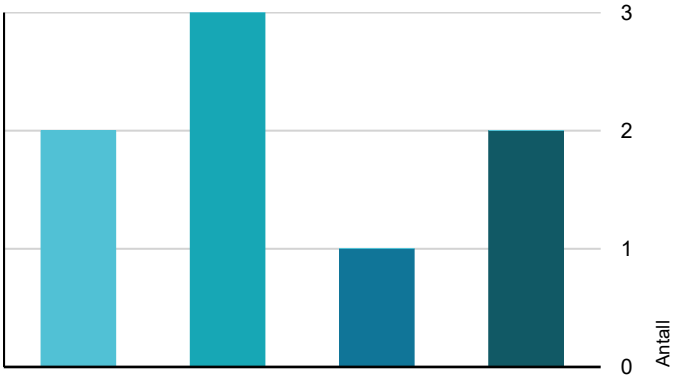
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	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 - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	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 - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Registrert noe manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Profilerte metallplater over inngangspartiet. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avflassing, sprekker og svertesopp i forbindelse med vindskibordene.
Noe begroing.
For slak takvinkel med hensyn til taktekking på tilbygget stue, ca. 8 grader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av avflassing, sprekker og svertesopp på vindskibordene, samt fjerning av begroing, for å hindre videre forringelse og potensielle fuktskader. Lav takvinkel på tilbygget stue bør vurderes av fagperson, da dette kan øke risikoen for lekkasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe avflassing ifm beslag på taket.
Deler av takrennene er eldre og slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av avflassing på beslag og vurderes utskifting av eldre og slitte takrenner for å hindre videre forringelse og redusere risiko for lekkasjer og fuktskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon ifm tilbygg og reisverk/laft fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Fremviste tegninger datert i 1928 viser laft/tømmer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Synlig musesperre ble observert ved tilfeldig kontroll i området rundt tilbygget inngangsparti, men det er utetthet ved hushjørnene. Det ble ikke registrert musesperre ved tilfeldig sjekk i området rundt tilbygget stue. Det er noe avflassing og slitasje på den eldste delen. Områdene som ble kontrollert ved tilfeldig kontroll var rundt inngangspartiet og stuen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Musesperre må kontrolleres og utbedres der det er avvik eller mangler, for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Overflatebehandling bør utføres på områder med avflassing og slitasje for å beskytte kledningen mot fukt og forringelse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak bygget opp som sperretak. Ikke tilgang til loftet på grunn av at luken ikke lot seg åpne helt opp. Over synlig luke er det tett fuktsperre med ny loftsluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe trang luftespalte ifm takutstikket på tilbygget stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftespalten ved takutstikket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, slik at risikoen for fuktskader og muggdannelse reduseres.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datostempling fra 1975, 1976, 2001, 2003 og 2009. Datostempling fra 2006 i forbindelse med tilbygget. Montert i forbindelse med tilbygget i 2010.

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

Synlig avflassing på enkelte vinduer. Noen vinduer tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av vinduene, inkludert utbedring av sprekker i treverket, maling og justering av vinduer som tar i karm, for å hindre videre forringelse, redusere risiko for fuktskader og sikre god funksjon. Kondensering på glassene bør utbedres for å unngå fuktskader i treverket.

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Eldre og svært slitte vinduer. Manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut, og slitte karmer samt sprekker i treverket bør utbedres for å hindre varmetap, fuktskader og ytterligere forringelse av vinduene. Manglende vedlikehold bør utbedres for å sikre vinduenes funksjon og levetid.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe manglende vedlikehold og synlig svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og rengjøring for å fjerne svertesopp, for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for råte.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført i treverk. Enkel trapp i forbindelse med terrassen. Oppmålt til 13,7 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen er svært slitt.

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

Det må forventes oppussing eller utskifting av terrassen i nær fremtid for å unngå ytterligere forringelse og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige trapper

Metalltrapp ifm inngangspartiet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Kjelleren er for det meste uinnredet.

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

Sår og slitt laminatgulv på et soverom i 2. etasje, samt slitasje på parketten i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater med sår og slitasje bør utbedres eller skiftes for å unngå videre forringelse og sikre tilfredsstillende brukskvalitet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert ca. 25 mm planhetsavvik på soverommet og 33 mm i gangen i 2. etasje. Ca. 27 mm avvik i stuen i 1. etasje og 12 mm avvik i tilbygget/soverommet i 1. etasje.

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

Tilstandsrapport

For å utbedre planhetsavvikene bør gulvene rettes opp ved neste renovering, for å unngå videre skjevheter som kan påvirke møblering og bruk av rommene. Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget av utbedringene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Radon

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

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonnivåer kan medføre økt risiko for helseskader som lungekreft.



Aktsomhetskart radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere brannfare, og det anbefales å vurdere rehabilitering av pipen da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å unngå økt risiko for skader eller lekkasjer.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, laminat, fliserr og tregulv. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert fukt, sopp og råte i

Tilstandsrapport

kjelleren ifm en utforet trevegg i tillegg ble det registrert forhøyde fuktverdiger ved fuktsøk ifm vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Registrert forhøyde fuktverdier i panelen og tregulvet.
Registrert sopp og råte.
AI svarte basert på bilder av soppen:
Ekte hussopp, men det kan være en annen type. Det må sendes inn prøver for å finne ut hvilken sopp det er.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det anbefales å kontakte Mycoteam eller tilsvarende fagkyndig for å bekrefte forekomsten av ekte hussopp og for å iverksette nødvendige tiltak, samt gjennomføre en grundig kontroll og utbedring. Rask sanering er avgjørende for å hindre videre spredning og alvorlig skade på byggets konstruksjoner. Estimatet kan justeres etter nærmere kontroll. På grunn av de registrerte forholdene er det ikke behov for hulltaking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Folie montert på trinnene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper og rekkverk bør monteres for å utbedre avviket og redusere risikoen for fall og personskade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

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

Lite hull/sår på en soveromsdør.
En soveromsdør tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres hull og sår på soveromsdøren, og døren som tar i karm/terskel bør justeres, for å unngå videre slitasje og sikre funksjonell bruk av dørene.

TG 3 Andre innvendige forhold

En lekkasje fra hånddusjen i forbindelse med toalettet førte til lekkasje fra badet. Her rant vann over og ut i gangen, og ble synlig i himlingen i 1. etasje når vannet rant igjennom. Synlig svelling i forbindelse med utforingene til døren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fukt i etasjeskilleren kan ha ført til muggsoppdannelse, siden det ikke ble åpnet opp og tørket. Så lenge lekkasjen er stoppet, vil det ikke være noen videre utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at etasjeskilleren åpnes og kontrolleres for fuktskader og eventuell muggsopp, slik at eventuelle skader kan utbedres og videre utvikling av sopp og råte unngås. Estimatet er for en nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover faktura for produkter brukt.
Selger opplyste:
Arbeid utført av håndverkere, men ikke et firma.
Elektro står KB Elektro for.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Selv om løsningen fungerer med dusjkabinett, bør det vurderes tiltak for å beskytte eller bytte ut uegnede materialer for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Registrert flere fliser som har begynt å løsne/slippe taket. Det er også sår/rusk i flisfugen i forbindelse med dette.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Andre tiltak:

Fliser som har begynt å løsne må limes fast igjen, og skader i fugene bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på gulvet.
Fallforholdet til sluk bør også utbedres for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Estimatet gjelder for fliser som har begynt å slippe taket med sår i flisfuger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er vanskelig å kontrollere membran/mansjett i forbindelse med sluket.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Membranløsningen bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å unngå økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



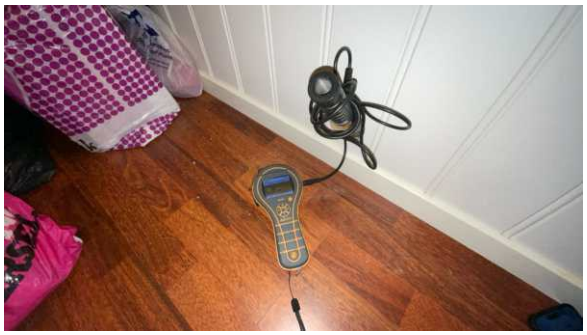
Funksjonstest

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i vegg.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen kjent varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i gulvbelegget bør utbedres eller belegget skiftes for å hindre fuktinntrengning og videre skade på konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk 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.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Deler av belegget er teipet. SINTEF Byggforsk anbefaler oppussing av våtrom etter 20–30 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommet med nytt tettesjikt og sluk for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Eldre løsninger og teipede områder gir økt fare for vanninntrenging og skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

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

Riss og sprekker i utstyr på våtrommet bør utbedres for å hindre lekkasjer og videre skader som kan føre til fuktskader eller redusert levetid på sanitærutstyret.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• 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.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fukt- og kondensskader.



