PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

JØRSTADMOVEGEN 456

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

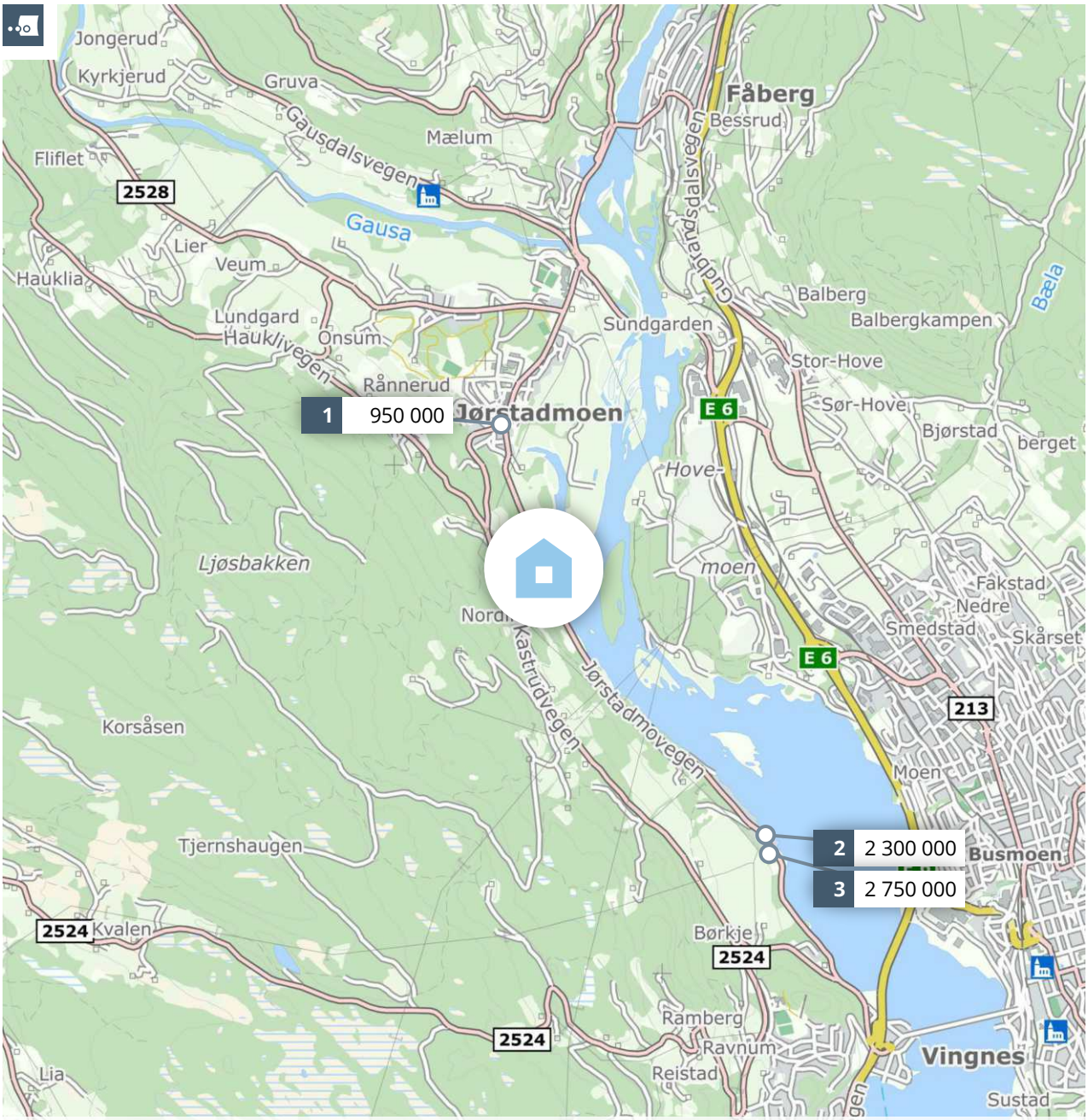
Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

Opplysninger innhentet fra grunneier

Tinglyste dokumenter/Festekontrakt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JØRSTADMOVEGEN 456

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 31.10.2025

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

Jørstadmovegen 456, 2625 FÅBERG

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1948

GNR 119 BNR 6 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS JØRSTADMOEN

Verdivurdert til

990 000

-	990 000	10 312
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 074 m²	
Byggeår					1948	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jørstadmovegen 568 A 54 m² 1940 1. etg 1 sov	05.08.2025	950 000	**950 000**	0	950 000	**17 593**
2	Jørstadmovegen 189 209 m² 1954 1 836 m² 3 sov	14.04.2025	2 300 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**11 005**
3	Jørstadmovegen 174 168 m² 1955 1 217 m² 3 sov	16.12.2024	2 990 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**16 369**

Enebolig med hyggelig og fin beliggenhet nord for Tråsethstranda, ca. 3 km nord for Vingnes. Eiendommen ligger en kort spasertur unna Lågen med fine bade- og fiskemuligheter. Forøvrig er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Stille og fredelig nabolag med naturreservatet Lågendelta like i nærheten.

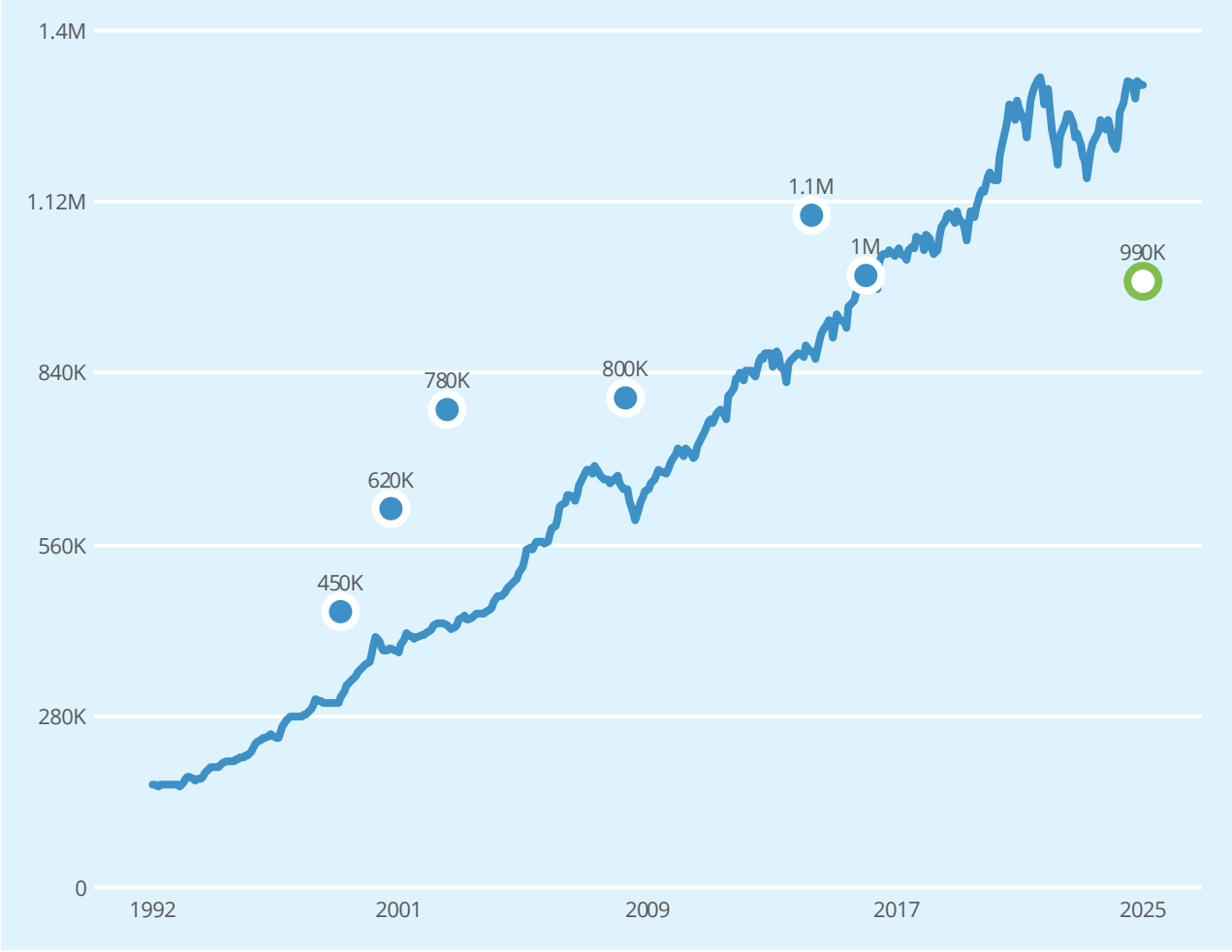
Festet tomt på 2073 kvm i ratt terreng. Plantert rundt bolig. Boligen inneholder entre, enkelt bad/vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom samt kjeller med disponible rom.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.08.2016		05.08.2016	-	1 000 000	-	1 000 000	1
10.10.2014	17.10.2014	08.12.2014	1 200 000	1 100 000	-	1 100 000	
28.08.2008		28.08.2008	-	800 000	-	800 000	
05.09.2002	18.09.2002	23.10.2002	780 000	780 000	-	780 000	
11.09.2000	16.11.2000	16.11.2000	620 000	620 000	-	620 000	
08.03.1999		08.03.1999	-	450 000	-	450 000	
25.10.1993		25.10.1993	-	150 000	-	150 000	2

