

VELKOMMEN TIL

DØSVEGEN 383
VINGROM



Enebolig med 3 sov. i landlige omgivelser i Vingrom. Stor eiet tomt, sørvestvendt terrasse og fritt utsyn.

Velkommen til Døsvegen 383! En enebolig med stor tomt og landlig beliggenhet i Vingrom.

Dette er en eiendom med en fredelig og tilbaketrukket plassering, omgitt av grønne arealer og nærhet til skog og mark. Boligen har en praktisk planløsning over to etasjer og en stor eiertoimt på ca. 1,4 mål. Første etasje byr på stue, kjøkken, bad, toalettrom og et soverom. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt terrasse, og inne gir en vedovn og varmepumpe god varme. Andre etasje inneholder to soverom. Et separat uthus byr på rikelig med lagringsplass. Eiendommen har moderniseringsbehov, noe som gir en flott mulighet for den som vil skape sitt eget hjem i landlige omgivelser med kort vei til bussholdeplass.

Velkommen til visning!





Fasaden har stående trepanel, og taket er dekket med stålgjeller aluminiumsplater.

Våre kunder har alltid førsteprioritet!

Ingen mennesker eller boligsalg er like, og det er heller ikke meglerne. Det er mennesket som gjør forskjellen, og derfor behandler vi alle våre kunder som vår førsteprioritet!

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Stein Ove Helander
Eiendomsmeglerfullmektig

919 95 871
stein.ove@em1lg.no



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 16
Plantegninger	s. 21
Tilbehør og løsøre	s. 82
Informasjon om budgivning	s. 85
Budskjema	s. 86





Frittstående uthus fra 1993 på 23 m² gir rikelig med lagringsplass.



Uthuset har betonggulv og er ideelt for oppbevaring av redskaper og ved.



Døsvegen 383

Prisantydning	kr 1 800 000
Omkostninger	kr 46 090
Totalpris inkl. omk	kr 1 846 090

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eiet
Etasje	2
Antall soverom	3
BRA-i/BRA Total	107/130 m ²
Tomt	1395.5m ² eiet
Byggeår	1944
Energiklasse	F

Omkostninger

Kr 45 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 46 090 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 59 990 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring
for boligeiere (valgfritt)
Kr 62 790 Sum inkl. Boligkjøperforsikring +
Advokatforsikring for boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at
eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas
forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 8 034 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være
ca kr 8 034,-

I dette beløpet inngår:

- Renovasjon og feiing med ca kr 5 523,-

- Eiendomsskatt med ca kr 2 511,-

Eiendommen har privat vannforsyning og privat
avløpsanlegg (septiktank). Kostnad for tømning av tanken
kommer i tillegg og faktureres når tømning er utført.

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at
forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 1 800 000,-
Omkostninger	Kr 46 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 1 846 090,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument knyttet til kjøpers finansiering og at eiendommen selges til prisantydning.

Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpsomkostninger

Kr 45 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 46 090 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 59 990 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 62 790 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 8 034 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca kr 8 034,-

I dette beløpet inngår:

- Renovasjon og feiing med ca kr 5 523,-
- Eiendomsskatt med ca kr 2 511,-

Eiendommen har privat vannforsyning og privat avløpsanlegg (septiktank). Kostnad for tømning av tanken kommer i tillegg og faktureres når tømning er utført.

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Privatavløpsanlegg fra 1982. Felles gråvannsutskiller og spredegrøft med Døsvegen 381. tilsyn utført sept. 2025 - mulig krav om oppgradering innen de neste 2-3 årene.

Adresse

Døsvegen 383, 2607 VINGROM

Registerbetegnelse

Gnr 16, bnr 5, i Lillehammer kommune.

Areal

BRA - i: 107 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 130 m²
TBA: 22 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Vindfang, kjøkken, stue, hobbyrom, bad, toalettrom

2. etasje

BRA-i: 43 m² Trapperom, gang, to soverom, og et disponibelt rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² to boder

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Under kjøkkenet er det kjellerrom på ca. 11m² med jordgulv. Denne er ikke tatt med i arealberegning pga. lav takhøyde.



Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/ eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Etasje

2

Antall bad

1

Eierform

Eiet

Eiendomstype

Enebolig

Parkering

Parkering på egen tomt.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1395.5 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på ca. 1 396 m². Tomten ligger i et lett skrånende terreng og består av plenarealer, platting og grusarealer. Eiendommen har rett til å føre kloakkledning over gnr. 16 bnr. 1.

Det er nylig foretatt en oppmålingsforretning for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at noen kart som megler har fått tilsendt fra kommunen ikke stemmer med dagens grenser. Det henvises til kart i matrikelbrevet for riktige tomtegrenser.

Byggeår

1944

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue, hobbyrom, bad og toalettrom.
2. etasje: Gang, to soverom, og et disponibelt rom.

Under kjøkkenet er det et kjellerrom på ca. 11 m². Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Boligen har en terrasse på 22 m² med utgang fra første etasje.

Eiendommen har i tillegg et uthus med to boder på 23 m².

Standard

Enebolig fra 1944 over to plan, utvidet med tilbygg i 1975. Boligen har en praktisk planløsning der første etasje samler kjøkken, stue, hobbyrom, bad og toalettrom, mens andre etasje inneholder tre soverom fordelt langs en sentral gang. En romslig sør/vestvendt terrasse på 22 m² ligger tilknyttet hovedetasjen. Vedovnen i stuen og luft-til-luft varmepumpen fra 2019 gir fleksible oppvarmingsmuligheter. Boligen bærer preg av sin alder og er ikke oppusset de siste årene. Den passer kjøpere som ønsker å sette sitt eget preg på en enebolig med god tomtestørrelse og uthus med boder.

Vindfang:

Dørene inn til boligen er en teak hovedytterdør. Vindfanget har belegget på gulvet og behandlet trepanel på vegger og i himling. Herfra leder trappen opp til andre etasje, og kjøkkenet åpner seg rett frem.

Kjøkken:

Kjøkkenet er romslig og har god plass til spisebord i tillegg til kjøkkeninnredningen langs veggen. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfryseskapp, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Varmtvannstanken på ca. 120 liter er plassert i underskap. Under kjøkkengulvet er det en luke som gir tilgang til et kjellerrom med steinmurvegger og jordgulv. Sotluken for pipa er plassert ved kjøleskapet.

Stue:

Stuen er den romligste delen av første etasje og har vinduer på to vegger som slipper inn godt med dagslys. Vedovnen er plassert mot den mursteinspussen pipen, som strekker seg fra gulv til tak og gir rommet et markant tyngdepunkt. Luft-til-luft varmepumpen fra 2019 er montert på veggen og supplerer vedovnen. Fra stuen er det utgang til den sør/vestvendte terrassen.

Terrasse:

Terrassen er sør/vestvendt og har plass til sittegruppe. Trebordene er grånede og terrassen har et vedlikeholdsbehov, men størrelsen gir gode muligheter for uteliv i sommerhalvåret.

Soverom (1. etasje):

Et soverom er plassert i første etasje, tilknyttet bad og toalettrom. Rommet har laminatgulv og behandlede plater på vegger. Rommet har god plass til seng og oppbevaringsmøbler og har egen utgang til terrassen.

Bad:

Badet i første etasje har baderomsplater på vegger og belegget på gulvet. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant og speilskap. Platene på vegger og tak ble skiftet i 1990. Badet har et oppgraderingsbehov og har fått TG3 grunnet

alder.

Toalettrom:

Toalettrommet i første etasje har gulvmontert WC og belegg på gulvet. Rommet mangler mekanisk ventilasjon og har fått TG3 grunnet dette.

2. etasje:

Tretrappen med håndløper og stående rekkverk av spiler i tre fører opp til andre etasje. Øverst møter en gang med behandlet trepanel på vegger og i himling og behandlet tregulv i trapperommet. Gangen fordeler seg til to soverom, et disponibelt rom og to boder.

Soverom (2. etasje):

De to soverommene i andre etasje har begge skråtak med kvistvindu, noe som gir rommene et loftspreg. Veggene er kledd med trefiberplater i det ene rommet og behandlede plater i det andre. Begge rommene har laminatgulv. Det ene soverommet har innebygde skap. Rommene har plass til dobbeltseng eller to enkeltsenger.

Lagring:

Kjellerrom under kjøkkenet på ca. 11 m² med steinmurvegger, jordgulv og synlig bjelkelag i himling. Tilgang via luke i kjøkkengulvet. Kryp kjeller under deler av boligen med ventiler i grunnmuren. Uthus fra 1993 med to boder i enkel utførelse med betongoverflater, synlig bindingsverk og trekledning. To boder i andre etasje.

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv: Belegg i vindfang, bad og toalettrom. Laminatgulv i kjøkken, stue, hobbyrom, gang, soverom, soverom 2 og soverom 3. Behandlet tregulv i trapperom. Vegger: Behandlet trepanel i vindfang, trapperom og gang (delvis ubehandlet i gang). Behandlede plater i kjøkken, stue, hobbyrom, toalettrom, trapperom og soverom 3. Baderomsplater i bad. Trefiberplater i soverom og soverom 2. Himling: Behandlet trepanel i vindfang, trapperom og gang. Himlingsplater i kjøkken, stue, hobbyrom, bad, toalettrom, soverom, soverom 2 og soverom 3.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger: Kobber med plastkappe
- Avløpsrør: Plast
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventiler i enkelte rom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrommet har ingen ventiler
- Varmtvannstank: Ca. 120 liter, plassert i underskap på kjøkkenet. Trykktank fra 1974 plassert i kjellerrom under kjøkkenet
- Elektrisk anlegg: Eldre sikringsskap med skrusikringer, 7 aktive kurser. Anlegget er fra 1975. Det anbefales utvidet el-kontroll
- Brann tekniske forhold: Brannslukningsapparat observert i gang

Helse, miljø og sikkerhet

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpningene i rekkverket bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Innbo og løsøre

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i «liste over løsøre og tilbehør» og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og fredelig boligområde i Vingrom, med umiddelbar nærhet til skog og mark. Her bor du landlig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til alt en aktiv hverdag krever. Utsikten strekker seg over det bølgende landskapet, og uteområdet gir god plass for lek og aktivitet.