Funksjonstest

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er eldre og har synlige tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkenet for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk, samt for å unngå økte vedlikeholdskostnader og redusert brukervennlighet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Innredet med servantskap, speilskap og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• 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

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, samt vurdere tiltak for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å unngå dårlig luftkvalitet og redusere risiko for skjulte vannskader.



Funksjonstest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap i 2. etasje. For øvrig er det ikke et lukket rør-i-rør-anlegg.

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vannledningene bør kontrolleres jevnlig av fagperson, og utskiftning vurderes, for å unngå risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningen.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern.

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

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

Utskiftning av avløpsrør bør vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Registrert veggventiler og spalteventiler ifm vinduene.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det anbefales å vurdere service eller utskifting av varmepumpen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, for å unngå plutselige driftsstans eller redusert effekt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje.

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: 50 A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme. Det er en panelovn på kjøkkenet.

Selger opplyste:
Gulvvarme i entreen i 1. etasje og toalett og bad 2. etasje.
Gulvvarmen i gangen og toalettet var samme kabel og har sviktet.
Gulvvarme i gangen i kjelleren fungerer, men ikke vært brukt på lenge.

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.
   2010 2009-2010. Mye oppgradering utført ifm tilbygg og oppussing av 2. etasje. Ellers eldre anlegg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

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 Varmekablen i entreen og toalettet må kontrolleres siden denne har sluttet å fungere.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskap plassert i 2. etasje.

TG 3 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.

Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

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?
   Ja

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig drensplast noen steder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av drenering og utvendig fuktsikring for å hindre vanninntrengning og fuktskader i kjeller og grunnmur. Manglende tiltak kan føre til økte fuktnivåer og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Ringmur i forbindelse med tilbyggene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Noe avflassing på grunnmuren.
Noe riss i pussen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Avflassing og riss i pussen bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrenging.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Opparbeidet tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, for å unngå risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader ved svikt i eldre rør.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Støpt plate og oppkant.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med takstoler.
Taktekking av betongstein.
Pulttak over borden bygget opp med sperrer.
Trekking av pappshingel.

Innlagt strøm.
Motorstyrt leddport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men det bemerkes at det ble registrert forhold ifm oppmålingen og beskrivelsen av bygget som vil kreve nærmere kontroll og utbedring/vedlikehold som, råte i vindskibord, slak takvinket mtp at det er pappshingel. Noe manglende vedlikehold.

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

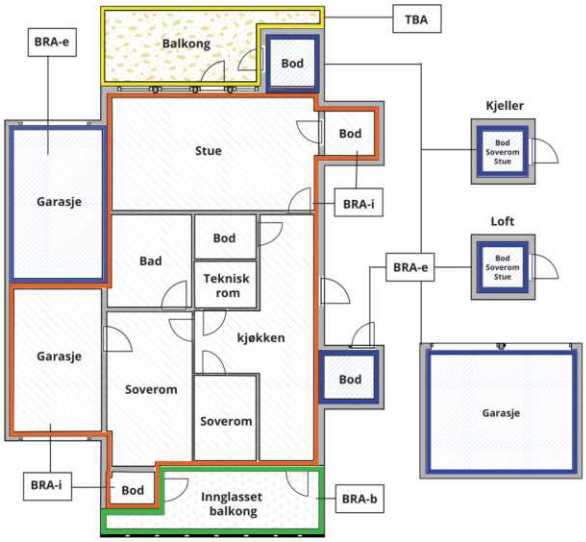
Hva er måleverdig areal?

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 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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje	54			54		10	64
1. etasje	75			75			75
Kjeller	40			40			40
SUM	**169**					**10**	**179**
SUM BRA	**169**						

Romfordeling

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

Kommentar

Soverommene i 2. etasje er på ca 12,6 kvm, 13,8 kvm og 14,2 kvm.
Soverommet i 1. etasje er på ca 8,5 kvm.

Boden i 2. etasje er tatt med for å vise rommet, men den er ikke måleverdig pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Badet i 2. etasje er bygget litt anderledes. I dag er det bad og en liten bod.
Badet i kjelleren er ikke tegnet inn.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden i kjelleren er under 2 m og er målt til 1,98 m, 1,96 m og 1,94 m ved tilfeldig kontroll.
Vaskerommet og et par boder er på ca 2- 2,04 m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Garasje, Bod, Bod 2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	37
Garasje	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Phuong Thanh Ngo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	54	30		0	652.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Even Langseths veg 3A

Hjemmelshaver

Ngo Phuong Thanh, Luong Thinh Chi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Nordre Ål, ca. 2 km fra Lillehammer sentrum. Området har kort vei til skole, barnehage, dagligvare og gode bussforbindelser. Nærhet til marka gir gode turmuligheter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Privat adkomst til eiendommen fra Even Langseths 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.

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	04.08.2025		Innhentet		Nei
Del med takstmann	04.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

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/QP1531

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251314

Selger 1 navn
Phuong Thanh Ngo

Gateadresse
Even Langseths veg 3A

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2619

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 24270807

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: Beskrevet i takstrapporten

Document reference: 55251314

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ref takstrapport

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref takstrapport

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref takstrapport

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ref takstrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref takstrapport

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

Beskrivelse: Ref takstrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soppskade i et kjellerrom inni en bod ref takstrapport

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: Ref takstrapport

Arbeid utført av: Firmanavn står på sikringsskapet

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

Document reference: 55251314

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

Beskrivelse: Mye selvarbeid utført gjennom botiden f.eks legging av nytt laminat, maling inne og ute, kledning, steinbelegging og typiske vedlikeholde

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: I forbindelse med renovering er det blitt tilbygget et rom i andre etasje samt hele andre etasje fått ny planutforming

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja med små avvik ref takstrapport

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

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

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: 55251314

Tilleggskommentar

Se takstrapport

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: 55251314

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

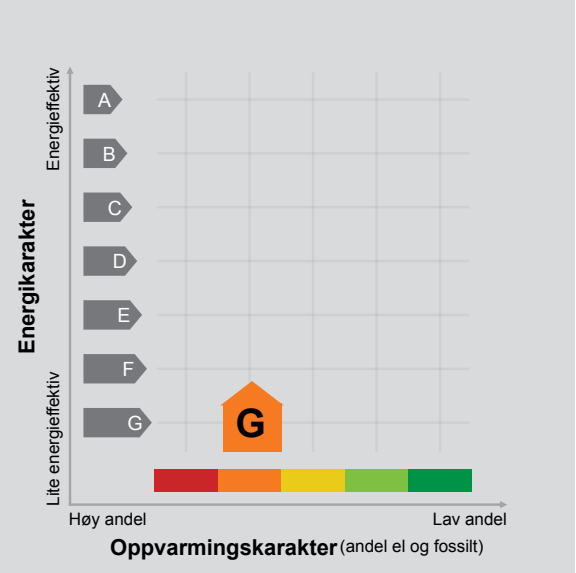
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Phuong Thanh Ngo	41b9953075e2a90b8fc73ac9d83b852ffcc5b3a0	02.09.2025 13:05:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251314

- 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	Even Langseths veg 3A
Postnummer	2619
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12829949
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162962
Dato	02.09.2025



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)

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

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: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