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

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

Eneboliger til salgs i 2625 FÅBERG nå

3
eneboliger til salgs

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

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Eneboliger solgt i 2625 FÅBERG siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

2 872 000 Prisantydning i snitt
2 862 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

28 544 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 9 mnd
19 173 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
10 312 Jørstadmovegen 456
Totalpris 990 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Jørstadmovegen 456 , 2625 FÅBERG
LILLEHAMMER kommune
gnr. 119, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 27.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1922 **Referansenummer:** VQ1204

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

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 fremstår med manglende vedlikehold og slitasje. Det er registrert en del avvik som må kontrolleres nærmere og det må forventes tiltak/utbedringer. Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig oversikt. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport". 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: 1948

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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 består av tømmer i hovedhuset. Det er ukjent om tilbygget har bindingsverkskonstruksjon. Fasaden har stående bordkledning og er besiktiget fra bakkenivå.
Saltak bygget opp som sperretak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vinduer i 1. etasje er fra rundt 1990-tallet, men det er vanskelig å tyde datostemplingen.
Vinduer i loftsetasjen er fra 1979.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Enkel kjellerdør i tre.
Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca. 35 m².
Tretrapper.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Kjelleren er 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. Veggene har betong/mur og panel.
Pga mye fuktutslasg og forhøyde fuktverdier ifm utforet vegg, så må treveggen fjernes, det er derfor ikke boret hull siden det allerede er registrert avvik.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har tretrapper av typen stigetrapper mellom hver etasje.
Innvendig har boligen malte dører.
Skadedyr, mus.

VÅTROM

Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet eller tilsvarende. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er ikke sluk, eller slukløsningen er ukjent. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt, men dette har ikke oppkant på vegg.
Rommet er utstyrt med innredning, servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på vegg fra tilstøtende rom..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

KJØKKEN

Gå til side

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

SPESIALROM

Gå til side

Teknisk rom med oppkobling for vaskemaskin. Rommet er ikke vurdert som et vaskerom, da det ikke har utførelse med hensyn til membran eller lignende. Rommet er trangt og ikke egnet for vask og tørk.
Toalettrom.
Innredet med snurredass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A.
Elektrisk oppvarming:
panelovner.
Det er registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen kjent fuktsikring. Ikke synlig over terreng.
Bygningen har grunnmur i sparestinesmur.
Punktfundamentering i forbindelse med inngangspartiet og terrassen.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Opparbeidet tomt. Plassert i et bratt terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Ukjent alder.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Ny vannledning ca 2010.
Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er privat brønn.
Vurderingen er basert på synlig vannrør og avløpsrør innvendig.
Selger opplyser at det er montert ny vannpumpe etter befaringen.
Ny vannledning til brønnen ble lagt ca. 2010. Det er montert varmekabel med temperaturføler.
Septiktanken er av betong. Alder er ukjent.
Det foreligger ingen opplysninger om eventuell nedgravd oljetank.

Arealer

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Info fra kommunen: Det er ikke arkivert tegninger på eiendommen.

Bod

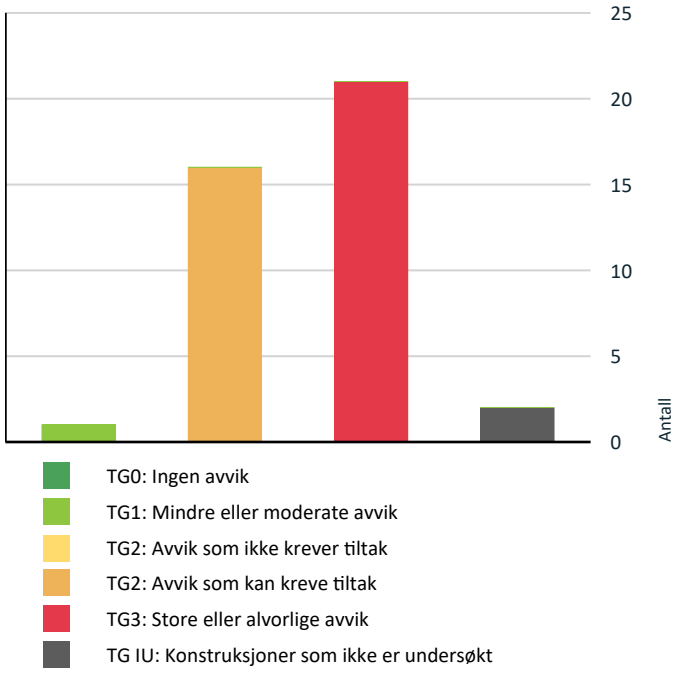
- Det foreligger ikke tegninger

Info fra kommunen: Det er ikke arkivert tegninger på eiendommen.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

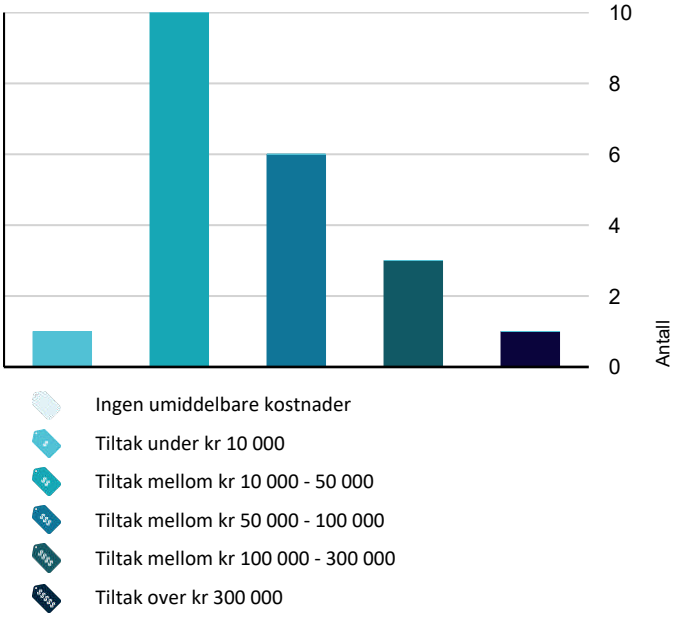
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom med vaskemaskin. > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar

Anvendelse
Usikkert byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, dog med etterslep.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygg gang, toalett og overbygget inngangsparti. Ukjent år.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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.
Ukjent alder.

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

Råte er registrert i forbindelse med takutstikket og vindskibordene.
Manglende vindskibord og isbord har medført økt fuktbelastning ved takutstikket, noe som har resultert i råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales nærmere kontroll og utbedring av råteskader ved takutstikket og vindskibordene.

Manglende vindskibord og isbord har ført til økt fuktbelastning, noe som gir risiko for ytterligere råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder synlig råte, men det kan avdekkes ytterligere skader ved utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Begroing som følge av fuktbelastning på grunnmuren siden nedløp er avsluttet oppe på veggen og ikke ført i drensrør e.l.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, for eksempel ved å føre nedløpet til drensrør eller tilsvarende løsning. Dette vil redusere risikoen for fuktbelastning og begroing på grunnmuren, samt hindre potensielle fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene består av tømmer i hovedhuset. Det er ukjent om tilbygget har bindingsverkskonstruksjon. Fasaden har stående bordkledning og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje og manglende vedlikehold på fasaden. Råte ble registrert ved tilfeldig stikktest i treverket.
Byggeskum er observert enkelte steder oppunder kledningen.
Det er vanskelig å registrere om det er tilstrekkelig lufting bak kledningen.
Ventilgjennomføringen fra ventilatoren er ikke tett utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales nærmere kontroll av fasaden i forbindelse med utbedring, utskifting og vedlikehold.

Slitt og eldre fasade med noe råte. Det kan ikke utelukkes at det også er råte eller andre skader i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økt risiko for fuktskader.

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen øker risikoen for fukt- og råteskader i trekledningen og underliggende konstruksjon.

Byggeskum under kledningen bør fjernes og erstattes med egnet løsning for å sikre tilstrekkelig lufting og forhindre fuktskader.

Utvendig tetting rundt ventilasjonsgjennomføringen må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak bygget opp som sperretak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevhet i takkonstruksjonen i området ved inngangspartiet.
Råteskader er påvist i takkonstruksjonen over toalettet.

