PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

DIKEVEGEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

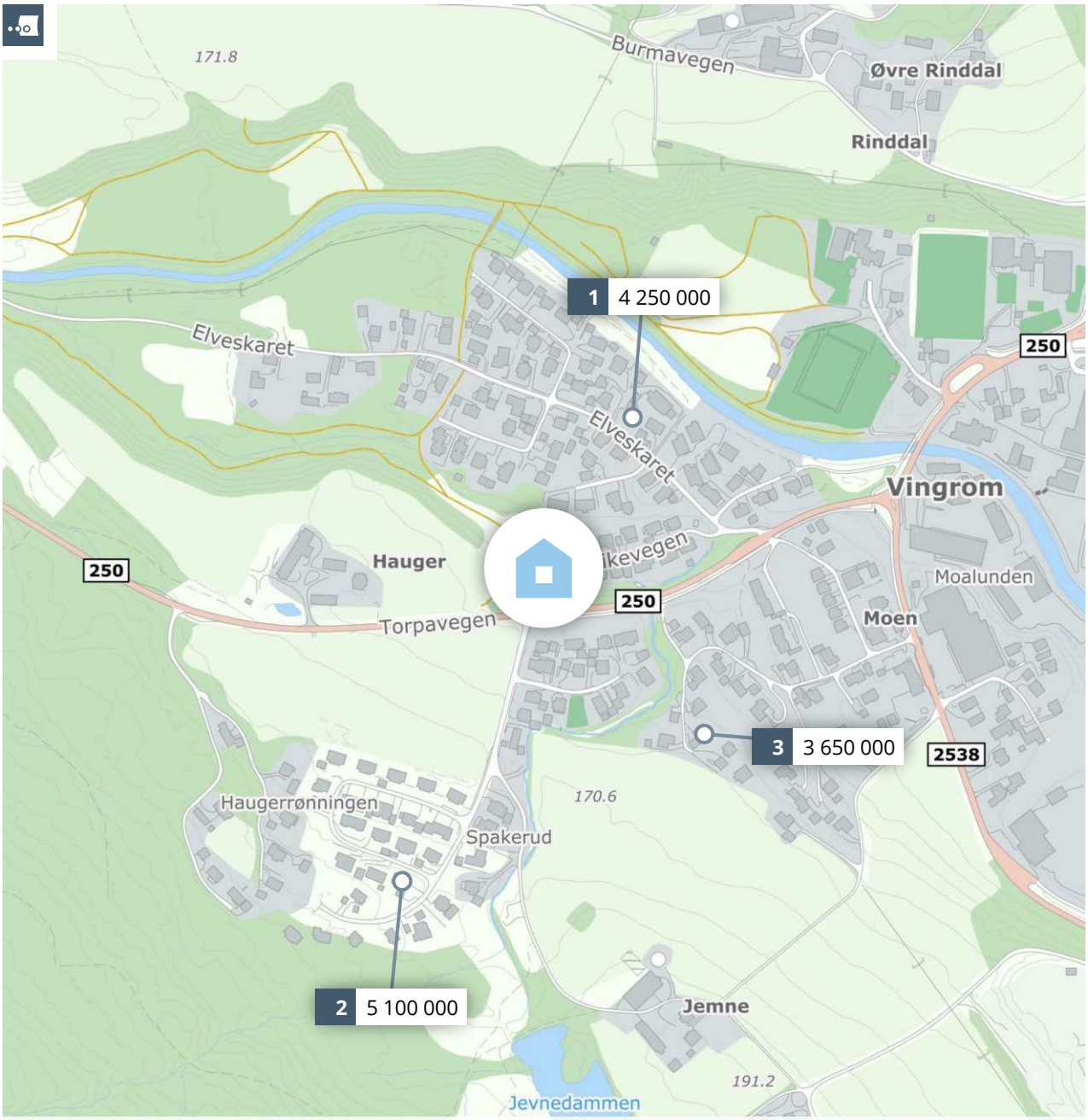
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DIKEVEGEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 30.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dikevegen 14, 2607 VINGROM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 7 BNR 63 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS JEVNE

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	33 871
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					710 m²	
Byggeår					2000	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elveskaret 13				21.08.2023	3 990 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**29 110**
	146 m²	1995	791 m²	4 sov						
2	Jevnevegen 33				25.04.2025	5 200 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**34 228**
	149 m²	2018	1 065 m²	4 sov						
3	Moabakken 60				15.05.2025	4 000 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**23 248**
	157 m²	1964	1 040 m²	4 sov						

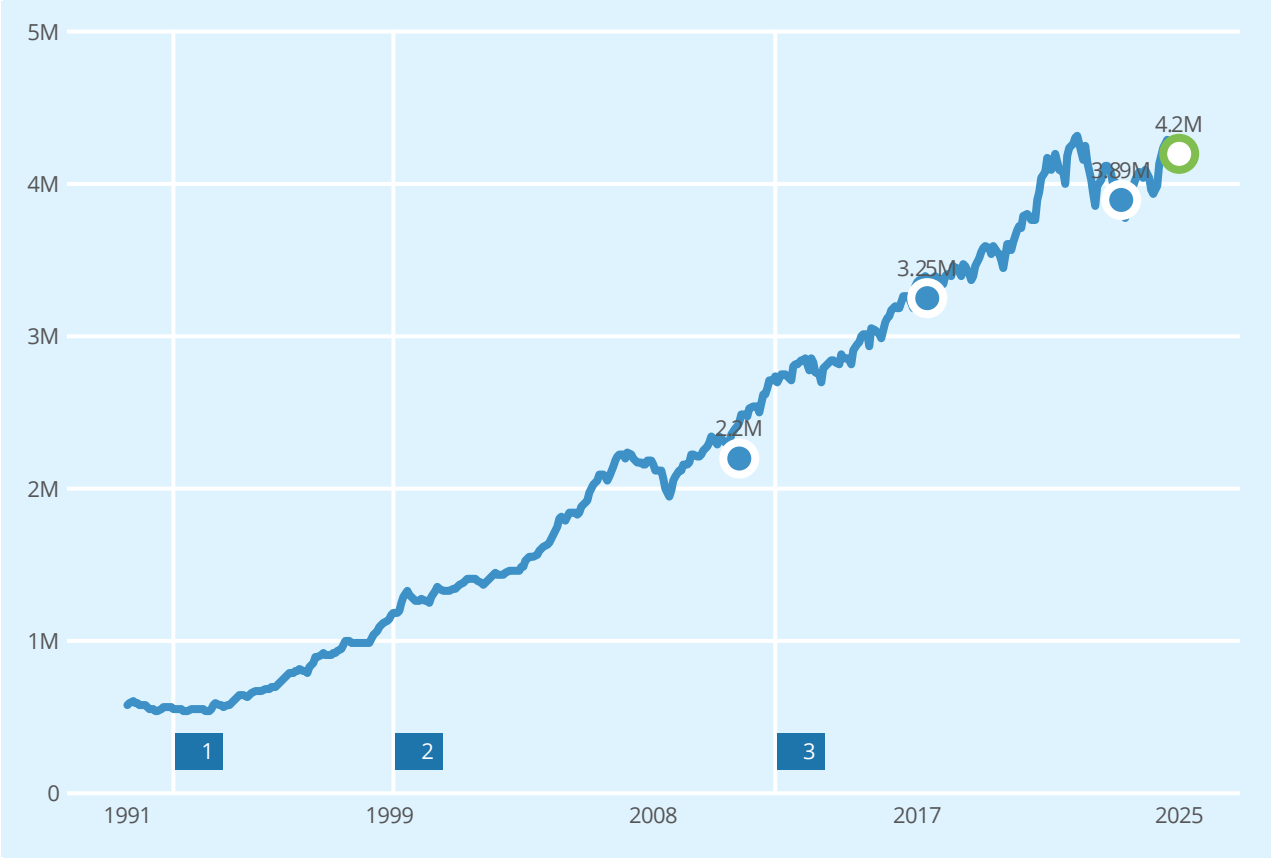
Dikevegen 14 er en pen og innholdsrik enebolig som er smakfullt oppgradert de senere årene. Boligen ligger usjenert til innerst i en blindvei på en solrik og barnevennlig tomt med trygge omgivelser. Her får du en moderne familiebolig over to plan med fire soverom, to stuer, bad, separat wc og praktisk vaskerom. Kjøkkenet ble oppgradert i 2014 og byr på god plass, integrerte hvitevarer og utgang til solrik terrasse.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Enebolig
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.10.2023	11.10.2023	05.01.2024	3 890 000	3 890 000	0	3 890 000	
28.05.2021		28.05.2021	-	1 700 000	-	1 700 000	5
06.11.2020		06.11.2020	-	285 814	-	285 814	5
24.05.2017	07.06.2017	03.11.2017	3 250 000	3 250 000	0	3 250 000	
16.02.2011	07.04.2011	22.06.2011	2 350 000	2 200 000	0	2 200 000	
12.01.2000		12.01.2000	-	115 500	-	115 500	4
02.01.1992		02.01.1992	-	4 357 865	-	4 357 865	4

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

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

Eneboliger til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

38
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 600 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Eneboliger solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

44
eneboliger solgt

5 093 000 Prisantydning i snitt
5 071 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 871 Dikevegen 14 Totalpris 4 200 000
30 727 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 3 mnd

19 249 Innlandet fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Dikevegen 14, 2607 VINGROM

LILLEHAMMER kommune

gnr. 7, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 12.09.2025 **Rapportdato:** 14.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10064-1721 **Referansenummer:** WE1342

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

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2000 og har blitt pusset opp siden den gang innvendig i de fleste rom.
Bad pusset opp i 2013. Kjøkken pusset opp i 2014
Ny avtrekksvarmepumpe i 2021

Boligen fremstår i en normal god tilstand med tanke på alder. Ingen alvorlige feil eller mangler avdekket under befaringen

De TG 2 som er gitt i rapporten er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder, normal slitasje og/eller avvik fra dagens krav

Viser til rapportens enkelte punkter

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Eneboligen over 2 etasjer fra år 2000 er oppført i trekonstruksjoner, fundamentert på ringmur i betong.
Yttervegger av isolert bindingsverk som utvendig er kledd med beiset tømmermannspanel. Fabrikkmalte
vinduer og terrassedør med 2-lags energiglass med utenpåliggende løse sprosser. Salet takkonstruksjon
tekket med takstein i betong. Takrenner og nedløp i metall.
Vestvendt terrasse i trykkimpregnerte
trematerialer, oppført i 2014.