Daglige gjøremål løses enkelt. Både Vingrom skole og Vingrom barnehage er bare en kort kjøretur unna, det samme gjelder dagligvarehandelen. Idrettstilbud og aktivitetshall finner du også ved skolen. For et utvidet tilbud av butikker, tjenester og kulturopplevelser, er det kun en kjøretur på rundt ti minutter til Strandtorget og Lillehammer sentrum.

Området byr på flotte turmuligheter året rundt, enten du foretrekker fotturer i sommerhalvåret eller skiturer når snøen legger seg. For pendlere er det busstopp ved Brekkerampa kun et par hundre meter fra eiendommen, og med bil er du raskt ute på hovedveien mot både Lillehammer og sørover.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbruk.

Eiendommen er bebygd med enebolig og uthus/garasje.



Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Eiendomsmegler1 under annonserte visninger.

Byggemåte

BYGGEMÅTE ENEBOLIG - BYGGEÅR 1944

Boligen er oppført i 1944 og har fått et nytt påbygg i 1975. Den er fundamentert med en kombinasjon av betonggrunnmur og natursteinsmur, hvor type fundament ikke er fastslått. Etasjeskiller er i tre mellom plan 1 og plan 2, samt mot kjeller/ krypkjeller. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater og har A-takstoler i tre. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående, behandlet trepanel utvendig. Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass, hvor de fleste ble skiftet i 2009. Hovedytterdøren er i teak, og det er en behandlet terrassedør i tre med glass. Boligen har en pusset mursteinspipe med vedovn. Det er en romslig sør/vestvendt terrasse på 22 m² med utgang fra hovedetasjen, oppført av normalt solide materialer. Boligen har et kjellerrom under kjøkken med vegger av steinmur, gulv av jord og synlig bjelkelag/undergulv i himling, samt krypkjeller under deler av boligen.

BYGGEMÅTE UTHUS - BYGGEÅR 1993

Uthus bygget i 1993 med tilhørende boder. Bygget har en enkel utførelse med overflater av betong, synlig bindingsverk og trekledning.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningskyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og 3 (TG3), avvik som ikke er undersøkt (TG IU), samt avvik uten tilstandsgrad. Teksten er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

INNSENDIG

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

>Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader. Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

- Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør innhentes oppdatert dokumentasjon på eventuelle endringer eller arbeider utført etter ferdigattest fra 1976. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om utførelsens kvalitet og økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

UTVENDIG

- Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er observert en del bulker på takplatene i tilknytning til takstigen. Det er også observert noen bulker på mønepannene.

>Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Det bør vurderes utbedring av bulkene på takplatene, spesielt i området rundt takstigen, for å hindre videre skade og redusert levetid på taktekingen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og ytterligere skader på taket.

- Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Det er observert rust i gradrennene på begge sider av oppløftet. Det er også observert mangelfull innfesting av takstigen.

>Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Rust i gradrennene bør utbedres eller gradrennene bør skiftes for å hindre videre korrosjon og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på takkonstruksjonen. Mangelfull innfesting av takstigen må utbedres for å sikre trygg adkomst til taket og redusere risiko for personskafe.

- Veggkonstruksjon

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

>Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukning av kledning og underliggende

konstruksjon, noe som øker faren for råteskader over tid.

INNSENDIG

- Overflater

Det er påvist fuktskader på overflater. Det er observert fuktmerker i himlingen i kottet, som ligger i tilknytning til soverom.

>Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i himlingen i kottet, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for råte, soppdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. 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. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Konsekvensen ved å ikke utbedre er at det kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet, samt at det kan være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold som bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader.

- Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feilsluke på pipe.

>Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiling eller tømning av sotluken.

- Rom Under Terreng

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

>Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre ventilasjon i kjellerrommet for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Manglende ventilering kan føre til økt fuktighet, kondens og risiko for mugg- og råteskader på konstruksjonen.

- Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

>Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende utbedring kan føre til at dørene subber, ikke lukker tett eller får varige skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

>Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

- Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

>Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør etableres tilfredsstillende lufting og stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for luktproblemer og tilstopping. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på avløpsrørene er passert, øker risikoen for lekkasjer og skader på anlegget, noe som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser og eventuelt utskifting bør vurderes.

- Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

>Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader og helseplager.

- Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

>Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det kan oppstå lekkasjer eller driftsstans.

- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

>Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men



ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting, da den har overskredet forventet levetid. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje. Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for lekkasje og vannskader, samt redusert funksjon og energieffektivitet.

TOMTEFORHOLD

- Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

>Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsggrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innelima i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og potensielt høyere utbedringskostnader på sikt.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

>Konsekvens/tiltak: Vannkvalitet må dokumenteres. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannet er trygt å bruke og kan medføre helse- og miljørisiko. På grunn av alder på utvendige vann- og avløpsledninger bør det gjennomføres kontroll og vurdering av tilstanden, for eksempel ved kamerainspeksjon. Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og plutselige driftsavbrudd, noe som kan medføre betydelige kostnader.

- Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

>Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør påregnes at septiktanken kan få redusert funksjon eller behov for utskifting på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være lekkasjer eller forurensning til grunnen.

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TGIU - IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE:

UTVENDIG

- Takkonstruksjon/Loft

På befaringstidspunktet var det ikke tilgang til kaldloftet, da luken ikke lot seg åpne.

Takkonstruksjon/loft er derfor ikke kontrollert.

INNVENDIG

- Kryp kjeller

Krypkjelleren ble ikke kontrollert under befaringen på grunn av manglende tilkomst. Det ble observert ventiler i grunnmuren.

VÅTROM

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Opplistingen over er ikke uttømmende, og tilstandsrapporten inneholder nærmere informasjon om avvikene og konsekvensene av disse. Du oppfordres derfor til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten som er inntatt i salgsoppgaven.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2019:

- Installert varmepumpe i stue

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene, og de vil avvise eventuelle søknader.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Boligen er oppført ca 1944, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i

saken:

- Ferdigattest for tilbygg (våningshus) datert 23.07.1976.

På eiendommen er det også etablert et frittstående uthus med boder (byggeår 1993), samt en terrasse på 22 m² med utgang fra hovedetasjen.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Følgende endringer/avvik er funnet:

- Det foreligger ikke originale plantegninger for boligen fra byggeåret i kommunens arkiv.
- På tegninger fra 1974 for tilbygg foreligger det ikke plantegning av 2. etasje, men det er skriftlig bemerket at etasjen (loftet) har "2 Kvistrom". Dagens planløsning har 2 soverom og et disponibelt rom i denne etasjen. Original rominndeling er ikke dokumentert.
- Det er satt inn en verandadør ut fra soverommet i 1.etg.

Endringer som medfører at bruken av et rom endres fra tilleggsdel til hoveddel (rom for varig opphold) kan være søknadspliktige tiltak, men det er ikke funnet dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent for dette tilfellet. Videre bruk i samsvar med dagens utnyttelse er da ikke nødvendigvis lovlig uten at bruken omsøkes hos kommunen. Det er uvisst om kommunen vil godkjenne en eventuell søknad for dagens utnyttelse, og kommunen kan også sette som vilkår at det utføres byggearbeider for at de vil vurdere å gi godkjenning. En eventuell søknad vil bli vurdert ut fra gjeldende krav på søknadstidspunktet. Dersom kommunen ikke finner å kunne godkjenne endringen kan de pålegge at boligen tilbakeføres til godkjent stand. Kommunen kan også iverksette ulovlighetsoppfølging av eget tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommet settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Hvitevarer

Hvitevarene i huset følger med på salget.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Fastmontert luft-til-luft varmepumpe plassert i stue (montert i 2019) samt vedovn i stue tilkoblet pusset mursteinspipe.

Strømforbruk

Norgespris er ikke bestilt for denne eiendommen.

Selger har ikke bebodd boligen de siste 12 månedene, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruk.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energiklasse

F

Info Energiklasse

Boligen er energimerket og den har oppnådd energiklasse F.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Radonmåling

Det er målt radon i boligen og verdien er målt til 90 Bq/m³. Eier opplyser i tilstandsrapporten at målinger ble utført i 2014. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det må påregnes kostnader til vedlikehold, reparasjoner og snøbrøyting.

Eiendommen har tilgang på vann fra privat vannkilde (grunnboret brønn). Vannkvalitet og mengde samt tilstand på anlegget er ikke kontrollert.

Eiendommen har privat avløpsanlegg (septiktank i betong med overløp til grøft). Anlegget er et felles gråvannsutskiller- og spredegrøftanlegg fra 1982, delt med naboeiendommen. Tilstanden på avløpsanlegget er ikke kontrollert.

Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Privatavløpsanlegg fra 1982. Felles gråvannsutskiller og spredegrøft med Døsvegen 381. tilsyn utført sept. 2025 - mulig krav om oppgradering innen de neste 2-3 årene.