Det er vanskelig å kontrollere ventileringen av takkonstruksjonen. Isolasjonen ligger oppunder bordtaket, synlig i forbindelse med kaldloftet ved mønet. Over bordtaket, i hvert fall på tilbygget, er det en duk som fremstår som en diffusjonsåpen duk og ikke en damptett duk. Det bør avklares hvilken type undertak som er benyttet, samt om denne er godkjent for å ligge direkte på bordtaket, og at bordtaket er åpent og ikke behandlet med noe som hindrer at det puster.

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

Det bør vurderes utbedring av skjevheten i takkonstruksjonen ved inngangspartiet for å hindre videre deformasjon og eventuelle følgeskader på tak og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen bør utbedres, da dette kan føre til kondensskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør også avklares hvilken type undertak som er benyttet, samt om denne er godkjent for montering direkte på bordtak. Bordtaket må være åpent og ikke behandlet på en måte som hindrer fukttransport. Feil eller mangelfull utførelse kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert funksjon i takkonstruksjonen.

Dersom det viser seg at undertaket ikke er korrekt utført, må det etableres tilstrekkelig lufting i forbindelse med oppussing av boligen eller ved utskifting av taktekkingen, for å unngå alvorlige fuktskader og videre forringelse av takkonstruksjonen.

Det antas at undertak og taktekking ble montert i samsvar med produsentens leggeanvisning ved forrige rehabilitering. Dersom dette ikke kan dokumenteres, vil forholdet måtte vurderes med tilstandsgrad 3 (TG3), og det kreves etablering av korrekt lufting ved neste større oppgradering av taket.

På grunn av mye muselort i takkonstruksjonen på isolasjonen, bør dette uansett åpnes for kontroll og sanering. Se punkt andre innvendige forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vinduer i 1. etasje er fra rundt 1990-tallet, men det er vanskelig å tyde datostemplingen.
Vinduer i loftsetasjen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Panelbord og omramming er avsluttet ned mot beslag og har preg av fuktoppsug.
Det er manglende vedlikehold, og synlig svertesopp er observert på treverket på karm og spiler.
Det er glipper mellom vindu og vannbrett på noen vinduer på verandaen.
Noen vinduer har løse sprosser.
Skadet vindu mot sør under terrassen.
Vindu i forbindelse med inngangspartiet har ikke korrekt utført tetting rundt vinduet med hensyn til vannbrett og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll siden utetthetene kan ha gitt fuktbelastning inn i veggen.
Tiltak bør iverksettes for å utbedre sprekker, glipper og løse deler, samt for å hindre videre fuktopptak og svertesopp.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svertesopp på hovedytterdøren.
Hovedytterdøren tar i himlingen ved åpning.
Balkongdøren er slitt.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av værslitte karmer og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.

Svertesopp på hovedytterdøren bør fjernes, og døren bør behandles for å forhindre videre soppvekst.

Døren som tar i himlingen må justeres for å sikre normal funksjon og unngå skade på dør eller himling.

Slitt balkongdør bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, fuktskader, og redusert levetid på dørene.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca. 35 m².

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Det er skjevheter i fundamenteringen.
Det er manglende vedlikehold og slitasje.
Terrassen ble ikke befart fra oversiden på grunn av tilstanden.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Terrassen er slitt og må pusses opp eller eventuelt bygges opp på nytt i kommende år. Fundamenteringen må kontrolleres og utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere skjevheter, svikt i konstruksjonen og potensielt sammenbrudd, noe som kan medføre fare for personskade og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000








TG 2 Utvendige trapper

Tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende vedlikehold på utvendige tretrapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold av tretrappene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker. Manglende vedlikehold kan føre til svekket konstruksjon og økt fare for personskade.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Kjelleren er uinnredet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvet i deler av kjelleren har buler.
Overflatene fremstår som slitte.
Det er uferdige partier på overflatene.

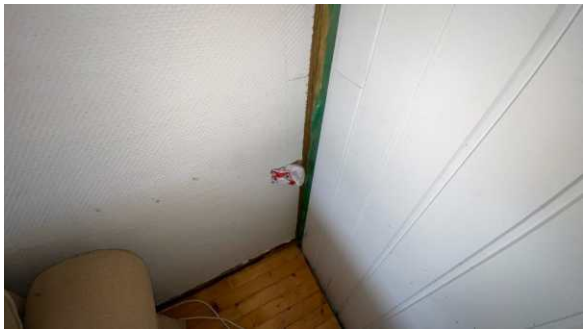
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Laminatgulvet i kjelleren bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktopptak.

Slitte og uferdige overflater bør overflatebehandles eller ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk, samt redusere risiko for videre forringelse.

Det er vanskelig å sette riktig kostnadsestimat, da dette kan endre seg når oppussingen påbegynnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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.
• Det er påvist andre avvik:

Registrert åpen og eksponert isolasjon oppunder bjelkelaget i forbindelse med blindkjelleren på tilbygget.
Det er registrert ujevnheter i gulvet i kjelleren.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell ved kontroll i stuen, kjøkkenet og gangen i 1. etasje, samt 40 mm i gangen over en lengde på ca. 1,2 meter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Det bør etableres tilstrekkelig tildekking av isolasjon under bjelkelaget i blindkjelleren for å hindre varmetap og redusere risiko for fuktskader og skadedyr.

Ujevnheter i gulvet og betydelige høydeforskjeller bør utbedres for å sikre tilfredsstillende brukskvalitet og redusere risiko for følgeskader på konstruksjonen, samt for å unngå snublefare og ujevn belastning på inventar.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









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 "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Aktsomhetskart radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen over tak er slitt, og det er synlige sprekker utvendig.
Det er knuste fliser i tilknytning til gulvet foran vedovnen og pipen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas utbedring av sprekker og riss i pipen, samt utskifting av knuste fliser foran vedovnen og pipen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og redusert brannsikkerhet.

Anbefaler tilsyn og nærmere kontroll. Estimatet er satt for enkel utbedring av riss og sprukne fliser. Det er ukjent om sprekkene vil kreve større kostnader, men dette kan avklares i forbindelse med branntilsyn og nærmere kontroll av fagperson/murer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel.
Pga mye fuktutslasg og forhøyde fuktverdier ifm utført vegg, så må treveggen fjernes, det er derfor ikke boret hull siden det allerede er registrert avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppført tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig fuktbelastning og avflassing på grunnmuren, samt fuktighet på gulvet mot oversiden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne alt treverk i kjeller og åpne opp murkonstruksjonene for å sikre god utlufting.
Videre bør årsak til fuktinntrengning i vegger og gulv kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader og råte.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for omfattende råteskader, soppdannelse og forringelse av byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for omfattende skader og kostnader på sikt.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper av typen stigetrapper mellom hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør monteres håndløper på vegg og rekkverk for å bedre sikkerheten i trappen.
Åpningene mellom trinn bør reduseres for å minimere risikoen for fall, spesielt for barn.
Konsekvensen av manglende håndløper, rekkverk og store åpninger er økt fare for fallskader.
Trappen bør vurderes skiftet ut med en tryggere løsning tilpasset boligrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





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.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

TG 3 Andre innvendige forhold

Skadedyr, mus.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert muselort i 1. etasje.
Det er observert store mengder muselort på loftet i mønet.

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

et anbefales å innhente nærmere kontroll fra skadedyrfirma for å kartlegge omfanget og eventuelle skader. Det må iverksettes tiltak for å hindre at mus kommer inn i bygningen, samt fjerne eksisterende avfall (muselort/urin) og gjennomføre grundig rengjøring. Dette kan innebære at konstruksjonen åpnes opp i begrenset grad, noe som avklares i forbindelse med kontroll.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for helseskader, luktproblemer og skade på bygningskonstruksjoner. Estimert kostnad er vanskelig å angi på nåværende tidspunkt og må avklares nærmere i forbindelse med kontroll fra Anticimex eller tilsvarende fagfirma.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet eller tilsvarende. Taket er malt.

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

Dør med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone. Dette gjelder selv om badet er av mindre størrelse.

Konsekvens/tiltak
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Tapetskjøtene bør utbedres slik at de blir tette, for å redusere risikoen for fuktskader og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.
Dør med ikke fuktbestandige materialer bør byttes ut eller beskyttes mot fukt, for å unngå skader på dør og omkringliggende konstruksjon som følge av fuktpåvirkning.
Manglende tetthet og uegnede materialer i våtsone kan føre til at fukt trenger inn bak overflater, noe som kan gi skader på vegg- og dørkonstruksjon over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i gulvet, men det er direkte avløp fra dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etablere sluk i gulvet for å sikre forsvarlig håndtering av eventuelle vannlekkasjer. Manglende sluk medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje eller overflødig vann fra dusjkabinettet. Se punkt sluk, membran og tettesjikt for avvik ang manglende slik.