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Laminat
Belegg på vaskerom
Flis på bad

Vegger
Malte glatte plater
Malt panel
Malte mdf panelplater
Tapet
Malt glassfiberstrie
En spilevegg på stuen

Himling
Takessplater
Panel

Innerdører
Malte heltredører i 1 etg
Profilerte lettdører i 2 etg

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Våtromsbelegg på gulv med sluk. Fall mot sluk, men noe mindre enn dagens krav
Våtromsvinyl på vegger . Utett skjøt ved varmepumpe . Noen merker etter skruer.
Takessplater i himling. Noe svelling rundt rør som går opp fra varmepumpe
Benkeplate med plass og opplegg til vaskemaskin under .
Overskap med glatte dører
Nibe avtrekksvarmepumpe .
Stoppekran
Sikringsskap med automatsikringer
Digital måleravleser

Bad
Fliser med gulvvarme
Sluk plassert delvis under kabinett. Svakt fall mot sluk
Synlig mansjett / membranmasser i sluket
Stedvis noe trapping mellom enkelt fliser .
Flis på vegger
Takessplater i himling
Vegghengt toalett
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Dusjkabinett
Badet ble pusset opp i 2013

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med hvite glatte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt kompositttvask med etgrepsarmatur
Plass til oppvaskmaskin . Integrert komfyr, microbølgeovn og platetopp .
Plass til kjøle og fryseskap
Elektrisk avtrekksvifte over platetopp
Kjøkken ble pusset opp i 2014

SPESIALROM Gå til side

Wc rom
Belegg på gulv
Malt panel på vegger og himling
Innredning med vask i glass med etgrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Elektrisk panelovn
Rommet har ingen ventilering

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Radiatorer. Ny avtrekksvarmepumpe i 2021. Nibe

Friskluftsventiler på yttervegger
Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken
2 etg har ingen ventilering utover åpning av vindu

Elementpipe tilkoblet klebersteinsovn på stuen .
Fliser på gulv foran ovn .
Feieluke lett tilgjengelig

TOMTEFORHOLD Gå til side

Pent opparbeidet tomt med usjenerte uteplasser på baksiden av huset. Tomten er flat med skråning mot syd
og er opparbeidet med plenarealer samt noe beplantning. Det ble lagt belegningsstein på gårdsplassen i
2013.
Gode solforhold, men noe begrenset på vinterstid. Eiendommen ligger innerst i blindveg og har friområde på

Beskrivelse av eiendommen

to sider av tomta. På vinterstid har man lysløype i umiddelbar næret til eiendommen.

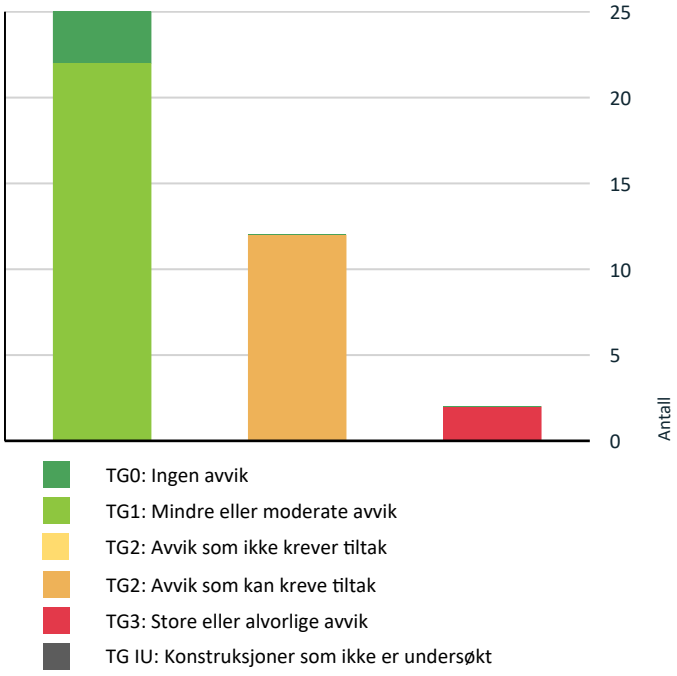
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

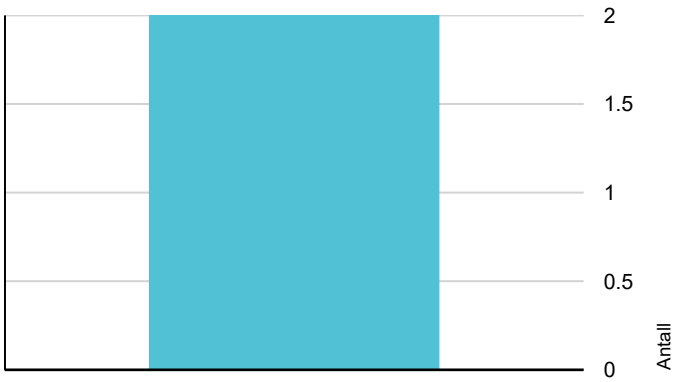
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 2 Nedløp og beslag

Heldekkende pipebeslag
Takstige er montert
Takrenner, beslag og nedløp i metall

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner. Seksjonhus fra Alvsbyhus
Vegger er utvendig kledd med panel
Det anbefales at det monteres musesperre bak kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet takkonstruksjon av selvbærende takstoler med innredet 2 etg dels med skråtak

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavler og spalter ved takutstikk.

Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten å gjøre inngrep
Forutsettes riktig bygget opp med dampsperre, isolasjon og luftesjikt.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass og malte karmer

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte Vinduer må justeres

TG 2 Dører

Inngangsdør i hvit utførelse med vindusfelt med ruglete glass. Yale doorman kodelås
Verandadør på kjøkken med 3 lags glass og malte karmer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Verandadør subber i terskel

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Verandadør må justeres

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting utenfor kjøkken oppført i impregnerte trekonstruksjoner med rillede bord

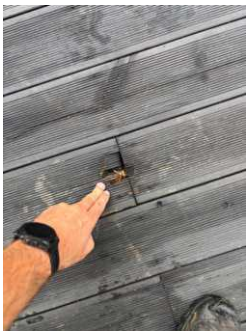
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råte påvist i ende på et bord på terrassen

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet trekledning må skiftes ut

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting med overbygd pergola frittstående i Hagen

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv
Laminat
Belegg på vaskerom
Flis på bad

Vegger
Malte glatte plater
Malt panel
Malte mdf panelplater
Tapet
Malt glassfiberstrie
En spilevegg på stuen

Himling
Takessplater
Panel

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1 etg over krypkjeller i tre

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje i tre

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.

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

TG 0 Radon

Radonmåling er gjennomført og det var under grenseverdiene på 100 Bq/m³.

Overstiger radonnivået 100 Bq/m³ i boligen, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³.

https://dsa.no/radon/tiltak-mot-radon

Måling utført i januar 2025 viste 11 BQ/m3 som høyeste målte verdi

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe tilkoblet klebersteinsovn på stuen . Ovn ny i 2022

Tilstandsrapport

Fliser på gulv foran ovn .
Feieluke lett tilgjengelig

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Krypkjeller

Ventilert krypkjeller under huset
Tilgang via luke i gulv på stuen
Plast på grunnen i krypkjelleren



TG 2 Innvendige trapper

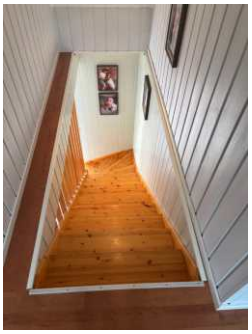
Trapp i heltre med lakkerte overflater

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

En del riper/ hakk i trinn .

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Malte heltredører i 1 etg
Profilerte lettdører i 2 etg

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

Dør til hovedsoverom tar i karm
En dør siger opp/ igjen fra åpen stilling

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsvinyl på vegger .
Takessplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe svelling rundt rør som går opp fra varmepumpe i himling
Utett skjøt ved varmepumpe . Noen merker etter skruer på veggoverflater

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

Tilstandsrapport





1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv med sluk. Fall mot sluk, men noe mindre enn dagens krav

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromsbelegg på gulv som tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate med plass og opplegg til vaskemaskin under .
Overskap med glatte dører
Nibe avtrekksvarmepumpe .
Stoppekran
Sikringsskap med automatsikringer
Digital måleravleser

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

1.ETASJE > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Takessplater i himling

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser med gulvvarme
Sluk plassert delvis under kabinett.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Stedvis noe trapping mellom enkelt fliser .

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran under flis
Synlig mansjett / membranmasser i sluket

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Dusjkabinett

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

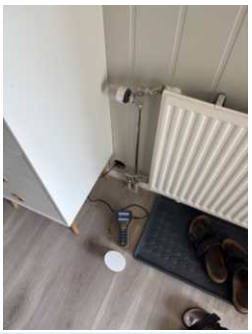
Mekanisk avtrekk

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført fra gang mot våtsonen. Ingen fukt avdekket der hvor kontroll ble utført



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med hvite glatte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt kompositttvask med etgrepsarmatur
Plass til oppvaskmaskin . Integrert komfyr, microbølgeovn og platetopp .
Plass til kjøle og fryseskap

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte over platetopp

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv
Malt panel på vegger og himling
Gulvmontert toalett
Innredning med vask i glass med etgrepsarmatur
Elektrisk panelovn

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast og kobber

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast

TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventiler på yttervegger
Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

2 etg har ingen ventilering utover åpning av vindu

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

Det må monteres veggventiler i alle rom i 2 etg for å lukke avviket

TG 1 Varmesentral

Radiatorer. Ny avtrekksvarmepumpe i 2021. Nibe.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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
Skjult elektrisk anlegg

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

Spørsmål til eier

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

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat
Røykvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morene masser i grunnen

TG 1 Drenering

Antar drenering fra byggeår

Ikke mulig å kontrollere dreneringens tilstand siden alt ligger nedgravd.
Det var ingen tegn til problemer med vann/fuktighet i krypkjeller ved besiktigelse
TG er satt utifra alder på dreneringen

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Huset er fundamentert på støpte betongdragere som bæres av søyler . Standard Alvsbyhus grunnmur.
Krypkjeller under huset