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030), vedtatt 26.03.2020. Eiendommen ligger i område som er regulert til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf. plan- og bygningsloven §11-7 nr. 5.



Kontakt kommunen for mer informasjon.

Planens bestemmelser for eksisterende LSB (LNF spredt boligbebyggelse) angir blant annet at det ikke tillates nye boenheter. For eiendommer som har eksisterende bygningsmasse større enn rammene i planen, tillates vedlikehold og rehabilitering av dagens bygningsmasse. Ved totalskade tillates gjenoppføring av dagens bygningsmasse. Planen angir også en byggegrense på 15 meter fra vegmidt for lokale adkomstveger.

Eiendommen berøres av hensynssone H550_02: Kulturlandskap.

Det åpne kulturlandskapet formidler byens historiske tidsdybde – for bosetning, ressursgrunnlag og bydannelse. Det åpne kulturlandskapet, inkl. gårdstun, bør hensyntas ved regulering og gjennomføring av tiltak. Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynsonen kan det kreves at det utarbeides landskaps-/kulturhistorisk analyse.

Kopi av situasjonskart, kommuneplaner m/ bestemmelser, matrikkelbrev etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 559 253 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 237 011 for år 2024

Formuesverdi er innhentet fra skatteetaten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen innhenter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra inntektsåret 2026. Hensikten med endringen er å komme frem til en riktigere beregnet markedsverdi på bolig. Det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse i skatteåret, jf emgll. §6-7 første ledd andre setning.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehager er pt følgende:

- Vingrom barnehage

Nærmeste skole er pt følgende:

- Vingrom skole

Skolekrets

Eiendommen ligger innenfor Vingrom skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste kollektivpunkt er følgende:

- BUSS: Brekkerampa (ca 100m unna)

- TOG: Lillehammer stasjon (ca 15 min med bil unna)

Bygningsforsikring

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Andre opplysninger

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Hvitvaskingsregler

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen - Hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen via "gi bud"-lenken. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med Bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema. Budskjema

finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå skriftlig. Kontakt megler dersom det er behov for bistand for å gi bud. Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til eiendomsmegleren.

Husk alltid å ringe eiendomsmegleren etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses. Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Eier

Kari Ruud Odd Sveinung Storåen

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3405/16/5:
30.12.1963 - Dokumentnr: 4938 - Boret
Rettighetshaver : Magnus Stenseng
Boretten har blitt sendt for sletting, da rettighetshaveren er død.

1973/5546-1/17 11.07.1973 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets vilkår vedtatt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 16 BNR: 5 F
Eier gis tillatelse til å legge kloakkledning under fylkesvegen. Arbeidet skal utføres etter anvisning fra Statens Vegvesen. Eier er ansvarlig for all skade og må betale for reparasjon av veidekket.
Tillatelsen er midlertidig, og eier er forpliktet til å gjøre endringer eller fjerne anlegget hvis



vegvesenet krever det.

1974/901-1/17 30.01.1974 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 16 BNR: 8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 16 BNR: 5 F
Skjøte hvor eieren av Gnr. 16 Bnr. 8 gis veirett frem
til offentlig vei over Gnr. 16 Bnr. 5.

1974/901-2/17 30.01.1974 BESTEMMELSE OM
VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 16 BNR: 8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 16 BNR: 5 F
Skjøte hvor eieren av Gnr. 16 Bnr. 8 gis rett til å ta
vann og å anlegge og vedlikeholde nødvendig
utstyr i den anledning på Gnr. 16 Bnr. 5.

Eiendommens rettigheter:

1980/404-1/17 17.01.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3405 GNR: 16 BNR: 1
Rett til å føre kloakkledning over d.eid.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen gir eier av Gnr. 16 Bnr. 5 rett til å føre
kloakkledning over Gnr. 16 Bnr. 1. Rettighetshaver
har også adgang til nødvendige reparasjoner og
ettersyn av ledningene, og forvoldt skade og
ulempe kan kreves erstattet etter skjønn.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst
skjøte uten andre heftelser enn de som det er
avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av
handelen er betinget av det ikke er tinglyst
heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i
salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige
tinglyste heftelser overstiger den forventede
salgssummen, er det en forutsetning for at handel
skal kunne gjennomføres at kreditorene gir
nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke
oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle
det bli tinglyst flere utleggsant på eiendommen,
kan handel bare gjennomføres forutsatt at også
eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette
sitt pant uten å få full innfrielse av det
underliggende kravet.

Kontakt megler for kopi av de tinglyste avtalene.

Overstående heftelser vil følge eiendommen ved
salg, og ved inngivelse av bud aksepterer disse av
budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta
boligen uten andre heftelser enn de som det er
avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av
handelen er betinget av at det ikke er heftelser
som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt
hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter
eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av
erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter)
som ikke fremgår av grunnboken for den
eiendommen.

Bygningssakkyndig

Takstmann Egil Hageberget AS
hageegil@gmail.com
957 37 894

Type takst

Tilstandsrapport. Rapporten er datert 19.05.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan
dermed eksistere feil, skader eller andre forhold
ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i
egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å
undersøke eiendommen særlig grundig.
Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye
forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor
fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra
selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller
våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av plater på vegg
tak

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet
eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg,
vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller
tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer

16. Vet du om eiendommen har privat
vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum,
avløpskvern eller lignende?

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt
endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår,
enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Påbygg år 1975

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja Påbygg 1975

32. Vet du om det er gjort radonmåling på
eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.
2014
Målte verdier 50
Målte verdier 90
Målt i 3 måneder

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges av 2 søsken som har arvet boligen etter sine foreldre. Dette er deres barndomshjem men de har ikke bebodd eiendommen i nyere tid. Den har vært utleid siden de tok over boligen.

Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsoppgaven. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.



Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto før overtakelse.

Personopplysningsloven

EiendomsMegler1 er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg. Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år. EiendomsMegler1 benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport datert 24.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Finansiering

Våre eierbanker Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom & Skjåk tilbyr alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Bankene kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken.

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank 1. Kontakt din megler om dette.

Meglers vederlag (betales av selger)

Iht. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag
Oppdragsgiver har valgt provisjon med 62 500,- i provisjon.

Andre vederlag
Markedsavtale grunnpakke kr 26 500,-
Oppgjørshonorar kr 8 500,-
Tilretteleggingsgebyr kr 18 500,-

Utlegg
Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 995,-
Info fra kommune kr 4 950,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighetserklæring kr 545,-

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Ved oppsigelse, hevning og utløp av oppdrag, har oppdragstaker krav på vederlag for tilrettelegging, visninger, markedsføring og utlegg. Ved oppsigelse av oppdraget betales i tillegg et rimelig vederlag for utført arbeide.

EiendomsMegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind, som leverer boligselgerforsikring til selger.
- Help Forsikring AS, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper.
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no.
- Broker AS, Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll, oppgjørsskjema, opplysningsskjema, PEP-skjema, selvdeklareringsskjema og juridisk kundeerklæring.
- Dun & Bradstreet Norway AS, som leverer kundeerklæring og screening, samt overåkingstjenester.
- EFKT Norge AS og Pholio AS, som leverer fotografitjenester.
- Friistil AS og Maximera Boligstyling AS, som leverer styling-tjenester.
- Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som leverer forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig
- Altibox AS, som leverer tilbud på Internett og TV.
- Verisure AS, som leverer tilbud på alarm.
- Eidefoss og Gudbrandsdal Energi, som leverer tilbud på strøm.

EiendomsMegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal har tilknytning til Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som er eier av meglerforetaket. Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning

av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig

Stein Ove Helander
Eiendomsmeglerfullmektig
stein.ove@em1lg.no
Tlf: 919 95 871

Ansvarlig megler

Erik Nustadhaugen
Eiendomsmegler MNEF-/Back-office
erik@em1lg.no
Tlf: 971 99 695

Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal
avd. Lillehammer, Storgata 54
2609 LILLEHAMMER
Tlf: 612 79 710

Salgsoppgave dato

29.06.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Bilder av eiendommen



Vindfang med belegg på gulvet og trapp som fører til andre etasje.



Kjøkkenet med profilerte fronter og luke i gulvet med adgang til kjellerrom.



Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøl-/fryseskap.



God plass til spisebord på kjøkkenet. De fleste vinduene i boligen er fra 2009.



Stuen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe fra 2019 for effektiv oppvarming.



Stuen har laminatgolv og vinduer som gir lys fra flere kanter.



Stuen har en sentralt plassert vedovn og en dels åpen løsning mot kjøkkenet.



Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.



En klassisk vedovn ved en pusset mursteinspipe gir supplerende varme.



Soverom i første etasje med laminatgolv og garderobeskap.



Fra soverommet i første etasje er det direkte utgang til terrassen.



Separat toalettrom under trappen som har gjennomgang til badet, utstyrt med gulvmontert WC.



Bad i første etasje med baderomsplater på veggene.



Badet er innredet med dusjkabinett og servant.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Gang i andre etasje med malt trepanel og behandlet tregulv.



Soverom i andre etasje med skråtak og laminatgulv.



Det andre soverommet i etasjen har vegger med trefiberplater.



Et disponibelt rom i tilknytning til et av soverommene, med flere bruksmuligheter.



Rommet kan for eksempel innredes som kontor, omkleddningsrom eller lekerom.



Fra hovedetasjen er det utgang til en romslig, sørvestvendt terrasse på 22 m².