1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk, eller slukløsningen er ukjent. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt, men dette har ikke oppkant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

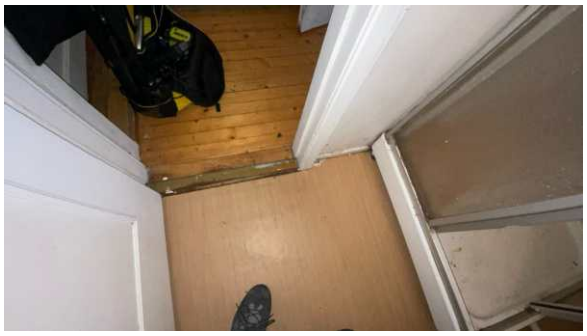
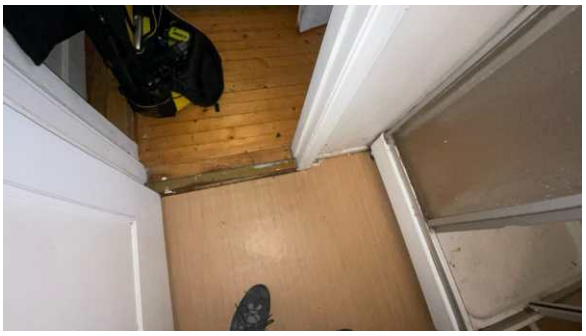
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Det må etableres tilfredsstillende sluk og tettesjikt/membran i våtrommet for å hindre at vann fra eventuelle lekkasjer sprer seg til tilstøtende rom og forårsaker fuktskader. Manglende sluk og utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning, servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjkabinettet er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjkabinettet bør utbedres eller byttes for å unngå lekkasjer og videre slitasje, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

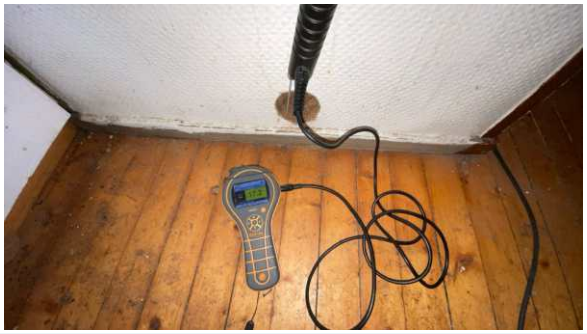
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på vegg fra tilstøtende rom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er målt litt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Årsaken til dette er ukjent, da det ikke er dusjing mot denne veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene, da ukjent fuktkilde kan medføre økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.
Dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres, kan dette føre til utvikling av råte eller sopp, samt redusert levetid på bygningsdelen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre del av kjøkkeninnredningen ved kjøkkenvasken fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Den slitte delen bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og hindre ytterligere slitasje eller skade på innredningen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Innredet med snurredass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- 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.

Fuktskade i himlingen i forbindelse med gjennomføring. Himlingen har delvis falt ned, og det er påvist fuktutslag ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Fuktskade i himlingen må utbedres, og årsaken til fukten bør kartlegges og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for ytterligere fuktskader og muggdannelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for dårlig inneklima, videre råteskader og mulige helseplager.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport








KJELLER > TEKNISK ROM MED VASKEMASKIN.

TG 3 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom med oppkobling for vaskemaskin. Rommet er ikke vurdert som et vaskerom, da det ikke har utførelse med hensyn til membran eller lignende. Rommet er trangt og ikke egnet for vask og tørk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet er slitt og har preg av fuktbelastning som følge av sviktende eller manglende fuktsikring. Det er observert fuktighet på gulvet, trolig som følge av svikt i fuktsikringen eller kondens/lekkasje ved inntaket.
Rommet mangler også ventilasjon.

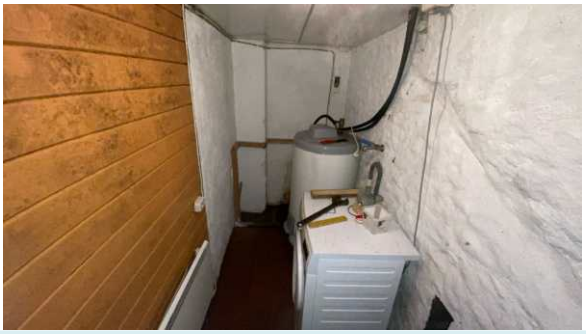
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon i rommet for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.
Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Anlegget bør kontrolleres av fagperson/rørlegger.
Det går et vannrør i ytterveggen/grunnmuren, synlig via en liten åpning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Anlegget bør kontrolleres av fagperson/rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Vannrør i yttervegg/grunnmur bør inspiseres nærmere for å avdekke eventuell risiko for frostskader eller lekkasjer.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer som følge av aldring og slitasje på rørene.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres ventil i soverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det foreligger ikke info om installasjonsdato for varmtvannstanken, og alder er derfor ukjent. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens faktiske tilstand og restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å bytte ut varmtvannstanken grunnet ukjent alder og at den er over 20 år gammel.
Risikoen ved å beholde en eldre tank er økt fare for lekkasje og påfølgende vannskader.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens faktiske tilstand og restlevetid.








TG 3 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: 63A.
Elektrisk oppvarming:
panelovner.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ja

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?
    Ja

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

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 Anlegget må kontrolleres og noe tiltak må gjøres. Riktig estimat for utbedring vil en elektriker kunne gi etter gjennomført kontroll. Det er registrert mye løse kabler samt både jordet og ujordet anlegg i samme rom. På toalettet mangler det deksel på en kontakt. Det er utført noe arbeid, men det er ukjent hvem som har utført dette, og arbeidet er ikke ferdigstilt.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Det er registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Tilstandsrapport

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
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 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen kjent fuktsikring. Ikke synlig over terreng.

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

Det er observert synlig fuktbelastning og avflassing på grunnmuren, samt fuktighet på gulvet mot oversiden.
Mangler topplust ifm synlig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
- Drenering må skiftes.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, avflassing av mur, forringelse av inneklima og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport









TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparestinesmur.
Punktfundamentering i forbindelse med inngangspartiet og terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Selger har opplyst at grunnmuren er i dårlig stand, og at den består av sparesteinsmur med mye stein og lite betong, noe som gir en svakere konstruksjon.
Det er observert avflassing og flere sprekker i grunnmuren, samt skjevheter i området ved terrassen og inngangspartiet.
Det er utført et felt med det som fremstår som en forsterkning av grunnmuren, men omfanget er ukjent.
En del av muren henger fritt uten tilstrekkelig understøttelse.
Det er registrert store sprekker og deformasjoner i grunnmuren, samt svikt i en utenpåliggende mulig forsterkning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av grunnmuren, inkludert vurdering av sprekkdannelser, avflassing og deformasjoner, samt tilstanden til eventuelle forsterkninger.
Inspeksjon bør utføres av kvalifisert fagperson, for eksempel rådgivende ingeniør, og nødvendige tiltak må iverksettes for å hindre videre setningsskader og redusere risiko for alvorlige konstruksjonsskader.
Manglende brannhemmende tildekking av plastisolasjon må utbedres for å oppfylle gjeldende brannkrav og redusere brannrisiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport









TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forstøtningsmuren bør rettes opp eller utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre skjevhet eller sammenrasing.

Rekkverk eller annen sikring må monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Terrengforhold

Opparbeidet tomt. Plassert i et bratt terreng.

Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

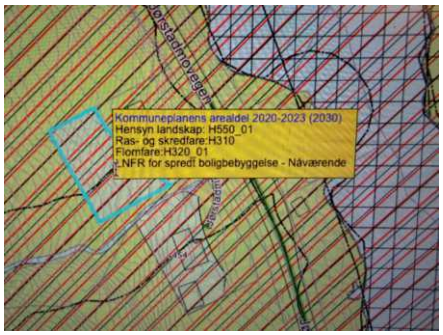
Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Det bør også vurderes tiltak for å sikre eiendommen mot flom og skred, da dagens forhold medfører økt fare for vanninntrenging og skader på bygningen ved ekstreme værforhold.

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for å kartlegge nødvendige sikringstiltak.

Ta kontakt med kommunen for å få informasjon om det er nødvendig med en flomrisikovurdering hvis du planlegger å utføre tiltak som tilbygg, garasje eller lignende på eiendommen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Ukjent alder.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Ny vannledning ca 2010.
Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er privat brønn.

Vurderingen er basert på synlig vannrør og avløpsrør innvendig.

Selger opplyser at det er montert ny vannpumpe etter befaringen. Ny vannledning til brønnen ble lagt ca. 2010. Det er montert varmekabel med temperaturføler.

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt å drikke.

På grunn av anleggets alder bør det gjennomføres kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skader eller slitasje.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for dårlig vannkvalitet, lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre helsefare og kostbare utbedringer.

TG 3 Septiktank

Septiktanken er av betong. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er påvist andre avvik:

Selger har opplyst at det foreligger krav fra kommunen om utbedring av anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes nærmere informasjon fra kommunen om gjeldende krav til utbedring av septiktanken.