TG 0 Terrengforhold

Pent opparbeidet tomt med usjenerte uteplasser på baksiden av huset. Tomten er flat med skråning mot syd og er opparbeidet med plenarealer samt noe beplantning. Det ble lagt belegningsstein på gårdsplassen i 2013.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført i trekonstruksjoner over støpt plate på mark
Vegger mot terreng og deler av sidevegger i murt stableblokk . Noe skjevheter på stableblokkmur
Vegger er utvendig kledd med panel
Mønet takkonstruksjon av fabbrikerte selvbærende takstoler med innredet hemsetasje
Et innredet rom på hems med Laminat gulv
Malte plater på vegger og himling . Innlagt strøm. Panelovn. Avtrekksvifte .
Takhøyde midt på hems 186 cm
Innvendig trapp plassbygd heltre trapp i grov utførelse . Ikke rekkverk på trapp
Himling i garasje er kledd med osb plater
Leddport i stål i front med elektrisk portåpner
Boddør på sidevegg
Tak er utvendig tekket med decraplater
Takrenner , beslag og nedløp i metall

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført i trekonstruksjoner med stående panel utvendig
Uisolert
Impregnert terassegulv innvendig
Mønet takkonstruksjon tekket med decraplater
Takrenner, beslag og nedløp i metall
Innlagt strøm
2 stk boddører
Nedre del av vegg på baksiden mot terreng i leca

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

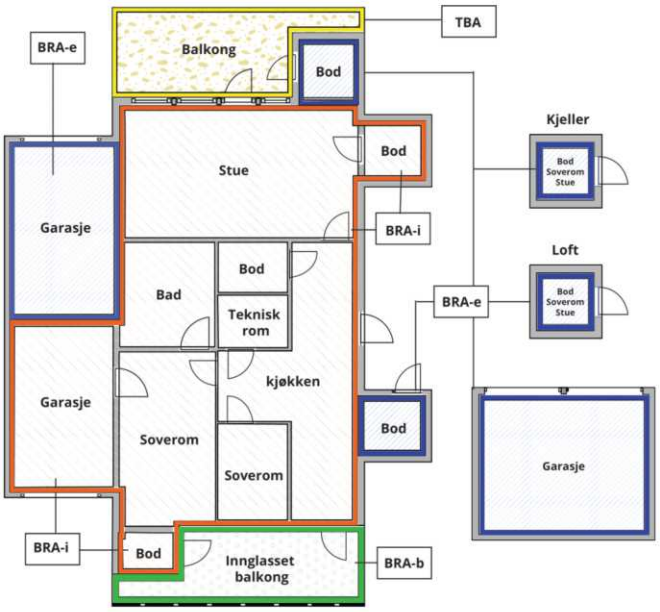
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

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)
Etasje		43		43			43
Loft						22	22
SUM		**43**				**22**	**65**
SUM BRA	**43**						

Romfordeling

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

Kommentar

Loft har ikke målbart areal på grunn av takhøyde under 190 cm
Gulvareal på loft er ca 22 m2

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det

opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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

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

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	81			81	
2.Etasje	43			43	
SUM	**124**				
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Gang, vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom		
2.Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		

Kommentar

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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

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

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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

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

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

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)
Garasje	0	43
Enebolig	124	0
Bod	0	12

Kommentar	
Garasje	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.
Enebolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.
Bod	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Stian Ekern	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	7	63		0	709.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dikevegen 14

Hjemmelshaver

Erik Prebensen
Line Sølberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til i et nyere og populært boligfelt i Vingrom sentrum. Meget barnevennlig boligområde med kort vei til bla. nyoppusset barneskole, nyere barnehage, butikk, post, idrettsanlegg med bl.a ny kunstgressbane som vinterstid blir benyttet som skøytebane. Nærhet til flotte turmuligheter sommer som vinter. Lysløype og lekeplasser innenfor området samt nærhet til store friområder like utenfor byggefeltet. Vingrom har et aktivt grendeutvalg og idrettslag som engasjerer lokalsamfunnet i bygda. Gangavstand til Mjøsa og elva Rinna med bade- og fiskemuligheter

Dette er et område som er rolig, trygt og godt å bo i, for så vel unge som eldre. Her er også meget gode bussforbindelser med busstopp ca 150 meter fra boligen med gode bussforbindelser. Gunstig avstand til alle Mjøsbyene. Avstanden til Lillehammer sentrum er ca 10 km, 8 min med bil..

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med usjenerte uteplasser på baksiden av huset. Tomten er flat med skråning mot syd og er opparbeidet med plenarealer samt noe beplantning. Det ble lagt belegningsstein på gårdsplassen i 2013.
Gode solforhold, men noe begrenset på vinterstid. Eiendommen ligger innerst i blindveg og har friområde på to sider av tomta. På vinterstid har man lysløype i umiddelbar nærет til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	12.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.09.2023	
2	14.09.2025	
3	14.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251407

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Prebensen	Line Sølberg

Gateadresse
Dikevegen 14

Poststed	Postnr
VINGROM	2607

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 36844688

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

Document reference: 55251407

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra forrige eier: Bytta avtrekksvarmepumpe 28/4-21, Kobla til og fra vannrør opp i andre etasje vinter 2023
Arbeid utført av	Bekkvang Varmepunker A/S, GK Norge

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Forrige eier fikk installert ny vedovn av Varmefag desember 2022. Grunnet ventilasjonen kan det være vanskelig å fyre hvis avtrekksvifta ved stekeovn står på om vinteren. Vi har ikke opplevd dette som et problem. Begge to foregående eiere har kommentert dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert Elbillader i garasje
Arbeid utført av	Minel Skogvang Installasjon AS

Filer

1Samsvarserklæring.pdf 150__Rapport_fra_sluttkontroll_service_-_småjobb.pdf

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	Fra forrige eier: Tjueårskontroll av elanlegg vår 2021 uten anmerking

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec Go, installert august 2024

Document reference: 55251407

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Målt radon iht. krav

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: Høyeste årsmiddelverdi < 8 Bq/m³

Filer

Radonmåling Dikevegen14.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251407

Tilleggskommentar

Vi hadde en mindre vannlekkasje i forbindelse med gulvbytte på toalett i 2. etg. Mindre mengder vann rant langs pipa ned til 1.etg. Dette grunnet dårlig kobling fra når badet ble etablert. Rørlegger byttet kobling og alt ble tørket opp iht. anbefalinger. Omfanget så lite at det ikke var forsikringssak.

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: 55251407

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Prebensen	87ac77a7086d59858e79a9612ed0cfaa9755f12e	22.09.2025 09:47:20 UTC	Signer authenticated by One time code

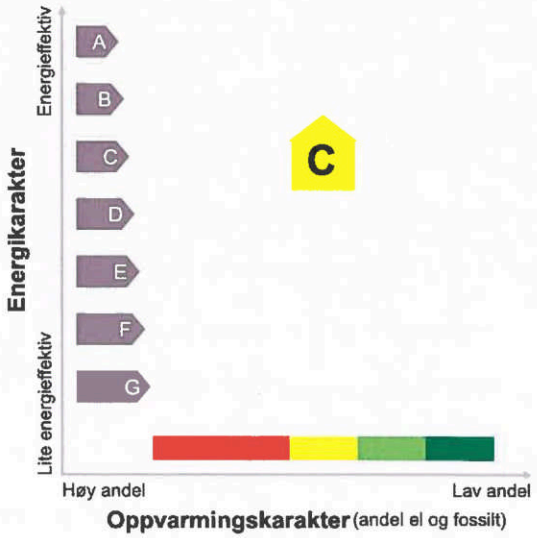
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Sølberg	89882fd26c6347f584a591a244686d5a5f8c09db	22.09.2025 10:01:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251407

- 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	Dikevegen 14
Postnummer	2607
Sted	VINGROM
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14621466
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	29ad25e3-fdc9-423a-b0f7-7830baa310b5
Dato	20.09.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dikevegen 14
Postnummer: 2607
Sted: VINGROM
Kommune: Lillehammer
Bolignummer: H0101
Dato: 20.09.2023 19:49:17
Energimerkenummer: 29ad25e3-fdc9-423a-b0f7-7830baa310b5

Kommunenummer: 3405
Gårdsnummer: 7
Bruksnummer: 63
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 14621466

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

OPPUSSINGSLOGG
DIKEVEGEN 14

Vaskerom

August 2011

- Vaskemaskin og tørketrommel flyttet fra bad til vaskerom
- Montert benkplate fra IKEA over vaskemaskin
- Montert overskap fra IKEA

Juni 2014

- To nye 16A-sikringer til vaskemaskin og tørketrommel installert av El-installasjon Lillehammer

April 2021

- Byttet avtrekksvarmepumpe, satt inn NIBE F370 med romføler, arbeid utført av Bekkvang Varmepumper AS

Bad

2011

- Innsatt dusjkabinett Porsgrund Showerama 8-5

2013, oppussing

- Fjernet gammel baderomsinnredning
- Fjernet opprinnelig vegg og membran på yttervegg, fjernet opprinnelig gulvbelegg
- Satt opp Jacon våtromsplater, påsmurt membran i skjøter og skruehull
- Støpt nytt gulv, lagt varmekabler (varmekabler montert av elektriker)
- Duk på gulv og i hjørner smurt med to lag Weber TEC 822 membran på gulv
- Flislagt gulv og vegger
- Montert vegghengt toalett, samt ny innredning - Dansani Zaro svart
- Montert LED downlights i taket
- Montert KB sound DAB-radio i taket

  Fliser på gulv og vegger kjøpt hos NorFloor
- Gulv: Micron 15DG
- Vegger:
  - Dusjhjørne: Micron 13DG
  - Øvrig: Atlantis 36W

Gang

August 2011, oppussing

- Satt opp smartpanel på vegger, malt
- Byttet eksisterende dørliste

2014

- Byttet alle innvendige dører

2015

- Nye gulvlister

Høst/vinter 2022

- Malt panel gang, samt trappeoppgang, Lady Supreme Finish 8303 Hvitlyng 40

Sommer 2023

- Lagt nytt golv, Berry Alloc Original Elegant Eik Natur, høytrykkslaminat fra Montér

Kjøkken

Juni 2014, oppussing

- Lagt nye plater i taket
- Fjernet gammel laminat og lagt ny
- Satt inn kjøkkeninnredning fra HTH
- Ny belysning i tak, samt over spisebord
- To nye 16A-sikringer til micro og stekeovn montert av El-installasjon Lillehammer