Den store terrassen utvider boarealet på sommer tid og gir et fint uterom.



Eiendommen har nærhet til skog og mark med gode turmuligheter.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

DØSVEGEN 383

Nabolaget Vingrom - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkerampa Linje 507	1 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	14 min 12.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

SKOLER

Vingrom skole (1-7 kl.) 111 elever, 9 klasser	4 min 3.9 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	13 min 12.3 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	16 min 14.6 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	17 min 14 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	18 min 14.2 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	15 min 12.9 km
Create - Lillehammer kreative vgs	16 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100



KVALITET PÅ SKOLENE

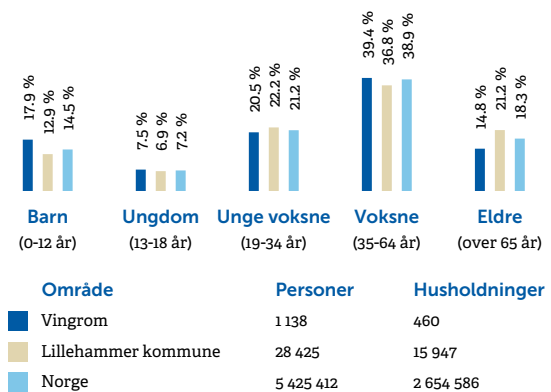
Veldig bra 80/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Vingrom barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 4.3 km
Saksheim naturbarnehage (0-5 år) 11 barn	7 min 7.6 km
Ringelhorn Steinerbarnehage (0-5 år) 27 barn	12 min 9.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vingrom Post i butikk, PostNord	5 min 4.1 km
Kiwi Vingnes PostNord	10 min 10 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

 STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

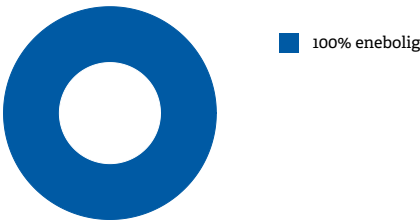
 TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

 Vingrom skole	4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	3.9 km
 Saksheim skole, idr.bane	7 min 
Ballspill	7.6 km
 Mudo Lillehammer	13 min 
 Fitnesspoint Lillehammer	15 min 

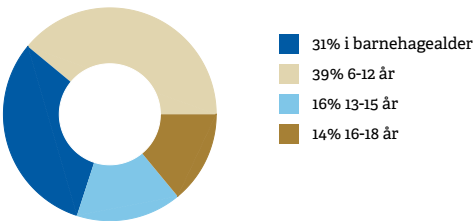
BOLIGMASSE



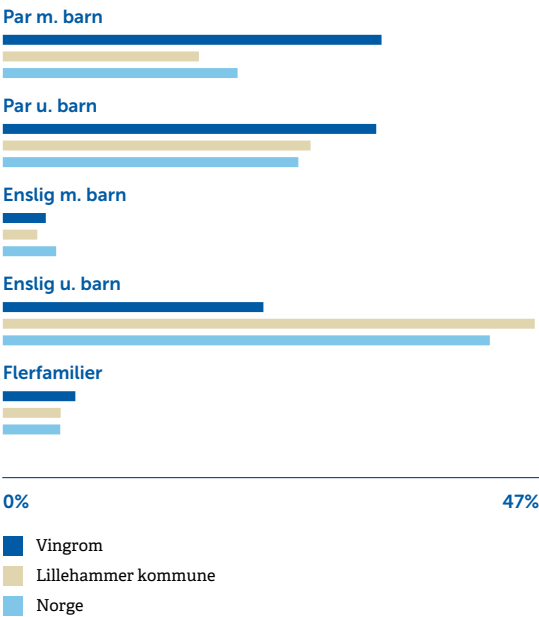
VARER/TJENESTER

 Strandtorget Kjøpesenter	13 min 
 Vitusapotek Strandtorget	13 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

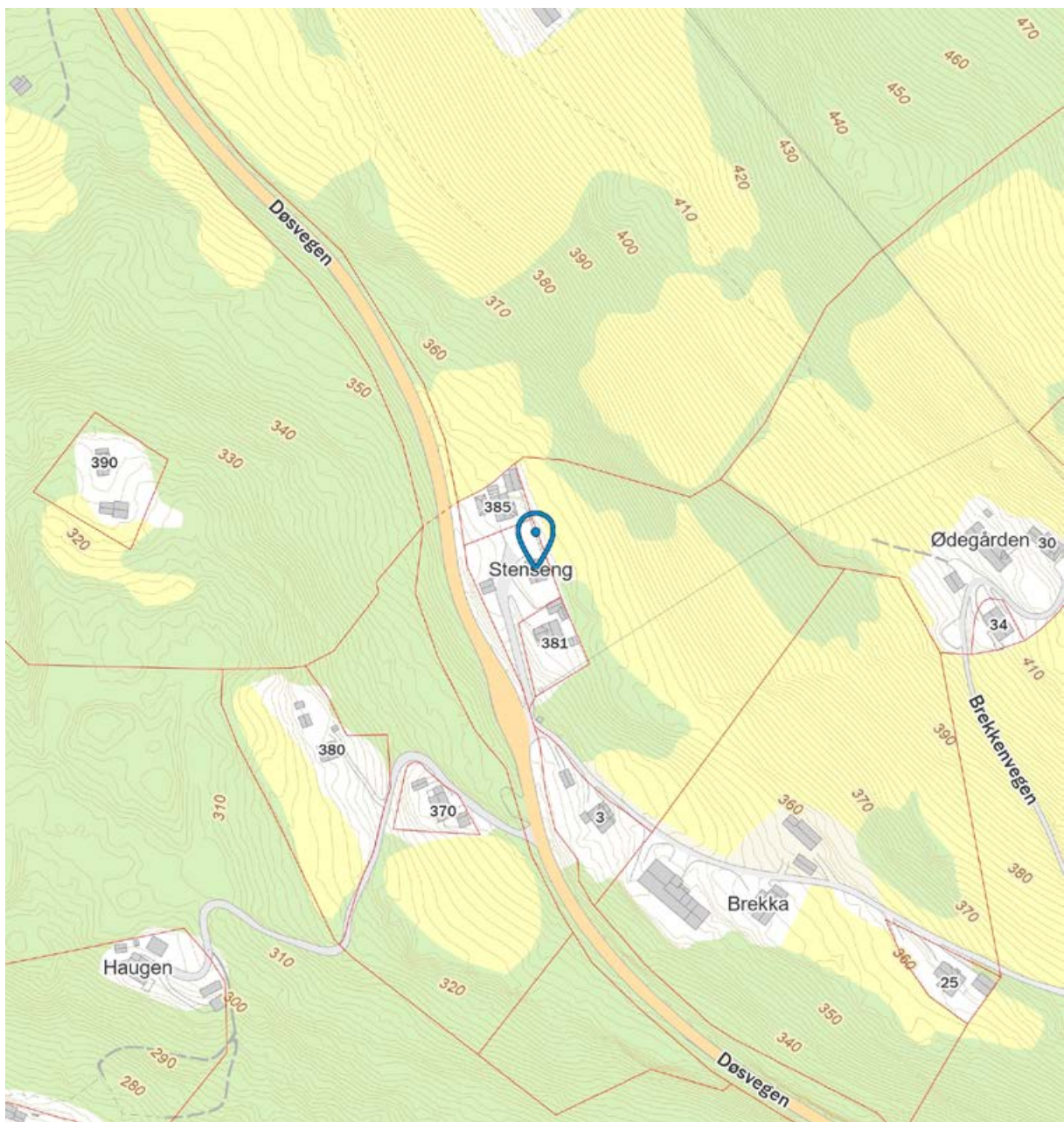
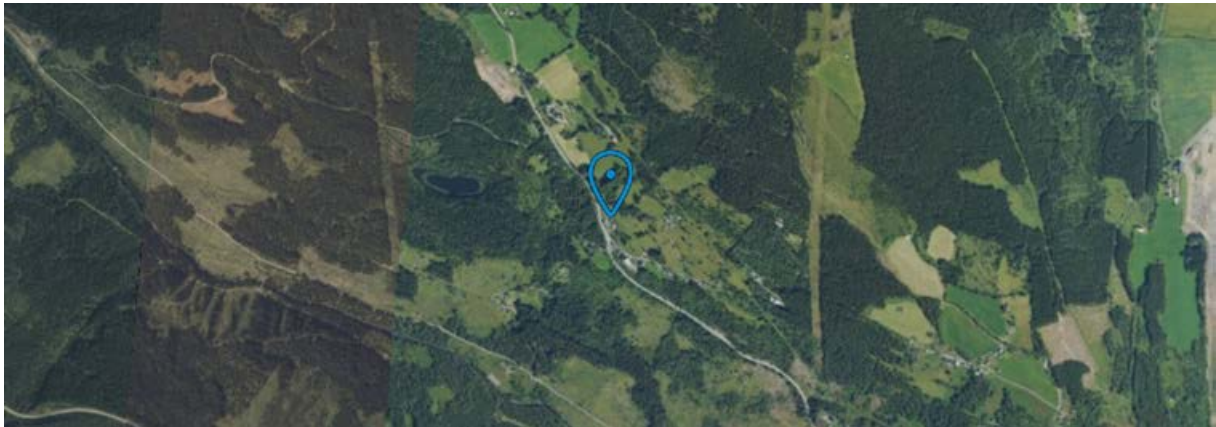


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kari Ruud

Odd Sveinung Storåen

Boligen

Døsvegen 383

2607 Vingrom

3405-16/5/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av plater på vegg
tak

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Påbygg år 1975

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Påbygg 1975

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

2014

Målte verdier 50

Målte verdier 90

Målt i 3 måneder

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport



Enebolig



Døsvegen 383 , 2607 VINGROM



LILLEHAMMER kommune



gnr. 16, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 22521-1022

Referansenummer: OK1886

Autorisert foretak: TAKSTMANN EGIL HAGEBERGET AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKSTMANN EGIL HAGEBERGET AS

Takstmann Egil Hageberget AS er en takstbedrift med tilhørighet i Gran kommune. Nedslagsfeltet er i all hovedsak Innlandet, men jeg strekker meg lengre ut ved behov.