Konsekvensen av å ikke utbedre anlegget i henhold til kommunale krav kan være pålegg om oppgradering, samt risiko for forurensning og eventuelle gebyrer eller sanksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG IU Oljetank

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell nedgravd oljetank.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Ukjent

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Punktfundamentering.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

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

Bygget er ikke vurdert. I forbindelse med beskrivelsen og oppmålingen ble det observert store skjevheter, råte og merkbar slitasje. Det anbefales derfor at bygget vurderes nærmere av bygningssakkyndig, dog bør det vurderes riving for å bygges nytt.

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

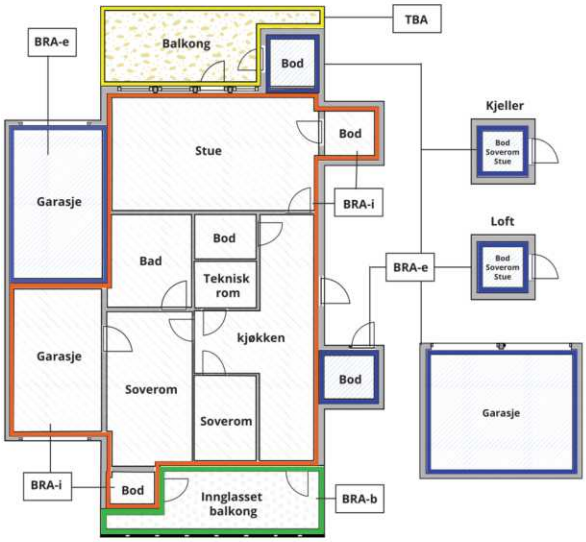
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	20			20		3	23
1. etasje	46			46			46
Kjeller	30			30			30
SUM	**96**					**3**	**99**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2		
1. etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, teknisk rom med vaskemaskin.		

Kommentar

Soverommene er på ca 9,9 kvm og 9,2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Info fra kommunen: Det er ikke arkivert tegninger på eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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. 1,97 m innenfor ytterdøren.
Et rom er på ca 2,04 m. ca 4 kvm.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Info fra kommunen: Det er ikke arkivert tegninger på eiendommen.

Kommentar:

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	66	30
Bod	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Arne Runar Gjevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	119	6		0	2073.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jørstadmovegen 456

Hjemmelshaver
Gjevik Arne Runar, Dahl Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fåberg, ca. 10 minutters kjøring nord for Lillehammer sentrum. Området har nærhet til barnehage, skole, dagligvarebutikk og bussforbindelser. Kort vei til flotte turmuligheter sommer og vinter, med skiløyper, marka og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. God adkomst via Jørstadmovegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg før offentlig veg. Det er bratt adkomst opp og inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.
Selger opplyste:
Krav om å utbedre anlegget.
Info fra kommunen:
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Det foreligger et pålegg av 20.05.2022 med følgende opplysninger: Jamfør kommunen sine opplysninger ble det gitt utslippstillatelse til minirenseanlegg på eiendommen i 2015. Dette anlegget er ikke etablert.
Ved tilsyn ble kun den gamle synkekummen observert. Eier må søke om ny utslippstillatelse.
Dette pålegget er ikke gjennomført og varsel om tvangsmulkt er sendt med frist for gjennomføring av pålegget innen 16.11.2025.
Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Regulering

LNRF areal. Spredt boligbebyggelse.
Hensynssoner:
Hensyn landskap: H550_01
Ras- og skredfare: H310
Flomfare: H320_01

Om tomten

Skrånende bratt 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
Del med takstmann	16.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei
Energirapport			Ingen		Nei

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

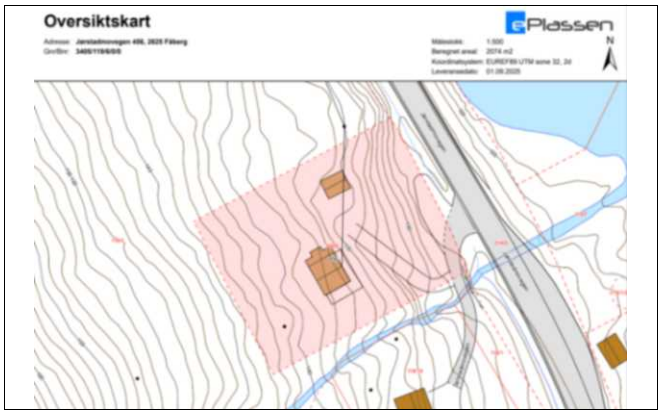
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VQ1204

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251375

Selger 1 navn
Arne Runar Gjevik

Gateadresse
Jørstadmovegen 456

Poststed	Postnr
FÅBERG	2625

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råte i tak på wc. Rundt lufte rør

Document reference: 55251375

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

Svar: Nei

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: Nyere vannpumpe i kjeller er byttet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller. Fuktinnsig, kan forkomme ved mye nedbør, i det innerste kott i nord enden

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: Dårlig grunnmur. Skjevt gulv i stua, heller mot verandadøra.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: mus

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: utbedring av kjøkkenet

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

Beskrivelse: Kontroll utført Januar 2016

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Utbedring av kjøkkenet

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Noe utbedring av terrassen. Litt på rekkverk og retting av to pilarer, nord enden.

Document reference: 55251375

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

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

Beskrivelse: Utbedring av kloakken

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

Beskrivelse: Dårlig grunnmur

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

Beskrivelse: Grunneier har veirett til skogen. Er lite relevant, etter som skogen er avvirket. Den gangen ble det brukt nedfart nord for eiendommen.

Document reference: 55251375

Tilleggskommentar

Bra tilgang av vann. Hadde vann tørke sommeren 2018. Uthuset er i dårlig stand, fungerer som bod/ved skul . Kan forkomme is svelling over vegen, nederst i svingen.

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: 55251375

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

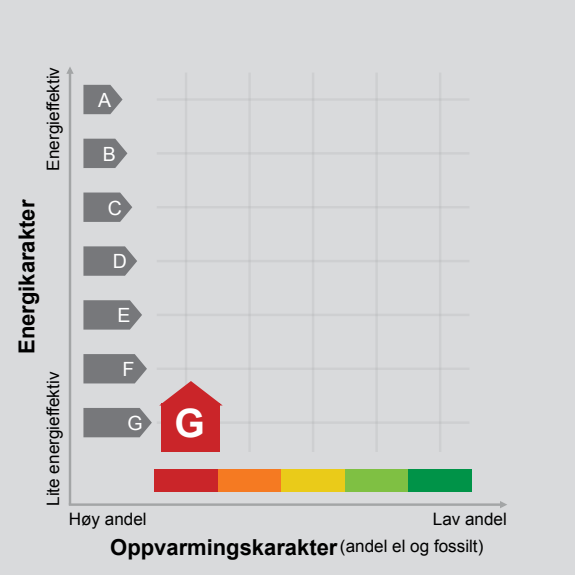
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Gjevik	5fc3af38705d09105a2e4 00e6d2694a5342a1c72	27.10.2025 11:28:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251375

- 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	Jørstadmovegen 456
Postnummer	2625
Sted	FÅBERG
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155380144
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184120
Dato	26.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving

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	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

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: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.09.2025 14:16

Eiendom 3405-119/6

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Jørstadmovegen 456	2625 Fåberg

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Dahl Thomas Kastrudvegen 451 2625 Fåberg	281061	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Gjevik Arne Runar Jørstadmovegen 456 2625 Fåberg	020661	Fester	1/1		Bosatt
Dahl Thomas Kastrudvegen 451 2625 Fåberg	281061	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Gjevik Arne Runar Jørstadmovegen 456 2625 Fåberg	020661	Fester	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.09.2025 14:15

Eiendom 3405-119/6 Steine

Bruksnavn	Steine				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	31.08.1949	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	119	Beregnet areal	2073,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	6	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jørstadmovegen 456	2625 Fåberg	Jørstadmoen	Jørstadmoen	Fåberg

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
31.08.1949	Kart- og delingsforretning	3405-119/6	Mottaker	0
		3405-119/1	Avgiver	0
14.03.2012	Annen forretningstype	3405-119/6	Berørt	0
		3405-119/1	Berørt	0
		3405-314/5	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-119/6	Mottaker	0
28.02.2020	Annen forretningstype	3405-119/1	Berørt	0
		3405-119/6	Berørt	0
		3405-314/6	Berørt	0
		3405-314/5	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	155380152			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	15/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	15/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	15/	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	15/0	15/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	155380144	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Privat innlagt
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	54/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	3	1	1	Kjøkken