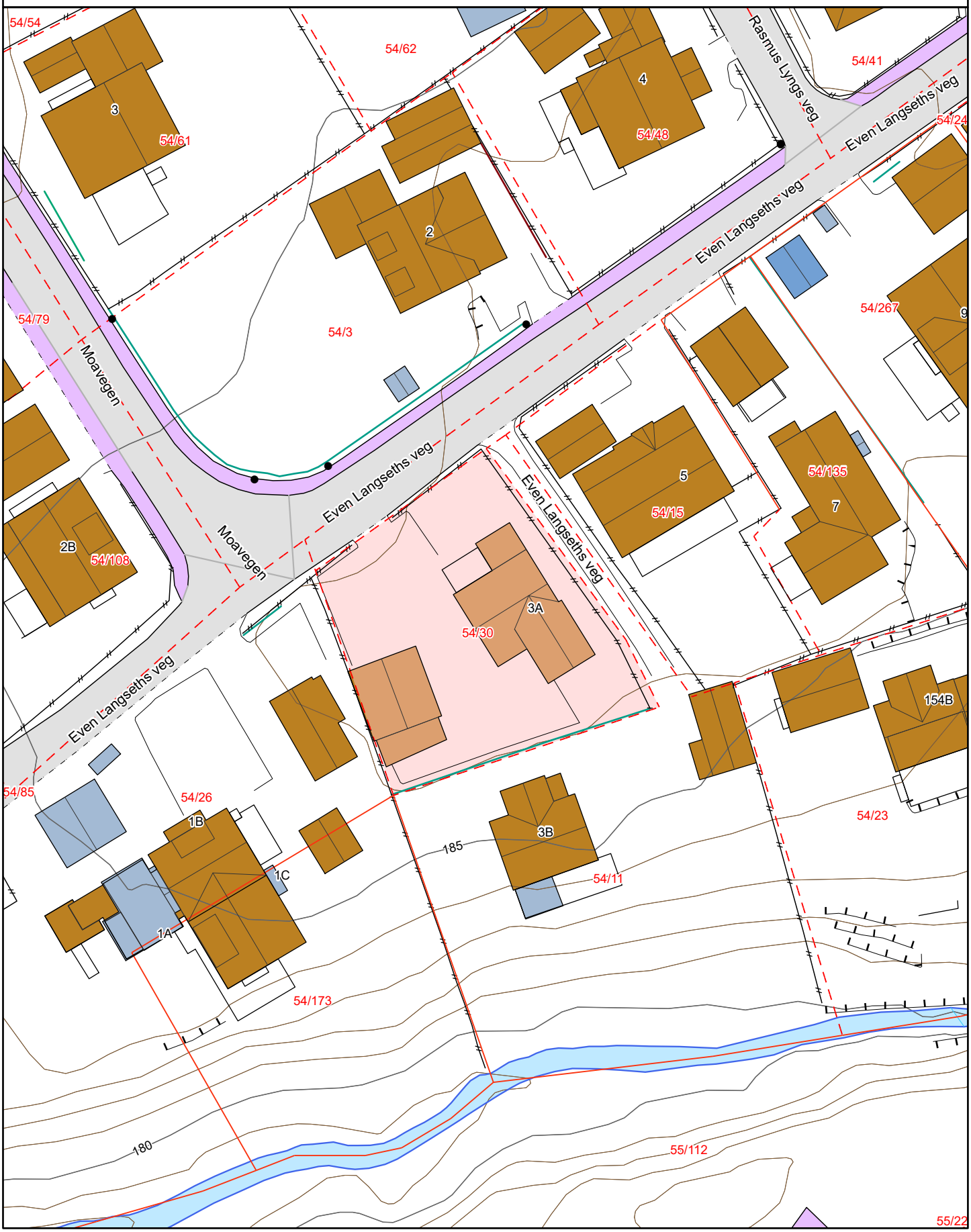
Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Oversiktskart

Adresse: **Even Langseths veg 3A, 2619 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/54/30/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 653 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.08.2025



Matrikkelkart

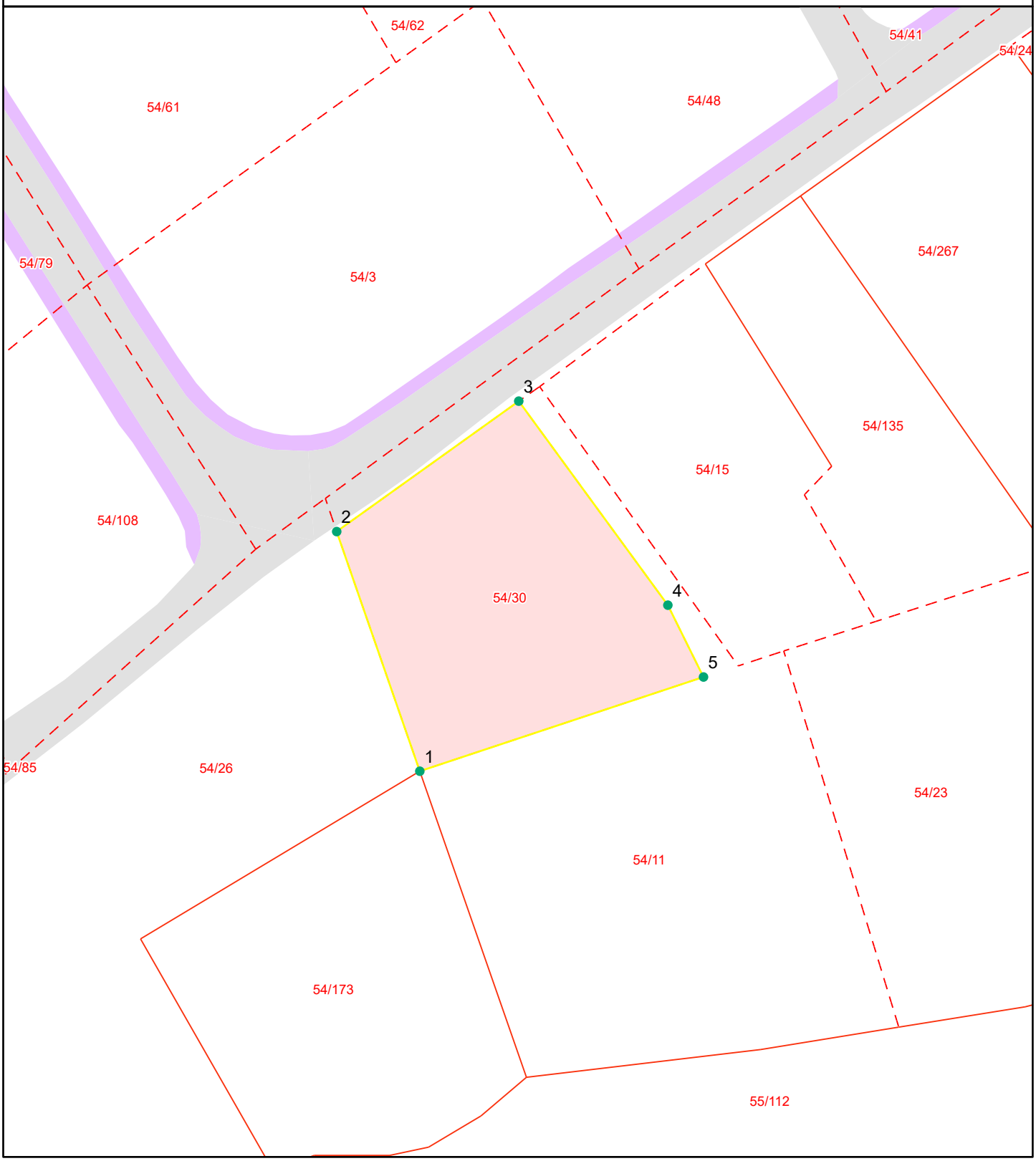
Adresse: **Even Langseths veg 3A, 2619 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/54/30/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 653 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.08.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 653 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6777411.28	578205.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.39	0
2	6777433.36	578198.09	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	20.67	0
3	6777445.38	578214.89	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	23.31	0
4	6777426.58	578228.65	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	7.4	0
5	6777419.96	578231.94	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	27.6	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.08.2025 08:57

Eiendom 3405-54/30 Lauvli

Bruksnavn	Lauvli				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.12.1928	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	647,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	54	Beregnet areal	652,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	30	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Even Langseths veg 3A	2619 Lillehammer	Fåberggata Nord	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.12.1928	Kart- og delingsforretning	3405-54/30	Mottaker	647,9
		3405-54/3	Avgiver	-647,9
01.01.2020	Omnummerering	3405-54/30	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	12829957			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.09.1929	Areal, annet (bruk/brutto)	25/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	25/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	25/0	25/0

Bygg 2 av 3: Enebolig

Bygningsnr	12829949			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	199/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.09.1929	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	199/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	199	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	81/0	0/0	81/0
H02	Hovedetasje	0	64/0	0/0	64/0
K01	Kjelleretasje	0	54/0	0/0	54/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	14651071			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Meldingssak tiltak fullført			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	45/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	45/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	45/0	45/0

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**54**	Bnr.	**30**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Even Langseths veg 3, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 27 809,40