  Farger og materialer
- Gulv: Laminat fra kronotex, kjøpt hos Ragnvald Moe: Mammut 3178 Everest Oak Grey
- Tak: Takplater fra Takess
- Vegger: Tapet fra Ragnvald Moe AS
  - Vegg mot mellomrom: Borge Borosan 39137
  - Vegg under overskap: Borge Borosan 39145
  - Øvrig: Borge Borosan 39154

September 2023

- Ny driver til led-list over kjøkkenbenk
- Fastlagt strøm til søyler på kjøkkenbenk

Mellomrom

September 2014, oppussing

- Fjernet gammelt golvbelegg før lagt nytt golv
- Fjernet gammel tapet, sparklet og pusset før nylegging
- Satt opp hyllesystem fra Elfa

Farger og materialer

- Gulv: Laminat fra Kronotex kjøpt hos Ragnvald Moe AS: Mammut 3178 Everest Oak grey
- Vegger: Tapet på alle vegger kjøpt hos Flügger: Fiona Living NW 491641

Stue

August 2011

- Malt tak i TV-stue

Høst 2018

- Malt kontrastvegg i TV-krok, Butinox interiør stue/sov, 0125 Palmetto matt

Desember 2022

- Fjernet gammel laminat og lagt nytt golv:
  Berry Alloc Laminat original elegant eik natur fra Montér, høytrykkslaminat
- Malt samtlige vegger foruten kontrastvegg: Lady Wonderwall 05 8281 Pale Linden
- Satt inn klebersteinsovn TermaTech 20S, revet betongvegg og lagt ny brannplate

September 2023

- Lagt microsement på brannplate, New Design, farge Stone Grey, medium tekstur (Megaflis)
- Malt pipe, 1453 Bomull 10

Gang, 2. etg.

Februar 2014, oppussing

- Nye gulvlister
- Malt tak og vegger

Farger og materialer

- Tak: Lady Interiør finish, 10 hvit base
- Vegger: Lady interiør finish 10 Hvit base, 9904 Skumring (S1000N)

2018

- Plassbygd bokhylle på nordvegg, hvitlasert
- Malt loftvegg vest, Butinox interiør stue/sov, 0125 Palmetto matt

Hovedsoverom

Februar 2015, oppussing

- Malt tak og vegger
- Kledd vegg mot toalettrom med gipsplater, tapetsert

Farger og materialer

- Tak: Lady Interiør finish, 10 hvit base
- Vegger: Lady Interiør 10 hvit base, 9904 Skumring (S1000N)
- Tapet: Infinity Wallpaper INF23865113 by Casadeco

Vinter 2013, oppussing

- Satt opp Langlo Skyvedørsgarderobe med innredning fra IKEA

Mars 2019

- Malt kontrastvegg (nordvegg) Jotun farge Dølablå 5315-B35G, halvblank

Soverom nordøst

April/Mai 2015, oppussing

- Delt opprinnelig soverom i to vha. oppsatt lettvegg, satt inn ny dør på nordøst-rom
- Malt vegger og tak

Farger og materialer

- Tak: Lady Interiør Finish 10, hvit base

- Vegger: Panel, Lady Interiør finish 10, 9904 Skumring (S1000N)

August 2023
- Tapetsert nordvestvegg, Desert Lodge vinyltapet, farge hvit fra Megaflis

Soverom nordvest

April/Mai 2015, oppussing
- Satt opp lettvegg, malt vegger og tak

  Farger og materialer
- Tak: Lady Interiør finish 10, hvit base
- Panel: Lady Interiør finish, 10 hvit base, 9904 Skumring (S1000N)

Mars 2019
- Malt lettvegg, Jotun farge Dølablå 5315-B35G, halvblank

Toalettrom, 2. etg.

August 2023
- Kvist- og sperregrunnet panel, overmalt med Lady Wonderwall 05, 8281 Pale Linden

UTEAREALER/EKSTERNE BYGG

Fasade
- Beiset juni 2015/Mai 2016
- Flügger Wood Tex uteakrylat, farge 734 brunsvart og hvit (karmer) (forventet holdbarhet 15 år)

Sommer 2023
- Beiset trapp, Butinox terrassebeis 1020 Tåkeslør

Terrasse
- Bygget Juni 2014

- Fundamentering mot vegg og ferdigproduserte såleblokker fra Byggmax
- Konstruksjonsvirke av trykkimpregnerte materialer
- Dekke: Møre Royal
- Markise montert August 2014, levert av fasadeprodukter AS
- Terrasse beiset September 2022 og 2023: Butinox 1014 Ravn

Hage

2019

- Bygd ny platting, satt opp pergola. Trykkimpregnert konstruksjonsvirke.

2023

- Beiset platting, Butinox 1011 Fager
- Beiset pergola, Butinox 1014 Ravn

Gårdsplass

- Lagt belegningsstein September 2013:
  - Stein: Aaltvedt Rådhus gråmix
  - Grunnarbeid: Sigmund Skullerud

Utebod

- Oppført September-November 2013
- Grunnmur: forskalingsblokker
- Mur i bakkant: Leca
- Resterende bygg: 2x4 konstruksjonsvirke. Plassbygd taksperre.
- Decra takplater, kledning i trykkimpregnert materiale
- LED utelys, samt 2 x spotter inne
- Beiset sommer 2014: Butinox futura dekkbeis 0970 mørk brun (12 års garanti), hvit markering med Optimal vindu/dør/detaljer, hvit base

Garasje

September 2023

- Malt garasjeloftsdør: Flugger WoodTex Hvit

Dokkestue

September 2023

- Byttet platt foran
- Skiftet vindskier foran og bak
- Malt: Flügger WoodTex 734 Brunsvart og Hvit, halvmatt

FEATURES

Kjøkken

- Integrerte høyttalere x 2 i sørvegg
- iPad integrert i vegg over kjøkkenbenk
- 2 stk. pop-up stikkontakt-søyler i kjøkkenbenk
- Koketopp, stekeovn, kjøle- og fryseskap fra IKEA, nytt vår 2017

Bad

- Integrert DAB-radio i taket
- Stikkontakt i speilskap og servantskap
- Lys under speilskap har berøringsfri bryter (høyre side)
- Lys i skuffer i servantskap

Terrasse

- Trådløs markise med vindsensor

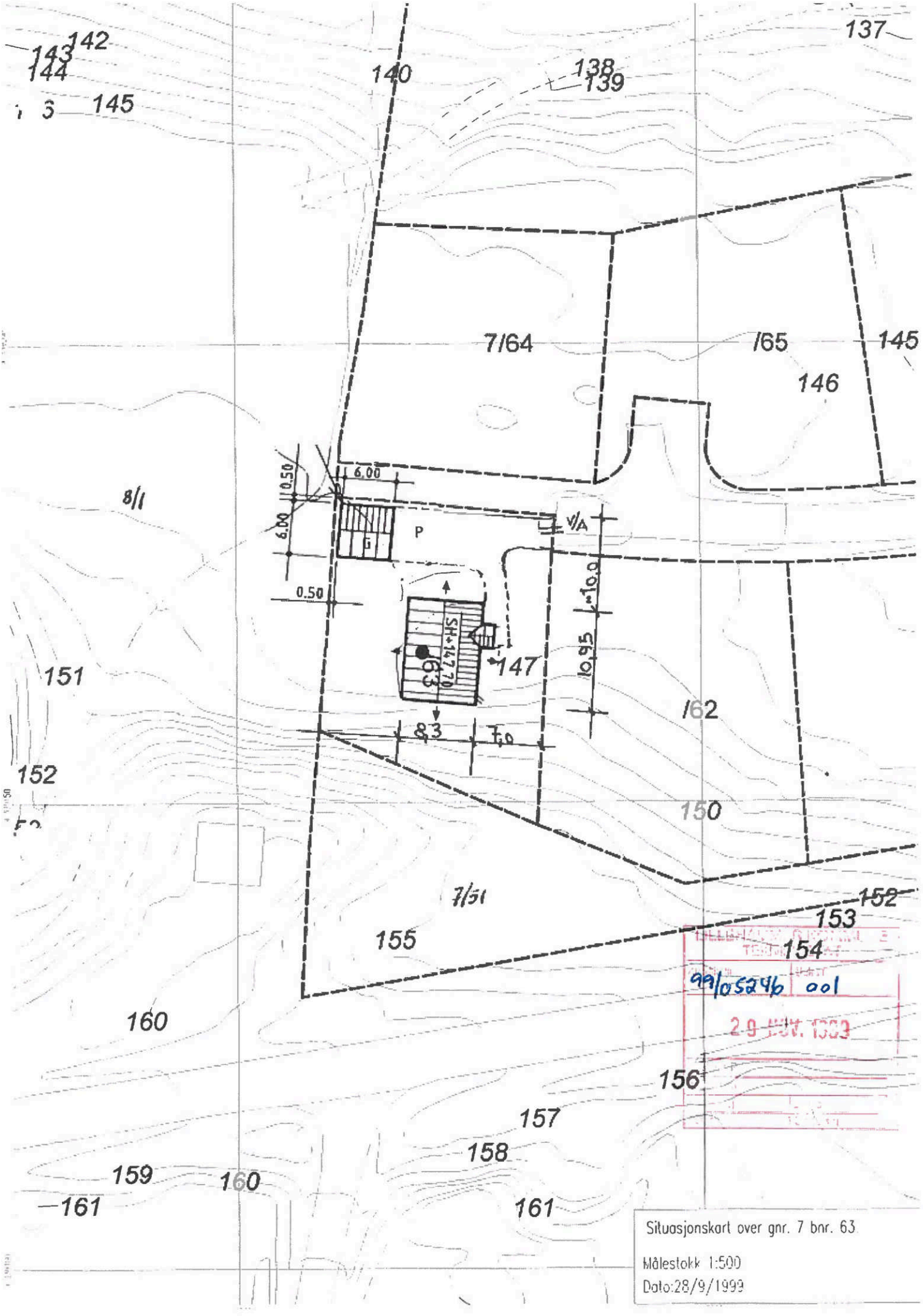
Garasje

- Trådløs portåpner med 1 x styringsenheter til bil (sigarettuttak), bryter i hus + garasje, samt ute-enhet på garasjevegg
- Automatisk lys med tidsstyring, slås på når port åpnes, timer på 3 min
- Isolert lagerrom i 2. etg. med kablet internett