Jeg har over 30 års fartstid i byggebransjen, som fagarbeider og prosjektledelse. Jeg innehar Mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom Byggmesterens Takserings Forbund.

Takstmann Egil Hageberget AS utfører oppdrag med yrkes stolthet og integritet, noe som gir kunden trygghet iht. oppdraget.

Som takstbedrift er jeg opptatt av å opprettholde nødvendig kompetanse, for å ivareta de tjenestene jeg tilbyr.



Rapportansvarlig

Egil Hageberget
Uavhengig Takstingeniør
hageegil@gmail.com
957 37 894



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ut i fra alder og normal slitasje, fremstår boligen generelt bra vedlikeholdt.
For ytterligere informasjon, se beskrivelse av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1944

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater.
På grunn av sikkerhetshensyn ble takkonstruksjonen besiktiget fra bakkenivå ved bruk av drone.

Boligen har takrenner og nedløp av behandlet stål.
Forkantbordbeslag fra tak og ned i renner av behandlet stål.
Heldekkende pipebeslag av behandlet stål.
Gradrenner av ubehandlet stål.

Boligen har en hovedkonstruksjon oppført i bindingsverk.
Utvendig fasade har stående, behandlet trepanel.

Ved visuelle observasjoner og stikkprøver ble det ikke registrert skader og råte på ytterkledningen.
Kledningen vurderes til å være i generelt god stand og godt vedlikeholdt.

Boligen har A-takstoler i tre.
Tilgang til loftet er via luke i vegg i trapperommet i plan 2.

På befaringstidspunktet var det ikke tilgang til kaldloftet, da luken ikke lot seg åpne.
Takkonstruksjon/loft er derfor ikke kontrollert.

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ifølge eier ble de fleste vinduene skiftet i 2009.

Vinduer som ble funksjonstestet, var ikke vanskelige å åpne eller lukke.
Det ble ikke observert punkterte glass ved befaringen, men dette kan ikke utelukkes.

Boligen har teak hovedytterdør.
Ytterdøren ble funksjonstestet og var ikke vanskelige å åpne eller lukke.

Boligen har behandlet terrassedør i tre med glass.
Terrassedøren ble funksjonstestet og var ikke vanskelig å åpne eller lukke.

Det ble ikke observert skadet glass på terrassedøren under befaringen.

Boligen har en romslig sør/vestvendt terrasse med utgang fra hovedetasjen.
Terrasse oppført av normalt solide materialer.

Ingen andre utvendige forhold å bemerke utover det som fremkommer under de øvrige konstruksjonene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

PLAN 1:

Gulvoverflater i vindfang, bad og toalettrom består av belegg.

Gulvoverflater i kjøkken, stue og hobbyrom består av laminatgulv.

Veggoverflater i vindfang består av behandlet trepanel.
Veggoverflater i kjøkken, stue, hobbyrom og toalettrom består av behandlede plater.
Veggoverflater i bad består av baderomsplater.

Himlingsoverflater i vindfang består av behandlet trepanel.
Himlingsoverflater i kjøkken, stue, hobbyrom, bad og toalettrom består av himlingsplater.

PLAN 2:

Gulvoverflater i trapperom består av behandlet tregulv.
Gulvoverflater i gang, soverom, soverom 2 og soverom 3 består av laminatgulv.

Veggoverflater i trapperom består av behandlet trepanel og behandlede plater.
Veggoverflater i gang består av behandlet og ubehandlet trepanel.
Veggoverflater i soverom og soverom 2 består av trefiberplater.
Veggoverflater i soverom 3 består av behandlede plater.

Himlingsoverflater i trapperom og gang består av behandlet trepanel.
Himlingsoverflater i soverom, soverom 2 og soverom 3 består av himlingsplater.

Boligen har etasjeskille i tre mellom plan 1 og plan 2, samt mot kjeller/krypkjeller.

Boligen har en pusset mursteinspipe med vedovn. Sotluken er plassert ved kjøleskapet på kjøkkenet.

Boligen har et kjellerrom under kjøkkenet.
Tilgang til dette, er via en luke i kjøkkengulvet.
Kjellerrom har vegger bestående av steinmur, gulv bestående av jord og synlig bjelkelag/undergulv i himling.

Boligen har krypkjeller under deler av boligen.
Krypkjelleren ble ikke kontrollert under befaringen på grunn av manglende tilkomst.
Det ble observert ventiler i grunnmuren.

Boligen har en behandlet tretrapp med håndløper og stående rekkverk av spiler i tre.

Boligen har en kombinasjon av eldre innvendige tre fyllingsdører, finerdører og nyere malt glatte dører.

Ingen andre innvendige forhold er registrert utover det som kommer frem under de andre konstruksjonene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er den 23.07.1976 utstedt ferdigattest på tilbygg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har en kjøkkeninnredning med profilerte fronter, og laminat benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum/utslagsvask med ett-greps armatur.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Boligen har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Boligen har et toalettrom med behandlede plater på veggene, belegg på gulvet og himlingsplater i himlingen.

Toalettrommet har gulvmontert WC.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med vannledninger i kobber med plastkappe.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har veggventiler i enkelte rom.

Boligen har en trykktank i forbindelse med vanntilførselen. Trykktanken er plassert i kjelleren under kjøkkenet.

Boligen er utstyrt med en varmepumpe som er plassert i stue.

Boligen er utstyrt med en varmtvannstank på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er plassert i underskap på kjøkkenet.

Boligen er utstyrt med et eldre sikringsskap med skrusikringer. Kursoversikt viser 7 aktive kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

Det er en begrensning at selve dreneringen/fuksikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen har en kombinasjon av betonggrunnmur og natursteinsmur. Det er en begrensning at fundamentene ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Type fundament er derfor vanskelig å fastslå.

Grunnmuren ble kun kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen.

På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes ut fra alder og byggeskikk.

På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene som stabile.

Boligen står i lett skrånende terreng. Det registreres fall fra grunnmuren.

Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

Boligen er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg.

Boligen har en septiktank i betong.

Ingen andre tomteforhold å bemerke.

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

[Gå til side](#)

Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det er blitt foretatt radonmålinger i 2014. Det opplyses at målingene er utført over 3 måneder og viser verdier på 50 Bq og 90 Bq. Det er ikke opplyst hvilke rom som har blitt målt.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger i kommunens arkiver.

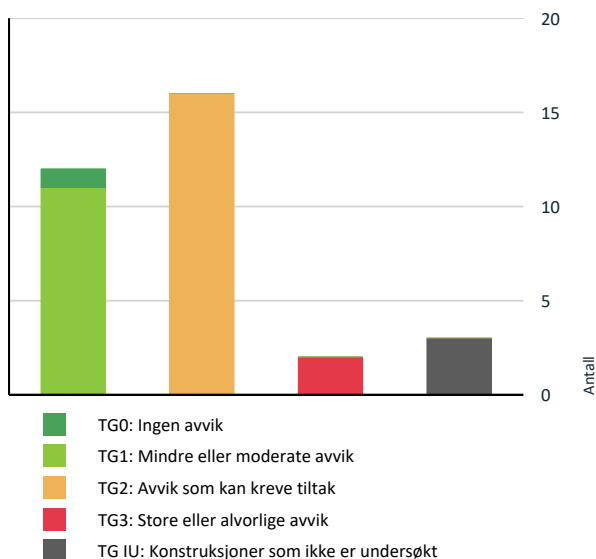
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

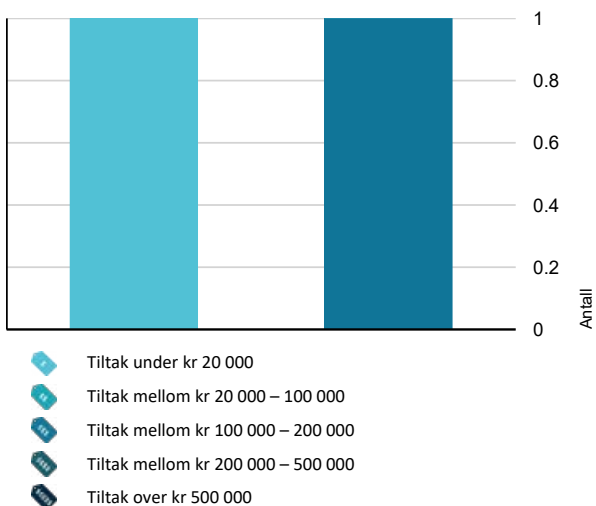
Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1944

Kommentar

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Eier opplyser i egenerklæringsskjema at boligen har fått et nytt påbygg i 1975. Det er ikke opplyst hvem som har utført arbeidet.
1990	Modernisering	Eier opplyser i egenerklæringsskjema at bad fikk nye plater på vegger og tak i 1990. Det er ikke opplyst hvem som har utført arbeidet.
2009	Modernisering	Eier opplyser i egenerklæringsskjema at vinduer i boligen ble byttet i 2009. Det er ikke opplyst hvem som har utført arbeidet.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp av behandlet stål. Forkantbordbeslag fra tak og ned i renner av behandlet stål. Heldekkende pipebeslag av behandlet stål. Gradrenner av ubehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er observert rust i gradrennene på begge sider av oppløftet. Det er også observert mangelfull innfesting av takstigen.