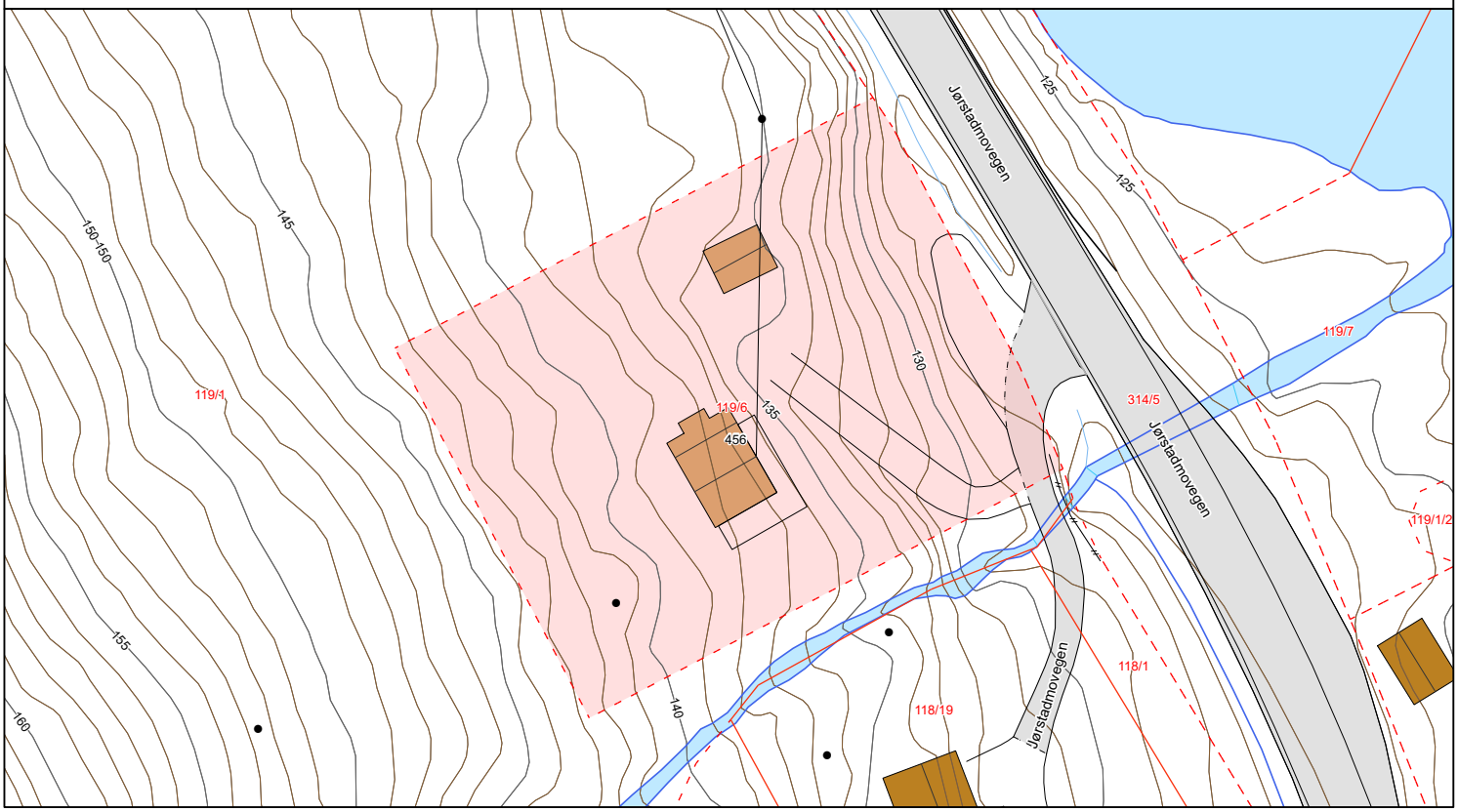
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	44/0	0/0	44/0
K01	Kjelleretasje	0	44/0	0/0	44/0
L01	Loft	0	9/0	0/0	9/0

Oversiktskart

Adresse: **Jørstadmovegen 456, 2625 Fåberg**
Gnr/Bnr: **3405/119/6/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2074 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.09.2025



Matrikkelkart

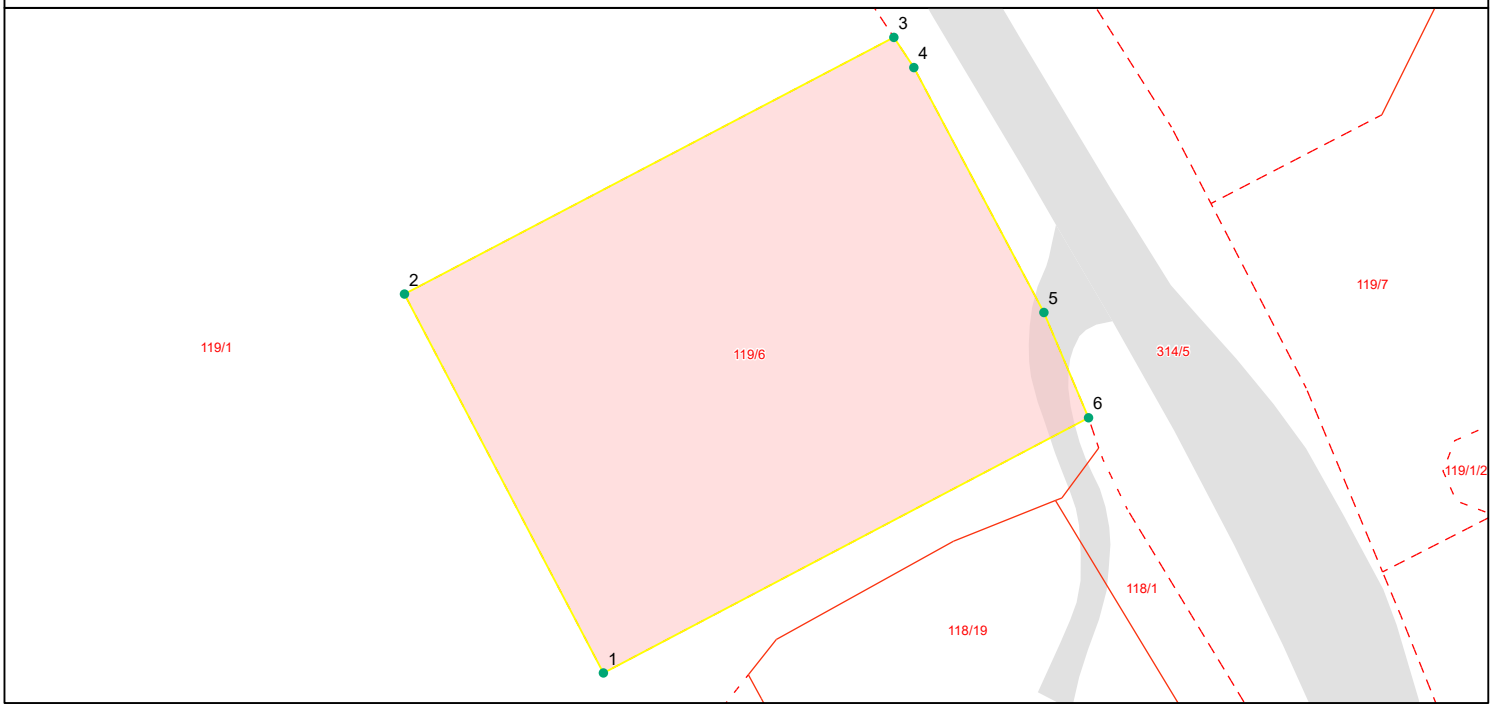
Adresse: **Jørstadmovegen 456, 2625 Fåberg**
Gnr/Bnr: **3405/119/6/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2074 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.09.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2074 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6778702	574917.01	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	999	40.03	0
2	6778737.43	574898.44	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	999	51.64	0
3	6778761.43	574944.12	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	3.38	0
4	6778758.61	574945.99	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	25.94	0
5	6778735.71	574958.13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	10.7	0
6	6778725.86	574962.29	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	100	51.22	0