Generelt

- Trådløs styring av majoriteten av lyspunkter, styring vha. brytere eller app-styrt via Telldus. Enkelte lyspunkter med fjernkontrollstyring (hovedsoverom og soverom nordøst)
- Installert Yale Doorman på ytterdør
- Verisure system med innbruddsalarm m/kamera x 2, samt brannvarslere - oppdatert hele system til nyeste komponenter høst 2022

- Vannsensor på toalettrom, kjøkken og vaskerom, med automatisk stenging av hovedstoppkran ved vannlekkasje
- Varmekabel i nedløp på garasje, samt foran på hus, stikkontakt i garasje vestside
- Varmekabel foran garasjeport, stikkontakt i garasje østside

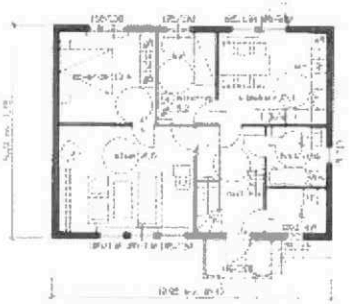

137
138
139
140
142
143
144
145
146
147
7/64
165
8/1
6.00
0.50
6.00
P
V/A
0.50
SH+147.70
10.95
10.0
8.3
7.0
151
152
162
150
7/51
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
99/05246 001
29 NOV. 1999
Situasjonskart over gnr. 7 bnr. 63
Målestokk 1:500
Dato:28/9/1999

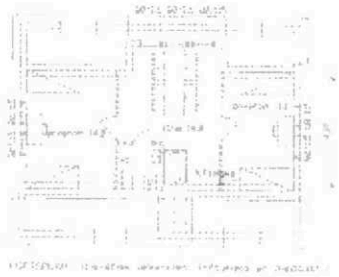






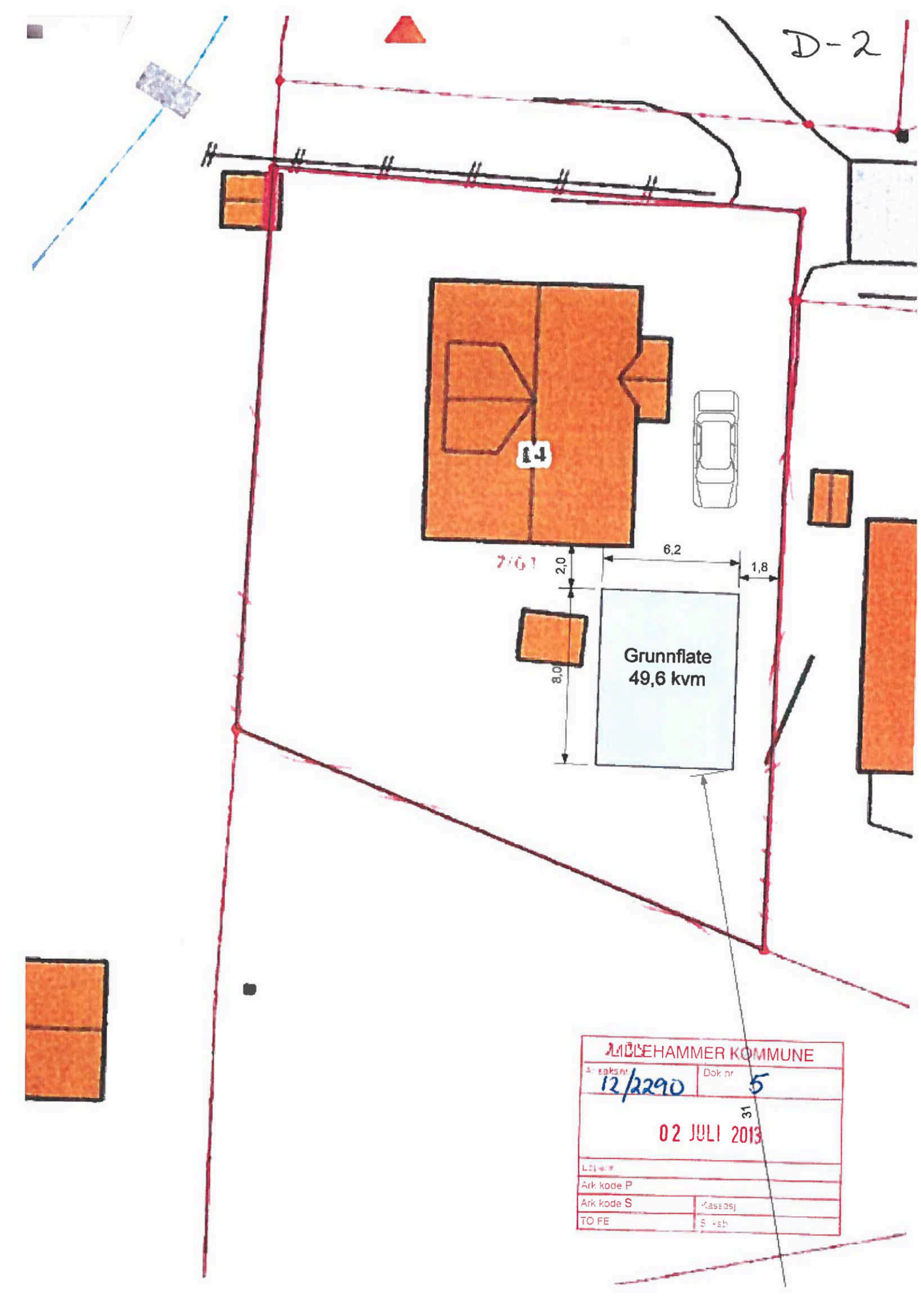








ÄLVSBYHUS



MELHAMMER KOMMUNE

Arkivsaksnr 12/2290

Dok nr 5

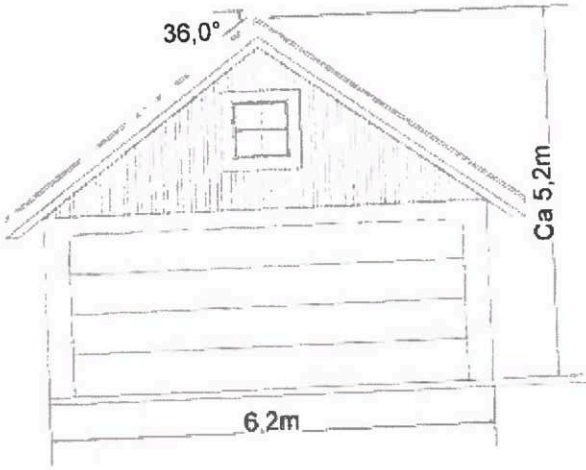
02 JULI 2013

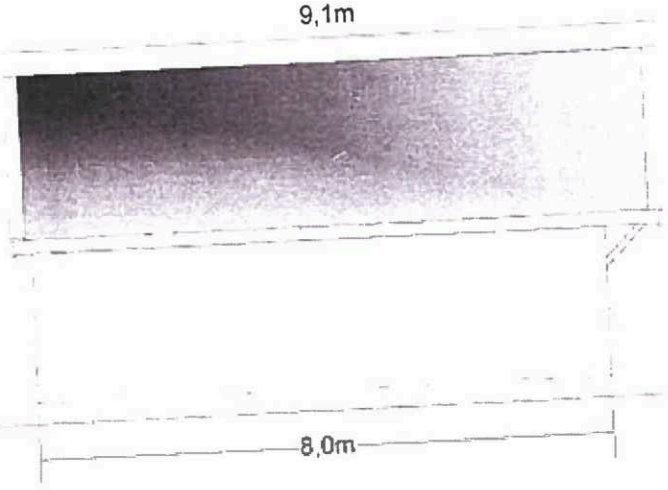
Ark kode P

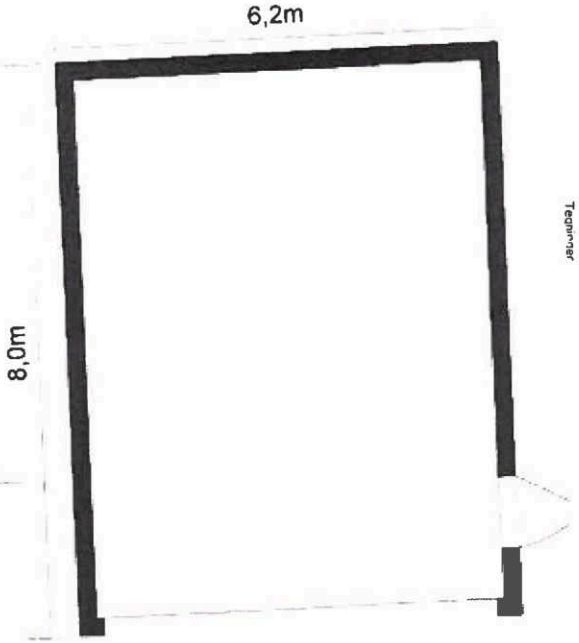
Ark kode S

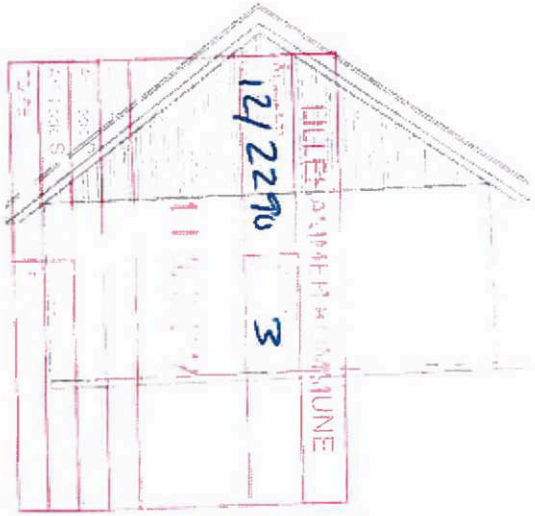
TO FE

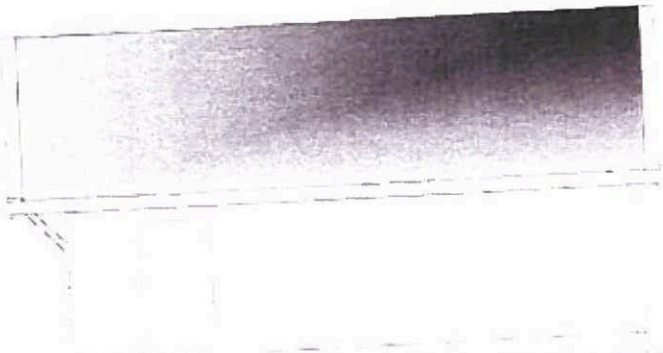
E-001 Byggskisse Garasje Dikevegen 14 Vingrom
Jørn-Andre Bentzen