Konsekvens/tiltak

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

Rust i gradrennene bør utbedres eller gradrennene bør skiftes for å hindre videre korrosjon og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på takkonstruksjonen.

Mangelfull innfesting av takstigen må utbedres for å sikre trygg adkomst til taket og redusere risiko for personskade.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med stål- eller aluminiumsplater.

På grunn av sikkerhetshensyn ble takkonstruksjonen besiktiget fra bakkenivå ved bruk av drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er observert en del bulker på takplatene i tilknytning til takstigen. Det er også observert noen bulker på mønepannene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør vurderes utbedring av bulkene på takplatene, spesielt i området rundt takstigen, for å hindre videre skade og redusert levetid på taktekingen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og ytterligere skader på taket.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har en hovedkonstruksjon oppført i bindingsverk. Utvendig fasade har stående, behandlet trepanel.

Ved visuelle observasjoner og stikkprøver ble det ikke registrert skader og råte på ytterkledningen. Kledningen vurderes til å være i generelt god stand og godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukning av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for råteskader over tid.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har A-takstoler i tre.

Tilgang til loftet er via luke i vegg i trapperommet i plan 2.

På befaringstidspunktet var det ikke tilgang til kaldloftet, da luken ikke lot seg åpne.

Takkonstruksjon/loft er derfor ikke kontrollert.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ifølge eier ble de fleste vinduene skiftet i 2009.

Vinduer som ble funksjonstestet, var ikke vanskelige å åpne eller lukke.

Det ble ikke observert punkterte glass ved befaringen, men dette kan ikke utelukkes.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedytterdør.
Ytterdøren ble funksjonstestet og var ikke vanskelige å åpne eller lukke.

Boligen har behandlet terrassedør i tre med glass.
Terrassedøren ble funksjonstestet og var ikke vanskelig å åpne eller lukke.

Det ble ikke observert skadet glass på terrassedøren under befaringen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en romslig sør/vestvendt terrasse med utgang fra hovedetasjen.
Terrasse oppført av normalt solide materialer.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ingen andre utvendige forhold å bemerke utover det som fremkommer under de øvrige konstruksjonene.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

PLAN 1:

Gulvoverflater i vindfang, bad og toalettrom består av belegg.
Gulvoverflater i kjøkken, stue og hobbyrom består av laminatgulv.

Veggoverflater i vindfang består av behandlet trepanel.
Veggoverflater i kjøkken, stue, hobbyrom og toalettrom består av behandlede plater.
Veggoverflater i bad består av baderomsplater.

Himlingsoverflater i vindfang består av behandlet trepanel.
Himlingsoverflater i kjøkken, stue, hobbyrom, bad og toalettrom består av himlingsplater.

PLAN 2:

Gulvoverflater i trapperom består av behandlet tregulv.
Gulvoverflater i gang, soverom, soverom 2 og soverom 3 består av laminatgulv.

Veggoverflater i trapperom består av behandlet trepanel og behandlede plater.
Veggoverflater i gang består av behandlet og ubehandlet trepanel.
Veggoverflater i soverom og soverom 2 består av trefiberplater.
Veggoverflater i soverom 3 består av behandlede plater.

Himlingsoverflater i trapperom og gang består av behandlet trepanel.
Himlingsoverflater i soverom, soverom 2 og soverom 3 består av himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er observert fuktmerker i himlingen i kottet, som ligger i tilknytning til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i himlingen i kottet, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for råte, soppdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre mellom plan 1 og plan 2, samt mot kjeller/krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Konsekvensen ved å ikke utbedre er at det kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet, samt at det kan være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold som bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pusset mursteinspipe med vedovn. Sotluken er plassert ved kjøleskapet på kjøkkenet.

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.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller tømning av sotluken.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har et kjellerrom under kjøkken.
Tilgang til dette, er via en luke i kjøkkengulvet.
Kjellerrom har vegger bestående av steinmur, gulv bestående av jord og synlig bjelkelag/undergulv i himling.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon i kjellerrommet for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Manglende ventilering kan føre til økt fuktighet, kondens og risiko for mugg- og råteskader på konstruksjonen.



TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

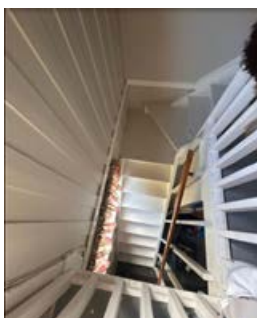
Boligen har kryp kjeller under deler av boligen.
Kryp kjelleren ble ikke kontrollert under befaringen på grunn av manglende tilkomst.
Det ble observert ventiler i grunnmuren.

Årstall: 1975 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en behandlet tretrapp med håndløper og stående rekkverk av spiler i tre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre innvendige tre fyllingsdører, finerdører og nyere malt glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende utbedring kan føre til at dørene subber, ikke lukker tett eller får varige skader.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ingen andre innvendige forhold er registrert utover det som kommer frem under de andre konstruksjonene.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er den 23.07.1976 utstedt ferdigattest på tilbygg.

Årstall: 1976 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

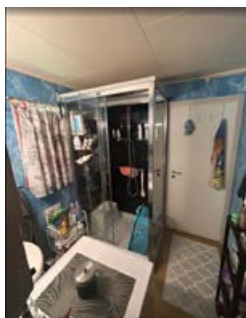
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør innhentes oppdatert dokumentasjon på eventuelle endringer eller arbeider utført etter ferdigattest fra 1976. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om utførelsens kvalitet og økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 1 > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 1976 Kilde: Offentlig informasjon

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har en kjøkkeninnredning med profilerte fronter, og laminat benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum/utslagsvask med ett-greps armatur.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Boligen har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har et toalettrom med behandlede plater på veggene, belegg på gulvet og himlingsplater i himlingen. Toalettrommet har gulvmontert WC.

Årstall: 1976 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannledninger i kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for luktproblemer og tilstopping.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på avløpsrørene er passert, øker risikoen for lekkasjer og skader på anlegget, noe som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser og eventuelt utskifting bør vurderes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har veggventiler i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader og helseplager.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en trykktank i forbindelse med vanntilførselen.

Trykktanken er plassert i kjelleren under kjøkkenet.

Årstall: 1974

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det kan oppstå lekkasjer eller driftstans.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en varmepumpe som er plassert i stue.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en varmtvannstank på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er plassert i underskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting, da den har overskredet forventet levetid.

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

Konsekvensen ved eldre varmtvannsbereidere er økt risiko for lekkasje og vannskader, samt redusert funksjon og energieffektivitet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et eldre sikringsskap med skrusikringer. Kursversikt viser 7 aktive kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

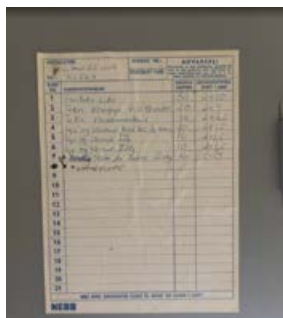
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det henvises til aut. el-installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det henvises til aut. el-installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og potensielt høyere utbedringskostnader på sikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av betonggrunnmur og natursteinsmur. Det er en begrensning at fundamentene ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Type fundament er derfor vanskelig å fastslå.

Grunnmuren ble kun kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen.

På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes ut fra alder og byggeskikk.

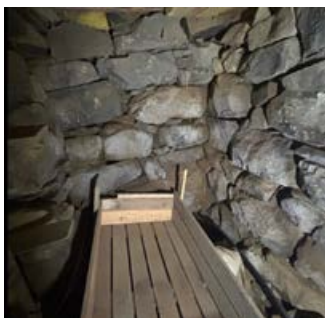
På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene som stabile.

Årstall: 1975

Kilde: Offentlig informasjon



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står i lett skrånende terreng. Det registreres fall fra grunnmuren.

Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannet er trygt å bruke og kan medføre helserisiko.

