VELKOMMEN TIL

STRANDGATA 10
VINSTRA



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Hel tomannsbolig med utleiemuligheter og garasje | Gangavstand til barnehage, skole & Kåja Idrettspark | Utsyn mot Lågen

Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal presenterer Strandgata 10!

Hel tomannsbolig med utleiemulighet og sentrumsnær beliggenhet! Eiendommen går over tre plan og består av to separate boenheter, noe som gir gode muligheter for utleie, eventuelt en praktisk løsning for flere generasjoner.

I 1. etasje finner du en hyggelig stue med peisovn, to soverom, lyst kjøkken med integrerte hvitevarer og bad med flislagt gulv og gulvvarme. Fra stua er det utgang til terrasse og videre til en flat og lettstelt hage. 2. etasje har stue med peisovn, kjøkken, soverom og bad. Kjelleren byr på flere bodrom og godt med lagringsplass.
På tomten står en frittstående garasje med bod og skåle. Fra eiendommen er det utsyn mot Lågen og Ruste.

Velkommen til visning!





Horisontaldelt tomannsbolig over to plan og kjeller. I tillegg frittstående garasje.

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!

Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF

472 98 893
anders@em1lg.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL





Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 21
Plantegninger	s. 42
Tilbehør og løsøre	s. 134
Informasjon om budgivning	s. 137
Budskjema	s. 138



Velkommen!



Frittstående garasje med bod og skåle, plassert i tilknytning til gårdsplassen.

Nøkkeltall



Strandgata 10

Prisantydning	kr 2 500 000
Omkostninger	kr 63 590
Totalpris inkl. omk	kr 2 563 590

Boligtype	
Tomannsbolig	
Eierform	Eiet
Etasje	2
Antall soverom	3
BRA-i/BRA Total	191/218 m²
Tomt	735.2m²eiet
Byggeår	1950
Energiklasse	F

Omkostninger

Kr 62 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 63 590 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 77 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 80 290 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere
Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 22 890 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca kr 22.890.-.

I dette beløpet inngår:
- Vann, avløp, renovasjon og feiing med ca kr 20.222.-
- Eiendomsskatt med ca kr 2.668.-

Eiendommen har vannmåler med årsavlesning.

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

Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjør dette beløpet ca kr 2.668.-.

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Omkostninger	Kr 63 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 563 590,-

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 62 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 63 590 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 77 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 80 290 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 22 890 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca kr 22.890.-.

I dette beløpet inngår:
- Vann, avløp, renovasjon og feiing med ca kr 20.222.-
- Eiendomsskatt med ca kr 2.668.-

Eiendommen har vannmåler med årsavlesning.

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjør dette beløpet ca kr 2.668.-.

Adresse

Strandgata 10, 2640 VINSTRA

Registerbetegnelse

Gnr 286, bnr 80, i Nord-Fron kommune.

Areal

BRA - i: 191 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 218 m²
TBA: 8 m²

ENEBOLIG M/UTLEIEENHET

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 52 m² Uinnredet kjellerrom, gang og 3 boder.

1. etasje
BRA-i: 79 m² Vindfang (felles), gang m/trapp (felles), trapperom (kjeller), bad, soverom, kjøkken, stue og spisestue.

2. etasje
BRA-i: 60 m² Gang m/trapp (felles), gang, soverom, stue, kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
8 m² Terrasse.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 27 m² Garasje, bod, skåle.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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 ekstern 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

Kjeller har lav takhøyde, målt stikkprøver fra 202-214 cm (kan avvike).

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Etasje
2

Antall bad
2

Eierform
Eiet

Eiendomstype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje samt på gruset innkjørsel på egen tomt. Garasjen har vippeport i tre med lav innkjøringshøyde på ca. 175 cm.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 735.2 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på ca. 735 m². Tomten har gode solforhold.

Tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass, skiferheller ved inngangspartiet, gressplen, hekk, prydbusker og trær.

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre på grunn av skylddeling og grenselinjer med middels nøyaktig-skissenøyaktighet. Informasjon er hentet fra matrikkelen. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen.

Ukjent byggegrunn.

Byggeår
1950

Innhold
Boligen går over to plan og kjeller, inneholder følgende rom:

- 1. etasje:
Vindfang (felles), gang m/trapp (felles), trapperom (kjeller), bad, 2 soverom, kjøkken, stue og spisestue.

- 2. etasje:
Gang m/trapp (felles), gang, 1 soverom, stue, bad og kjøkken.

- Kjeller:
Uinnredet kjellerrom, gang og 3 boder.

I tillegg består eiendommen av:
- balkong i 1. etasje på ca 8 kvm.
- frittstående garasje med bod og skåle på ca 27 kvm.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Se vedlagte plantegninger for boligens rominndeling.
Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Standard
Eiendommen består av en horisontaldelt tomannsbolig over to plan og kjeller, opprinnelig oppført i 1950 og tilbygget i 1965. I tillegg består eiendommen av en frittstående garasje med bod og skåle.

Boligen har en fleksibel planløsning med separate oppholds- og våtromsfunksjoner i både første og andre etasje, samt kjeller med lagringsplass i flere boder.

I 2021 ble boligen oppgradert med blant annet to nye kjøkkeninnredninger, nye vedovner, nye stikkledninger for vann og avløp, delvis fornyet rør-i-rør-opplegg og oppgradering av deler av det elektriske anlegget. Innvendige yttervegger og loft er i tillegg etterisolert i senere tid.

Ut fra alder og konstruksjon har bygget normal standard og fremstår normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger utover normalt, løpende vedlikehold må likevel påregnes på eldre boliger.

1. ETASJE

- Entré
Hovedinngangen leder inn til et felles vindfang og gang med trappeløp videre opp til andre etasje og ned til kjelleren. Rommet har lysmalte overflater. Hovedytterdøren i tre med isolerglass ble skiftet i 2021.

- Stue
Stua har gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet er utstyrt med peisovn fra 2021, og det er åpen overgang til kjøkkenet. Fra stua er det direkte utgang til terrasse på ca 8 kvm.

- Terrasse
Terrassen i betong har beiset trerekkverk og nås direkte fra stuan samt via utvendig betongtrapp fra

hagen.

- Kjøkken
Kjøkkenet ble fornyet i 2021 og har innredning med glatte, hvite fronter og benkeplate av eik. Rommet er utstyrt med nedfelt plastkum, integrert stekeovn og platetopp, samt integrert oppvaskmaskin. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. TG2 er satt på bakgrunn av at benkplaten er slitt og det mangler endemuffer på rør-i-rør i kjøkkenbenk.

- Soverom
Det er to soverom i 1. etasje. Begge soverom har god oppbevaringsplass.

- Bad
Badet i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på veggene. Rommet er innredet med servantskap, speil og tilhørende belysning, toalett og badekar med glassvegg. I tillegg opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via naturlig avtrekk med ventil i himling. TG3 er satt med bakgrunn i at badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

2. ETASJE

- Gang
Trapperommet fører opp til en lys gang i andre etasje som binder sammen rommene i etasjen.

- Stue
Stua ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og har plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet varmes opp med en peisovn fra 2021.

- Kjøkken
Kjøkkenet ble etablert i 2021 og har blå, glatte fronter kombinert med benkeplate i eik. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt plastkum, nedfelt platetopp med ventilator over, stekeovn, samt en 5-liters OSO benkebereder med fuktsikring plassert i kjøkkenbenken. Manglende avtrekk gir grunnlag for TG3.

- Soverom
Det er ett soverom i 2. etasje. Soverommet er holdt i blåtoner med trepanel på veggene.

- Bad
Badet i andre etasje ble oppgradert i 2021 med våtromsvinyl på gulv, fliser og malte baderomsplater på vegger, samt trepanel i himling. Rommet er utstyrt med servantskap, toalett og dusjnisje med glassvegg. Rommet varmes opp med panelovn. På bakgrunn av bl.a. at rommet mangler dokumentert utførelse av vanntett sjikt, uegnede materialer i våtsone, ukjent fuktsikring bak fliser og avvik i fallforhold har badet fått TG2.

KJELLER

- Kjellerrom og boder
Kjelleretasjen har adkomst via innvendig trapp samt utvendig kjellernedgang. Etasjen inneholder gang, tre boder og et uinnredet kjellerrom.

GARASJE
Det er parkering i frittstående garasje samt på egen gårdsplass.

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Parkett, laminat og belegg i 1. og 2. etasje. I kjeller er det laminat på betong i ett rom og ellers ubehandlede betonggulv.
Vegger: Trepanel og malte plater i 1. og 2. etasje. I kjeller er veggene av betong, tresonitt og mur.
Himling: Malte plater og trepanel i 1. og 2. etasje. I kjeller malte plater, trepanel samt åpent stubbloft.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger: Rør-i-rør i plast av nyere dato og eldre rør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast og eldre støpejern.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen, med mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut i 1. etasje.
- Varmtvannstank: En 200-liters Altech bereder fra 2018 i kjeller, samt en 100-liters OSO bereder og en 5-liters OSO benkebereder fra 2021 i 2. etasje.
- Elektrisk anlegg: 230 V anlegg med automatsikringer og to målere, delvis rehabilitert i 2021.
- Branntekniske forhold: Brannslukkingsapparat og røykvarsler er montert.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Opplistingen over er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg 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 sentralt boområde, i underkant av én kilometer fra Vinstra sentrum. Her bor du med kort avstand til et godt utvalg av servicetilbud, barnehage og skoler på alle trinn. Gang- og sykkelvei gjør det enkelt og trygt å ta seg til sentrum. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og byr på fin utsikt mot Lågen og Ruste.

Nærområdet har gode muligheter for friluftsaktiviteter året rundt, og det er kort vei til populære turområder som Sødorpfjellet, Gålå og Fefor. Kvitfjell alpinanlegg ligger ca. 45 minutter unna med bil, og til Dombås Skiheiser tar det ca. én time. Til Kåja idrettsanlegg med blant annet kunstgressbane, friidrettsanlegg, aktivitetsløype og sandvolleyballbane er det kun noen minutters gange.

Til Lillehammer i sør regnes ca 1t/10 min med bil og til Trondheim i nord tar det ca 4 timer.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Denne eiendommen er bebygd med boligbygg og garasje.

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

Byggemåte
BYGGEMÅTE ENEBOLIG - BYGGEÅR 1950
Enebolig oppført i 1950, tilbygget i 1965 med vindfang, gang, soverom og bad. Bygningen har grunnmur av betong og lettbetong, pusset tresonitt på innvendig vegg på opprinnelig del. Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1950, 1965 og 2021. I kjeller er det betonggulv, samt laminat på betong i ett rom, og vegger av betong, tresonitt og mur. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg. Etasjeskille er av trebjelkelag i begge etasjer. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak, tekket med betongtakstein. Kaldtloft er isolert med flis, sagflis og mineralull. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet og fra 2021, samt enkelte vinduer med doble rammer og glass fra byggeår. Malt hovedytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2021, verandadør i stue med isolerglass fra 2021, samt kjellerdør i tre (labankdør og trefyllingsdør) fra byggeår. Boligen har terrasse i betong med beiset rekkverk i tre, underliggende lagerrom og kjellernedgang med betongtrapp. Trapp ved hovedinngang er i skifer og betong.

BYGGEMÅTE GARASJE - UKJENT BYGGEÅR
Garasje oppført med ringmur av betong og støpt plate på mark. Bindingsverk med panelkledning. Saltak med tresperrer tekket med betongtakstein, og takrenner i metall. Bygningen har tredører og vippeport i tre (lav høyde innkjørsel garasje, ca. 175 cm). Innvendig er det betonggulv, samt uisolerte vegger og tak.

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:

VÅTROM

- Bad 1. etasje - Generell
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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Bad 1. etasje - Overflater gulv
Det er påvist sprekker i flere fliser. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker samt dårlig fug.
>Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Renovering må påregnes ut i fra alder og sprekker på fliser. Flisfuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet. Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Bad 1. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
>Konsekvens/tiltak: Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det anbefales årlig visuell kontroll.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

- Kjøkken 2. etasje - Avtrekk
Det er manglende avtrekk.
>Konsekvens/tiltak: Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning. Anbefaler at det monteres mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette innebærer installasjon av ny ventilator for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Kostnadsestimat: Under 20 000

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

UTVENDIG

- Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er opplyst av forrige eier at tak er ca. 20 år gammelt men at dette ikek kan sies med sikkerhet. Det gjøres oppmerksom på at tak kun er inspisert fra bakkenivå pga manglende sikker adkomst. Det mangler fugletetting ved takutstikk.
>Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å foreta en nærmere inspeksjon av taket fra taknivå når sikker adkomst er tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan observeres fra bakkenivå. Konsekvensen av begrenset inspeksjon er økt risiko for at skjulte feil eller skader ikke blir oppdaget, noe som kan føre til uforutsette utbedringsbehov og kostnader. Fugletetting bør monteres ved takutstikk for å hindre at fugler og smådyr kommer inn under taktekkingen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid på taket.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Alder-TG2
>Konsekvens/tiltak: Det anbefales også å funksjonsteste takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle utettheter, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og behov for tiltak.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er symptom på aktivitet fra veps (biologiske skadegjørere). Det ble observert dels store vepsebol på kaldloft i bygningen. Veps anses som skadedyr, og tiltak bør vurderes for å unngå ulemper for brukerne.
>Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Det bør iverksettes tiltak for å fjerne eksisterende vepsebol og hindre ny aktivitet fra veps på kaldloftet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen, samt ulemper og potensiell fare for brukerne av boligen. Det anbefales også å sikre konstruksjonen mot fremtidig inntrenging av veps, for eksempel ved å tette adkomstpunkter og montere insektnett der det er hensiktsmessig. Det gjøres oppmerksom på at loft kun er inspisert fra luke pga manglende adkomst samt stor aktivitet fra veps. Anbefaler at det tilrettelegges for inspeksjon av hele loftsrom når vepsebol er fjernet eller ubebodd og at denne inspiseres ved eierskifte da dette er en risikokonstruksjon det har lett for å oppstå fuktskader. I tillegg har det tidligere vært spor etter mus (nevnt i tidligere takstrapport), ukjent om det er gjort noen tiltak mot dette. Anbefaler nærmere undersøkelser og evt. nødvendige tiltak.

- Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tett ved raftkasse (takutstikk). Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon annet enn fra luke pga manglende videre adkomst og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Kun inspisert fra utvendig luke pga manglende videre adkomst.
>Konsekvens/tiltak: Det anbefales å forbedre

ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Det bør tilrettelegges for bedre adkomst slik at hele loftsrommet kan inspiseres. Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at eventuelle skader eller feil kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader på takkonstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at loft kun er inspisert fra luke pga manglende videre adkomst. Anbefaler at det tilrettelegges for inspeksjon av hele loftsrom og at denne inspiseres ved eierskifte da dette er en risikokonstruksjon det har lett for å oppstå fuktskader.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det ble registrert fare for manglende mustett ved hjørnekasser, anbefaler nærmere undersøkelser og evt. utbedring.
>Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av mustetting ved hjørnekasser, og eventuelle mangler bør utbedres for å hindre at mus kan komme inn i konstruksjonen. Manglende mustetting kan føre til skadedyr i boligen og økt risiko for skader på bygningsdeler.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Gjelder vinduer som har isolerglassruter eldre enn 35 år samt vindu med doble rammer glass.
>Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Ytterdører - Kjellerdør
TG2 er satt ut i fra alder som tilsier at utskifting av dører kan måtte påregnes men det er vanskelig å si noe om når.
>Konsekvens/tiltak: Dørene har begrenset gjenværende brukstid på grunn av alder, og utskifting bør derfor påregnes etter hvert. Konsekvensen av å ikke skifte ut eldre dører er økt risiko for varmetap, redusert funksjonalitet og mulige fremtidige skader.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er symptom på eller registrerte skader på overflater som riss, og flassete maling. Konstruksjon har vært fuktbelastet da rør fra taknedløp har glidd fra hverandre og alt takvann her har samlet seg i lagerrom under terrasse. Eier har utbedret slange etter min befaring. Ingen vanntett sjikt annet enn maling på terrassegulv. Rekkverk er noe slitt samt noe overflateråte ble registrert. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
>Konsekvens/tiltak: Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen. Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring. Det bør gjennomføres en kontroll av konstruksjonen for å avdekke eventuelle fuktskader som følge av tidligere lekkasje. Det bør etableres et vanntett sjikt på terrassegulvet for å hindre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på både terrasse og rom under. Rekkverket bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere råteskader. Vedlikehold bør utføres for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Utvendige trapper
Det mangler håndløper på trapp terrasse og kjeller.
>Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres på trapp til terrasse og kjeller for å tilfredsstille krav til sikkerhet. Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

INNVENDIG

- Overflater - gulv
Det er påvist knirk enkelte deler av gulvet. Belegg gis TG2 ut i fra alder samt at parkettgulv er noe overflateslitt. Det er lagt noe ny laminatgulv i senere tid, list dekker ikke gulvbord alle steder.
>Konsekvens/tiltak: Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort. Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov. Det bør vurderes om gulvbelegg og parkett skal oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Slitasje og alder kan medføre redusert levetid og økt risiko for fremtidige skader eller behov for utskifting. Det bør monteres lister som dekker alle overganger mellom gulvbord og vegg for å sikre et pent og funksjonelt resultat. Manglende listverk kan føre til økt risiko for skader på gulvkanter, samt redusert estetisk kvalitet.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. 25 mm i stue/kjøkken/gang 2 etasje. Det er høydeforskjell på gulv i stue 1 etasje mellom laminat og parkett.
>Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert brukskomfort og utfordringer ved legging av gulvbelegg eller annet overflatearbeid. Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen mellom laminat og parkett for å unngå snublefare og sikre jevn overgang mellom gulvflatene. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukskomfort

og økt risiko for skader ved ferdsel.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
>Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres tilsyn og eventuell rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert brannsikkerhet og økt risiko for skader på pipe og tilstøtende konstruksjoner. Rehabilitering av pipe kan måtte påregnes men det er vanskelig å si noe om når. Tilsyn med fyringsanlegg/ildsted og skorsteiner i boliger skal utføres etter risikovurdering av kommunes brann- eller feievesen, dokumentasjon fra siste tilsyn datert 10.02.2026 er fremvist, ingen avvik registrert.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist fukt i laminatgulv i kjeller tillegg til at det fjører ved gange (svikt). Det er påvist riss på overflater både på gulv og vegg. Kjeller bærer preg av dårlig ventilering. Det er fuktinnslag vegger og gulv så utbedring av ventileringen er viktig. Registrert noe svertesopp på betonggulv og murvegg.
>Konsekvens/tiltak: Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fukt i laminatgulvet og vurdere omfanget av eventuelle skader. Laminatgulvet bør fjernes for å unngå risiko for sopp- og muggdannelse, samt for å utbedre eventuelle underliggende fuktskader. Svikt i gulvet kan tyde på underliggende konstruksjonssvikt eller fuktskader, og bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne. Riss på overflater bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom rissene utvikler seg eller det oppstår tegn til fukt, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avdekke eventuelle underliggende problemer. Det bør etableres bedre ventilasjon i kjelleren for å redusere fuktinnslag i vegger og gulv. Konsekvensen av mangelfull ventilering er økt risiko for fuktskader, muggsopp og dårlig innemiljø, samt mulig skade på bygningskonstruksjonene over tid. Det bør gjennomføres rengjøring og tiltak for å fjerne svertesopp på betonggulv og murvegg, samt identifisere og utbedre årsaken til fuktproblemet for å hindre videre vekst. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre soppvekst, forringelse av inneklima og mulig skade på konstruksjonen over tid. For å bedre innslag av fukt i mur under terreng anbefales det å grave opp masse rundt grunnmur for å legge ny drenering å sette på utvendig isolering og fuktsperre etter dagens krav. For å bedre innslag av fukt i mur under terreng anbefales det å grave opp masse rundt grunnmur for å legge ny drenering å sette på utvendig isolering og fuktsperre etter dagens krav. Det er registrert tegn til kapillært fuktopptrekk i kjellerens grunnmurer. Slike forhold er relativt vanlige i eldre bygninger uten moderne fuktsperrer. Erfaring viser at kapillær fukt kan være krevende å utbedre fullstendig, og varig forbedring forutsetter ofte omfattende tiltak som drenering, utvendig fuktisolering og kontroll av vannavledning rundt bygningen.