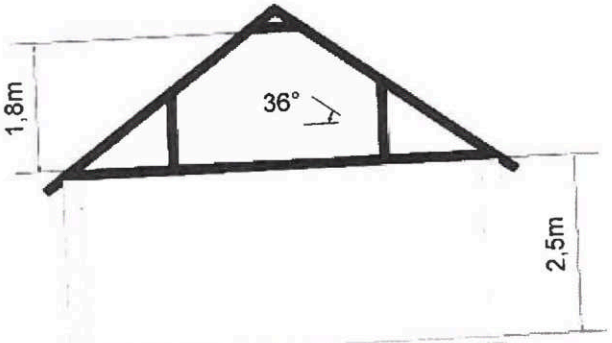












Lillehammer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Dikevegen 14 2607 VINGROM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Gjerde	Hekk	Gjerde
Hekk	Mast	Gatelys(Belysningspunkt)
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Lysløype	Lysløype
Frittstående trapp	PblTiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus	Brukonstruksjon	Vegkant fiktiv
Vegdekkekant	Gang- og sykkelvegkant	Vegkantavkjørsel
Annet vegareal avgrensning	Veg	Gang- og sykkelveg
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn	Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn
Elve- og bekkekant	Elv og bekk	Innsjø
Kanal og grøft	Høydekurve_Lillehammer	Eiendom

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
501 - Lillehammer kommune	7	63	0	0	Grunneiendom		Ja	709,6	710,1	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.02.1992	Nei	Nei	Nei			Nord: 6768649,87 Øst: 576858,7 System: EPSG:32632

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Kommunal saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Kart- og delingsforretning	11.02.1992		M75-80	Mottaker	7/63	710,1
				Avgiver	7/51	-710,1

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
14621466	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	124	0	124
300316793	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	43	43

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Dikevegen	14			Nord: 6768653 Øst: 576859 System: EPSG:32632		Tettsted 1505-Vingrom SKOLEKRETS 2-Vingrom Kirkesogn 03070202-Vingrom Valgkrets 3-VINGAR Postnummerområde 2607-VINGROM Grunnkrets 101-JEVNE

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanse	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevnummer: 75-80 J-Journalnummer: 26/92	Type: - Etat: 6O-Oppmålingsavdeling Saksnummer: Tekst: TOMTEKOSTNADER BETALT I TOMTEPRISEN RINDAL 21

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
709,6	Nord: 6768649,87010522 Øst: 576858,69999601 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

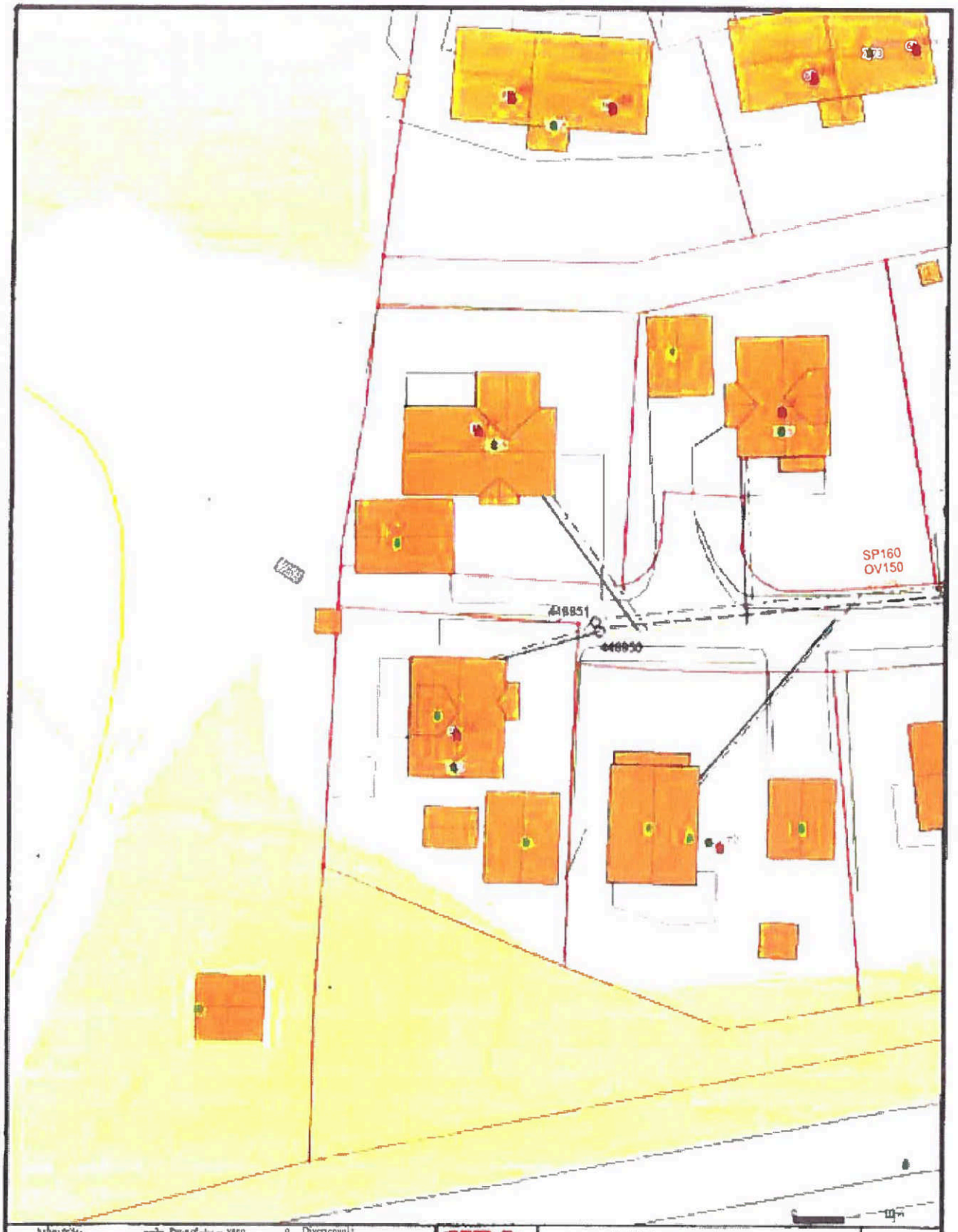
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drensledning
Kanal felles
Kanal overvann
Kanal spillvann
Kanal vann
Overvann
Spillvann
Tunell felles
Tunell overvann
Tunell spillvann
Tunell vann
Vannledning
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak
Inntak
Kran

Koordinatsystem UTM EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem NN2000 (EPSG 5941)

GEMINI VA

Lillehammer kommune
Kart og oppmåling

Dato: 2017.03.23
Sign: RHO

N

Målestokk
1:500

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	7	Bruksnr:	63	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Dikevegen 14, Vingrom						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 23. mars 2017

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Lillehammer kommune
Adresse: Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER
Telefon: 61 05 05 00

Utskriftsdato: 20.03.2017

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0501 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 63
Adresse: Dikevegen 14, 2607 VINGROM
Referanse: 120/3000782/55-17-0048 Dikevegen 14

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

A

Lillehammer kommune

Jon Ivar Brekken
Dikevegen 14,

2607 Vingrom.

Dato:28.02.00
Vår ref.: GUS 99/05246-010
Arkivkode: TGBVA 7/63
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende ANMODNING OM MIDLERTIDIG BRUKSTILL. . Adr. Dikevelen 14, Gnr./Bnr. 7/63

Tiltakshaver:	Jon Ivar Brekken
Ansvarlig søker:	Alvsbyhus Norge AS
Ansvarlig samordner:	Alvsbyhus Norge AS
Ansvarlig kontrollerende:	Alvsbyhus Norge AS

Med hjemmel i pbl § 99, gis midlertidig brukstillatelse for utførte arbeider i henhold til tillatelse, datert 08.12.1999.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Signerte kontrollplaner er mottatt her 24.02.2000. Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : 123,5
- *Tomteareal m^2* : 710,1

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* :99
- *Eiendomsskatt m^2* :124

for Bjørn Kr. Sveen

Gunnar Solvik

Kopi til:
Sekretæriat, Brannsjefen, Ligningskontoret. Alvsbyhus Norge AS, Pb.136 Vikersund.

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Bankgiro: 6186 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Lillehammer kommune

Dato:24.07.2013
Vår ref.: TOVGAUKE
12/2290-6
Arkivkode: HEIGB 7/63
Løpenum: 13/14958
Deres ref:

Jørn-Andre Berntzen
Dikevegen 14

2607 VINGROM

FERDIGATTEST FOR SØKNAD UTEN ANSVARSRETT

Vedrørende OPPFØRING AV GARASJE Adresse: Dikevegen 14, Gnr./Bnr. 7/63

Tiltakshaver: Jørn-Andre Berntzen

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for følgende tiltak.

Arbeidets art:	Nybygg	
Byggets art:	Garasje	
Bygningsnummer i matrikkelen:	300316793	
Saksnummer for tillatelse:	12/2290-4	Dato: 26.06.2012

Tjenesteområde Areal og miljø, fagområde byggesak har ikke foretatt befaring.
Ferdigattesten fritar ikke tiltakshaver fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Arealopplysninger:

- Bebygd areal 50 m^2
- Bruksareal 43 m^2

Gebyrareal:

- Eiendomsskatt : 43 m^2

AREAL OG MILJØ – fagområde byggesak
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer Telefon: 61 05 05 00

E-post: Postmottak@lillehammer.kommune.no

Klageadgang:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, byggesak, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Areal og Miljø
Fagområde byggesak

for Kjell Arve Bråtesveen
Fagansvarlig

Sunniva Langmo
Saksbehandler

Kopi til:
Matrikkel - Eiendomsskatt

AREAL OG MILJØ – fagområde byggesak
Besøksadresse: Storgata 51
Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer Telefon: 61 05 05 00

E-post: Postmottak@lillehammer.kommune.no

Lillehammer kommune
Adresse: Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER
Telefon: 61 05 05 00

Utskriftsdato: 23.03.2017

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0501 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 63
Adresse: Dikevegen 14, 2607 VINGROM
Referanse: 120/3000782/55-17-0048 Dikevegen 14

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold

Kommentar
Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og avløp i tilknytning til eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune
Adresse: Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER
Telefon: 61 05 05 00

Utskriftsdato: 20.03.2017

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0501 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 63
Adresse: Dikevegen 14, 2607 VINGROM
Referanse: 120/3000782/55-17-0048 Dikevegen 14

Status reguleringsplan	
Planen vedtagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	069 Vingrom
Reguleringsformål	Småhusbebyggelse m.m.