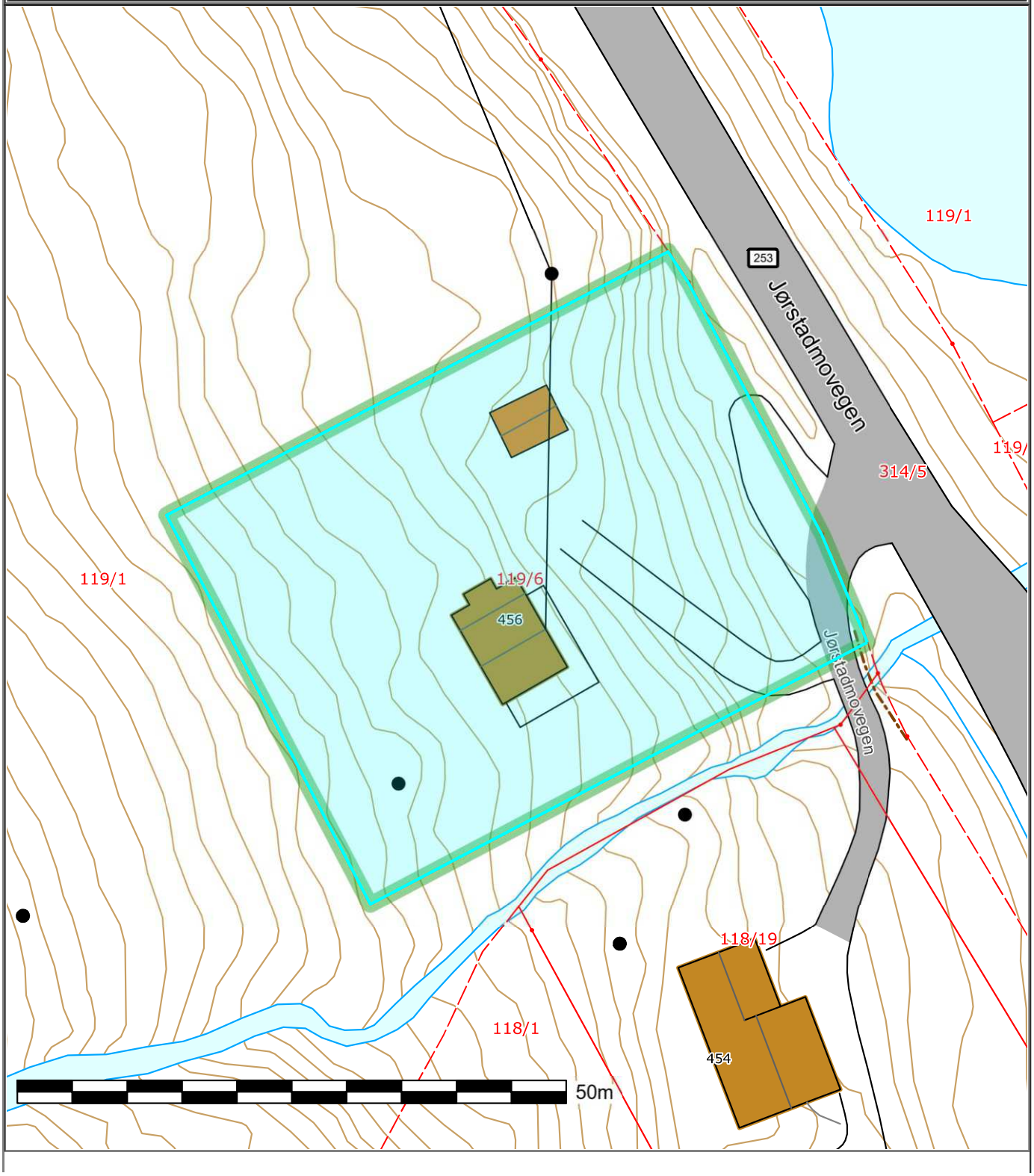
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Jørstadmovegen 456, 2625 FÅBERG			
Hj.haver/Fester:	DAHL THOMAS, KASTRUDVEGEN 451, 2625 FÅBERG, med flere			

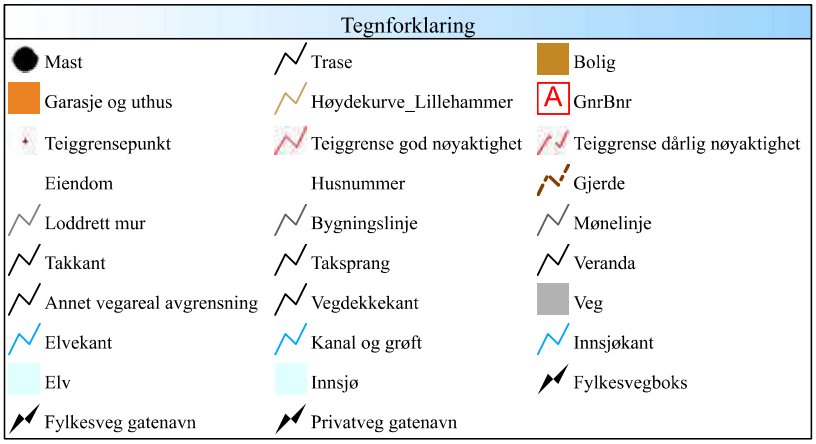
LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 9/9-2025 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE



Ordre: **80896**

Eiendom: **3405-119/6/0 Andel 0**
Jørstadmovegen 456
2625 Fåberg

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 08.09.2025 14:27:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Det foreligger et pålegg av 20.05.2022 med følgende opplysninger: Jamfør kommunen sine opplysninger ble det gitt utslippstillatelse til minirenseanlegg på eiendommen i 2015. Dette anlegget er ikke etablert.
Ved tilsyn ble kun den gamle synkekummen observert. Eier må søke om ny utslippstillatelse.

Dette pålegget er ikke gjennomført og varsel om tvangsmulkt er sendt med frist for gjennomføring av pålegget innen 16.11.2025.

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

Ordre: **80896**

Eiendom: **3405-119/6/0 Andel 0**
Jørstadmovegen 456
2625 Fåberg

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 02.09.2025 08:20:

Mottatt fra leverandør

Privat avkjørsel til eiendommen

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**119**	Bruksnr:	**6**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Jørstadmovegen 456, Fåberg.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 8. september 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **80896**

Eiendom: **3405-119/6/0 Andel 0**
Jørstadmovegen 456
2625 Fåberg

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 08.09.2025 14:28:

Mottatt fra leverandør

Iht. tilgjengelige kartdata er det ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Ordre: **80896**

Eiendom: **3405-119/6/0 Andel 0**
Jørstadmovegen 456
2625 Fåberg

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

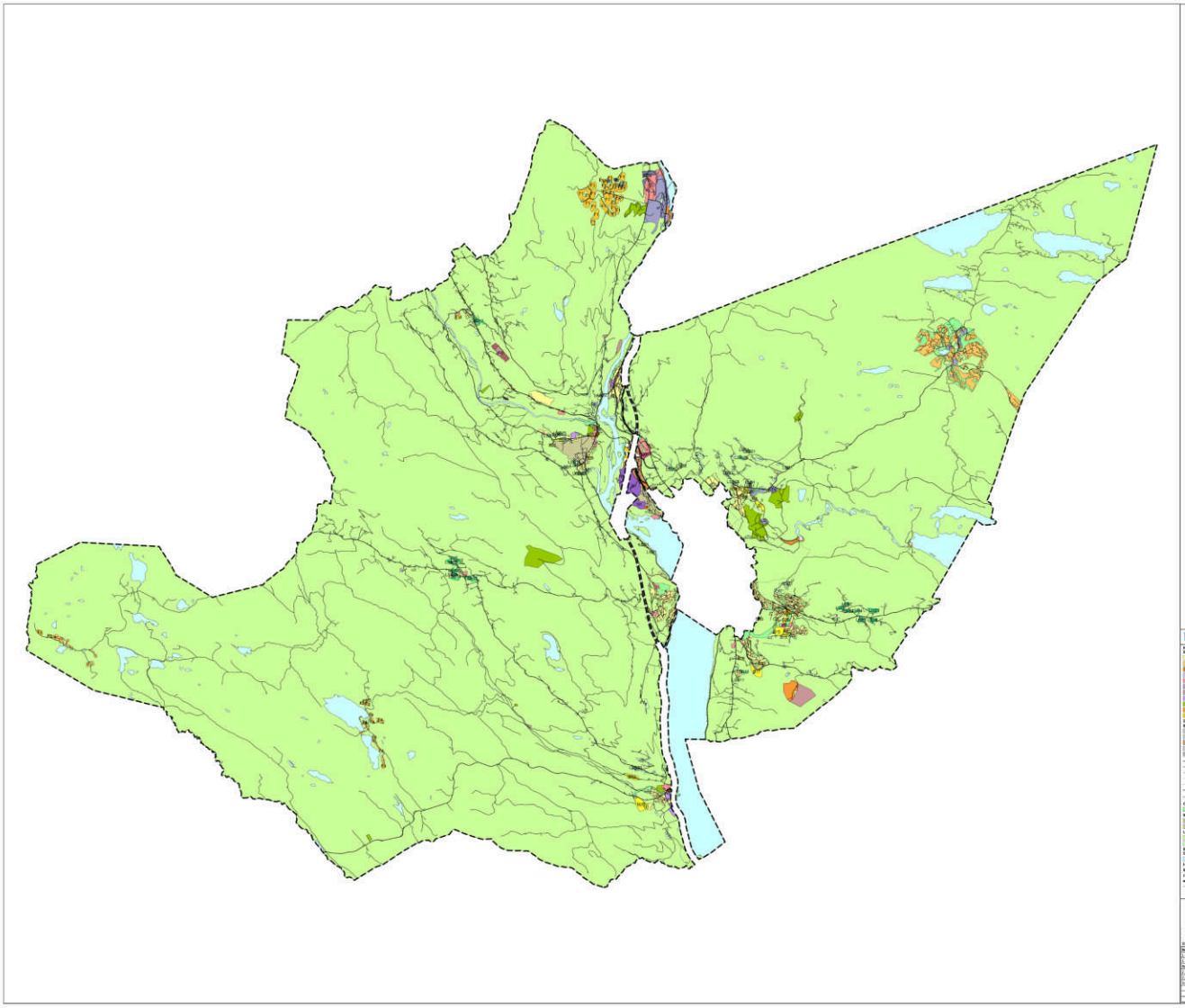
INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 09.09.2025 09:28:

Mottatt fra leverandør

I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er hva eiendommen er avsatt til delt. En del er avsatt til " LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende", en annen del er avsatt til «LNFR for spredt boligbebyggelse – Nåværende»

Gjeldende hensyn er

- H550_01 Hensyn landskap
- H310 Ras og skredfare
- H320_01 Flomfare



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Grønnstruktur

BLANDET FORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Ulike typer blandet formål
- Kombinert formål

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

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

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

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

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLER

- Plangrense
- Grense for bandlegging

N

0 1 2 3 4 5 km

Målestokk 1:100 000

Plan ID: 2316Kommplan

Dato for kartgrunnlag: 22.05.14
Dato for utarb.: 22.05.13

Kartgrunnlag: N50
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**119**	Bnr.	**6**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Jørstadmovegen 456, Fåberg.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 7 196,00

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. 1 656,00
I tillegg kommer tømming av privat avløpsanlegg. Faktureres når tømming er utført.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 8. september 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **80896**

Eiendom: **3405-119/6/0 Andel 0**
Jørstadmovegen 456
2625 Fåberg

K34050014 Godkjente bygningstegninger

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 09.09.2025 09:33:

Kan ikke leveres av leverandør

Det er ikke arkivert tegninger på eiendommen

LINADEMKO@GMAIL.COM, 09.09.2025 09:40:

Levert til kunde

Det er ikke arkivert tegninger på eiendommen

Ordre: **80896**

Eiendom: **3405-119/6/0 Andel 0**
Jørstadmovegen 456
2625 Fåberg

K34050009 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 09.09.2025 09:33:

Kan ikke leveres av leverandør

Det er ikke arkivert ferdigattester på eiendommen

LINADEMKO@GMAIL.COM, 09.09.2025 09:40:

Levert til kunde

Det er ikke arkivert ferdigattester på eiendommen

PRIVATMEGLEREN

Thomas Dahl
Kastrudvegen 451
2625 FÅBERG

Vår dato: 01.09.2025

Salg av eiendommen gnr. 119, bnr. 6 i Lillehammer

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til cato.olsen@privatmegleren.no

Festeavgift	3.605
Restanse festeavgift	Kr. 7.121
Festeavgift ajour, betalt for år:	2022
Neste regulering av festeavgift	2032
Reguleres iht. konsumprisindeks	(Ja) Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	
Eierskiftegebyr	
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Lillehammer

Cato R. Olsen
Eiendomsmegler MNEF/Partner
Mobil: +47 91 84 65 65
E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cato R. Olsen 55251375
Vår referanse: 3820758/27008670
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 71

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
823	17	7.4.1951	BESTEMMELSE OM GJERDE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	119	6	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Iflm. kr. 20.-
Kars. 21/8-1949.

Dagbok nr. 823 7 APR 1951
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

F e s t e b r e v .

Undertegnede K r i s t i a n K a s t ø r u d , født 24.5.1897 eier av Kastrud gnr. 119 bnr. 1 har bortfestet til bebyggelse en tomt av nevnte eiendom til undertegnede O l e L a r s I h l e r , født 12.12.1920. Tomten skal skylddeles. Tomten er 2240 m^3. og grenser mot syd til eiendommen Nordlien gnr. 118 bnr. 1, mot øst til hovedvei.

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Festet tar sin begynnelse 1 Juli 1949.
2. I festeavgift svares der en årlig avgift av kr. 67.20 . Avgiften svares etterskuddsvis den 1. Juli hvert år.
3. For festeavgiften har bortfesteren 1 prioritets pant i tomten med de til enhver tid oppførte huser. Misligholdes festeavgiften, er bortfesteren således berettiget til å sette tomten med påstående huser til auksjon til dekning av avgiften og påløpne omkostninger.
4. Festeren må bekoste og vedlikeholde gjerde rundt tomten.
5. Festet er uopsigelig fra begge sider. Festeren har rett til å overdra tomten når den overdras samlet. Opstykning er ikke tillatt.
6. Festeren må selv sørge for å få slettet av eiendommens folium de panteheftelser og servitutter som hviler på eiendommen.
7. Festeren betaler alle omkostninger ved bortfestelsen, således :
   a. Utgiftene ved kart og opmålingsforretning.
   b. Utgiftene ved festebrevets tinglysning og stempling.
   c. Utgiftene ved prisnemndstakst.
8. Bortfesteren har rett til å benytte tømmerveien som går over tomten. Festeren vedtar festebrevet ved sin underskrift.

Kastrud i Fåberg 21. aug. 1949.

Ole Lars Ihler — Kristian Kastrud

Kristian Kastrud og Ole Lars Ihler har undertegnet dette festebrev i vort nærvær. De er over 21 år.

Den 21. aug. 1949.

Åge L. Heiestad — Karoline Kastrud

REGISTRERT

Jørstadmovegen 456

Nabolaget Jørstadmoen - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jørstadmoen skole (1-7 kl.) 187 elever, 14 klasser	3 min 2.2 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	9 min 6.8 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	10 min 7.3 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	12 min 8.6 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	13 min 8.8 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	10 min 7 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	11 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastrudgrinda Linje 520, 531	3 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	10 min 7.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Jørstadmoen barnehage (0-5 år) 40 barn	3 min 2.2 km
Lundgaardsløkka barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 3.9 km
Vingar barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 5.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jørstadmoen	3 min
Kiwi Vingnes	6 min

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

VARER/TJENESTER

Strandtorget Kjøpesenter	8 min
Vitusapotek Strandtorget	8 min
Lillehammer Vinmonopol	11 min

SPORT

Jørstadmoen gymsal	2 min
Jørstadmoen mil. idrettspark	2 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	3 min
Mudo Lillehammer	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

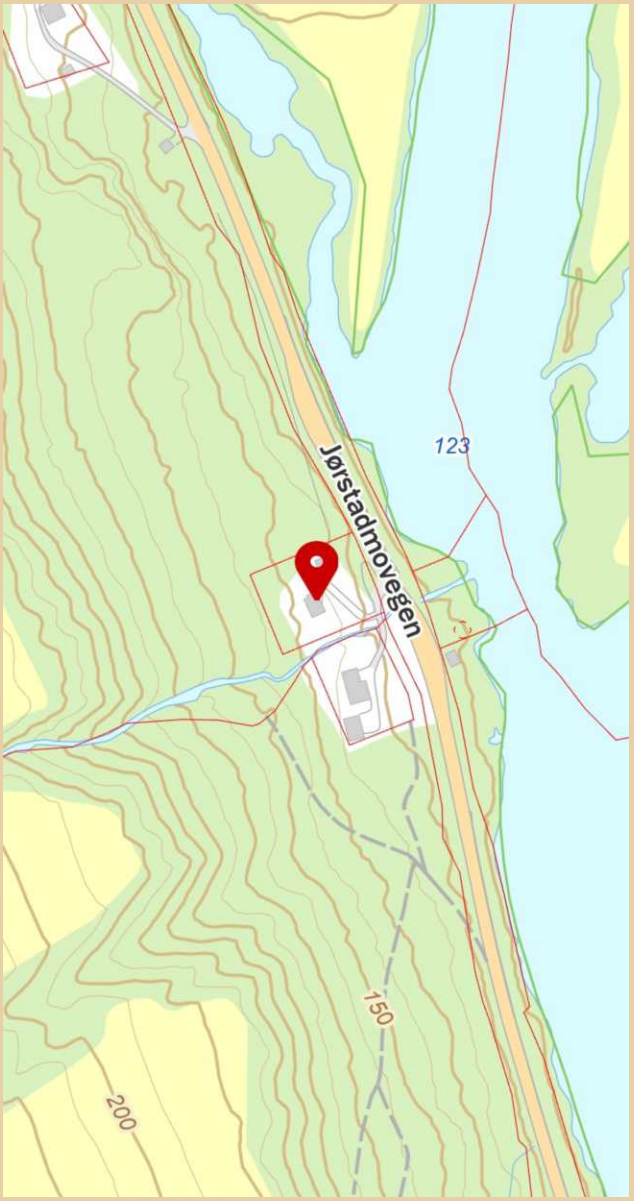
Trafikk
Lite trafikk 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Jørstadmovegen 456, 2625 Fåberg
Gnr. 119, Bnr. 6, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251375

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.