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 7 030,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 5. august 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **79547**

Eiendom: **3405-54/30/0 Andel 0**
Even Langseths veg 3A
2619 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 08.08.2025 09:47:

Mottatt fra leverandør

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



- Vannledning
- Avløp felles ledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Avløp felles borehull
- Avløp felles dykkerledning
- Avløp felles kanal
- Avløp felles luftledning
- Avløp felles overløpsledning
- Avløp felles pumpeledning
- Avløp felles sugeledning
- Avløp felles tunnel
- Avløp felles varerør
- Avløp felles kopling
- Drensledning
- Drens tunnel
- Sigevannsledning
- Prosessavløp fra
- Sigevann drensle
- Sigevann infiltrasj
- Sigevann overløp

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

Lillehammer kommune
Teknisk Forvaltning

N

Dato: 2025.08.08
Sign: RHO

Målestokk
1:500

Ordre: **79547**

Eiendom: **3405-54/30/0 Andel 0**
Even Langseths veg 3A
2619 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HELENE.SIVERTSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 04.08.2025 09:45:

Mottatt fra leverandør

Privat adkomst til eiendommen fra Even Langseths veg

Ordre: **79547**

Eiendom: **3405-54/30/0 Andel 0**
Even Langseths veg 3A
2619 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 13.08.2025 09:29:

Mottatt fra leverandør

I Byplanen er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende" og ligger i områdetype "Småhusbebyggelse i kvartaler", med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.
Hensynssoner som gjelder

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

Hr. Bertil Finsveen.

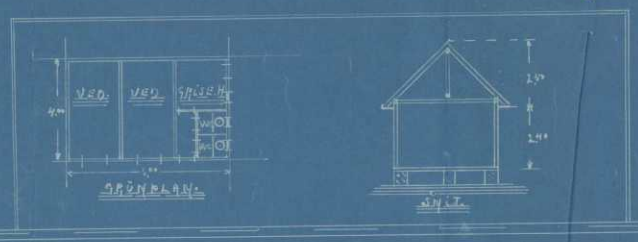
Hersteds.

Deres andragende om bygning av vaaningshus med særskilt uthus paa Deres tom av Moen i byggebeltet blev behandlet av bygnings - og reguleringskomissionen i møte igaar. Der fattedes saadan beslutning :

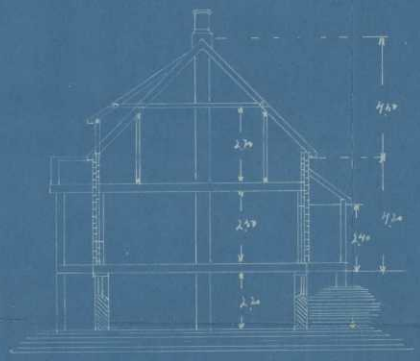
Planen godkjendes paa betingelse av at der opføres egen luftpipe for dampavtræk fra kjøkken. Videre henstiller man til ansøkeren at forandre bygningens utseende, som nu er mindre tiltalende.

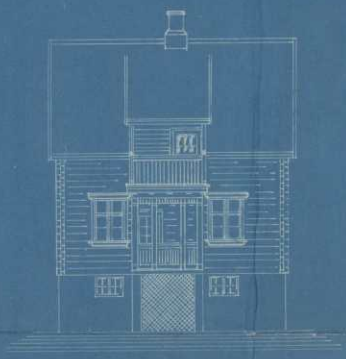
For bygnings - og reguleringskomissionen 1 september 1928.

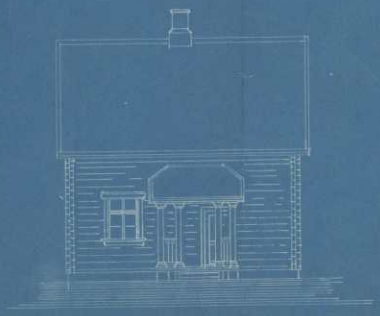
Retur. 1 grundbrev og 1 beskrivelse.



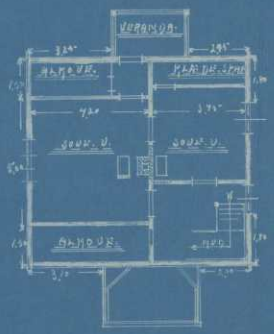
PROJEKT. BRATLI FILMSUFFEN.


SNITT.

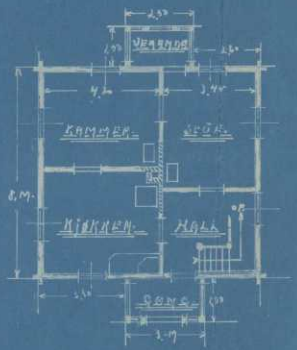

FASADE MOT.


FASADE ØST.

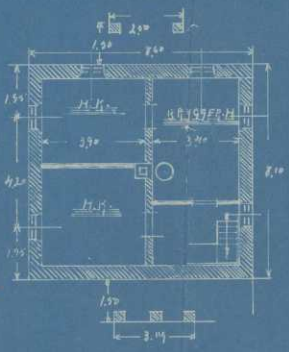
SKALA: 1:100 CM.



LOFTPLAN.



1ste ETASJE.



KJELLERPLAN.

Signert: Arkitekt 1938

Factory

/28

Burfil Furniture

54-30

Factory



LILLEHAMMER KOMMUNE

Ar/saksnr.	Dok.nr.
05/02250	001

13 JUN 2005

Løpenr.

Ark.kode P

Ark.kode S

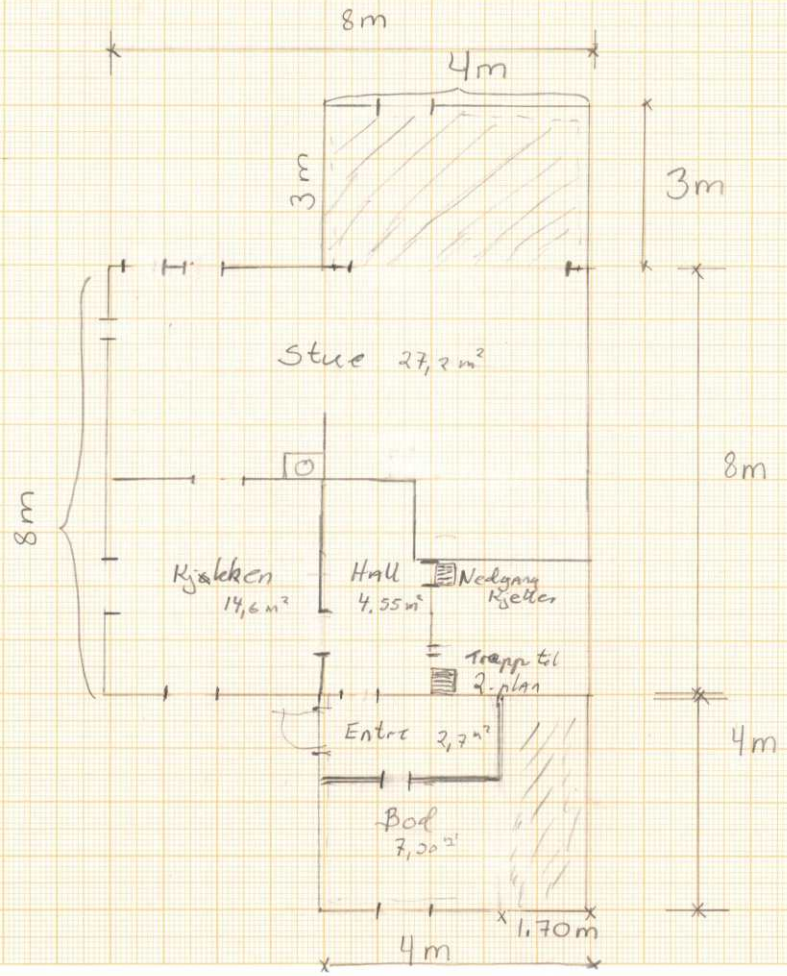
Kassasjon

Tj.område | Saksbeh.