- Krypkjeller
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Det er lagt noe plast (fuktsperre) på bakken men mangler noen steder.
>Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning. Fuktsperre på bakken bør etableres der det mangler, for å hindre oppfukting av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, råte og muggsopp i bjelkelag og gulv. Manglende fuktsperre kan føre til økt fuktighet i krypkjelleren, noe som over tid kan skade bygningens bærekonstruksjoner. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden jevnlig.

- Innvendige trapper
Fuktutslag på kjellertrapp. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
>Konsekvens/tiltak: Fuktutslag på kjellertrapp bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå videre skade på konstruksjonen og redusert levetid på trappen. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mangelfull

sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

- Innvendige dører
TG2 er satt ut i fra alder og slitasje samt at noen subber i karm. I kjeller er det fuktutslag i dørkarmer.
>Konsekvens/tiltak: Noen dører bør justeres for å hindre at de subber i karm, og det anbefales å utbedre skader og slitasje etter behov. Fuktutslag i dørkarmer i kjeller bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå utvikling av fuktskader i trekonstruksjonen.

VÅTROM

- Bad 2. etasje - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
>Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad 2. etasje - Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Uegnede materialer i våtsone. Ufaglært arbeid i våtsoner (flis+membran). Ukjent fuktsikring bak fliser.
>Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer i våtsone bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skade på vegger og omkringliggende bygningsdeler. Det er registrert ufaglært arbeid i våtsoner (flis og membran). Konsekvensen av dette er økt risiko for feil utførelse, redusert kvalitet og manglende dokumentasjon, noe som kan føre til skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på fuktsikring bak fliser. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og fremtidige utbedringsbehov.

- Bad 2. etasje - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist mindre riss i sveisefuger på gulvoverflaten.
>Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det anbefales at det foretas utbedring av fallforhold. Riss i skjøter på vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader. Det anbefales å utbedre vinylbelegg. Underlaget bør kontrolleres for eventuelle fuktskader.

- Bad 2. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
>Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

- Bad 2. etasje - Ventilasjon
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
>Konsekvens/tiltak: Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

- Bad 1. etasje - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
>Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad 1. etasje - Overflater, vegger og himling
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Synlig mugg/svertesopp over store deler av himlingen.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask/badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Manglende fuktsikring underkant plater.
>Konsekvens/tiltak: Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner. Det gjøres også oppmerksom på at mugg er helseskadelig. Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/ utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør etableres fuktsikring i underkant av veggplatene for å hindre fuktopptrekk og forlenge levetiden på platene. Manglende fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader og redusert holdbarhet på konstruksjonen.

- Bad 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærutstyr og innredning
>Konsekvens/tiltak: Sanitærutstyr og innredning bør vurderes for utskiftning eller oppgradering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av videre bruk er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og behov for hyppigere vedlikehold.

- Bad 1. etasje - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Minimalt med avtrekk. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
>Konsekvens/tiltak: Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader. Avtrekksystemet må utbedres. Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJØKKEN

- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning
Benkeplate er slitt og utbedring må påregnes. Det mangler endemuffer på rør i rør i kjøkkenbenk, risiko/fare for fuktskade.
>Konsekvens/tiltak: Benkeplaten bør utbedres eller skiftes for å unngå ytterligere slitasje og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader eller hygieniske utfordringer. Det bør ettermonteres endemuffer på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken for å hindre lekkasje og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger
TG2 settes på rør av kobber som er av eldre dato.
>Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere tilstand og eventuell utskifting av de eldste kobberrørene, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Vedlikehold og oppfølging bør gjennomføres for å redusere faren for fremtidige skader. Undertegnede takstmann er ikke fagmann på VVS, så kun visuell kontroll er foretatt. Vann- og avløpsrør fungerer ved tappetest, men nærmere tilstand bør vurderes av VVS-fagmann.
Konsekvensen av å ikke undersøke rørenes tilstand nærmere er økt risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av alder, noe som kan medføre fuktskader og kostbare utbedringer.

- Innvendige avløpsrør
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Deler av avløpsanlegg i plast er av eldre dato og gis TG2 ut i fra dette.
>Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TOMTEFORHOLD

- Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Eier opplyser at det kun er gjort utbedring med ny grunnmursplast på 1 vegg. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
>Konsekvens/tiltak: 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. 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. Bruken av underetg/kjeller vil

og være avgjørende Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov. Ut i fra fuktmålinger i kjeller anbefales det gravd opp, isolert og montering av ny grunnmursplast, samt at ny drenering etableres.

- Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
>Konsekvens/tiltak: Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling. Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

- Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning enkelte steder. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
>Konsekvens/tiltak: Terrenget bør justeres slik at det får fall bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller. Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales. Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o .l.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avløpsledningstype er dels eldre og dels nyere, det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon på avløpsrør.
>Konsekvens/tiltak: Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Se også egen dokumentasjon på arbeid som ble utført på vann/avløpsanlegg i 2021.

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

TOMTEFORHOLD

- Oljetank
Ingen opplysninger om det er noen nedgravd oljetank på eiendommen.

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
Selger har opplyst at blant annet følgende er modernisert og påkostet de senere år:

2021:
- Oppgradering av bad i 2. etasje med nytt vinylbelegg på gulv, våtromsplater, fliser samt VVS- og elektroarbeid (legging og sveising av baderomsvinyl utført av Stein Bruun).
- Nytt kjøkken i 1. etasje med integrerte hvitevarer og ventilator.
- Nytt kjøkken i 2. etasje med benkeplate i eik, platetopp og benkebereder.
- Delvis rehabilitering av elektrisk anlegg utført av Elektromontasje.
- Utskifting av private stikkledninger for vann og avløp frem til boligen.
- Utskifting av vinduer til malte trevinduer med isolerglass.
- Ny ytterdør og ny verandadør med isolerglass.
- Montering av to nye peisovner.
- Utbedring av fuktsikring med ny grunnmursplast på én vegg.
- Installasjon av varmtvannsberedere i 2. etasje (100 liter og 5 liter).

2018:
- Installasjon av 200-liters varmtvannsbereder i kjeller.

Ca. 2006:
- Omtekking av tak med betongtakstein.

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.

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

Følgende endringer er gjort i 1. etasje:
- opprinnelig kjøkken = soverom
- opprinnelig soverom = kjøkken.
- satt opp delingsvegg i gang ved trapp.

Følgende endringer er gjort i 2. etasje:
- opprinnelig kjøkken = soverom
- opprinnelig soverom = kjøkken i åpen løsning mot

stue.
- utvidet badet (tatt med noe av gang).

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke.

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

Oppvarming
Strøm og vedfyring.
Det er peisovn i begge etasjer.
Badet i 2. etasje varmes opp med panelovn.
Badet i 1. etasje har elektriske varmekabler i gulv.

Strømforbruk
Eiendommen er ikke bundet til avtale om Norgespris.

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.

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.
En bolig med utleiemulighet kan gi deg en verdifull ekstra inntektskilde i hverdagen. Dersom du selv bor i størstedelen av boligen, kan leieinntektene i mange tilfeller være skattefrie etter gjeldende regler. Dette kan bidra til å redusere de månedlige bokostnadene og gjøre det enklere å betjene boliglånet.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette i denne boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i regulert område og er omfattet av følgende plan(er):

- Vinstra sentrum nord (plan-ID 051619970002), vedtatt 26.06.1997. Reguleringsformål er boliger (delareal 735,24 m²).
- Kommuneplanens arealdel for Nord-Fron kommune 2018-2029, vedtatt 19.06.2018. I kommuneplanen er området avsatt til følgende: boligbebyggelse - nåværende (delareal 732,16 m²).

Andre relaterte planer:
- Bruvika (plan-ID 051620160001), vedtatt 22.12.2017

Kommunen opplyser videre at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen (plan-ID 343620260001, status: under arbeid). Ta evt. kontakt med kommunen for mer informasjon.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H320: Flomfare (berører 132,06 m² av eiendommen)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det dersom det planlegges ny bebyggelse eller nye tiltak på en eiendom innenfor et aktsomhetsområde, må det gjøres en vurdering for å avklare om faren er reell. Sikkerheten må oppfylle kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK kapitel 7) jf PBL §28-1 og §29-5. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon om hvilke undersøkelser/kartlegging og dokumenter som kreves.

Videre informeres det om at eiendommen ligger i et radonutsatt område og berøres av gul støysone fra jernbane (Bane NOR) med beregnet støy Lden > 58 dB iht. T-1442.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser 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 467 738 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 870 951 for år 2024
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. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Denne risikoen bæres av kjøper. Det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse i skatteåret, jf emgll. §6-7 første ledd andre setning. Verdien av primærbolig settes til 25 prosent av en beregnet

omsetningsverdi. Hvis skattyter krever det, skal verdien settes ned til 25 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger 14 000 000 kroner. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGE
Ca 1 km Sentrum barnehage (1-2 år)
Ca 1 km til Toksebakken barnehage (1-5 år)
Ca 3.9 km til Ruste barnehage (1-5 år)

SKOLER
Ca 1 km til Sødorp skole (1.-7. kl)
Ca 2.7 km til Barhaug skole (1.-7. kl)
Ca 800 m til Vinstra ungdomsskole (8.-10. kl)
Ca 1.7 km til Vinstra vidaregåande skule

Skolekrets

Eventuelle spørsmål som omhandler barnehage eller skole bes rettet direkte til kommunen.

Offentlig kommunikasjon

BUSS/TOG
Nærmeste busstopp er Sødorptunet som ligger kun ca 600 meter unna.
Til Vinstra stasjon er det ca 800 meter.

Bygningsforsikring

IF Forsikring

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Stua har gode vindusflater som vender ut mot grønne omgivelser.

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
Kirsti Didriksen og Helge Havstein

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

- Det er ingen heftelser og rettigheter registrert.

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 utleggspant 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.

Overstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres 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

Geir Høglien Sørbråten MNTF Takstmann
geir@takseringskontoret.no
900 13 519

Type takst

Tilstandsrapport. Rapporten er datert 21.09.2026

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har vært eier av eiendommen siden 2020.

Selger bemerker følgende i sin egenerklæring:

VÅTROM, TAK OG FASADE

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Firmanavn: Stein Bruun.
Beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etg
Avrettningsmasse for planering av gulv. Lagt på og sveiset baderomsvinyl (levert av Weikle, Vinstra).
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg Våtromsplater og fliser lagt av oss.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Bad 2.etg.
Rørlegger opprettet sluk.
Stein Bruun utførte arbeidet som beskrevet tidligere.
Baf i 1.etg.
Er som ved kjøp. Usikkert når det er foretatt re overingeniør der.

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?: 2021.
Beskrivelse av arbeidet: 1. Etg Byttet ny ytterdør. Ny verandadør satt inn der det vistes at det hadde vært fra før. Ett nytt vindu hvor det vistes der det hadde vært fra før 2. Etg Nytt vindu i trappeoppgang. Pluss et vindu hvor det det vistes at det hadde vært fra før.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- Ja.
Kommunen skiftet ut vann og kloakkrør i området. Vi fikk det samme firmaet (Åge Haverstad) til å skifte ut gamle rør og stikkledninger til vårt hus. I tillegg har vi drenert inn til huset (ved hovedinngangen) der det virket fuktutsatt, med steinlagte grøfter ut til samlegrøft i innkjøsrøen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Firmanavn: Åge Haverstaf.
Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse ovenfor.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Beskrivelse av arbeidet: Der gravemaskin ikke kom til gravde vi for hånd under trapp ved inngangsparti.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja.
Har registrert fukt på kjellergulv og vegg ved nedgangen av innvendig trapp. Har ikke sett/kjent fukt på nevnte sted etter utbedringe utendørs, men det kan selvsagt ikke utelukkes.
Det er også registrert en del muggmerker på baksterommet på ytterveggene. Etter at vi ble klar over nødvendigheten av å ha alle ventiler åpne har det virket bedre. Vi har også sett litt muggspor i første rom etter inngangen utefra. Vi har blitt kjent med fra fagfolk at fukt i kjeller på eldre hus gjerne kommer fra grunnen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Vi har forsøkt å smøre på "fuktsperre" på vegger, anbefalt av byggeforetning og lagt plastfliser (Jula) i det rommet ved innvendig kjellertapp hvor fukten var verst.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Firmanavn: Åge Haverstad.
Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse ovenfor.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse ovenfor.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen.
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
- Hele innkjørsel og opp mot gjerdet på østsiden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Firmanavn: Asbjørn Nordsven.
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gamle rør der det var nødvendig for fremtid + lagt opp til 2 nye kjøkken + 1 nytt bad.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Firmanavn: Elektro Montasje (Anton Stigen).
Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe 1. Etg.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn 2 nye rentbrennende vedovner. Søkt feievesenet og fått godkjenning.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Firmanavn: Elektromontasje (Anton Stigen).
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut ledninger og kontaktet der det var nødvendig for fremtiden. Instalert 2 varmtvannstanker Lagt opp el.instalasjon til 2 nye kjøkken og 1 bad (2.etg). Installert utekontakt, varmepumpe, sjekket sikringsskap.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Tidligere eier bygget tilbygg i 1.etg. i 1965.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja.
Usikker. Men siden det foreligger tegninger går vi ut fra at kommunen har godkjent det.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja.
Huset består av to selvstendige enheter. Vi går ut fra at den ene delen kan leies ut siden det er to selvstendige boenheter og eieren av huset kan leie ut den delen av huset som de selv ikke disponerer.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja.
Det var tidligere godkjent som to enheter da vi overtok i 2020 og går ut fra at dette står ved lag i dag.

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.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei.

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. 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.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.300/2.600/2.900,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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
Følgende er vedlagt salgsoppgaven:
-Tilstandsrapport
-Selgers egenerklæring
-Energiattest
-Nabolagsprofil
-Grunnkart
-Kommuneplankart/ reguleringskart

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.

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.

Oppdragsanvarlig
Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF
anders@em1lg.no
Tlf: 472 98 893

Eiendomsmegler1 Lillehammer og Gudbrandsdal
avd. Otta , Storgata 17
2670 OTTA
Tlf: 612 79 710

Salgsoppgave dato
08.10.2026



Stua ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og er utstyrt med peisovn fra 2021.



Soverom 1 - det er to soverom i 1. etasje.



Soverom 2.



Badet i 1. etg har flislagt gulv m/gulvvarme og baderomsplater på vegg. Oppgradering må påregnes.



Kjøkkenet i 2. etg har blå, glatte fronter og benkeplate i eik, og ble etablert i 2021.