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg

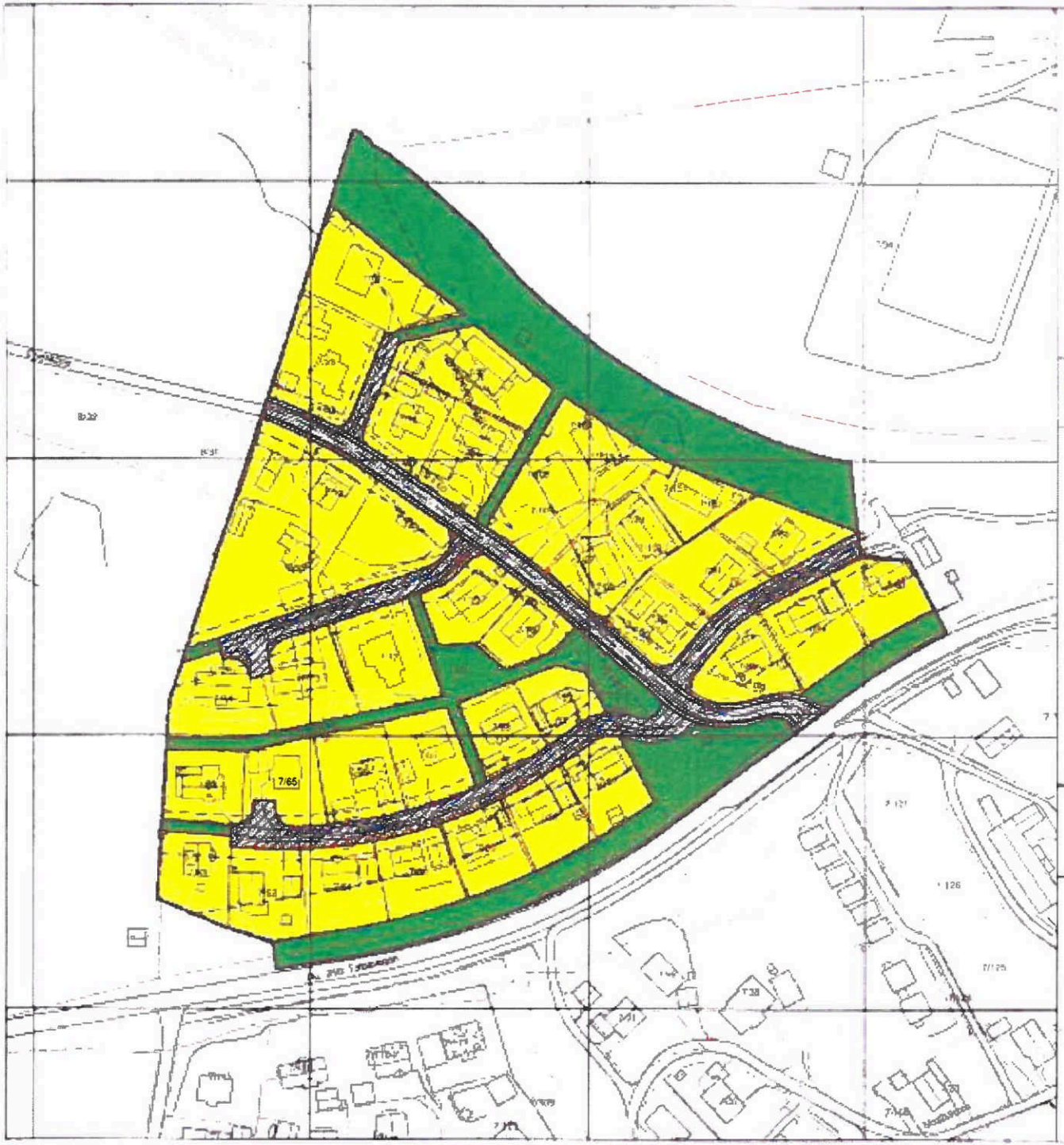
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR VINGROM BOLIGOMRÅDE MELLOM RINNA OG Rv. 250

69-05

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25, 1. ledd

Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)

Boliger

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

Kjørevei

Annen veigrunn

Offentlige fellesområder (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

Offentlig friområde

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel

Streksymboler m.v.

RpGrense

RpFormålGrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Utarbeidet av: Lillehammer kommune

Til planen hører:

Målestokk 1:1000 (A0)

Plan ID: Plan-069-05

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	Utvalgets sak	Dato	Saksbeh.
[illegible]			
Forslag		31 08 1990	
Vedtatt av bygningsrådet / del		04 09 1990	

BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av bygningsrådet 04 09 90

Lillehammer, 24 10 11

Synnøve Brende
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø

REGULERINGSPLAN FOR VINGROM

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret:	01.11.1979
Stadfesta av fylkesmannen:	27.05.1980
Reguleringsbestemmelsene revidert:	13.08.1991
Reguleringsbestemmelsene revidert, jf adm. vedtak (endring 69-10)	19.06.2008

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne grenselinja skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2 Fellesbestemmelser.

a. Ved behandling av byggemelding skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpasning, og at bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse. Bygningsrådet skal godkjenne utvendige farger og materialer.

b. Alle bygninger skal ha saltak med minst 22, fall

c. De ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og behandling. Eksisterende vegetasjon bør bevares.

d. Det er ikke tillatt å opprette privat avtaler som strir mot disse bestemmelsene.

e. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

§ 3 Areal for småhusbebyggelse.

a. I området skal oppføres bolighus med inntil 2 etasjer. Sokkeletasje som har golvplan i plan med eller over planert terreng, skal regnes med i etasjeantallet.

b. For boligene nr. 26 - 55 skal garasjer bygges i fellesarealet som vist på planen. På disse tomtene er det ikke tillatt å bygge garasjer. For de andre boligene skal garasjer oppføres på egen tomt.
Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga for bolighuset, sjøl om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for en bil.

c. Med byggemeldinga skal vedlegges situasjonsplan som viser husets plassering påført utvendige hovedmål, antall etasjer, avstand til nabogrense og nærmeste bygninger. Boder og atkomst skal vises på situasjonsplanen.

§ 4 Områder for offentlig bebyggelse og områder for almennyttige formål.

Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,30. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5 Område for forretningsbebyggelse.

a. Bygninger skal ha maks. 2 etasjer og gesimshøyden skal ikke være over 8 m. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,30.

b. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål

c. Forretninger må på egen grunn ha plass til parkering og av- og pålessing i den grad det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for bruk av eiendommen.

§ 6 Område for industri.

a. I områdene tillates ikke virksomheter som etter bygningsrådets skjønn gir vesentlig ulempe for de omboende.

b. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering og av- og pålessing i den grad det etter bygningrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

c. Bygningene skal ha inntil 2 etasjer og gesimshøyden skal ikke overstige 8 m. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,30.

§ 7 Område for blandet formål bolig/industri.

a. I området tillates ikke virksomheter som etter bygningsrådets skjønn gir vesentlig ulempe for de omboende.

b. I området skal oppføres hus med inntil 2 etasjer.
Sokkeletasje som har golvplan med eller over planert terreng, skal regnes med i etasjetallet.
Maksimal utnyttelsesgrad er 0,30.

c. For hver bedrift/bolig skal garasje oppføres på egen tomt.
Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga.
Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering og av- og pålessing i den grad det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

§ 8 Offentlige trafikkområder – gang/sykkelveg.

Gang/sykkelveg langsmed gnr. 7 bnr. 31 kan benyttes som kjøreatkomst til denne eiendommen. Atkomsten skal skje fra Moabakken. Gjennomkjøring videre mot RV 250 (Torpavegen) er forbudt.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	7	Bruksnr:	63	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Dikevegen 14, 2607 Vingrom						

702 MÅLEBREV / MIDLERTIDIG FORRETNING

Følgende er vedlagt:		Som pdf-fil	Sendes pr post
Målebrev	☒	☒	☐
Midlertidig forretning	☐	☐	☐

Kommentar: Målebrevet dekker dagens eiendomssituasjon.

Lillehammer 20. mars 2017

Med hilsen

Marianne Wålen Nørstegård

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

MÅLEBREV uten grensejustering / med grensejustering

Kommune

LILLEHAMMER.

Lnr 26/92

Målebrev nr. 50/92

75-80

Løpenr. forretning, dato, ref nr

Målebrev over

	Gnr	Bnr	Festenr
Eiendom		63	
Bruksområde	Dikevegen 14		
Areal	10,1 m2		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	5. februar 1992
Rekvirent	Lillehammer kommune
Bestyrer	Egil Ulven
Forretning	Delingsforretning over en parsell av gnr. 7 bnr. 51.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lillehammer,	11.02.1992.	Truls Korsæth.	Egil Ulven.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Tinglyst den 2. mars 1992. Dagbok nr. 1994.	

Påtegninger (rettelser o.l.)