Situasjonsplan

Målestokk 1:500

Dato: 15/2/2005



Skravert felt er nytt bruksareal

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsaksnr. 05/02250
Dok.nr. 001
Løpen.
Ark. kode P.
Ark. kode S.
Kassasjon
Tomtefeste
Saksbeh.
13 JUNI 200

Lillehammer kommune

Minh Hoang Ngo
Enerhaugen 30

2321 HAMAR

Dato:23.11.2010
Vår ref.: TOVGAUKE 10/823-6
Arkivkode: HEIGB 54/30
Løpenum: 10/23288
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende påbygg. Adr. Even Langseths veg 3A, Gnr./Bnr. 54/30

Tiltakshaver: Phuong Thanh Ngo
Ansvarlig søker: Minh Hoang Ngo

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for følgende tiltak:

Adresse:	Even Langsethsv. 3 A	
Arbeidets art:	Påbygg	
Byggets art:	Enebolig	
Bygningsnummer i Matrikkelen:	12829949-2	
Saksnummer for tillatelse:	10/823-4	Dato: 19.04.2010

Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt fra følgende foretak:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Dato på kontrollerklæring:
Minh Hoang Ngo	15.11.2010

Det framgår av kontrollerklæringene at det ikke er avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Ferdigattesten fritar ikke de ansvarlige foretak fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77 med endringer, senest ved lov av 09.05.2003 nr. 32.

Arealopplysninger:

- *Bruksareal : 13 m^2*

Gebyrareal:

- *Vann og avløp : 10 m^2*
- *Eiendomsskatt : 13 m^2*

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

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

Med hilsen

Torbjørg Knai
Fagansvarlig byggesak

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat - Eiendomsskatt. - Brannsjefen. - Ligningskontoret

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer kommune

Dato: 19.04.2010
Vår ref.: TOVGAUKE 10/823-4
Arkivkode: HEIGB 54/30
Løpenum: 10/7155
Deres ref:

Minh Hoang Ngo
Enerhaugen 30

2321 HAMAR

Vedlegg:
Skjema for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Vedrørende PÅBYGG. Adr. Even Langseths veg 3A, Gnr./Bnr. 54/30

Svar på søknad om tillatelse til enkle tiltak etter plan- og bygningslovens 95 b, SAK § 14 mottatt 16.02.2010 og med supplerende opplysninger mottatt 17.03.10.

Tiltakshaver: Phuong Thanh Ngo
Ansvarlig søker: Minh Hoang Ngo

Søknaden:
Søknaden gjelder påbygg på enebolig. Bruksareal 13 m^2. Påbygget er registrert i matrikkelen på bygningsnummer 12829949-2.

Naboer/gjenboere:
Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Regulering / plangrunnlag:
Området er i Byplan for Lillehammer, vedtatt av kommunestyret 15.06.2006, vist som boligbebyggelse, med BYA.= 25%.

Dispensasjon:
Ingen.

Byggetomta:
- ✓ Atkomst blir uendret.
- ✓ Utearealer; vedtektenes krav er oppfylt.
- ✓ Parkering; vedtektenes krav til areal er oppfylt.
- ✓ Byggegrunnen er tilfredsstillende ihht. bl.a. forurensning.

Beliggenhet og plassering:
Bygget tilfredsstiller krav satt i pbl § 70 angående plassering, høyde og avstand til grenser.

Estetiske krav:
Bygget er vurdert arkitektonisk og estetisk tilfredsstillende. Farge- og materialvalg må harmonere med eksisterende bebyggelse.

Avfall:
Alt avfall kildesorteres og leveres godkjent mottak..

AREAL OG MILJØ – FAGOMRÅDE BYGGESAK
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: Postmottak@Lillehammer.Kommune.no
Teleforn: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Tekniske krav:
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, risikoklasse 4, og brannklasse 1.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder/kontrollerklæringer:
Kontrollplan og kontrollerklæring for prosjektering er mottatt 17.03.10 fra Minh Hoang Ngo.

Følgende foretak gis ansvarsrett:

Ansvarlig foretak	Ansvarlig søker. SØK	Ansvarlig prosjekt. PRO	Ansv.kont. f. prosjekt. KPR	Ansvarlig utførende UTF	Ansv.kont. f.utførende KUT
Minh Hoang Ngo	Hele tiltaket				

TILLATELSE:
I medhold av plan- og bygningslovens § 95 b gis tillatelse til tiltak, i samsvar med søknad mottatt 17.03.10 på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest er gitt. Jf pbl § 99.
3. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
4. Alt avfall kildesorteres, fjernes og deponeres på offentlig avfallsplass.
5. Skifte av ansvarshavende under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye ansvarshaver. Det samme gjelder ved eierskifte.Jfr. pbl § 97 nr.4.

Regning for gebyr i forbindelse med byggesaken ettersendes.

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

Med hilsen

Torbjørg Knai
Fagansvarlig

Tove Saltkjelsvik Gaukerud
Saksbehandler

Kopi til:
Phuong Thanh Ngo, Even Llangseths veg 3A, 2619 LILLEHAMMER
- kopier utover dette er ansvarlig søkers ansvar -

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Postboks 986 Telefon: 61 05 05 00
2626 Lillehammer Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer kommune

Johny Gulbrandsen
Even Langseths veg 3A

2619 LILLEHAMMER

Dato:11.07.2007
Vår ref.: KARSEN 07/02843-002
Arkivkode: HEIGB 54/30
Løpenum: 07/014606
Deres ref:

Vedlegg:
1 melding i retur

MELDING OM TILTAK

Vedrørende RIVING BODER / NYBYGG DOBBEL GARASJE M/BOD .
Adr. Even Langseths veg 3A, Gnr./Bnr. 54/30

Tiltakshaver/melder: Johny Gulbrandsen

Svar på melding om arbeid etter plan- og bygningslovens § 86a-"Mindre tiltak på bebygd eiendom", SAK § 9, mottatt 11.07.07.

Tiltaket består av

- Riving av eksisterende boder.
- Nybygg dobbel garasje m/bod. Bruksareal = 45 m^2.

Meldingen er vurdert, og er funnet tilfredsstillende etter lovens betingelser. Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere om at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 94 jf SAK § 21.

I medhold av plan- og bygningsloven kan tiltaket gjennomføres i samsvar med melding.

☒ Bruksarealet økes med 45 m^2.
☒ Alle arbeider skal utføres i henhold til gjeldende bestemmelser og i samsvar med melding.
☒ Tiltakshaver/melder er selv ansvarlig for at tiltaket ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l.
☒ Arbeidet må settes i gang innen 3 år.
☒ Tiltakshaver er ansvarlig for riktig utplassering av bygningen.
☒ Dersom godkjent plassering endres skal revidert situasjonsplan innsendes.
☒ Når tiltaket er gjennomført skal det meldes til fagområde byggesak for ferdigattest.

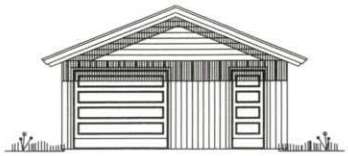
Regning for gebyr i tilknytning til byggesaken ettersendes.