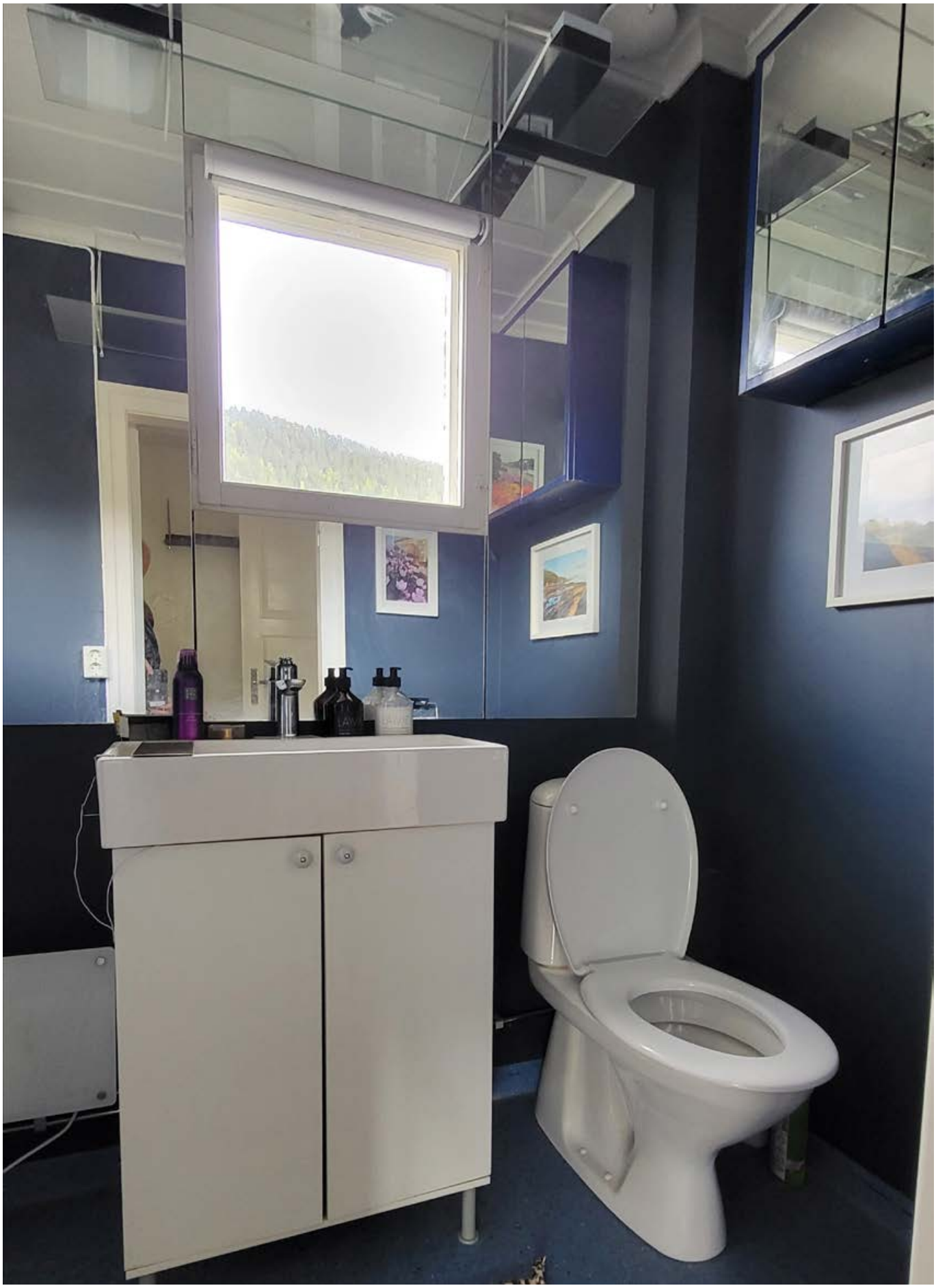
Stua har god plass til sofagruppe og ligger i åpen løsning mot kjøkkenet.



Spiseplassen er plassert ved trappeoppgangen og binder oppholdsrommene naturlig sammen.



Fra gangen er det direkte adkomst inn til soverom 3.



Badet i 2. etg har vinylgulv og dels flislagte vegger.



Dusjnisje med glassvegg og flislagte vegger i våtsonen.



Tretrapp leder ned til kjelleretasje med god lagringsplass i flere bodrom.



Kjellerrom med støpt gulv og eldre bryggepanne.



Eget kjellerrom utstyrt med vedovn og støpt underlag.



Tomten har boltreplass for både to- og firbeinte.



Fra eiendommen er det utsyn mot Lågen.



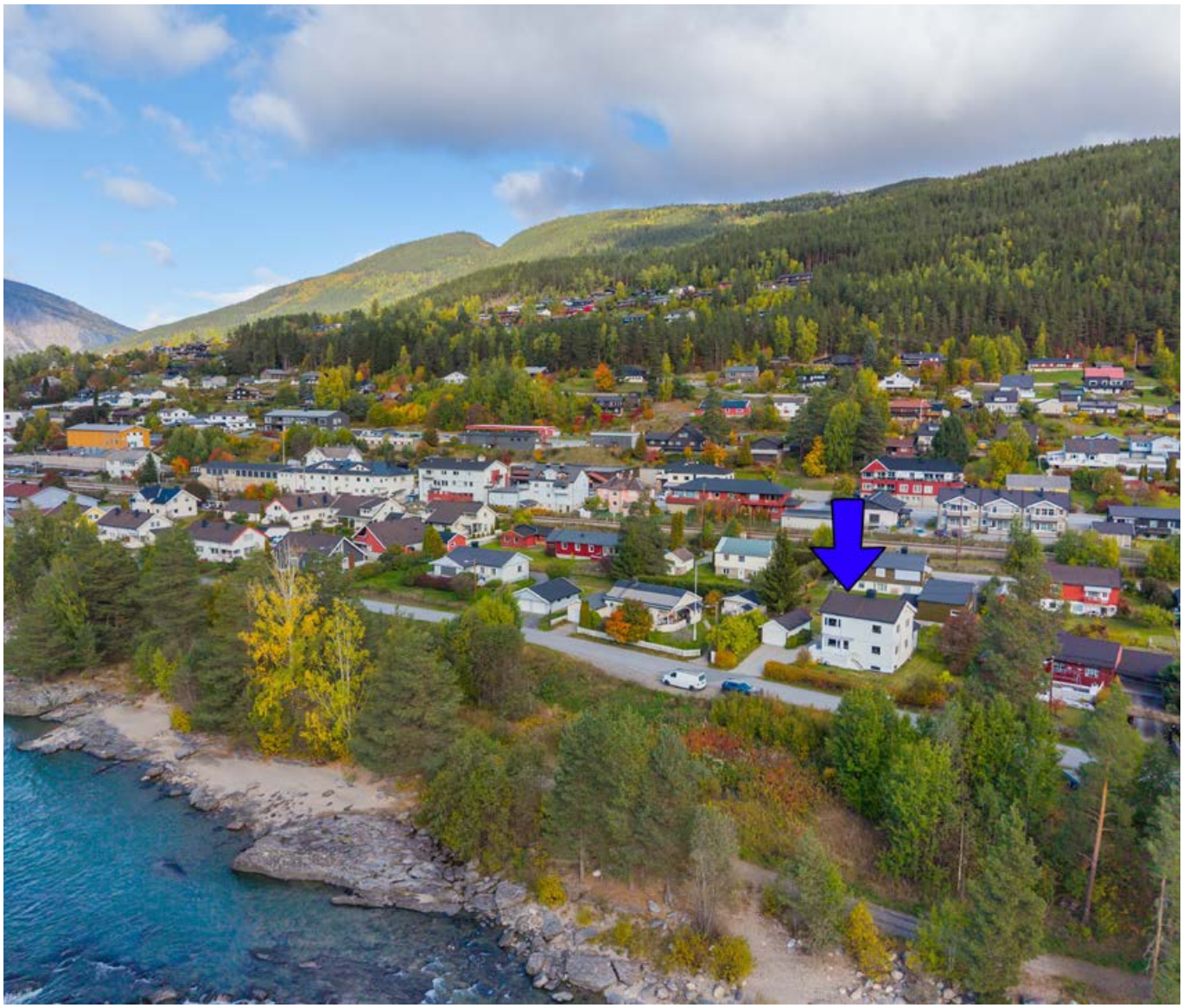
Hagen er opparbeidet hage med blomster og prydbusker.



Det er kort gang- og sykkelavstand til både barnehage, skoler i alle trinn og til ulike servicetilbud



Kåja idrettspark ligger like ved og tilbyr kunstgressbane, friidrettsanlegg og aktivitetsområder.



Det er korte avstander til flere tur- og fjellområder.



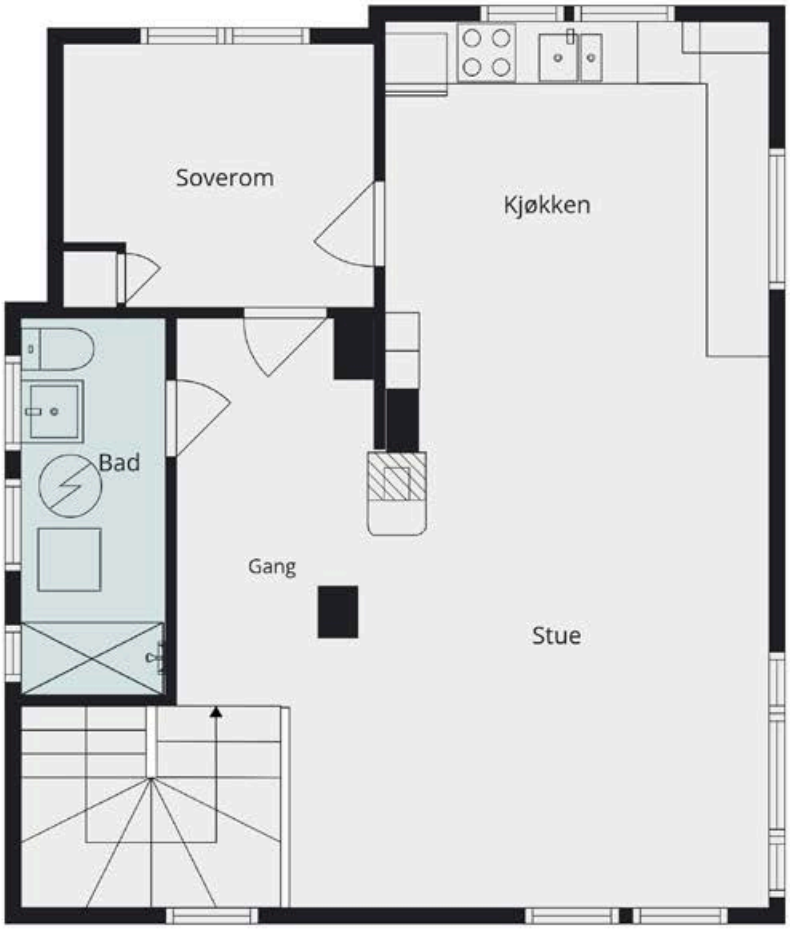
Velkommen til visning!

Plantegning



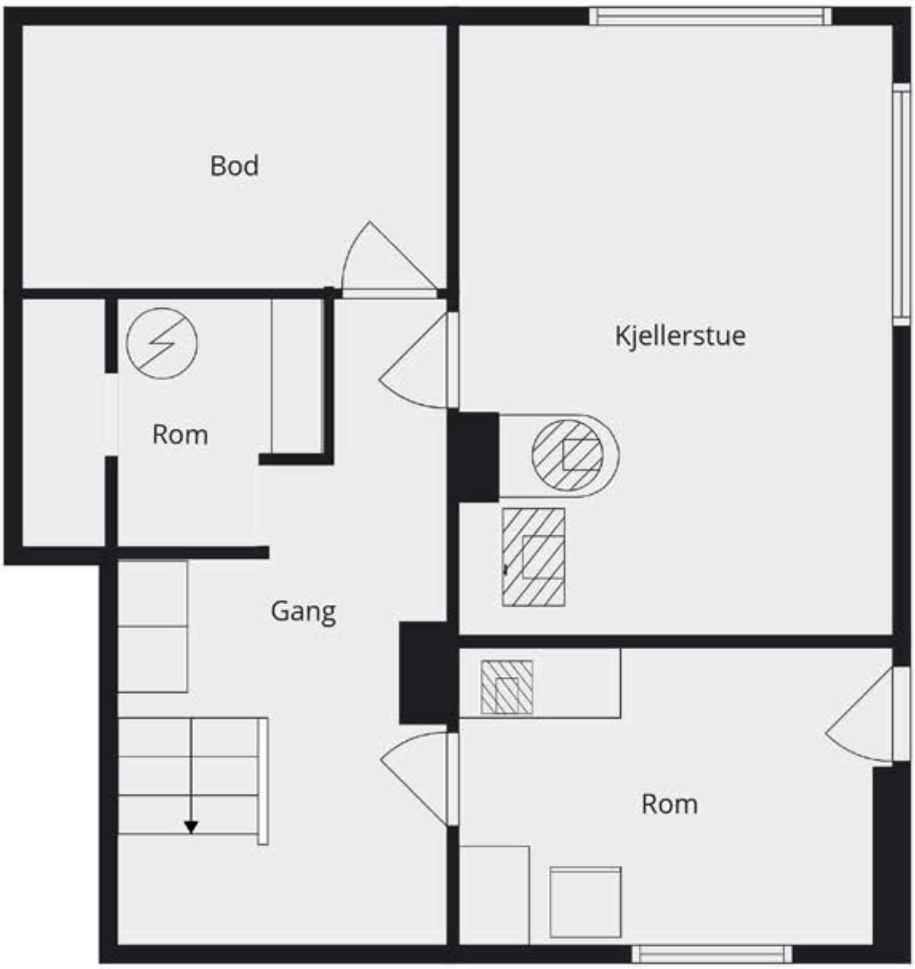
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

STRANDGATA 10

Nabolaget Vinstra sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sødorptunet Totalt 7 ulike linjer	**6 min** 0.6 km
Vinstra stasjon Linje F6, RE10	**9 min** 0.8 km

SKOLER

Sødorp skole (1-7 kl.) 135 elever, 11 klasser	**11 min** 1 km
Barhaug skole (1-7 kl.) 158 elever, 12 klasser	**6 min** 2.7 km
Vinstra ungdomsskole (8-10 kl.) 181 elever, 16 klasser	**9 min** 0.8 km
Vinstra vidaregåande skule 550 elever, 33 klasser	**20 min** 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY GmbH IONITY Sødorptunet	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

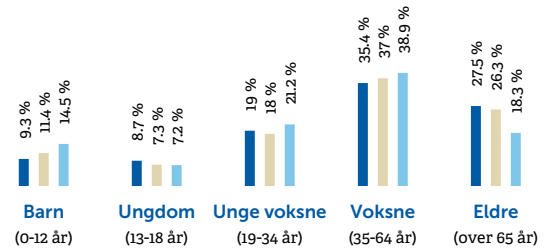
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vinstra sentrum	999	601
Vinstra	2 543	1 404
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Toksebakken barnehage (0-5 år) 31 barn	**11 min** 0.9 km
Sentrum barnehage (1-3 år) 20 barn	**11 min** 1 km
Ruste barnehage (1-6 år) 73 barn	**8 min** 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sødorptunet PostNord	**9 min** 0.8 km
Rema 1000 Vinstra Post i butikk, PostNord	**22 min** 1.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

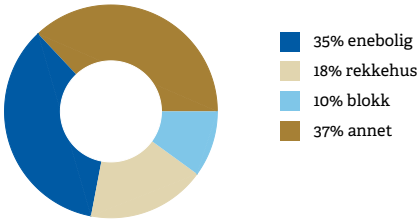
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Kåja idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	**4 min** 0.4 km
Sødorp skole, gymsal Aktivitetshall	**10 min** 0.8 km

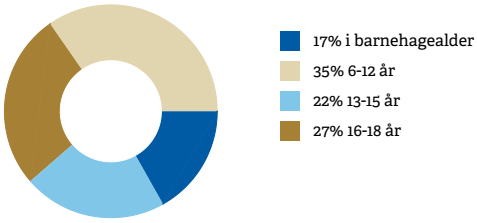
BOLIGMASSE



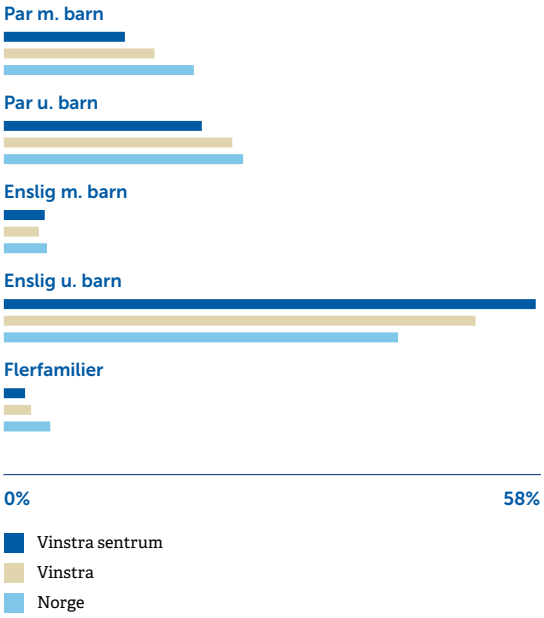
VARER/TJENESTER

Sødorptunet	**9 min**
Vitusapotek Vinstra	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