På grunn av alder på utvendige vann- og avløpsledninger bør det gjennomføres kontroll og vurdering av tilstanden, for eksempel ved kamerainspeksjon. Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og plutselige driftsavbrudd, noe som kan medføre betydelige kostnader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har en septiktank i betong

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes at septiktanken kan få redusert funksjon eller behov for utskifting på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være lekkasjer eller forurensning til grunnen.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Ingen andre tomteforhold å bemerke.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det er blitt foretatt radonmålinger i 2014. Det opplyses at målingene er utført over 3 måneder og viser verdier på 50 Bq og 90 Bq. Det er ikke opplyst hvilke rom som har blitt målt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpningene i rekkverket bør reduseres til å tilfredsstillende dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 550 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 670 000
------------------------------------	------------	------------------

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

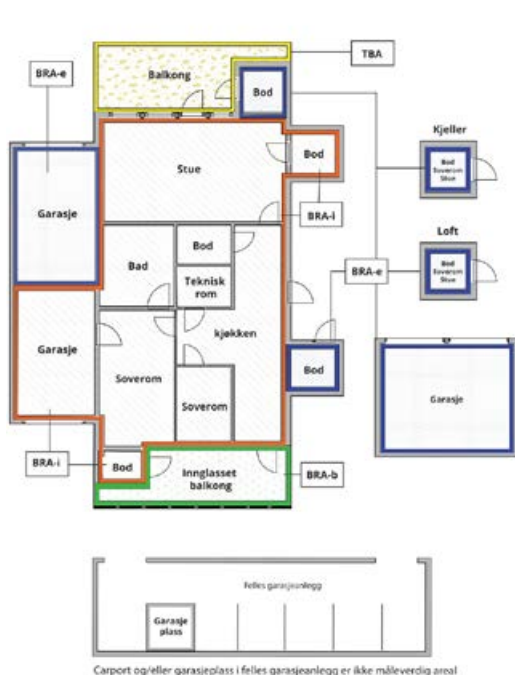
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	64			64	22
Etasje 2	43			43	
SUM	107				22
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, kjøkken, stue, hobbyrom, bad, toalettrom		
Etasje 2	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Under kjøkkenet er det kjellerrom på ca. 11m² med jordgulv. Denne er ikke tatt med i arealberegning pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Døsvegen 383 , 2607 VINGROM
Gnr 16 - Bnr 5
3405 LILLEHAMMER

TAKSTMANN EGIL HAGEBERGET AS
Skotterudgutua 9
2750 GRAN

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Egil Hageberget	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	16	5		0	1400 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Døsvegen 383

Hjemmelshaver

Ruud Kari, Storåen Odd Sveinung

Kommentar

Eier opplyser at areal er justert ned med ca. 500m² fra 1 905,90m² til 1 400m²

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Vingrom, sør for Lillehammer. Fra eiendommen er det komfortabel rekkevidde til barneskole, barnehage og idrettstilbud. Det er ca. 10 minutters kjøring til Strandtorget og Lillehammer sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, tjenester og kulturtilbud.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 400m²
Arealet består av plenarealer, platting og grusarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest fra kommunen av 23.07.1976 på tilbygg.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Boder

Byggeår

1993

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus med tilhørende boder.

Enkel utførelse med overflater av betong, synlig bindingsverk og trekledning.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

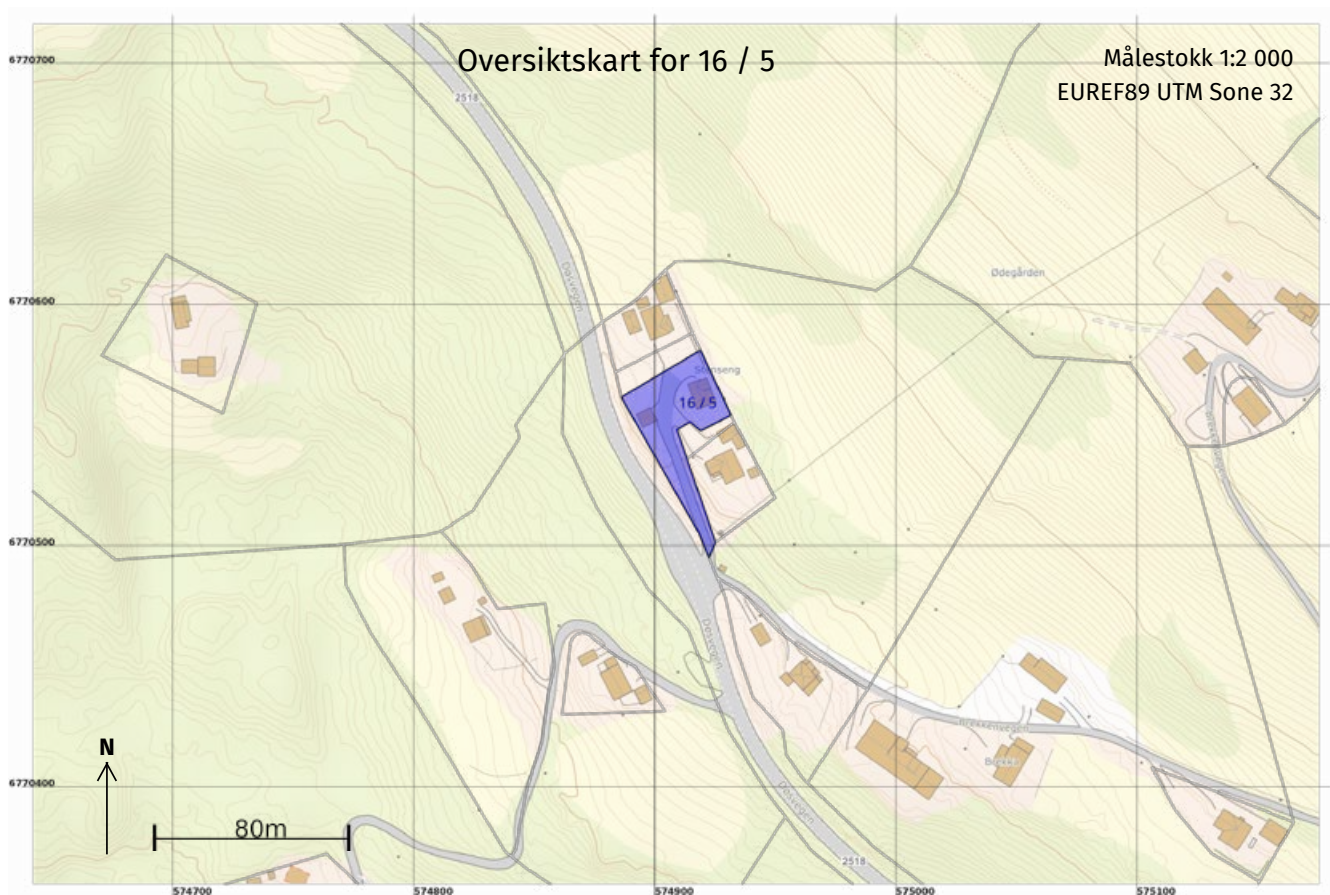
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

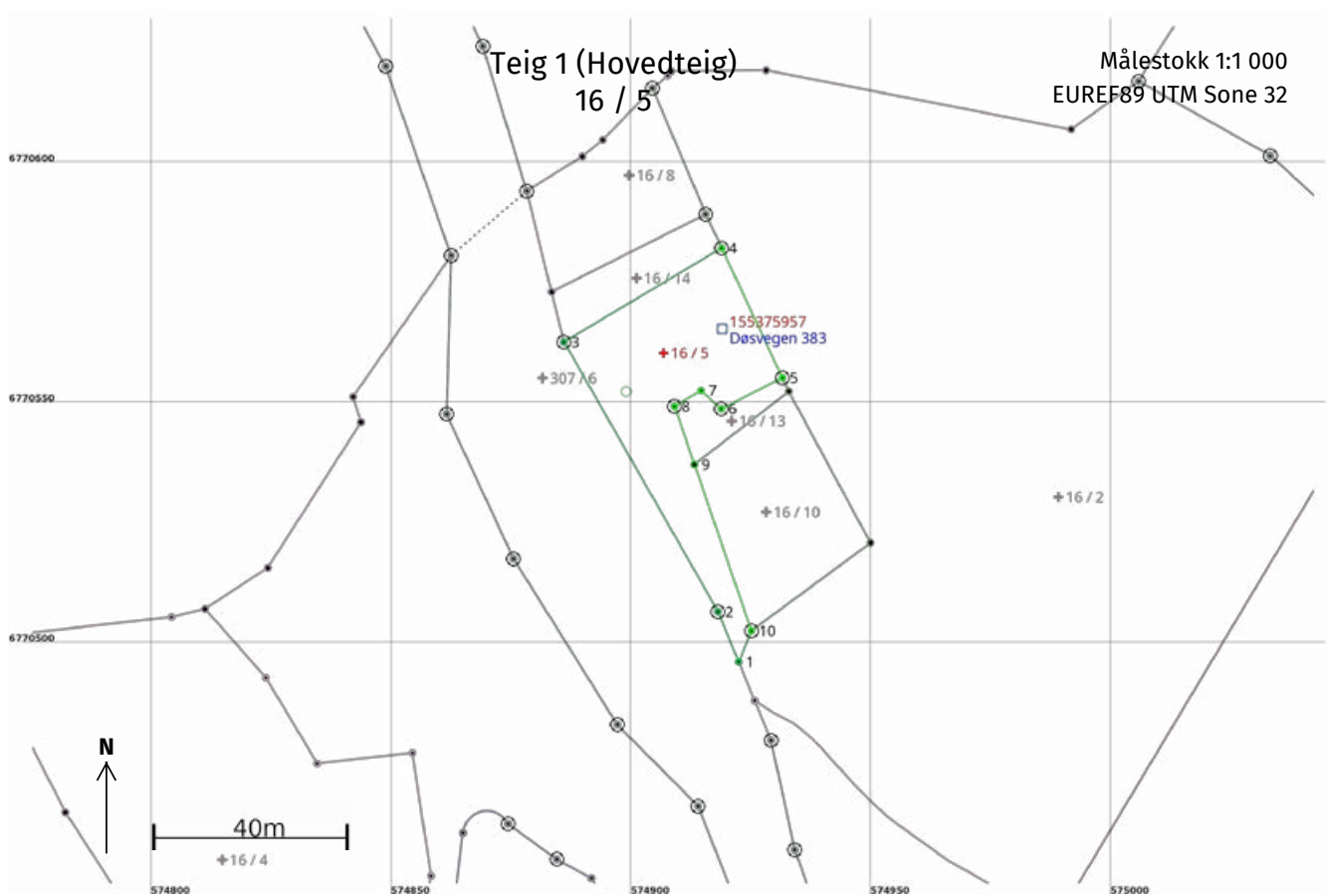
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