Med hilsen

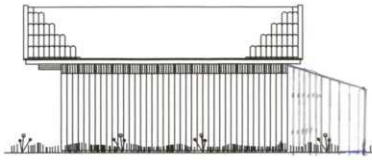
for
Oddvar Johansen
Fagansvarlig

K. Senderud
Kari Senderud
Saksbehandler

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11



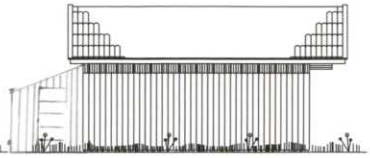
FASADE: Nord



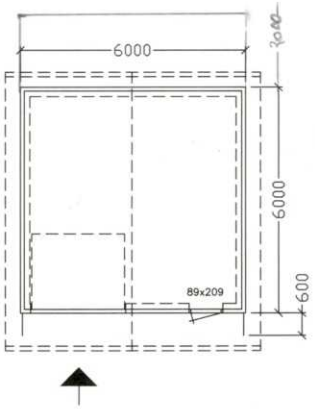
FASADE: Vest



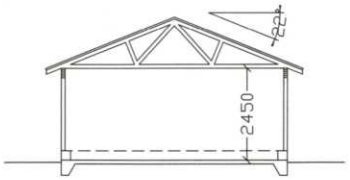
FASADE: Sør



FASADE: Øst



PLAN



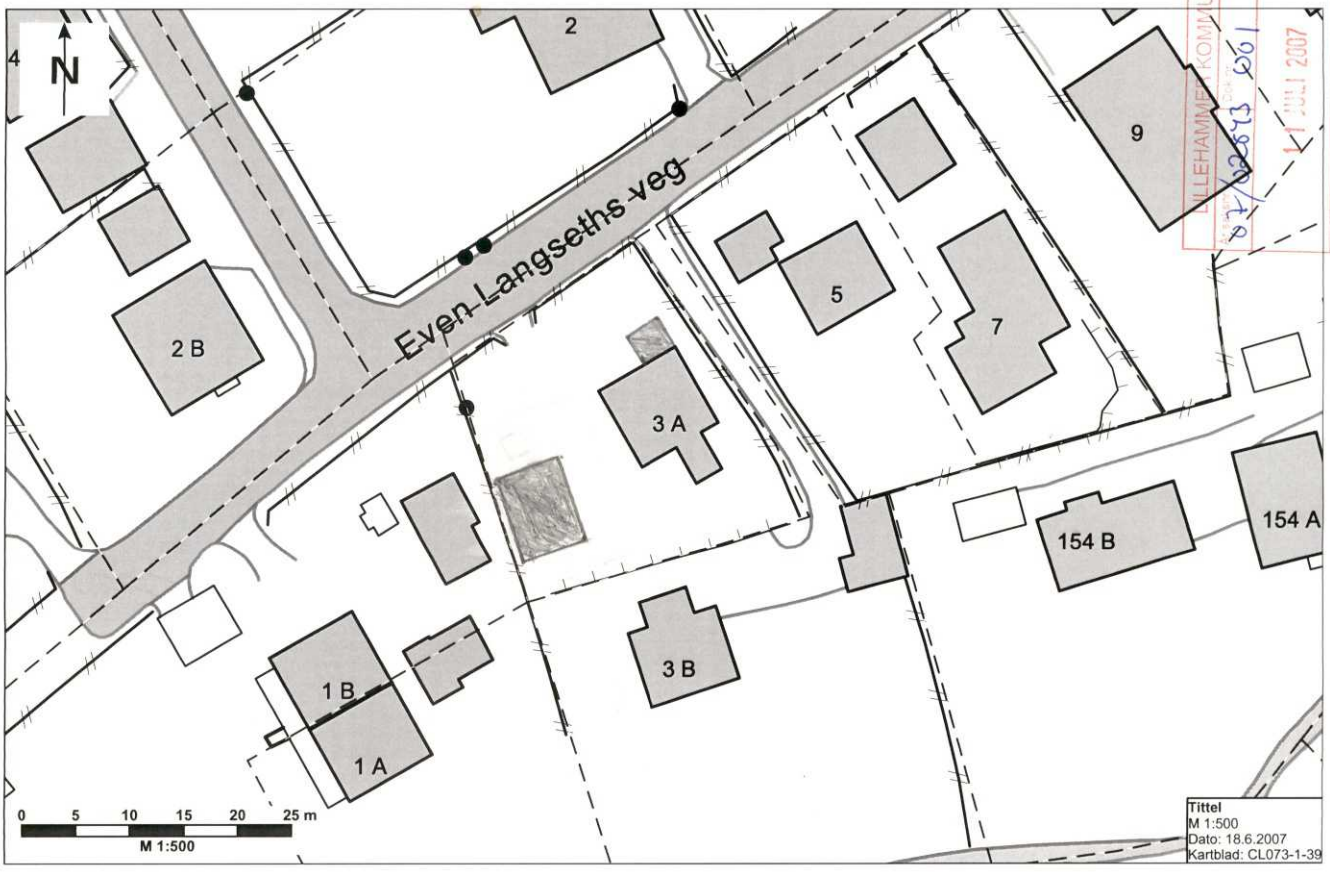
SNITT

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 07/02843 Dok. 001
11 JULI 2007
Løpenr.
Gnr./Bnr.
Kartnr.
Fradelt

BIRI GARASJEN

BYGGHERRE	TEGN. NR. 60x60-22
	DATO 27.06.07
FASADER/PLAN OG SNITT	SIGN. G.T
KORR.	MÅL 1:100

Thorstad Sag & Høvleri
2820 Biri Tlf: 61 18 52 62 Fax: 61 18 59 39



LILLEHAMMER KOMMUNE
2007

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: EVEN LANGSETHS VEG 3A, 2619 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	LUONG THINH CHI, EVEN LANGSETHS VEG 3 A, 2619 LILLEHAMMER, med flere			

LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 5/3-2010 Sign:

Målestokk 1:1000



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

D-1



PÅBYGG EVEN LANGSETHS VEG 3A

SITUASJONSPLAN

PÅBYGGET

Målestokk 1:500

	Dato	Sign
Tegn.		MN
Kontr.		

LILLEHAMMER KOMMUNE
10/823 1
Sign.
Prosj.

Sivilingeniør:

MINH H. NGO

EVENHUS VEIEN 30, 2321 HAMAR
TELEFON 62 51 43 86
FAKS 62 51 43 86

E - 1



FASADE MOT NORD

LILLEHAMMER KOMMUNE
10/823 | 1
16 FEB. 2010

Rev	Rettelser	Dato	Sign
-	-	-	-

PÅBYGG EVEN LANGSETHS VEG 3A
FASADETEGNING
FASADE MOT NORD

Målestokk 1:100

	Dato	Sign
Tegn	-	MN
Kontr	-	-

Saksbeh MN

BYGGEPLASS

Sign:

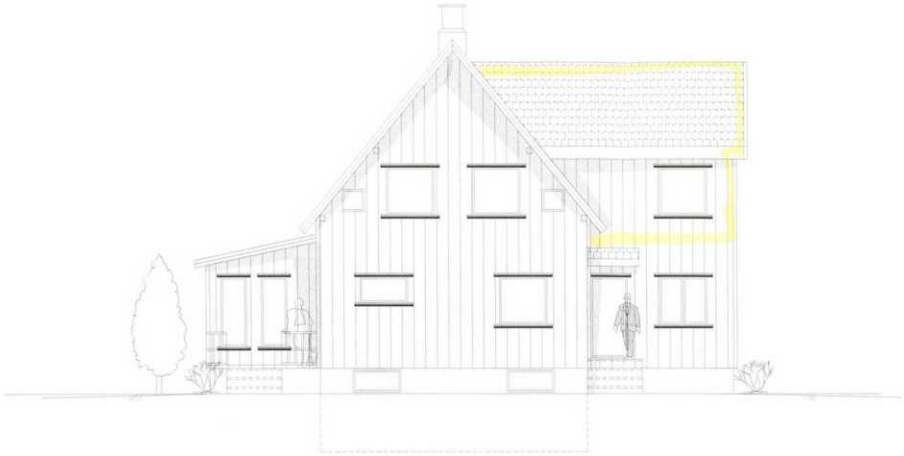
Pros.:

Tegn nr: -

Rev: -

Sivilingeniør:
MINH H. NGO
ENERHAUG VEIEN 30, 2327 HAMAR
TELEFON 62 53 43 86
FAKS 62 53 43 86

E-2



FASADE MOT VEST

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 10/823 Dok nr 1
15 FEB. 2010

Rev	Rettelser	Dato	Sign
-	-	-	-

PÅBYGG EVEN LANGSETHS VEG 3A
FASADETEGNING
FASADE MOT VEST

Målestokk 1:100

	Dato	Sign
Tegn.	-	MN
Kontr.		

Saksbeh. MN

BYGGETILLATT

Sign.

Prosj.