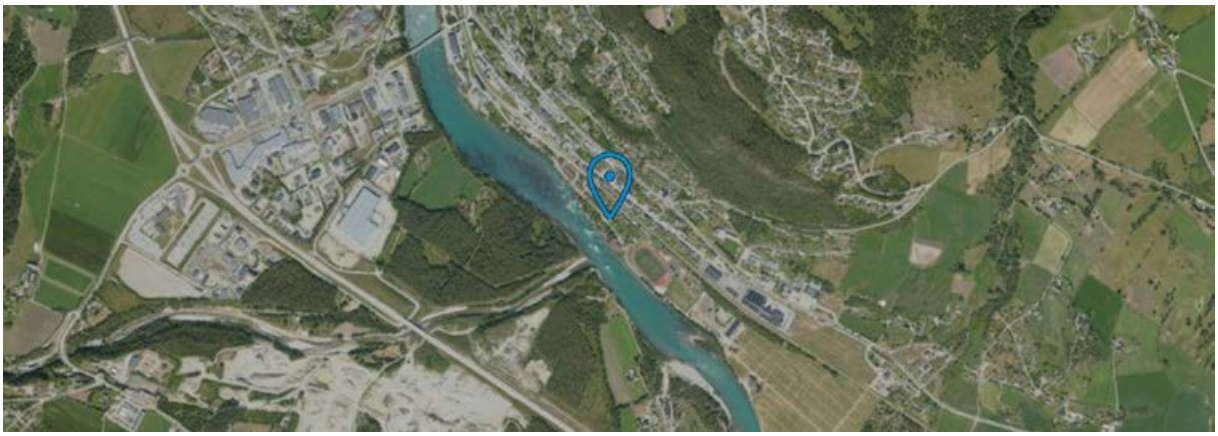
FAMILIESAMMENSETNING

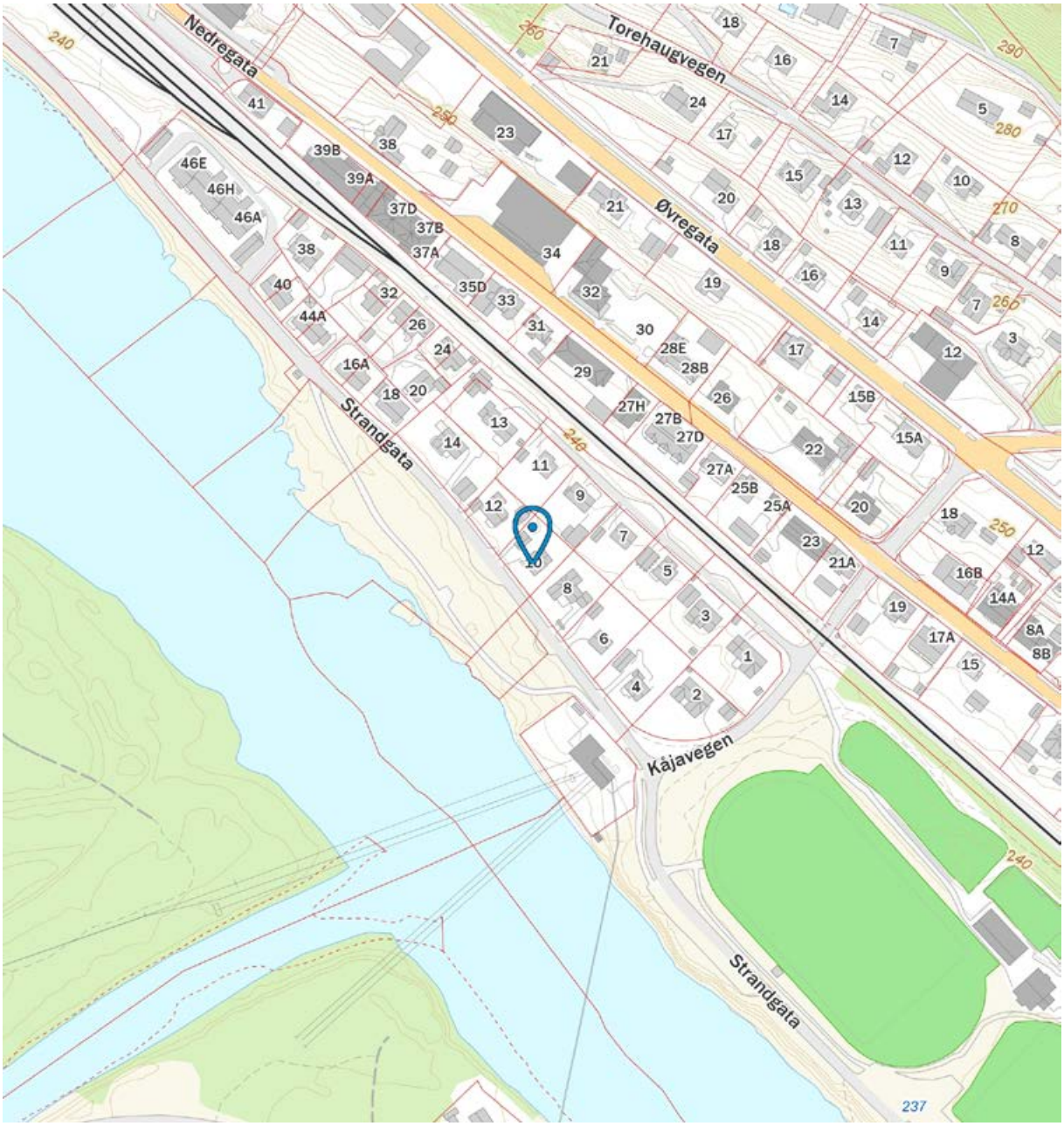


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Havstein, Helge Sahl
19.09.2026
Signed bankID

DIDRIKSEN, KIRSTI
19.09.2026
Signed bankID

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

Kirsti Didriksen

Helge Havstein

Boligen

Strandgata 10
2640 Vinstra

3436-286/80/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har 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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Stein Bruun

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etg Avrettningsmasse for planering av gulv. Lagt på og sveiset baderomsvinyl (levert av Weikle, Vinstra)

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg Våtromsplater og fliser lagt av oss.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad 2.etg
Rørlegger opprettet sluk.
Stein Bruun utførte arbeidet som beskrevet tidligere.

Baf i 1.etg
Er som ved kjøp. Usikkert når det er foretatt re overingeniør der.

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?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: 1. Etg Byttet ny ytterdør. Ny verandadør satt inn der det vistes at det hadde vært fra før. Ett nytt vindu hvor det vistes der det hadde vært fra før 2. Etg Nytt vindu i trappeoppgang. Pluss et vindu hvor det det vistes at det hadde vært fra før.

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?

• **Ja**

Kommunen skiftet ut vann og kloakkrør i området. Vi fikk det samme firmaet (Åge Haverstad) til å skifte ut gamle rør og stikkledninger til vårt hus.
I tillegg har vi drenert inn til huset (ved hovedinngangen) der det virket fuktutsatt, med steinlagte grøfter ut til samlegrøft i innkjøsrøen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Åge Haverstaf
   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse ovenfor

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Der gravemaskin ikke kom til gravde vi for hånd under trapp ved inngangsparti

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

• **Ja**

Har registrert fukt på kjellergulv og vegg ved nedgangen av innvendig trapp. Har ikke sett/kjent fukt på nevnte sted etter utbedringe utendørs, men det kan selvsagt ikke utelukkes.
Det er også registrert en del muggmerker på baksterommet på ytterveggene.
Etter at vi ble klar over nødvendigheten av å ha alle ventiler åpne har det virket bedre.
Vi har også sett litt muggspor i første rom etter inngangen utefra.
Vi har blitt kjent med fra fagfolk at fukt i kjeller på eldre hus gjerne kommer fra grunnen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Vi har forsøkt å smøre på "fuktsperre" på vegger, anbefalt av byggeforetning og lagt plastfliser (Jula) i det rommet ved innvendig kjellertapp hvor fukten var verst.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Åge Haverstad

   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse ovenfor.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse ovenfor

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Hele innkjørsel og opp mot gjerdet på østsiden

---

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Asbjørn Nordsven

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gamle rør der det var nødvendig for fremtid + lagt opp til 2 nye kjøkken + 1 nytt bad

---

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

- **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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Elektro Montasje (Anton Stigen)

   Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe 1.
   Etg

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?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn 2 nye rentbrennende vedovner. Søkt feievesenet og fått godkjenning

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektromontasje (Anton Stigen)

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut ledninger og kontaktet der det var nødvendig for fremtiden. Instalert 2 varmtvannstanker Lagt opp el.instalasjon til 2 nye kjøkken og 1 bad (2.etg). Installert utekontakt, varmepumpe, sjekket sikringsskap.

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**

Tidligere eier bygget tilbygg i 1.etg. i 1965

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Usikker. Men siden det foreligger tegninger går vi ut fra at kommunen har godkjent det.

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?

- **Ja**

Huset består av to selvstendige enheter.
Vi går ut fra at den ene delen kan leies ut siden det er to selvstendige boenheter og eieren av huset kan leie ut den delen av huset som de selv ikke disponerer.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Ja**

Det var tidligere godkjent som to enheter da vi overtok i 2020 og går ut fra at dette står ved lag i dag.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Enebolig med utleieenhet
Strandgata 10, 2640 VINSTRA
NORD-FRON kommune
gnr. 286, bnr. 80

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13425-1820 **Eiendomsverdi ref nr:** UD1429

Autorisert foretak: Takseringskontoret Otta AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Høglien Sørbråten **Vår ref:** Geir Høglien Sørbråten

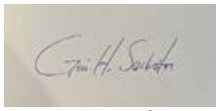
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takseringskontoret Otta AS

Takseringskontoret Otta AS eies og drives av Geir Høglien Sørbråten som har over 25 års erfaring fra byggebransjen, blant annet som murer, muremester og takstmann.
Vi kan bistå deg med de fleste av dine behov innen bygg og takst. Jeg er opptatt av å være grundig og gjøre en god jobb for deg som kunde. Ta kontakt for mer informasjon, eller for befaring.
Takseringskontoret Otta AS tar oppdrag hovedsakelig i hele Gudbrandsdalen, men kan også ta oppdrag andre steder i landet ved behov.



Rapportansvarlig



Geir Høglien Sørbråten
Uavhengig Takstingeniør
geir@takseringskontoret.no
900 13 519





Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:
Takstmannen ønsker ikke å trekke frem noen spesielle negative eller positive sider ved eiendommen i et såkalt "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett.
Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten. Ytterligere opplysninger er også gitt i rapporten.

GENERELT:
- Det er ikke foretatt Radongassmålinger i forbindelse med takseringen.
- Energiberegning er ikke utført av Takseringskontoret Otta.
- Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene her er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.
- Takstmann anbefaler at hele rapport leses grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne ta med byggfagkyndig på befaring før et evt. eierskifte finner sted.

Enebolig med utleieenhet - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kaldtloft.
Loft er isolert med flis og mineralull som nåværende eier har etterisolert med i senere tid, ikke nærmere kontrollert.
Tilbygget har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Isolert med sagflis og mineralull el.l., ikke nærere kontrollert.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning fra sine byggeår med normal aldringsslitasje.
Det er opplyst fra eier at innvendige vegger i 1 etg. og 2 etg. er etterisolert med unntak av 1 soverom og tilbygg. Tilbygg har isolasjon fra sitt byggeår.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990-tall og fra 2021 samt noen vinduer med doble rammer og glass fra byggeår.
Hovedytterdør i tre som er malt og har 2-lags isolerglass, det er opplyst fra eier at denen er ny fra 2021.
Verandadør i stue med isolerglass, det er opplyst fra eier at denen er ny fra 2021.
Kjellerdøren er en labankdør i tre og en trefyllingsdør innenfor, dører fra byggeår.
Terrasse i betong med beiset rekkverk i tre.
Under er det et lagerrom samt kjellernedgang med betongtrapp.
Trapp hovedinngang i skifer og betong.
Trapp til terrasse i betong.
Trapp til kjeller i betong.

INNVENDIG Gå til side

1.ETG. OG 2.ETG:
Gulvene er av parkett, laminat og belegg (overflater med forskjellig alder).
Veggene er kledd med trepanel og malte plater.
Himlingene er utført med malte plater og trepanel (noen riss i skjøter).

KJELLER:
Gulvet er med laminat på betong i 1 rom, ellers er det betonggulv.
Veggene er av betong/tresonitt/mur.
Himling med malte plater og trepanel samt åpent stubbloft.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg.
Kun inspisert fra luke pga vanskelig (trang adkomst).
Det er malt tretrapp opp til 2 etg.
Til kjeller er det en tretrapp med belegg i trinnene.
Det er lakket glatte dører og heltre furu fyllingsdører innvendig.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag i begge etasjer.
Eiendommen ligger i et område hvor det er usikker radonforekomst.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Eier opplyser at baderom ble oppgradert i 2021 og det ble innleid fagmann på legging av vinylgulv ellers er vegger utført av eier selv som ikke er godkjent fagmann men at vvs og dels elektro ble lagt nytt og utført av godkjente fagmenn.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtromsarbeid på bad 2 etg.
Våtrommet har flis på vegg fra 2021 og malte plater av eldre dato.
Himlingen er kledd med panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, rom er oppvarmet med panelovn og fall mot sluk er på 15 mm.
Det er ukjent vanntett sjikt bak fliser som er utført av eier selv.
Våtrommet har synlig våtromsvinyl med sveiseskjøter på gulv, plastsluk (ny fra 2021 iflg. eier) og høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel er 22 mm.
Våtrommet har servant med skap, toalett og 1 dusjvegg i glass.
Visuell kontroll, undertegnede takstingeniør er ikke vvs-fagmann
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom › 1.Etasje › Bad/Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtromsarbeid på vaskerom.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt strie på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler (ikke funksjonsprøvd) og fall mot sluk på 10 mm.
Det er ukjent vanntett sjikt under gulvflis.
Synlig vanntett sjikt vegger er baderomspanel.
Sluket er en soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.
Våtrommet har servant, toalett, badekar med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann.
Våtrommet har kun naturlig avtrekk med ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 2.Etasje ›
Innredning med laminat skrog og fronter, eik benkeplate, nedfelt plastkum, opplegg komfyr, nedfelt platetopp med ventilator over.
Benkebereder på 5 liter med fuktsikring.
Normal slitasjegrad.
Det er ingen ventilering fra kjøkken (over platetopp).

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken › 1.Etasje ›
Innredning med laminat skrog og fronter, benkeplate av eik, nedfelt plastkum, integrert oppvaskmaskin og komfyr, nedfelt platetopp med ventilator over.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) av nyere dato og eldre vannrør av kobber.
Innvendige avløpsrør er av dels plastrør og dels støpejernsrør av eldre dato.
Det er naturlig ventilasjon i boligen.
Det er 3 varmtvannsberedere i boligen.
- I 2 etg. er det en 100 liter OSO bereder samt en 5 liter OSO bereder som er plasert i kjøkkenbenk, disse er fra 2021.
- I kjeller er det en 200 liter Altech bereder, denne er fra 2018.
Det er mursteinspipe med luftepipe på siden, pipe fra byggeår.
Av ildsted er det nyere peisovn i stue begge etasjer.

230 V el.anlegg med automatsikringer (2 målere) og synlig installasjon.
Det er 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Elektrisk anlegg er installert dels fra byggeårene og dels rehabilitert i 2021 iflg. eier.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.
Elektriske anlegg i vanlige boliger har en forventet levetid på omtrent 30 år. Det er ikke dermed sagt at hele anlegget må byttes etter 30 år, men du må sannsynligvis regne med noen reparasjoner og utskiftninger
Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut i fra dette ikke kan utelukke skjulte feil eller mangler på anlegget.
Det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr. Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.
Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg.
Brannslukkingsapparat og røykvarsler er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt med tanke på telefarlige masser o.l. i grunn.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Oppgitt fra årstall er 1950, 1965 og 2021.
Grunnmuren er av betong og lettbetong, på gammel del er det pusset tresonitt på innvendig vegg.
Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Offentlig vann/avløp via private stikkledninger.
Eier opplyser at det ble skiftet nye stikkledninger for vann og avløp i 2021, det er ukjent hvor dette ble avsluttet, man kan se gamle soilrør i kjellerrom så mye tyder på at det kun er skiftet frem til grunnmur når det gjelder avløp, vann kan se ut til er lagt nytt helt inn. Da dette ikke kan sies med sikkerhet vises det til egen dokumentasjon på arbeidet som ble utført.
Ukjent type på avløpsrør og vannledning men er regisrert noe soil innvendig rom på avløp og plast på vann.
Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann.
Ingen opplysninger om det er noen nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleieenhet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik 1 etg:
- Satt opp delingsvegg i gang ved trapp.
- Flyttet kjøkken inn til stue (tidligere soverom) og etablert soverom der kjøkken var.

Avvik 2 etg:
- Byttet om på kjøkken og soverom samt etablert åpen løsning til stue.
- Utvidet bad (tatt med noe av gang).

Det er ikke fremvist planskisse av kjeller og denne er derfor ikke kontrollert opp mot innsøkte tegninger.

Når det gjelder godkjent utleie finnes det ikke noe skriftelig dokumentasjon på dette annet enn at det på tegninger fra 1965 ifm. tilbygg er nevnt om og tilbygging til midlertidig tom.bolig og at det er inntegnet bad og kjøkken i begge etasjer.
Anbefaler likevel dette undersøkt nærmere i kommunen med tanke på godkjent utleie før eierskifte.

Garasje

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

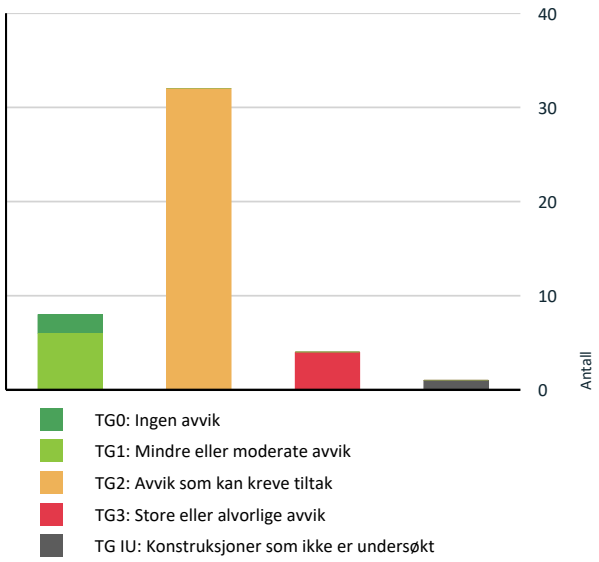
Ikke kontrollert lovligheter eller tilstandsvurdert.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

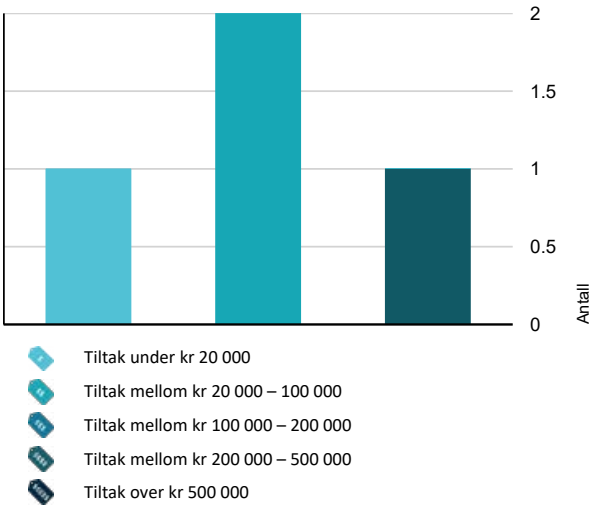
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg,(el-anlegg, rør/sanitæranlegg, ventilasjon mm. Her henvises til gjennomgang/vurdering av fagfolk for hver enkelt yrkesgruppe. Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler etter kontroll av tekniske anlegg samt piper/ildsteder.
Kun visuell besiktigelse, fuktsøk på våtrom, overflater gulv målt i hver etg med laser, ingen andre instrumentmålinger er utført. Slitasje og alder på produkt er et symptom som synliggjøres med tilstandsgrad (TG) eller tekst. Normal bruksslitasje bemerkes vanligvis ikke i rapporten. Membraner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.
Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.
Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.
For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrad:
- Innvendige dører.
- Etasjeskiller.
- Terreng.
- Utvendig vann/avløpsanlegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleieenhet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører - Kjellerdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEENHET



Byggeår
1950

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt godt vedlikeholdt og er dels oppgradert de senere år.
Normale vedlikeholdskostnader må alikevel påregnes.
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel
tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.
Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

1965	Tilbygg	Vindfang, gang, sov og bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå pga manglende sikker adkomst.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er opplyst av forrige eier at tak er ca. 20 år gammelt men at dette ikek kan sies med sikkerhet.
- Det gjøres oppmerksom på at tak kun er inspisert fra bakkenivå pga manglende sikker adkomst.
- Det mangler fugletetting ved takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å foreta en nærmere inspeksjon av taket fra taknivå når sikker adkomst er tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan observeres fra bakkenivå.
Konsekvensen av begrenset inspeksjon er økt risiko for at skjulte feil eller skader ikke blir oppdaget, noe som kan føre til uforutsette utbedringsbehov og kostnader.
- Fugletetting bør monteres ved takutstikk for å hindre at fugler og smådyr kommer inn under taktekkingen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid på taket.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport



Tak



Tak



Manglende fugletetting

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Det gjøres oppmerksom på at nedløp under terrasse har glidd fra verandre og takvann har blitt ledet inn mot grunnmur.
Nedløp under terrasse bør utbedres slik at takvann ledes bort fra grunnmuren, for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Eier opplyser at nedløp blir utbedret i nær fremtid slik at takvann ledes vekk fra grunnmur igjen.
Takrenner er ikke funksjonstestet med tanke på utettheter.