K01iM/33594286 Geomatikk

7/63

K-blankett 5814 Forlag Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 2-87

Gnr 7 | Bnr 63 | Festenr

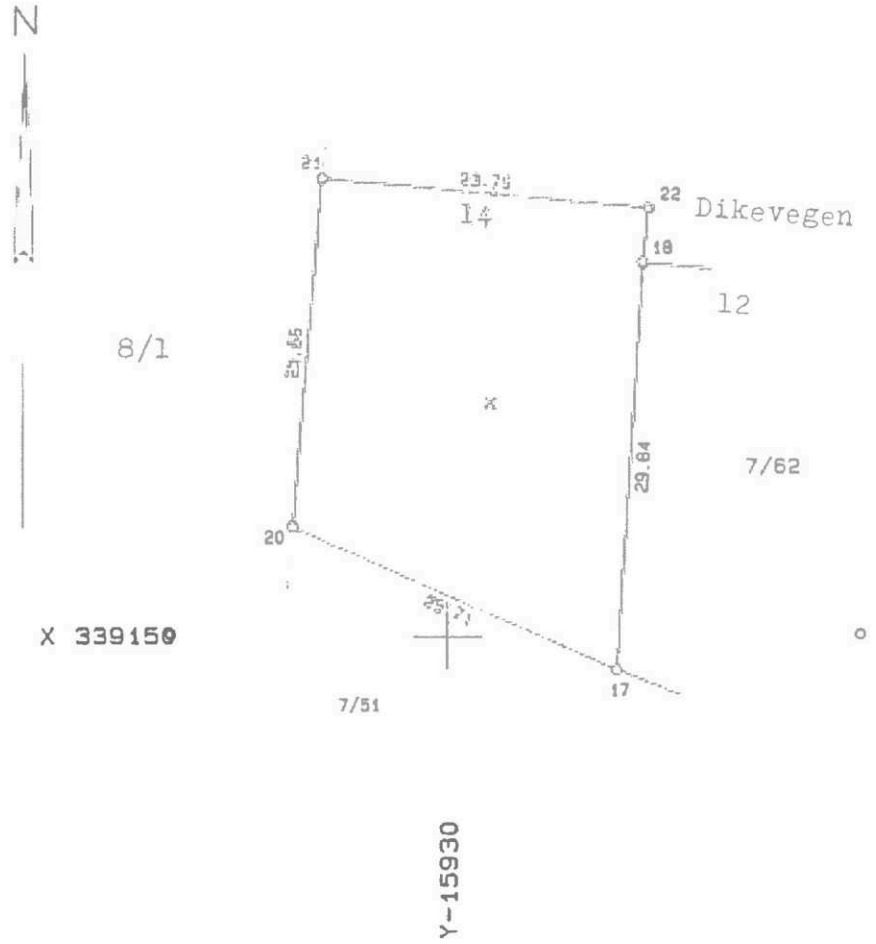
MÅLEBREVKART

Koordinatsystem
X 339167. Y -15927 | Z | Jnr 2c/ 2

Koordinatsystem
HOVEDNETT 74/75 | Målestokk 1:500 | Målebrev nr 50/92 75-80

Parsell
CL071-1-21 | Areal 710.1 m²

PUNKT	X	Y	SIDE	MERKING
17	339147.50	-15917.70	25.71	Godkjent grensemerke
20	339157.94	-15941.19	25.66	Godkjent grensemerke
21	339183.52	-15939.24	23.75	Godkjent grensemerke
22	339181.27	-15915.59	4.00	Godkjent grensemerke
18	339177.29	-15915.97	29.84	Godkjent grensemerke



Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Dikevegen 14 (Hege Mjølstad)
Vår referanse: 1084811/3652529
Bestilling: B2 2017-02-15 30

Dato
15.02.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
287	12.1.2000	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0501 LILLEHAMMER	7	35	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

1. OFFENTLIGE OG PRIVATE LEDNINGSANLEGG.

Lillehammer kommune har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomta. Likeledes har Televerket og Elverket vederlagsfritt rett til stolpefeste, til å legge og ha liggende kabler og/eller ledninger over tomta. Den enkelte eier av nærliggende tomt har rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og overvann over tomta fram til det øvrige ledningsnett etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter Lillehammer kommunes anvisning. Likeså gir han fri adgang til eiendommen for vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

2. GJERDE.

Selger er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

3. VELFORENING / HUSEIERLAG.

Kjøper har rett og plikt til medlemsskap i velforening / huseierlag som forutsettes opprettet. Velforeningen / huseierlaget ivaretar fellesinteresser som snørydding og vedlikehold av felles private veger. Kjøper er forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel av utgiftene til dette.

4. ADKOMSTRETT OVER GNR. 7, BNR. 51.

Eier av gnr. 7, bnr. 63 har adkomstrett over gnr. 7, bnr. 51 – som er regulert til offentlig friareale.
Retten er gitt for at eier skal få en akseptabel adkomst til egen eiendom, men

- arealet må berøres minst mulig, ikke brukes til biloppstillingsplass og det må skilles klart mellom regulert privat eiendom og offentlig friareale.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Dikevegen 14 (Hege Mjølstad)
Vår referanse: 1084813/3652539
Bestilling: B2 2017-02-15 31

Dato
15.02.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1994	2.3.1992	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0501 LILLEHAMMER	7	63	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. 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: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

uten grensejustering
med [illegible]

Kommune: LILLEHAMMER.

J.nr: 26/92

Målebrev nr.: 50/92
75-80

Evt. tidl. forretning, dato, ref.nr:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr	Festenr
Eiendom	7	63	
	Bruksnavn/adresse: Dikevegen 14		
Areal	710,1 m2		

Dagbokstempel: REGISTRERT
- 2 MAR 1992
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR: 1164

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	5. februar 1992
Rekvirent	Lillehammer kommune
Bestyrer	Egil Ulven
Forretning	Delingsforretning over en parsell av gnr. 7 bnr. 51.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lillehammer,	11.02.1992.	Truls Korsæth.	Egil Ulven.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr. 1994 Tinglyst: 02.03.1992 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

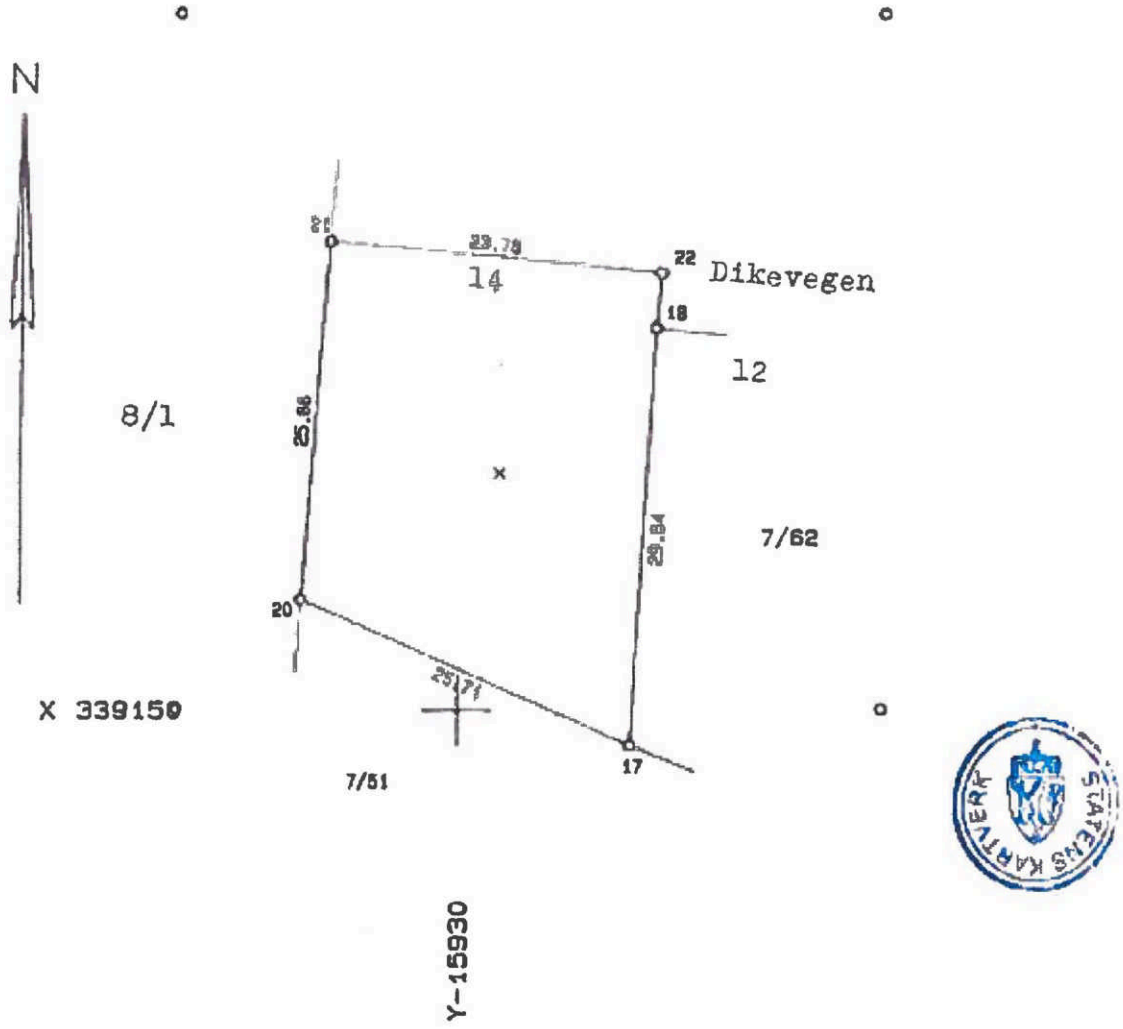
K-blankett 5814 Forlag Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2 87

Gnr	Bnr	Festenr
7	63	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 339167.	Y -15927.	Z	26/92
Koordinatsystem	**Målestokk**	**Målebrev nr**	50/92
HOVEDNETT 74/75	1:500		75-80
Kartblad	**Areal**		
CL071-1-21	710.1 m²		

PUNKT	X	Y	SIDE	MERKING
17	339147.50	-15917.70	25.71	Godkjent grensemerke
20	339157.94	-15941.19	25.66	Godkjent grensemerke
21	339183.52	-15939.24	23.75	Godkjent grensemerke
22	339181.27	-15915.59	4.00	Godkjent grensemerke
18	339177.29	-15915.97	29.84	Godkjent grensemerke



Dikevegen 14

Nabolaget Vingrom - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vingrom skole (1-7 kl.) 103 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	10 min 9.8 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	13 min 12.1 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	14 min 11.5 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	15 min 11.7 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	12 min 10.4 km
Create - Lillehammer kreative vgs	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Elveskaret Linje 111	3 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	11 min 10 km
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

BARNEHAGER

Vingrom barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vingrom	9 min
Kiwi Vingnes	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strandtorget Kjøpesenter	10 min
Vitusapotek Strandtorget	9 min
Lillehammer Vinmonopol	13 min

SPORT

Vingrom skole	7 min
Vingromdammen sandvolleyballbane	13 min
Mudo Lillehammer	10 min
Fitnesspoint Lillehammer	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dikevegen 14, 2607 Vingrom
Gnr. 7, Bnr. 63, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251407

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Hege Mjølstad

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

E-post: hege.mjolstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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