Tegn nr. -

Rev -

Sivilingeniør
MINH H. NGO
ENERHAUGVEIEN 30, 2321 HAMAR
TELEFON 62 53 43 86
FAKS 62 57 47 86

E_3



FASADE MOT SYD

LILLEHAMMER KOMMUNE

Byggesak 10/823 Sak 1

13 FEB. 2023

PÅBYGG EVEN LANGSETHS VEG 3A
FASADETEGNING
FASADE MOT SYD

Målestokk 1:100

	Dato	Sign
Tegn	-	MN
Kontr		

Saksbeh MN

BYGGEPLASS

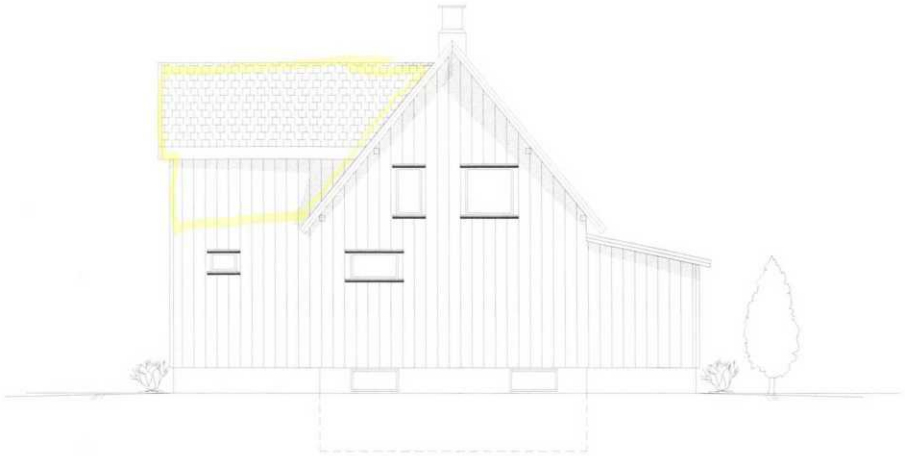
Sign

Prosj

Tegn nr - Rev -

Sivilingeniør:
MINH H. NGO
ENERHAUG VEIEN 30, 2321 HAMAR
TELEFON 62 53 43 86
FAKS 62 53 43 86

E - 4



FASADE MOT ØST

LILLEHAMMER KOMMUNE
10/823 | 1
13 FEB. 2013

PÅBYGG EVEN LANGSETHS VEG 3A
FASADETEGNING
FASADE MOT ØST

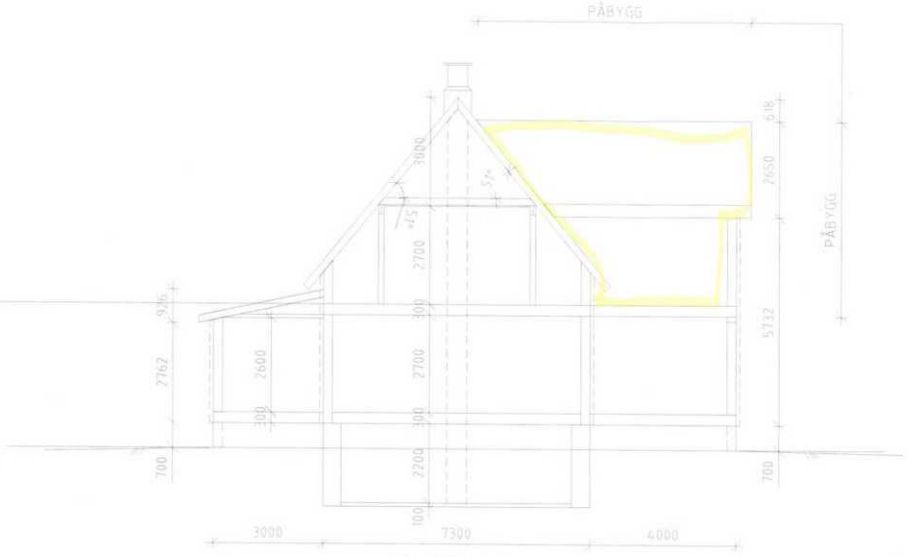
	Dato	Sign.
Tegn.	-	MN
Kontr.		
Sansen	MN	
BYGGEPLASS		
Sign.		
Proj.		
Tegn.nr.		Rev.
-		

Sivilingeniør:

MINH H. NGO

ENERHAUG VEIEN 30, 2321 HAMAR
TELEFON 62 53 43 86
FAKS 62 53 43 86

E - 5



SNITT A-A

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 10/823 Sak nr 1

PÅBYGG EVEN LANGSETHS VEG 3A
SNITT-TEGNING
SNITT A-A

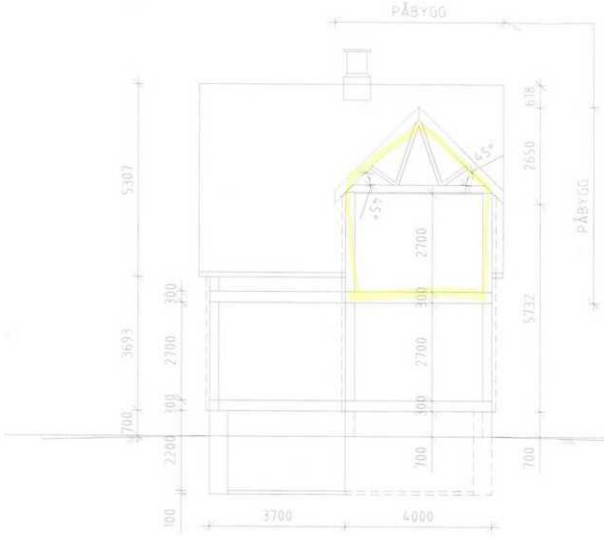
Målestokk 1:100

	Dato	Sign
Tegn	-	MN
Kontr		

Saksbeh MN
BYGGEPLASS
Sign
Prosj
Tegn nr
Rev
-

Sivilingeniør:
MINH H. NGO
ENERHAUG VEIEN 19 2321 HAMAR
TELEFON 62 53 43 86
FAKS 62 53 43 86

E - G



SNITT B-B

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkiv 10/823 Dok. 1
13 FEB 2020

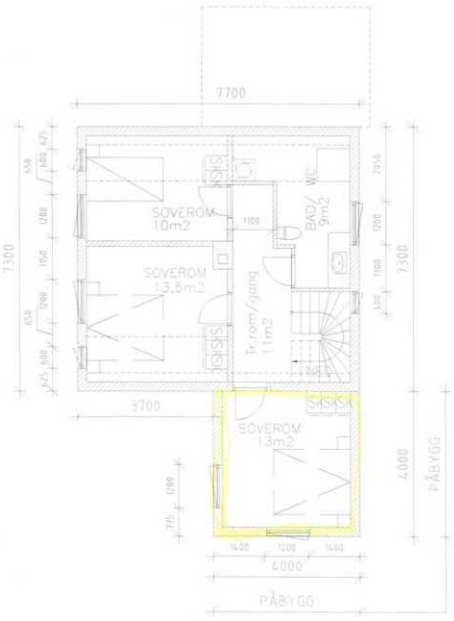
PÅBYGG EVEN LANGSETHS VEG 3A
SNITT-TEGNING
SNITT B-B

Målestokk 1:100

	Dato	Sign
Tegn	-	MN
Kontr		

Saksbeh MN
BYGGEPLASS
Sign.
Proj.
Tegn nr: -
Rev.

Sivilingeniør:
MINH H. NGO
ENERHAUG VEIEN 30, 2321 HAMAR
TELEFON 62 53 43 86
FAKS 62 53 43 86



plan 2.etg

LILLEHAMMER KOMMUNE
Saksnr 10/823
Skriv 1

Rev	Rettelser	Dato	Sign
-	-	-	-

PÅBYGG EVEN LANGSETHS VEG 3A
PLAN–TEGNING
PLAN I 2. ETG.

Målestokk 1:100

	Dato	Sign
Tegn	-	MN
Kontr		

Saksbeh MN
BYGGEPLASS
Sign
Prosj
Tegnnr -
Rev -

Sivilingeniør:
MINH H. NGO
ENERHAUG VEIEN 30, 2321 HAMAR
TELEFON 62 53 43 86
FAKS 62 53 43 86

Lillehammer kommune

Johny Gulbrandsen
Even Langseths veg 3 A

2619 LILLEHAMMER

Dato:18.06.2007
Vår ref.: KARSEN 05/02250-003
Arkivkode: HEIGB 54/30
Løpenum: 07/012174
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende RIVING/GJENOPPBYGGING NYTT INNGANGSPARTI – TILBYGG STUE
Adr. EVEN LANGSETHSVEG 3A, Gnr./Bnr. 54/30

Tiltakshaver: Johny Gulbrandsen
Ansvarlig søker: Johny Gulbrandsen

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 27.06.05.
Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Meldt ferdig 18.06.07.

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* : 17
- *Tomteareal m²* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m²* : 13,6
- *Eiendomsskatt m²* : 17

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret.