Vurdering av avvik:
• Alder-TG2

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales også å funksjonsteste takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle utettheter, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og behov for tiltak.



Takrenner

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.
Loft er isolert med flis og mineralull som nåværende eier har etterisolert med i senere tid, ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra veps (biologiske skadegjørere).

Det ble observert dels store vepsebol på kaldloft i bygningen. Veps anses som skadedyr, og tiltak bør vurderes for å unngå ulemper for brukerne.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det bør iverksettes tiltak for å fjerne eksisterende vepsebol og hindre ny aktivitet fra veps på kaldloftet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen, samt ulemper og potensiell fare for brukerne av boligen.
Det anbefales også å sikre konstruksjonen mot fremtidig inntrenging av veps, for eksempel ved å tette adkomstpunkter og montere insektnett der det er hensiktsmessig.

Det gjøres oppmerksom på at loft kun er inspisert fra luke pga manglende adkomst samt stor aktivitet fra veps.
Anbefaler at det tilrettelegges for inspeksjon av hele loftsrom når vepsebol er fjernet eller ubebodd og at denne inspiseres ved eierskifte da dette er en risikokonstruksjon det har lett for å oppstå fuktskader.
I tillegg har det tidligere vært spor etter mus (nevnt i tidligere takstrapport), ukjent om det er gjort noen tiltak mot dette. Anbefaler nærmere undersøkelser og evt. nødvendige tiltak.



Loft



Loft



Loft



Loft med synlig vepsebol.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygget har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Isolert med sagflis og mineralull el.l., ikke nærere kontrollert.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tett ved raftkasse (takutstikk).
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon annet enn fra luke pga manglende videre adkomst og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• Kun inspisert fra utvendig luke pga manglende videre adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Det bør tilrettelegges for bedre adkomst slik at hele loftsrommet kan inspiseres.
Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at eventuelle skader eller feil kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader på takkonstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at loft kun er inspisert fra luke pga manglende videre adkomst.
Anbefaler at det tilrettelegges for inspeksjon av hele loftsrom og at denne inspiseres ved eierskifte da dette er en risikokonstruksjon det har lett for å oppstå fuktskader.



Loft



Loft - tett ved raft

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning fra sine byggeår med normal aldringsslitasje.
Det er opplyst fra eier at innvendige vegger i 1 etg. og 2 etg. er etterisolert med unntak av 1 soverom og tilbygg.
Tilbygg har isolasjon fra sitt byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert fare for manglende mustett ved hjørnekasser, anbefaler nærmere undersøkelser og evt. utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av mustetting ved hjørnekasser, og eventuelle mangler bør utbedres for å hindre at mus kan komme inn i konstruksjonen. Manglende mustetting kan føre til skadedyr i boligen og økt risiko for skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Kledning



Manglende mustett i hjørner



Manglende mustett i hjørner

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990-tall og fra 2021 samt noen vinduer med doble rammer og glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Gjelder vinduer som har isolerglassruter eldre enn 35 år samt vindu med doble rammer glass.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i tre som er malt og har 2-lags isolerglass, det er opplyst fra eier at denen er ny fra 2021.
Verandadør i stue med isolerglass, det er opplyst fra eier at denen er ny fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Verandadør



Hoveddør

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdøren er en labankdør i tre og en trefyllingsdør innenfor, dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• TG2 er satt ut i fra alder som tilsier at utskifting av dører kan måtte påregnes men det er vanskelig å si noe om når.

Konsekvens/tiltak

• Dørene har begrenset gjenværende brukstid på grunn av alder, og utskifting bør derfor påregnes etter hvert.
Konsekvensen av å ikke skifte ut eldre dører er økt risiko for varmetap, redusert funksjonalitet og mulige fremtidige skader.



Kjellerdør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i betong med beiset rekkverk i tre.
Under er det et lagerrom samt kjellernedgang med betongtrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater som riss, og flassete maling.

• Konstruksjon har vært fuktbelastet da rør fra taknedløp har glidd fra hverandre og alt takvann her har samlet seg i lagerrom under terrasse. Eier har utbedret slange etter min befaring.

• Ingen vanntett sjikt annet enn maling på terrassegulv.

• Rekkverk er noe slitt samt noe overflateråte ble registrert.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

• Det bør gjennomføres en kontroll av konstruksjonen for å avdekke eventuelle fuktskader som følge av tidligere lekkasje.

• Det bør etableres et vanntett sjikt på terrassegulvet for å hindre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på både terrasse og rom under.

• Rekkverket bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere råteskader.
Vedlikehold bør utføres for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Terrasse



Terrasse

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp hovedinngang i skifer og betong.
Trapp til terrasse i betong.
Trapp til kjeller i betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på trapp terrasse og kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres på trapp til terrasse og kjeller for å tilfredsstille krav til sikkerhet.

Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.



Trapp hovedinngang



Trapp terrasse



Kjellertrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, laminat og belegg (overflater med forskjellig alder).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk enkelte deler av gulvet.
• Belegg gis TG2 ut i fra alder samt at parkettgulv er noe overflateslitt.
• Det er lagt noe ny laminatgulv i senere tid, list dekker ikke gulvbord alle steder.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
• Det bør vurderes om gulvbelegg og parkett skal oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Slitasje og alder kan medføre redusert levetid og økt risiko for fremtidige skader eller behov for utskifting.
• Det bør monteres lister som dekker alle overganger mellom gulvbord og vegg for å sikre et pent og funksjonelt resultat. Manglende listverk kan føre til økt risiko for skader på gulvkanter, samt redusert estetisk kvalitet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og malte plater.
Himlingene er utført med malte plater og trepanel (noen riss i skjøter).

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag i begge etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. 25 mm i stue/kjøkken/gang 2 etasje.
• Det er høydeforskjell på gulv i stue 1 etasje mellom laminat og parkett.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert brukskomfort og utfordringer ved legging av gulvbelegg eller annet overflatearbeid.
• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen mellom laminat og parkett for å unngå snublefare og sikre jevn overgang mellom gulvflatene.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukskomfort og økt risiko for skader ved ferdsel.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område hvor det er usikker radonforekomst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

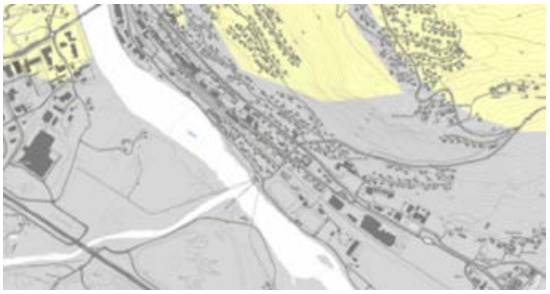
Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Eiendommen ligger i et område hvor det er usikker radonforekomst.
Radonmåling skal foreligge på alle boliger hvis de brukes til utleie.
Radon er en radioaktiv, usynlig gass som er helseskadelig og det er anbefalt tiltak hvis radon er over anbefalte grenser.

Tilstandsrapport



Radoninfo



Radonkart

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med luftepipe på siden, pipe fra byggeår.
Av ildsted er det nyere peisovn i stue begge etasjer.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres tilsyn og eventuell rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert brannsikkerhet og økt risiko for skader på pipe og tilstøtende konstruksjoner.

Rehabilitering av pipe kan måtte påregnes men det er vanskelig å si noe om når.
Tilsyn med fyringsanlegg/ildsted og skorsteiner i boliger skal utføres etter risikovurdering av kommunes brann- eller feievesen, dokumentasjon fra siste tilsyn datert 10.02.2026 er fremvist, ingen avvik registrert.



Peisovn 1 etg



Peisovn 2 etg



Pipe på loft

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport

KJELLER:
Gulvet er med laminat på betong i 1 rom, ellers er det betonggulv.
Veggene er av betong/tresonitt/mur.
Himling med malte plater og trepanel samt åpent stubbloft.
Hulltaking er ikke foretatt pga. åpne murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fukt i laminatgulv i kjeller tillegg til at det fjører ved gange (svikt).
- Det er påvist riss på overflater både på gulv og vegg.
- Kjeller bærer preg av dårlig ventilering. Det er fuktinnslag vegger og gulv så utbedring av ventileringen er viktig.
- Registrert noe svertesopp på betonggulv og murvegg.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fukt i laminatgulvet og vurdere omfanget av eventuelle skader.
Laminatgulvet bør fjernes for å unngå risiko for sopp- og muggdannelse, samt for å utbedre eventuelle underliggende fuktskader.
Svikt i gulvet kan tyde på underliggende konstruksjonssvikt eller fuktskader, og bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne.
- Riss på overflater bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.
Dersom rissene utvikler seg eller det oppstår tegn til fukt, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avdekke eventuelle underliggende problemer.
- Det bør etableres bedre ventilasjon i kjelleren for å redusere fuktinnslag i vegger og gulv.
Konsekvensen av mangelfull ventilering er økt risiko for fuktskader, muggsopp og dårlig innemiljø, samt mulig skade på bygningskonstruksjonene over tid.
- Det bør gjennomføres rengjøring og tiltak for å fjerne svertesopp på betonggulv og murvegg, samt identifisere og utbedre årsaken til fuktproblemet for å hindre videre vekst.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre soppvekst, forringelse av inneklima og mulig skade på konstruksjonen over tid.

For å bedre innslag av fukt i mur under terreng anbefales det å grave opp masse rundt grunnmur for å legge ny drenering å sette på utvendig isolering og fuktsperre etter dagens krav. For å bedre innslag av fukt i mur under terreng anbefales det å grave opp masse rundt grunnmur for å legge ny drenering å sette på utvendig isolering og fuktsperre etter dagens krav.

Det er registrert tegn til kapillært fuktopptrekk i kjellerens grunnmurer. Slike forhold er relativt vanlige i eldre bygninger uten moderne fuktsperrer. Erfaring viser at kapillær fukt kan være krevende å utbedre fullstendig, og varig forbedring forutsetter ofte omfattende tiltak som drenering, utvendig fuktisolering og kontroll av vannavledning rundt bygningen.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

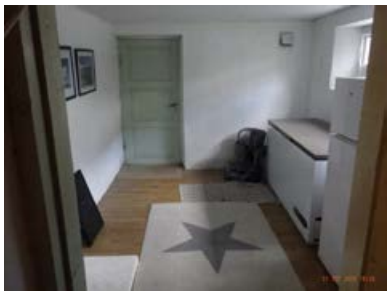
Tilstandsrapport



Fuktutslag



Fuktutslag



Laminatgulv

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg.
Kun inspisert fra luke pga vanskelig (trang adkomst).

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er lagt noe plast (fuktsperre) på bakken men mangler noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
- Fuktsperre på bakken bør etableres der det mangler, for å hindre oppfukting av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, råte og muggsopp i bjelkelag og gulv. Manglende fuktsperre kan føre til økt fuktighet i krypkjelleren, noe som over tid kan skade bygningens bærekonstruksjoner.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden jevnlig.

Tilstandsrapport



Adkomst krypkjeller



Krypkjeller



Krypkjeller



Krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp opp til 2 etg.
Til kjeller er det en tretrapp med belegg i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Fuktutslag på kjellertrapp.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktutslag på kjellertrapp bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå videre skade på konstruksjonen og redusert levetid på trappen.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport



Trapp til 2 etg.



Trapp til 2 etg



Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er lakket glatte dører og heltre furu fyllingsdører innvendig.

Vurdering av avvik:

• TG2 er satt ut i fra alder og slitasje samt at noen subber i karm. I kjeller er det fuktutslag i dørkarmer.

Konsekvens/tiltak

• Noen dører bør justeres for å hindre at de subber i karm, og det anbefales å utbedre skader og slitasje etter behov.
Fuktutslag i dørkarmer i kjeller bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå utvikling av fuktskader i trekonstruksjonen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at baderom ble oppgradert i 2021 og det ble innleid fagmann på legging av vinylgulv ellers er vegger utført av eier selv som ikke er godkjent fagmann men at vvs og dels elektro ble lagt nytt og utført av godkjente fagmenn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport



Bad 2 etg



Bad 2 etg



Dusj

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtromsarbeid på bad 2 etg.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg fra 2021 og malte plater av eldre dato.
Himlingen er kledd med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

• Uegnede materialer i våtsone.

• Ufaglært arbeid i våtsoner (flis+membran).

• Ukjent fuktsikring bak fliser.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

• Uegnede materialer i våtsone bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skade på vegger og omkringliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport

• Det er registrert ufaglært arbeid i våtsoner (flis og membran). Konsekvensen av dette er økt risiko for feil utførelse, redusert kvalitet og manglende dokumentasjon, noe som kan føre til skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på fuktsikring bak fliser. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og fremtidige utbedringsbehov.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, rom er oppvarmet med panelovn og fall mot sluk er på 15 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist mindre riss i sveisefuger på gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales at det foretas utbedring av fallforhold.

• Riss i skjøter på vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

• Det anbefales å utbedre vinylbelegg. Underlaget bør kontrolleres for eventuelle fuktskader.



Riss i skjøt

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt bak fliser som er utført av eier selv.
Våtrommet har synlig våtromsvinyl med sveiseskjøter på gulv, plastsluk (ny fra 2021 iflg. eier) og høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel er 22 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tilstandsrapport



Plastsluk

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant med skap, toalett og 1 dusjvegg i glass.
Visuell kontroll, undertegnede takstingeniør er ikke vvs-fagmann

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Fuktsøk

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad/vaskerom

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtromsarbeid på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt strie på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Synlig mugg/svertesopp over store deler av himlingen.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask/badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Manglende fuktsikring underkant plater.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
Det gjøres også oppmerksom på at mugg er helseskadelig.

• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

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

• Det bør etableres fuktsikring i underkant av veggplatene for å hindre fuktopptrekk og forlenge levetiden på platene. Manglende fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader og redusert holdbarhet på konstruksjonen.



Himling bad



Avtrekk bad

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler (ikke funksjonsprøvd) og fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i flere fliser.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker samt dårlig fug.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Renovering må påregnes ut i fra alder og sprekker på fliser.

• Flisfuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.
Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med "Generell" beskrivelse av våtrommet hvor det allerede er satt inn kostnadsestimat for rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport



Badegulv



Badegulv



Sluk

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt under gulvflis.
Synlig vanntett sjikt vegger er baderomspanel.
Sluket er en soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.

Kostnadsestimat kan avvike og må ses i sammenheng med estimat under "Generell".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport



Sluk

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, badekar med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærutstyr og innredning

Konsekvens/tiltak

• Sanitærutstyr og innredning bør vurderes for utskiftning eller oppgradering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av videre bruk er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og behov for hyppigere vedlikehold.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig avtrekk med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Minimalt med avtrekk.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vindfang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminat skrog og fronter, eik benkeplate, nedfelt plastkum, opplegg komfyr, nedfelt platetopp med ventilator over.
Benkebereder på 5 liter med fuktsikring.
Normal slitasjegrad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kjøkken 2 etg.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken (over platetopp).

Vurdering av avvik:
• Det er manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
Anbefaler at det monteres mekanisk avtrekk.

• Det anbefales å etablere avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette innebærer installasjon av ny ventilator for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminat skrog og fronter, benkeplate av eik, nedfelt plastkum, integrert oppvaskmaskin og komfyr, nedfelt platetopp med ventilator over.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Benkeplate er slitt og utbedring må påregnes.

• Det mangler endemuffer på rør i rør i kjøkkenbenk, risiko/fare for fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplaten bør utbedres eller skiftes for å unngå ytterligere slitasje og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader eller hygieniske utfordringer.

• Det bør ettermonteres endemuffer på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken for å hindre lekkasje og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport



Kjøkken 1 etg.



Vannrør kjøkkenbank

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) av nyere dato og eldre vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

• TG2 settes på rør av kobber som er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere tilstand og eventuell utskifting av de eldste kobberrørene, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Vedlikehold og oppfølging bør gjennomføres for å redusere faren for fremtidige skader.

Undertegnede takstmann er ikke fagmann på VVS, så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann- og avløpsrør fungerer ved tappetest, men nærmere tilstand bør vurderes av VVS-fagmann.
Konsekvensen av å ikke undersøke rørenes tilstand nærmere er økt risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av alder, noe som kan medføre fuktskader og kostbare utbedringer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av dels plastrør og dels støpejernsrør av eldre dato.
Visuell kontroll, undertegnede takstingeniør er ikke vvs-fagmann.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Deler av avløpsanlegg i plast er av eldre dato og gis TG2 ut i fra dette.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Strandgata 10, 2640 VINSTRA
Gnr 286 - Bnr 80
3436 NORD-FRON

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 3 varmtvannsberedere i boligen.
- I 2 etg. er det en 100 liter OSO bereder samt en 5 liter OSO bereder som er plasert i kjøkkenbenk, disse er fra 2021.
- I kjeller er det en 200 liter Altech bereder, denne er fra 2018.
Undertegnede takstingeniør er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt, TG satt ut i fra alder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bereder bad 2 etg



Benkebereder 2 etg



Berder kjeller

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

230 V el.anlegg med automatsikringer (2 målere) og synlig installasjon.
Det er 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Elektrisk anlegg er installert dels fra byggeårene og dels rehabilitert i 2021 iflg. eier.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.
Elektriske anlegg i vanlige boliger har en forventet levetid på omtrent 30 år. Det er ikke dermed sagt at hele anlegget må byttes etter 30 år, men du må sannsynligvis regne med noen reparasjoner og utskiftninger
Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut i fra dette ikke kan utelukke skjulte feil eller mangler på anlegget.
Det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr. Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.
Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarsler er på plass.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt med tanke på telefarlige masser o.l. i grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Oppgitt fra årstall er 1950, 1965 og 2021.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Eier opplyser at det kun er gjort utbedring med ny grunnmursplast på 1 vegg.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Ut i fra fuktmålinger i kjeller anbefales det gravd opp, isolert og montering av ny grunnmursplast, samt at ny drenering etableres.