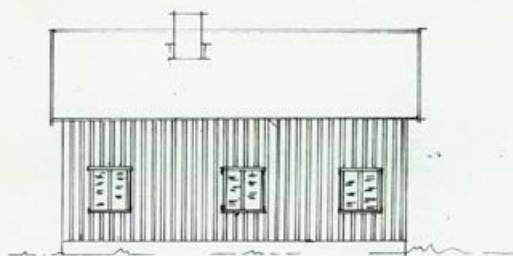
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



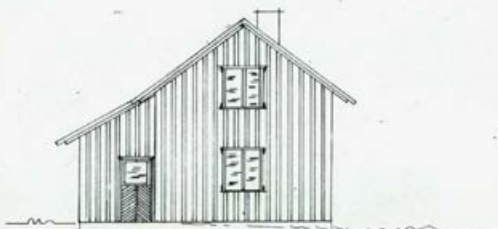




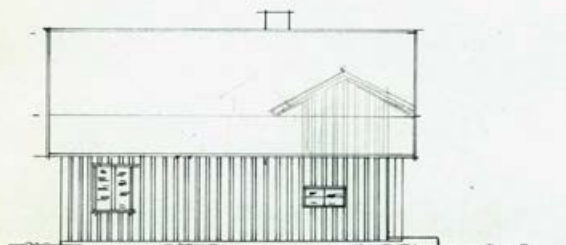
Fasade vest.



Fasade syd



Fasade øst



Fasade Nord

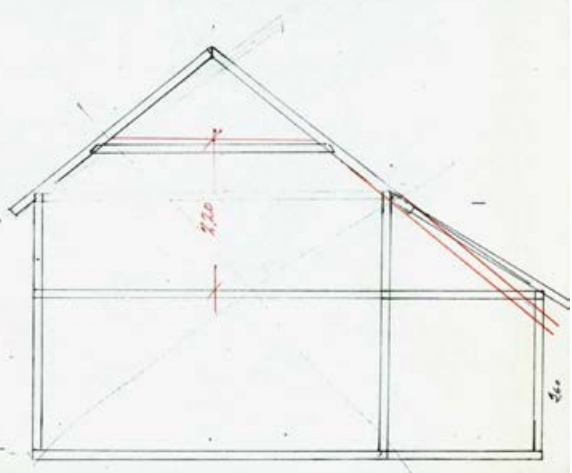
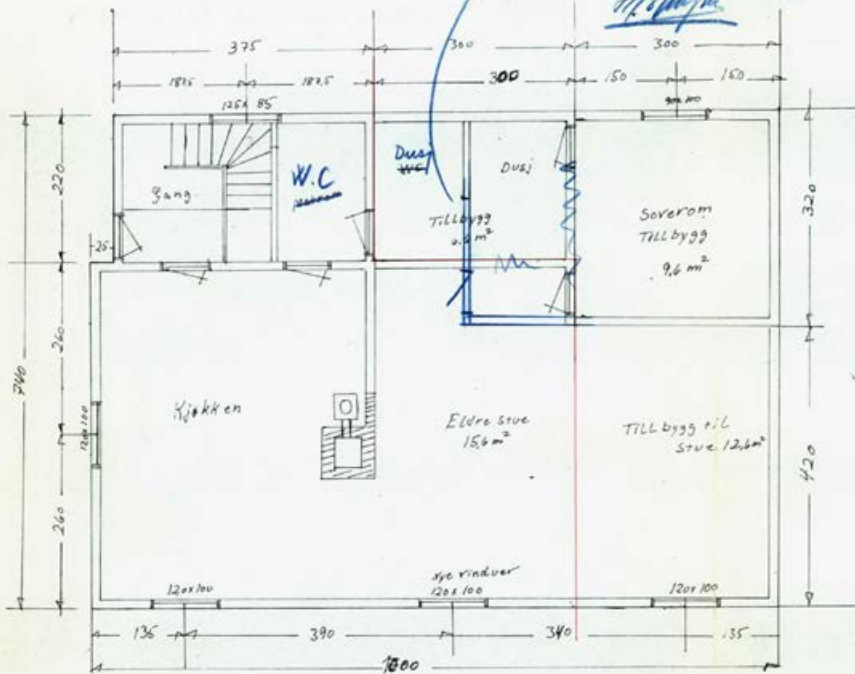
Fasader etter ombygging.
 Tilh. Titus Storåen, Saksumedal.
 M - 1:100

1112/24
 02. 04. 74 y
 8/16/5

Endringen godkjent

Bygningsloven i 100 år 19/5/24

[Signature]

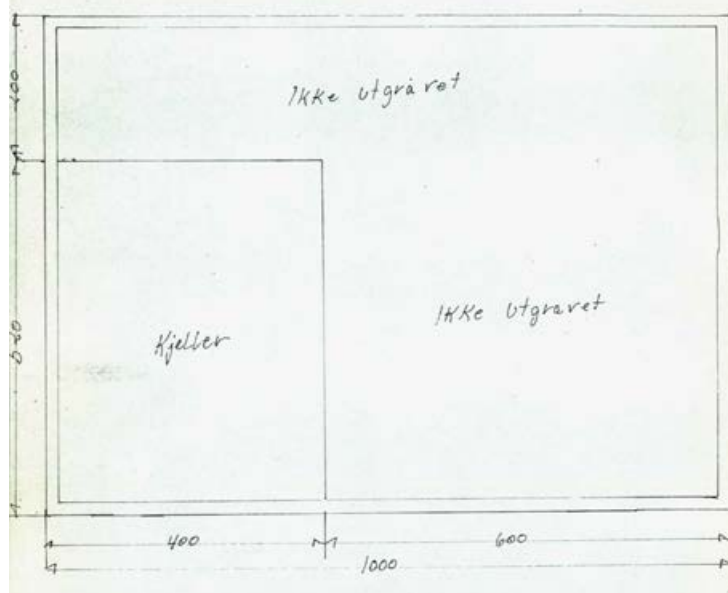


Ønsket tillbygg til sammen 28,8 m²

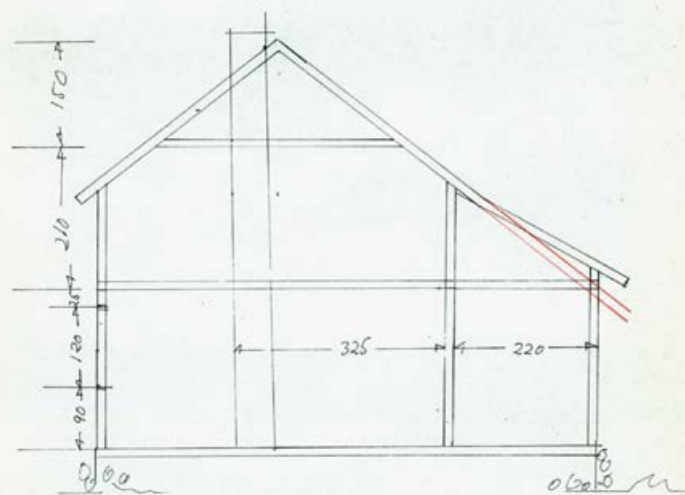
Tilh. titus Storåen, Saksumsdal

2. Etasje blir som før, med 2 Kristrom

11/12/24
02. 04. 74 X
B 14/5



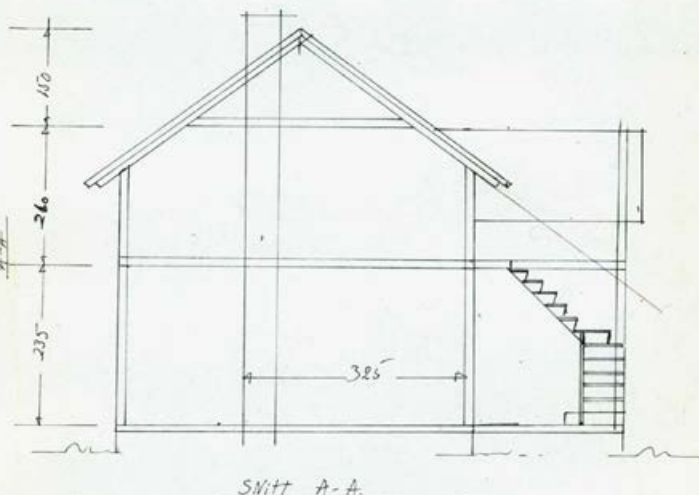
Plan av kjellererasje



Snitt Etter ombygging

Tilh. titus Storåen, Saksumsdal.





11/2/24
02 04. 74
B 16/2 - X



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet og rekkehus	8 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 600/2 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persienn**er 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, krokhangte 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 vegglander/ladestasjon til elbil** 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.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» eiendom. Alle brukte eiendommer har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer

kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1310260104 / Stein Ove Helander, tlf.919 95 871
Døsvegen 383, 2607 VINGROM
gnr. 16, bnr. 5 i Lillehammer kommune



Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



*Å kjøpe bolig eller eiendom er ikke noe man
gjør så mange ganger i løpet av livet. Å gi deg
en trygg og god kjøpsopplevelse er derfor vår
førsteprioritet. Ikke nøl med å ta kontakt med oss
hvis du er usikker eller lurer på noe.
Vi er her for deg hele veien!*