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

LILLEHAMMER KOMMUNE

BEREGNINGSGRUNNLAG / GEBYRER
I forbindelse med tillatelse gitt 27.06.05. Gnr./Bnr. 54/30

REGNINGSADRESSE:

Johny Gulbrandsen
Even Langseths veg 3 A

2619 LILLEHAMMER

AREAL FOR TILKNYTNINGSGEBYRER			
	Bruksareal m²		
➢ *1. etg.*	*17,0 x 0,8*	**13,6 m²**	
	Sum		**13,6 m²**
➢ *for kloakk normal/~~redusert~~ sats*		**13,6 m²**	
➢ *for vann normal/~~redusert~~ sats*		**13,6 m²**	
➢ **ÅRSAVGIFTER** ***betales for*** *Sum*			**13,6 m²**

GEBYRER	
➢ *for byggesaksbehandling 17,0 m² x kr. 62,- m²*	**Kr. 1 054,00**
➢ *for utstikking*	**Kr.**

Med hilsen

Kari Senderud

Kari Senderud

REGISTRERT
29/6 05 SD
Dato

Lillehammer Kommune

FAKTURA

GULBRANDSEN JOHNY
EVEN LANGSETHS VEG 3 A
2619 LILLEHAMMER

Kundenummer	115678
Fakturanummer	10501070
Fakturadato	29.06.2005
Forfallsdato	28.08.2005
Org.nr.	945578564MVA
Deres ref.	

Vår ref. Vann og avløp Tlf: 61 05 09 19

Beskrivelse	*Antall*	*Enhet*	*Pris*	*Beløp*
5311010 Tilkn.avg. vann	**14,00**	**KVM**	**62,00**	**868,00 ***
5311011 Tilkn.gebyr vann	**14,00**	**KVM**	**93,00**	**1 302,00**
5311020 Tilkn.avg. avløp	**14,00**	**KVM**	**124,00**	**1 736,00 ***
5311021 Tilkn.gebyr avløp	**14,00**	**KVM**	**186,00**	**2 604,00**
Riving/nytt inngangsparti - tilbygg stue				

Etter forfall beregnes en rente på 8,75% PA. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfalls dato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
28.08.2005	6 510,00	651,00	7 161,00

Kvittering

Innbetalt til konto 6188 05 25041

Beløp 7161 00

Betalerens kontonummer

Blankettnummer 6130966987

Betalingsinformasjon

Kundenummer	115678
Fakturanummer	10501070
Fakturadato	29.06.2005
Kidnummer	1156780107053115

GIRO

Betalings-frist 28.08.2005

Underskrift ved girering

Betalt av

GULBRANDSEN JOHNY
EVEN LANGSETHS VEG 3 A
2619 LILLEHAMMER

Betalt til

Lillehammer Kommune
Serviceboks
2626 LILLEHAMMER

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
1156780107053115	7161	00 < 3 >	6188 05 25041	<6130966987>

Lillehammer kommune

Johny Gulbrandsen
Even Langseths veg 3 A

2619 LILLEHAMMER

Dato:27.06.2005
Vår ref.: KARSEN 05/02250-002
Arkivkode: HEIGB 54/30
Løpenum: 05/010326
Deres ref:

Vedlegg:
1 melding i retur
Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

MELDING OM ARBEID

Vedrørende RIVING/GJENOPPBYGGING NYTT INNGANGSPARTI – TILBYGG STUE.
Adr. EVEN LANGSETHS VEG 3 A , Gnr./Bnr. 54/30

Tiltakshaver/melder:

Svar på melding om arbeid etter plan- og bygningslovens §§ 81, 85, 86a, 86b, SAK §§ 20-23
mottatt 13.06.05

Tiltaket består av;

- Riving av eksisterende inngangsparti. Gjenoppbygging med utvidelse.
- Tilbygg stue

Meldingen er vurdert, og er funnet tilfredsstillende etter lovens betingelser. Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere om at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 94.

I medhold av plan- og bygningsloven kan tiltaket gjennomføres i samsvar med melding.

- ☐ Bruksarealet økes med 17 m^2.
- ☐ Alle arbeider skal utføres i henhold til gjeldende bestemmelser og i samsvar med melding.
- ☐ Tiltakshaver/melder er selv ansvarlig for at tiltaket ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l.
- ☐ Det skal meldes ifra når arbeidet igangsettes. Arbeidet må settes i gang innen 3 år, og ikke innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
- ☐ Tiltakshaver er ansvarlig for riktig utplassering av bygningen.
- ☐ Når tiltaket er gjennomført skal det meldes til byggesakseksjonen ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det skal vedlegges situasjonsplan med riktig plassering i terrenget.

Regning for gebyr i tilknytning til byggesaken ettersendes.

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig/Byggesak

Kari Senderud
Saksbehandler

- Håper vedlagte spørreskjema vil bli returnert til oss -

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggsak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100

Even Langseths veg 3A

Nabolaget Fåberggata - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	20 min 1.5 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	22 min 1.6 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	21 min 1.6 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	18 min 1.5 km
Create - Lillehammer kreative vgs	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillehammer Rosenlund Supercharger	9 min
Øya Parkering	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gartneriet Even Langseths veg Linje B1, B8	1 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

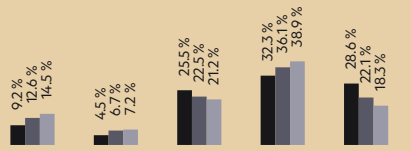
BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 47 barn	16 min 1.1 km
Hammermo Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Helleberg	6 min
Coop Mega Lillehammer	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fåberggata	929	619
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

SPORT

Moajordet balløkke	3 min
Norbanen	9 min
Friskis & Svettis Lillehammer	7 min
EVO Lillehammer	9 min

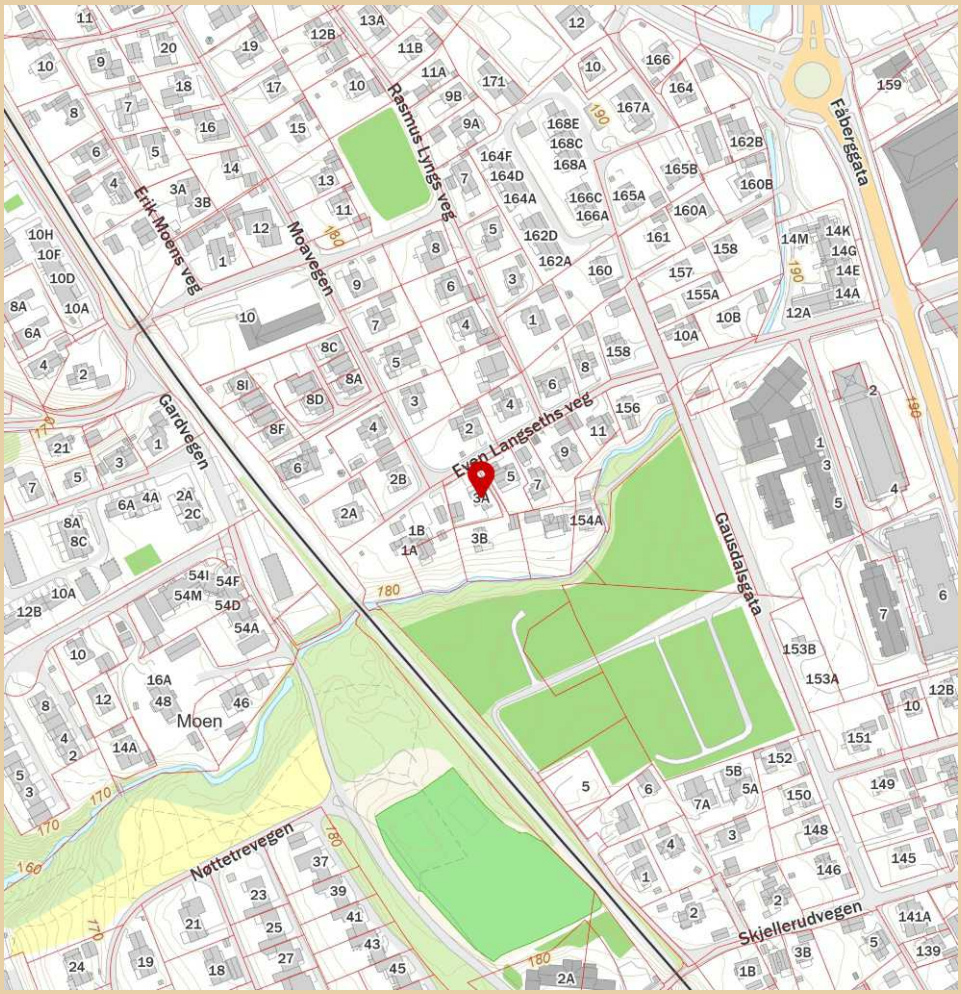
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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:
Even Langseths veg 3A, 2619 Lillehammer
Gnr. 54, Bnr. 30, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251314

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.