Tilstandsrapport



Fuktutslag grunnmur



Fuktutslag kjellergulv.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong og lettbetong, på gammel del er det pusset tresonitt på innvendig vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Vurdering av avvik:

• Terreng faller inn mot bygning enkelte steder.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at det får fall bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o .l.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig vann/avløp via private stikkledninger.
Eier opplyser at det ble skiftet nye stikkledninger for vann og avløp i 2021, det er ukjent hvor dette ble avsluttet, man kan se gamle soilrør i kjellerrom så mye tyder på at det kun er skiftet frem til grunnmur når det gjelder avløp, vann kan se ut til er lagt nytt helt inn. Da dette ikke kan sies med sikkerhet vises det til egen dokumentasjon på arbeidet som ble utført.
Ukjent type på avløpsrør og vannledning men er regisrert noe soil innvendig rom på avløp og plast på vann.
Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningstype er dels eldre og dels nyere, det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
Se også egen dokumentasjon på arbeid som ble utført på vann/avløpsanlegg i 2021.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen opplysninger om det er noen nedgravd oljetank på eiendommen.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig med utleieenhet: 4 Gang, 2 Soverom, 2 Stuer, 2 Bad, 2 Kjøkken, Vindfang, Trapperom, Spisestue, Uinnredet kjellerrom, 2 Bod, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Enebolig med utleieenhet fint og sentralt beliggende på Vinstra i Nord-Fron kommune.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (opplyst av eier)	Kr.		16 932
Eiendomsskatt (opplyst av eier)	Kr.		2 664
Forsikring (opplyst av eier)	Kr.		7 888
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**27 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleieenhet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleieenhet	Kr.		**2 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**190 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 440 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 950 000**

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

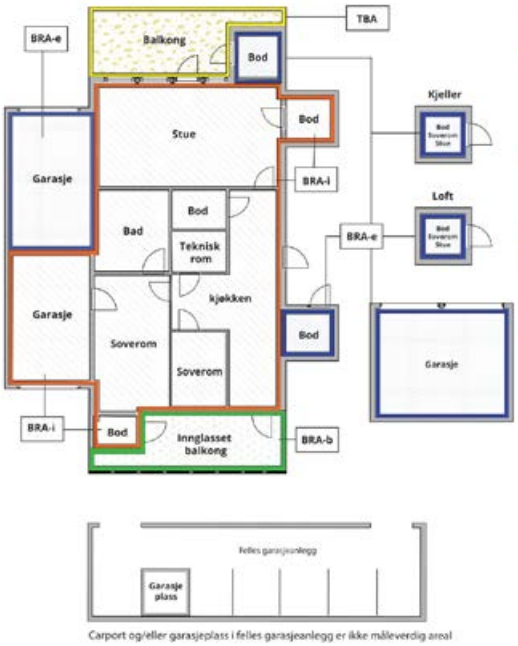
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleieenhet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	60			60	
1.Etasje	79			79	8
Kjeller	52			52	
Krypkjeller					
SUM	**191**				**8**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang m/trapp (felles), gang, soverom, stue, bad, kjøkken		
1.Etasje	Vindfang (felles), gang m/trapp (felles), trapperom (kjeller), bad, soverom, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, gang, bod, bod, bod		
Krypkjeller			

Kommentar

Kjeller har lav takhøyde, målt stikkprøver fra 202-214 cm (kan avvike).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik 1 etg:
- Satt opp delingsvegg i gang ved trapp.
- Flyttet kjøkken inn til stue (tidligere soverom) og etablert soverom der kjøkken var.

Avvik 2 etg:
- Byttet om på kjøkken og soverom samt etablert åpen løsning til stue.
- Utvidet bad (tatt med noe av gang).

Det er ikke fremvist planskisse av kjeller og denne er derfor ikke kontrollert opp mot innsøkte tegninger.

Når det gjelder godkjent utleie finnes det ikke noe skriftelig dokumentasjon på dette annet enn at det på tegninger fra 1965 ifm. tilbygg er nevnt om og tilbygging til midlertidig tom.bolig og at det er inntegnet bad og kjøkken i begge etasjer. Anbefaler likevel dette undersøkt nærmere i kommunen med tanke på godkjent utleie før eierskifte.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Siden 2020 har det vært noe utbedringer/oppgraderinger på bl.a. kjøkken, bad, fasade mm. Eier har laget et eget oppsett på hva som er gjort når og av hvem (se eget oppsett på dette).

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ikke kontrollert lovligheter eller tilstandsvurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Geir Høglien Sørbråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3436 NORD-FRON	286	80		0	735.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strandgata 10

Hjemmelshaver

Havstein Helge Sahl, Didriksen Kirsti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til etter Strandgata nedenfor Vinstra sentrum i Nord-Fron kommune.
Fin solgang og utsikt fra eiendommen.
Omkringliggende eiendommer er boliger med idrettspark og næring i nærområdet.
Gangavstand til de fleste sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Viser til reguleringsplan og kommuneplan som ligger på hjemmesiden til Nord-Fron kommune, disse anbefales leses igjennom ved eierskifte.
Eiendommen ligger i flomutsatt område i følge NVE sine kart for flomaktsomhet.
Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område iflg. NVE sine aktsomhetskart for Jord- og Flomskred.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, grasmark, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt utskrift fra Grunnboken av 02.10.2026, servitutter og heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	6120773	Fullverdi		7 888

Kommentar

Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ikke opplyst byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
GARASJE

Utvendig:
Ringmur av betong.
Støpt plate på mark.
Bindingsverk med panelkledning.
Saltak med sperrer i tre tekket med betongtakstein.
Takrenner i metall.
Tredører.
Vippeport i tre (lav høyde innkjørsel garasje, ca. 175 cm).

Innvendig:
Gulv- Betonggulv.
Vegger- Uisolert.
Tak- Uisolert.

Annet:
Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.08.2026	Fremvist	Gjennomgått	8	Nei
Reguleringsplaner		Finnes i kommunens hjemmesider og anbefales lest før eierskifte.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.09.2026	Innhentet	Ikke gjennomgått	1	Nei
Tegninger Bolig + Garasje	20.05.1965	Fremvist	Gjennomgått	4	Nei
Nye Tegninger Bolig Fasade	28.04.2021	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei
Skjøte		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.10.2026	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	Takstrapport er gjennomlest og godkjent av eier 04.10.2026.
2	04.10.2026	Oppdaert versjon pga manglende bygningsdel (krypkjeller).
3	04.10.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

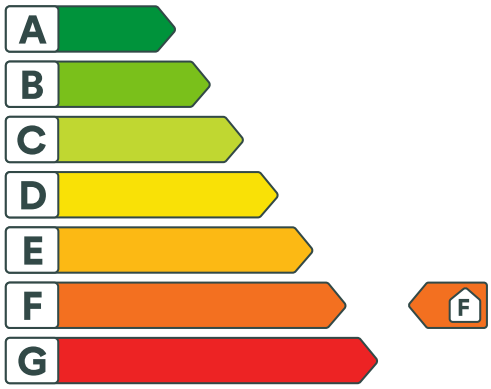
PERSONVERN

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.

Energiattest



Adresse **Strandgata 10, 2640 VINSTRA**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354225**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **156179981**
Gårdsnummer **286**	Bruksnummer **80**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **326,09**

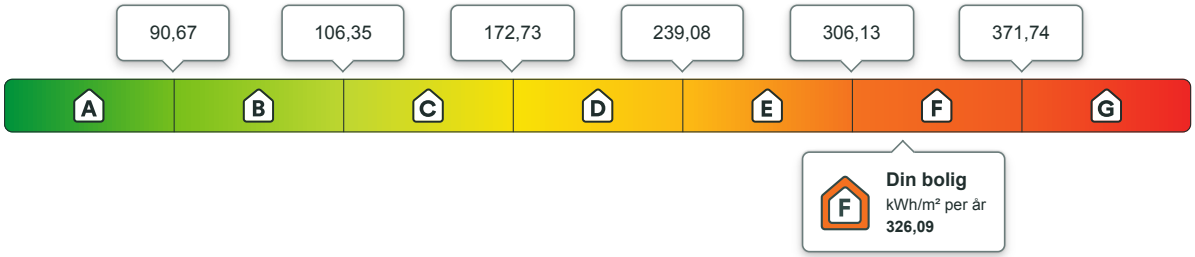
Strandgata 10, 2640 VINSTRA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
61 692,94	**402,19**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Strandgata 10, 2640 VINSTRA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Strandgata 10, 2640 VINSTRA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3436-286/80, Strandgata 10, 2640 VINSTRA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	07.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.09.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

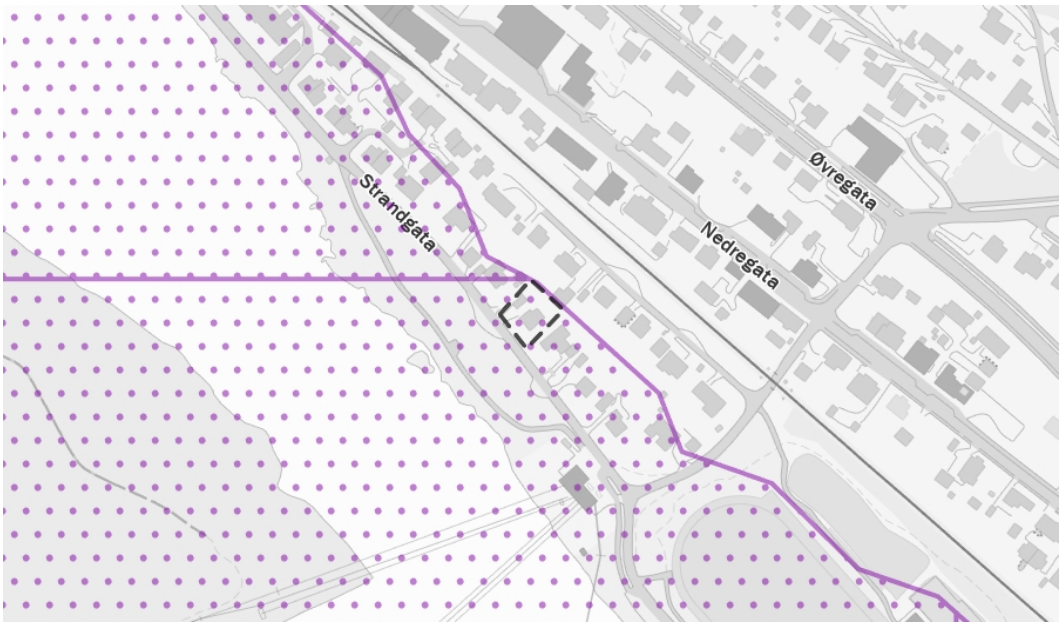
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.02 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.14 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.29 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.09.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.09.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	07.09.2026	Ikke funnet	30.7 km
Skredfaresoner	07.09.2026	Ikke funnet	0.23 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	109.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	07.09.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	07.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

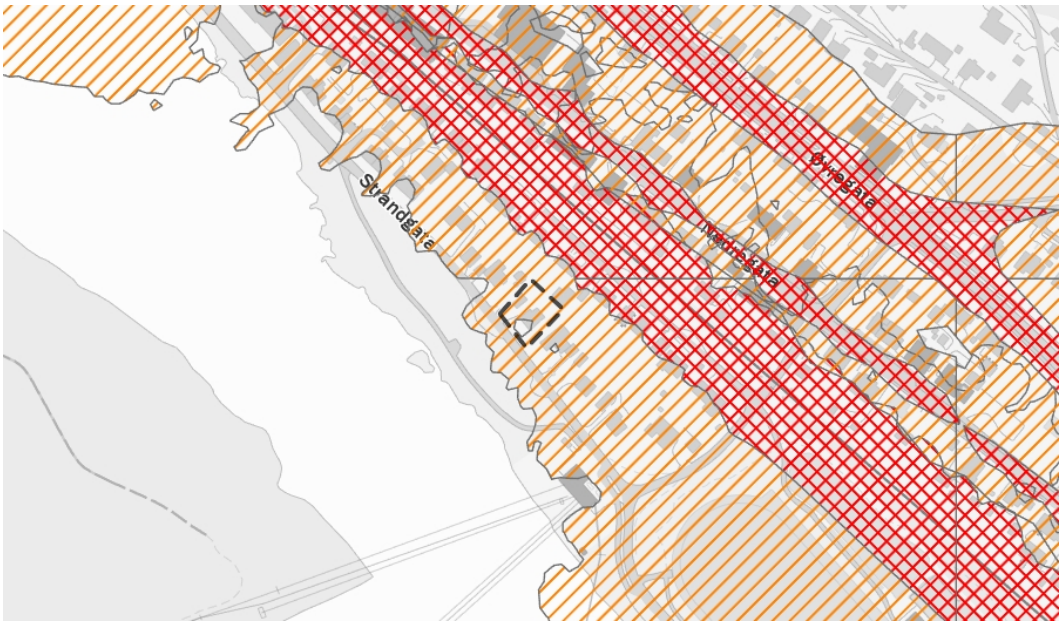
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

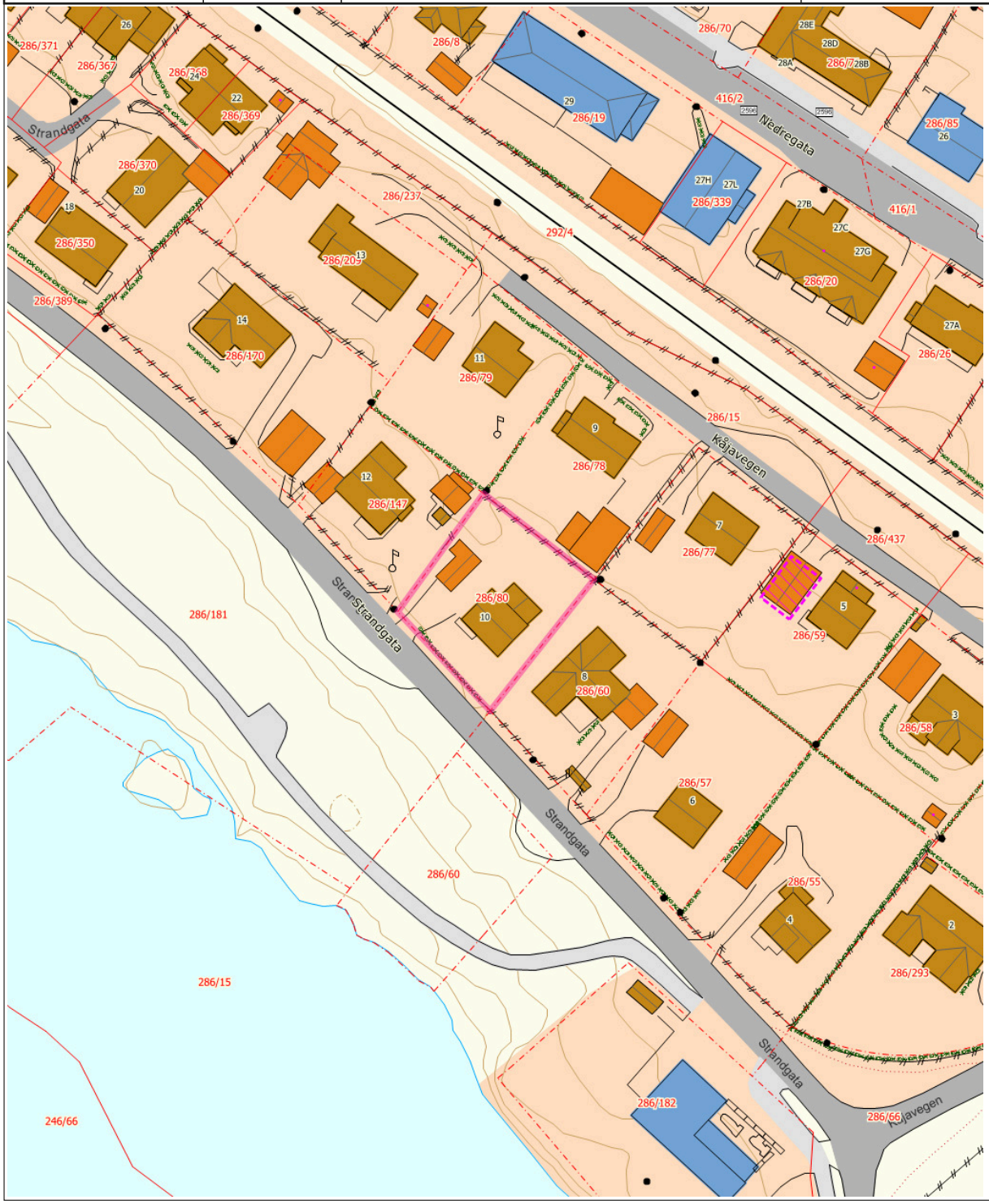
Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nord-Fron kommune

Grunnkart

Eiendom:	Gnr: 286	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandgata 10 2640 VINSTRA			
Annen info:				

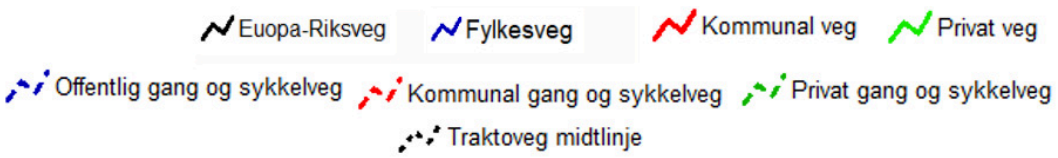
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

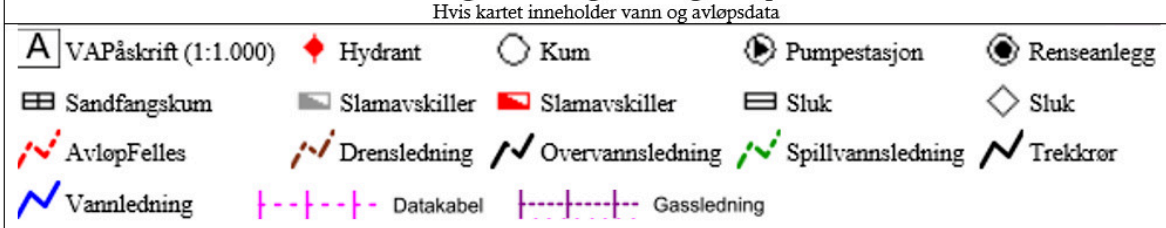
- Fylkesvegboks
- Byggetiltak Ca. angivelse
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Elvekant
- Bebygd område
- Fylkesveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Forsenkningskurve
- Elv
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Midtlinje bane
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 1m
- Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

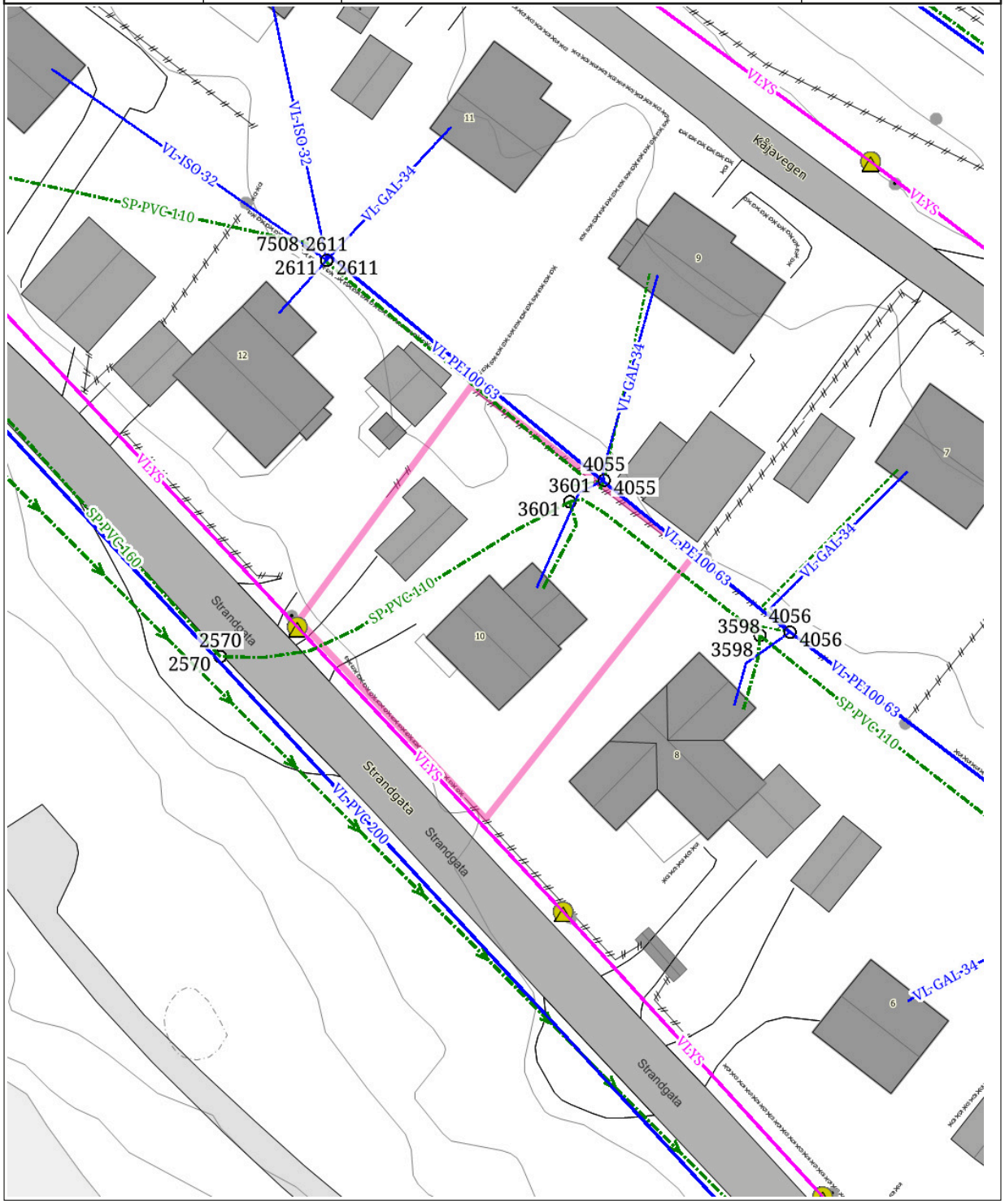


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Nord-Fron kommune	Ledningskart				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 286	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Strandgata 10 2640 VINSTRA			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Hekk
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Elvekant
- Bolig
- Veg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Elv
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kabelkanal
- Takkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Notatark





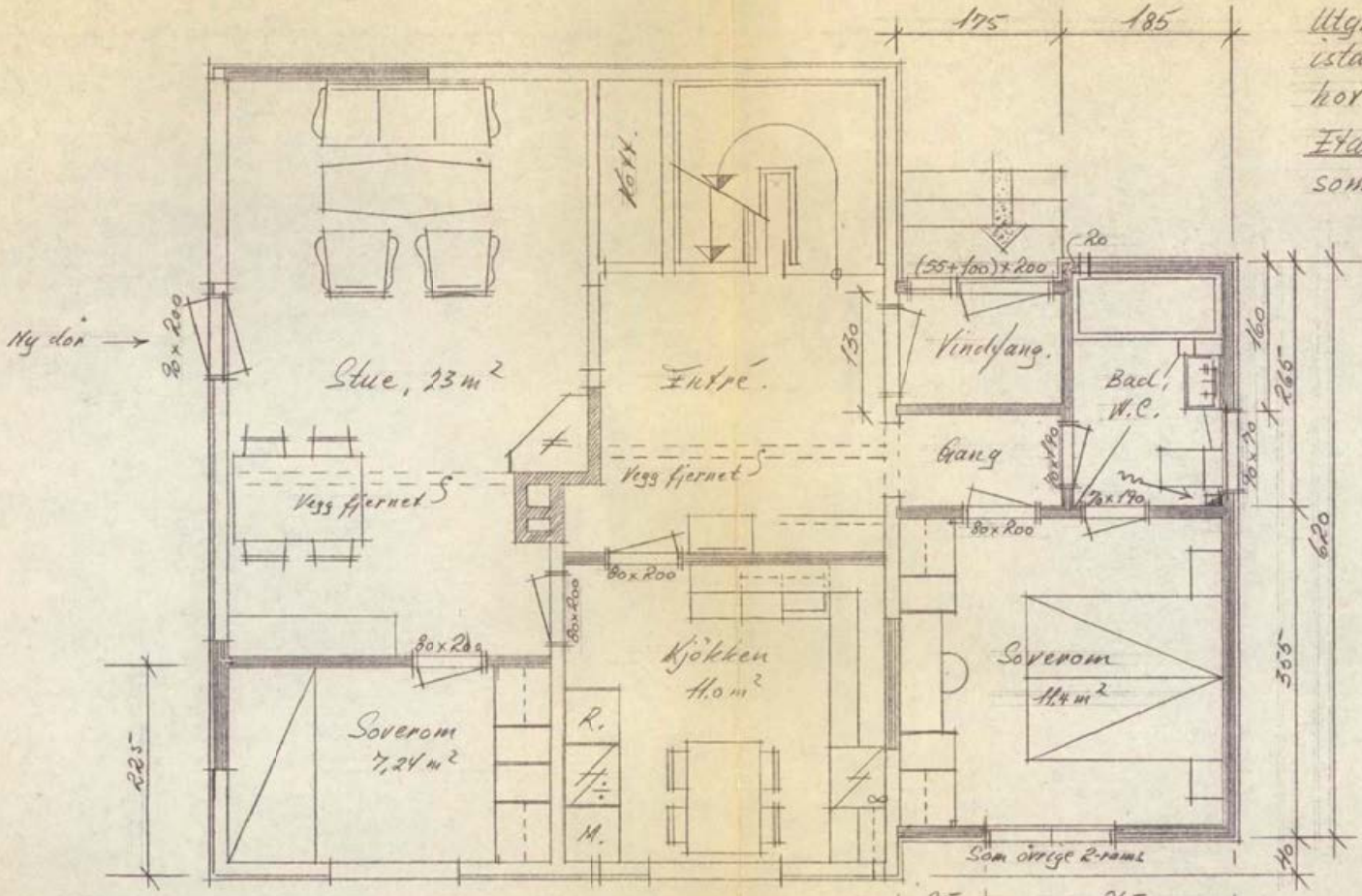
NORD-FRON KOMMUNE
Godkjend 28.04.21





NORD-FRON KOMMUNE
Godkjend 28.04.21

Tilbygg:
Utgravet kjeller:
istandsettes etter behov.
Etasjehøider:
som i nuværende hus.
Takvinkel: 15°
Sperrer opplegges på samme svill som bjelkelag.



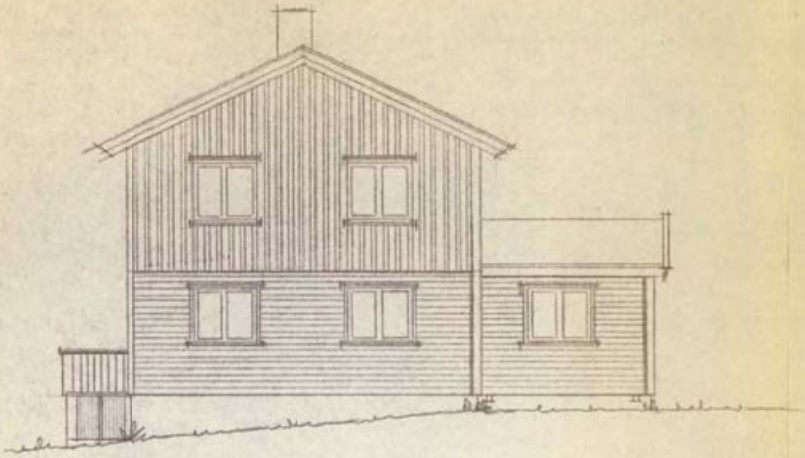
Plan av 1. etasje.

Nuværende vegg
Ny vegg, sløyfing av vinduer.

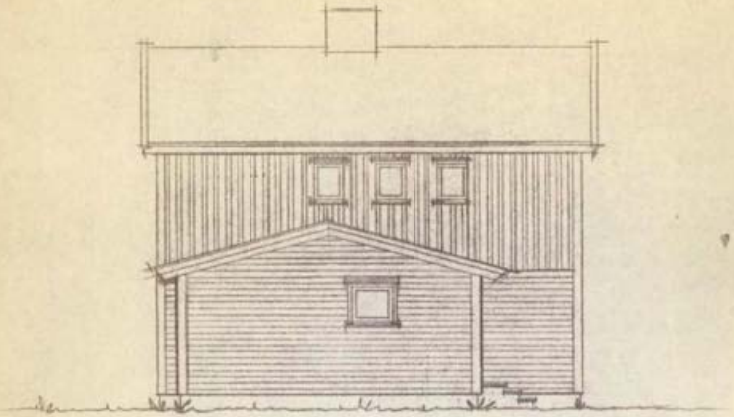
Tilbygg: 22 m²

Fron Byggningsråd

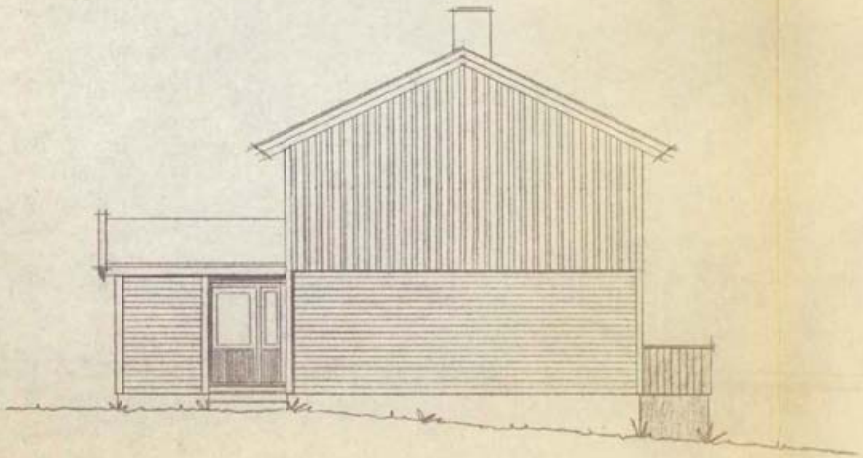
Om- og tilbygging av eneboliq (midlertidig tom.-bolig) for herr Kjell Brenden, Vinstra.
M. 1:50 Lillehammer, 20-5-65
Erik Hesvik Simonsen
Ark. NITO.



Fasade mot syd.



Fasade mot øst.



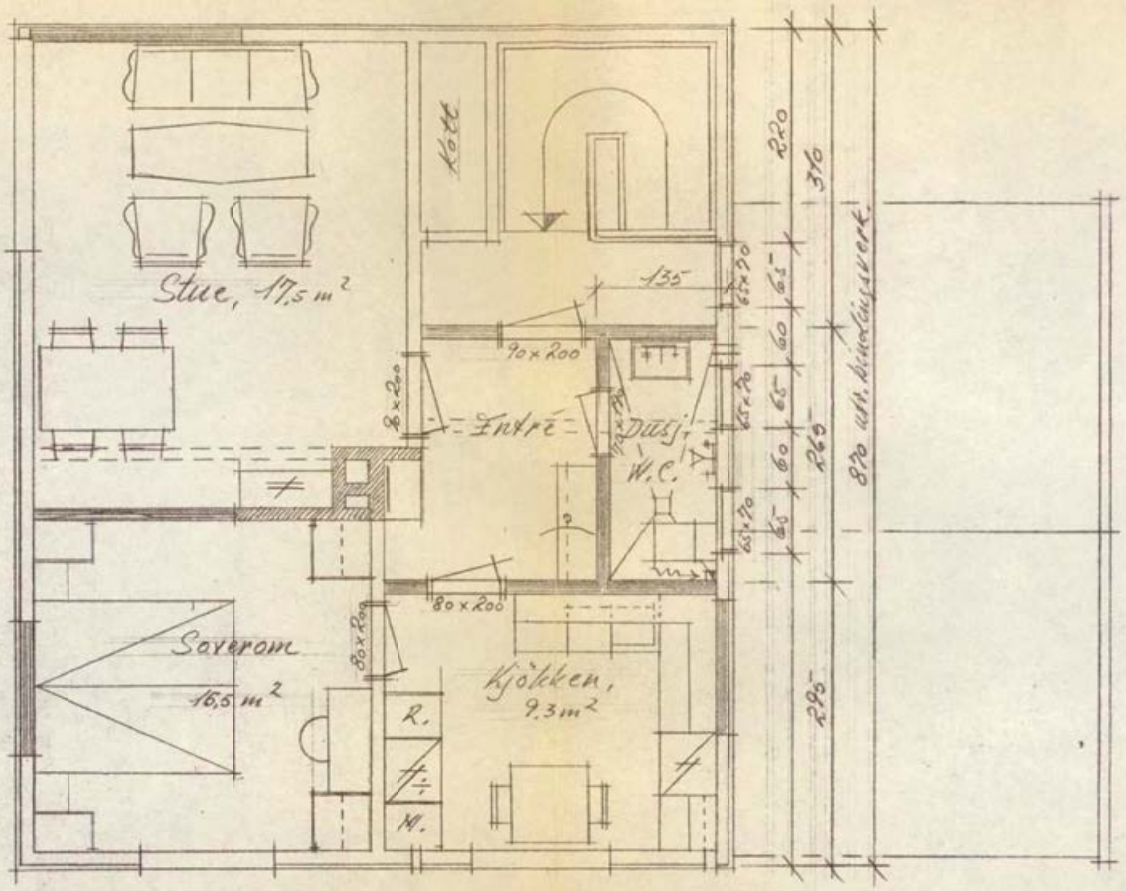
Fasade mot nord.

Fron Bygningsråd

Om- og tilbygging av enebolig (midlt. tom.-bolig) for herr Kjell Brenden, Vinstra.

M. 1:100 Lillehammer, 20-5-65.

Erik Flesvik Simonsen
Ark. NITO.



Plan av 2. etasje.

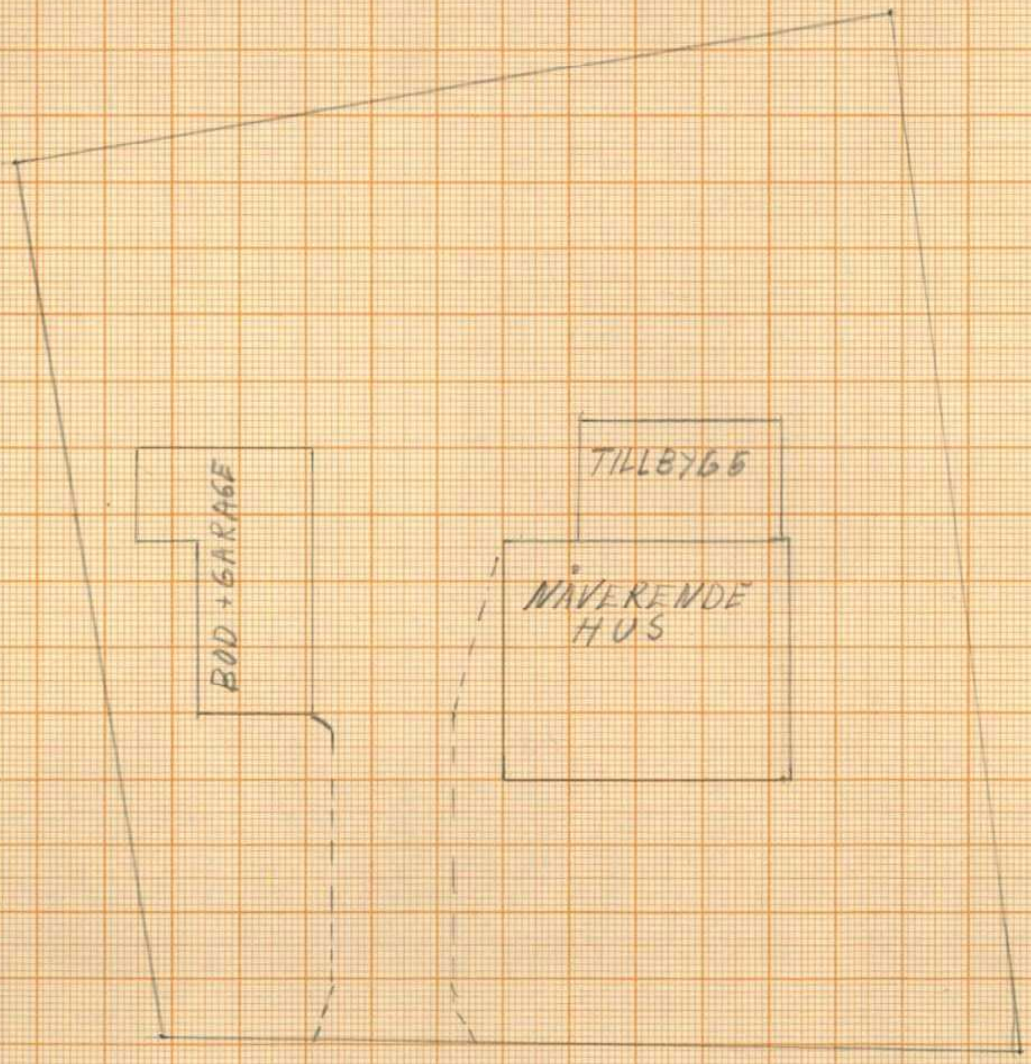
Fron Bygningsråd

Om- og tilbygging av enebolig (midlertidig tom.-bolig) for herr Kjell Brenden, Vinstra.

M. 1:50 Lillehammer, 20-5-65

Erik Fleisvik Simonsen
Ark. NITO

SKISSE OVER TOMT OG HUS
FOR KJELL BRENDEN.
M = 1:200.
VINSTRA 28/10-65
Kjell Brenden



VEG

Fron Bygningsråd

A. S. Eides Nr. 6904

REGULERINGSPLAN FOR VINSTRA SENTRUM NORD
NORD-FRON KOMMUNE

REGULERINGSVEDTEKTER

Utarbeidd av ARK 88 A.S. Sivilarkitekter MNAL NPA, 11.03.1996. Revidert 30.07.1997.

Sakshandsaming	Dato	Sakshandsamar
Plan- og utviklingsstyret 1. gong	11.03.1996	ASK
Offentleg ettersyn	15.03.-15.04.1996	
Plan- og utviklingsstyret 2. gong	10.10.1996	ASK
Kommunestyret	31.10.1996	ASK
Plan- og utviklingsstyret, 3. gong	18.12.1996	ASK
Offentleg ettersyn	23.01.-01.03.1997	
Plan- og utviklingsstyret, 4. gong	12.06.1997	ASK
Kommunestyret	26.06.1997	ASK

1. ALLMENE VEDTEKTER

1.1. Avgrensing, karttilvisning
Desse vedtektene gjeld for Vinstra sentrum nord i Nord-Fron.
Reguleringsplanen er teikna på eit plankart i målestokk 1:1000 datert 10.12.96, der planavgrensinga går fram.

1.2. Formål.
Planen regulerer arealet i planområdet til følgjande formål jfr. pbl ə 25:
- Byggjeområde for bustader.
- Byggjeområde for forretning m.v.
- Byggjeområde for næringsformål.
- Byggjeområde for offentlege bygningar.
- Byggjeområde for kombinasjonar av nemnde formål.
- Offentleg trafikkområde.
- Friområde.
- Fareområde.
- Spesialområde for bygningsvern
- Spesialområde for kraftverksdam
- Private fellesområde.

1.3. Styring.
Etter at denne reguleringsplanen med vedtekter er godkjend, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med planen og vedtektene.

1.4. Illustrasjonsplan.
Før kommunen tek stilling til ein søknad om byggjeløyve, kan han krevje at det vert utarbeidd ein illustrasjonsplan for eit nærare avgrensa område. Planen skal godkjennast før byggjesøknaden vert handsama.

1.5. Utomhusplan.
Saman med søknad om byggjeløyve for alle næringsbygg og bustadbygg med 2 eller fleire bueiningar skal det innsendast plan for dei anlegg som er nemnde i pbl ə 69 nr.1. For andre søknader skal slik plan innsendast når kommunen finn det nødvendig.

1.6. Dokumentasjon i byggjesaker
Ved søknad om byggjeløyve for nybygg eller tilbygg vert det kravd følgjande dokumentasjon i tillegg til minimumskrava i byggjeforskriftene:

* Fasadeteikning som syner nybygget i samanhang med eksisterande bygningar på same eigedom og naboeigedom.
* Utgreiing av fargebruk i eksteriøret med fargeprøvar. Kommunen skal godkjenne fargebruken, og har høve til å utarbeide ein overordna fargeplan for dette formålet.

1.7. Parkeringskrav.
Ved søknad om byggjeløyve for nybygg, tilbygg og ombygging skal det visast til parkeringsdekning for det auka golvareal på eigedomen, etter normene nedanfor. Kommunen kan og krevje at heile eller delar av eksisterande golvareal skal inndekkast med parkering før byggjeløyve vert gitt. Nødvendig areal for av- og pålessing skal også visast.

Parkeringskravet skal dekkjast på eigen grunn eller i samarbeid med naboeigedommar i rimeleg nærleik. Sistnemnde løysing må dokumenterast med tinglyst avtale.

Normer for bustader:	2-3 roms leilegheiter : 1 plass
	4 roms og større : 1,5 plass
Normer for andre formål:	
Forretning, kontor, tenesteyting og hotell:	1 plass pr. 60 m5 BRA
Kafé og restaurant:	1 plass pr. 25 m5 BRA
Industri og handverk :	1 plass pr. 100 m5 BRA
Lager:	1 plass pr. 200 m5 BRA

Forsamlingslokale og andre spesielle formål som ikkje høyrer naturleg heime ovafor må reknast på skjønn.

Dersom det kan dokumenterast at sambruk av parkeringsareal på eiga eller nærliggjande tomt mellom formål som ikkje har samanfallande brukstid, gjev mindre totalbehov for parkering, kan kommunen fråvike normene ovanfor.

1.8. Byggjegrense.
Byggjegrense mot veg gjeld der kor slik er teikna inn. Elles gjeld formålsgrensa som byggjegrense mot offentleg veg. Byggjegrensa mot jernbanen skal vere 10 m.

Mot naboeigedom og mot andre formål enn offentleg veg og jernbane gjeld reglane i lov og

forskrift for avstand frå grense.

1.9. Vegetasjon
Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så sant han ikkje er i konflikt med frisiktsoner eller at ei naturleg fornying er nødvendig.

1.10. Minste uteopphaldsareal
For område med bustadformål, aleine eller i kombinasjon med andre formål, skal det ved søknad om byggjeløyve sikrast at kvar bueining får tilstrekkeleg uteopphaldsareal. Som uteopphaldsareal reknast gangvegar, felles leikeplassar og uteplassar, private hagar innanfor reguleringsformålet, private terrassar og balkongar. Minsteareal skal vere: for einebustader 300m2, for rekkjehus o.l. 100 m2, for leilegheiter terrasse/balkong 8 m2.

2. BYGGJEOMRÅDE LANGS NEDREGATE

2.1. Avgrensing.
Dette avsnittet gjeld område B/F 1-9, F 1-2, O2, O3.

2.2. Utnytting.
Største tillate byggjehøgde for nybygg er 2 etasjar eller 7,5 m gesimshøgde mot offentleg trafikkområde. Der kor terrenget fell på nedsida av Nedregate, er det tillate med 3 etasjar eller 10,5 m gesimshøgde på nedsida. Største tillate mønehøgde er 12 m over gjennomsnittleg terrenghøgde inntil bygningen.

For byggjeområda som ligge mellom Nedregate og Øvregate kan bygning ha meir enn 3 etasjar dersom gesimshøgda både mot Nedregate og Øvregate er i samsvar med avsnittet foran.

Nybygg inntil bygning med vesentleg verneinteresse skal ikkje ha gesimshøgde som avvik meir enn 2 etasje eller 1,5 m frå gesimshøgda på den verna bygningen.

Bygd grunnareal (BYA) skal ikkje vere meir enn 50% av netto tomt. Unnateke frå dette er F2, B/F 5 og O2 kor BYA kan vere inntil 90 % av netto tomt.

2.3. Plassering og utforming av nye bygningar.
Nybygg skal gjennom form og plassering syte for at det vert skapt gode, veldefinerte gaterom. Langs Nedregate skal nybygg plasserast inntil byggjegrense eller etablert gateliv mot gata dersom dette ligg lenger frå gata enn byggjegrensa. Gatelivet skal markerast langs heile eigedomen med gjerde eller vegetasjon.

Nye bygningar skal dimensjonerast og utformast i eit medvite samspel med det eksisterande miljø. Bygning som dannar hjørne eller på annan måte ligg særleg til, kan og bør markerast med takform og detaljar. Fasade mot gata skal ikkje utformast einsarta i større lengde enn 30 m. Fasade skal framstå som ein heilskap i heile vegghøgda. Utstikkande band o.l. for skilting er ikkje tillate. Brannvegg skal gjevast ein estetisk akseptabel utforming. Kommunen kan krevje at brannvegg vert innkledd. Materialbruken bør byggje på regionale særtrekk.

Takform på nybygg skal normalt vere saltak med takvinkel min. 22 1. Andre takformer kan tillatast på underordna delar av bygning. Arkar er tillate. Saltak skal normalt vere røsta langs gata.

Publikumsinngang bør vende mot gata eller felles plass. Golvnivå i 1.etg. skal tilsvare høgde på fortau foran bygningen.

Der det i planen er vist oppmerka parkering i byggjeområde, kan ein ikkje plassere nybygg utan at plassane vert erstatta ein annan stad i nærleiken.

Vedtektene i dette punktet gjeld og ved ombygging og reparasjon av bygning.

3. BYGGJEOMRÅDE LANGS ØVREGATE OG STRANDGATA SØR.

3.1. Avgrensing.
Dette avsnittet gjeld område B1-8, B/O1, F3, O4.

3.2. Utnytting.
Største tillate byggjehøgde for nybygg er 2 etasjar eller 6 m gesimshøgde. Sokkeletasje er tillate i tillegg der terrenget ligg til rette for det. Største tillate mønehøgde er 10 m over gjennomsnittleg terrenghøgde inntil bygningen.

Bygd grunnareal (BYA) skal ikkje vere meir enn 25% av netto tomt.

3.3. Plassering og utforming av nye bygningar.
Nybygg skal vere frittliggjande og oppretthalde karakteren i området m.o.t. dimensjonar og materialbruk. Takform på nybygg bør vere saltak. Flatt tak er ikkje tillate.

I område B 7 er rekkjehus tillate.

4. BYGGJEOMRÅDE I STRANDGATA NORD.

4.1. Avgrensing.
Dette avsnittet gjeld område N1-3, O1.

4.2. Utnytting.
Største tillate byggjehøgde for nybygg er 3 etasjar eller 10,5 m gesimshøgde. Største tillate mønehøgde er 14 m over gjennomsnittleg terrenghøgde inntil bygningen.

Bygd grunnareal skal ikkje vere meir enn 50% av netto tomt.

4.3. Område N2 (Landbrukssentret)
Lagerplassen nord for bygningen skal skjermast mot omgjevnadene.

4.4. Område N3 (Ysteriet)
Ombygging av eksisterande bygningar bør skje med varsemd i høve til dei arkitektoniske kvalitetane. Det bør særleg takast omsyn til Ysteripipa.

4.4. Plassering og utforming av nye bygningar.
Nybygg skal gjennom form og plassering syte for at det vert skapt gode veldefinerte uterom.

Bygningsutforming bør ta utgangspunkt i dei særlege kjenneteikn som eksisterande bygningar i

området har. Takform på større nybygg skal vere saltak.

Ut mot Laugen skal områda O1 og N3 tilplantast.

5. AREALBRUK I BYGGJEOMRÅDA

5.1. Forretningsformål.
Område regulert til forretningsformål kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, kafé og restaurant, hotell og forsamlingslokale. Verksemda bør vere publikumsorientert. Særs arealkrevjande forretningsverksemd er ikkje ønskeleg.

Bensinstasjon er ikkje tillate bortsett frå i område F3.

Det er tillate med bustader i områda dersom det kan dokumenterast tilfredsstillande uteplassar for bebuarane, sjå punkt 1.10.

5.2. Næringsformål.
Område regulert til næringsformål kan nyttast til næringsverksemd som ikkje er til sjenanse for bustader og sentrum pga. støy eller forureining.

Innanfor kvar eigedom er det tillate med forretning på inntil 50% av bruksareal.

Det er tillate med bustader i områda dersom det kan dokumenterast tilfredsstillande uteplassar for bebuarane, sjå punkt 1.10.

5.3. Offentleg bygning.
Område O1 kan nyttast til administrasjon og lager for kraftselskap eller liknande verksemd.

Område O2 skal nyttast til kommunehus. I dette området skal det vere ein offentleg gjennomgang for fotgjengarar.

Område O3 skal i hovudsak nyttast til kino, forsamlingslokale, kulturverksemd.

Område O4 skal nyttast til transformatorstasjon.

5.4. Bustadformål.
Med til bustadformål høyrer også uthus, garasjar og andre mindre bygningar som kan knytast til hovudformålet.

Innanfor ein eigedom er det tillate med næringsverksemd som ikkje er til sjenanse for grannane, på inntil 25 % av bruksareal.

5.5. Kombinasjonsformål.
I område med kombinert formål forretning / bustad eller offentleg bygning / bustad skal minst 30 % av bruksarealet innanfor kvar eigedom vere avsett til bustadformål. Kravet vert handheva ved vesentlege byggjesaker. Det er ikkje høve til å innreie nye bustader i 1.etg. mot Nedregate.

6. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

6.1. Nedregate
Nedregate skal i hovudsak utformast i samsvar med klasse S3 i vegnormalane (samlegate i tett busetnad).

Opphøgde gangfelt (fotgjengarovergangar) skal plasserast som vist på plankartet. Humpane skal utførast som såkalla busshumpar med ei lengde på ca. 9 m.

Det skal leggjast vekt på dei estetiske kvalitetar og omsyn til rørslehemma ved detaljutforminga av tiltaka i vegen.

6.2. Parkeringsplassar.
P2 kan nyttast til parkering for områda O2 og F2 på dagtid og offentleg parkering på kveldstid.

Det er ikkje høve til å ha parkeringsplassar innanfor byggjeområde som føreset at offentleg veg vert nytta som areal for manøvrering, rygging o.l.

6.3. Tilplanting
Ved detaljplanlegging av offentlege vegar, parkeringsplassar og andre trafikkområde skal det setjast av plass for vegetasjon. Vegetasjon skal normalt ferdigstillast samstundes med vegtiltaket.

I området mellom Byrebrua, Sundbrua og Øvregate bør det utarbeidast ein plan for tilplanting som kommunen skal godkjenne.

6.4. Jernbaneformål.
Område J1 er regulert til jernbanestasjon og skal nyttast til trafikk knyta til jernbanen og anna kollektivtrafikk (skysstasjon). Mindre nybygg kan godkjennast.

Område J2 er regulert til jernbaneformål og kan nyttast til kryssingsspor.

6.5. Avkøyrsel
Avkøyrsel frå offentleg veg skal plasserast som vist på plankartet.

6.6. Frisikt
Innanfor frisiktsone (jfr. vegnormalane) skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegbana.

6.7. Gang/sykkelveg 1
Gang- og sykkelvegen skal utformast køyrbar for atkomst til eigedomane inntil vegen.

7. FRIOMRÅDE

7.1. Friområde 1 ved Øvregate
Området skal oppretthaldast som ein vegetasjonsskjerm mellom Øvregate og busetnaden nedanfor.

7.2. Friområde 2 (jernbaneparken)
Området skal opparbeidast som ein offentleg park. Detaljplan skal godkjennast av kommunen.

7.3. Friområde 3, strandsona.
Naturpreget i området skal oppretthaldast bortsett frå utanfor undergangen ved jernbanestasjonen der det kan opparbeidast ein park.

7.4. Friområde 7, veideristningar
Veideristningane er freda i medhald av kulturminnelova §§ 4g og 12. Området skal opparbeidast for å betre miljøet kring helleristningane. Alle tiltak som rører ved helleristningane skal leggjast fram for fylkeskonservatoren i Oppland til uttale og godkjennast av Universitetets Oldsaksamling.

8. SPESIALOMRÅDE FOR BYGNINGSVERN (BV 1-8)

8.1. Allment.
I desse områda er det bygningar som skal vernast av antikvariske eller historiske grunnar. Desse bygningane er særskilt markert på plankartet som bygning med vesentleg verneinteresse.

8.2. Bygning med vesentleg verneinteresse.
Søknad om arbeid som nemnd i pbl §§ 81, 84, 86a og b og 93 skal utførast i samråd med fylkeskonservatoren som også skal uttale seg om byggjesøknader før desse vert handsama.

Ved fornying og reparasjon skal karakteren i eksteriøret og materialbruken oppretthaldast eller førast attende til det opphavlege dersom dette er antikvarisk og arkitektonisk tilfredsstillande.

Eventuell søknad om rivingsløyve skal leggast fram for fylkeskonservatoren til uttale. Rivingsløyve krev dispensasjon frå planen og vert berre gjeve i tilknyting til godkjend søknad for nybygg, når det er godtgjort at byggjearbeid skal setjast i gang straks etter riving. Før riving skal dokumentasjon sikrast.

8.3. Bruk
Hovudformål er markert på plankartet. Kommunen kan godkjenne at delar av bygningane blir nytta til anna formål som er i samsvar med målet om vern og formidling av den historiske eller antikvariske verdien.

8.4. Nybygg
Nybygg i områda vert normalt ikkje tillate. Nybygg skal i tilfelle underordne seg karakter og skala i dei verneverdige bygningane og maksimal tomteutnytting skal haldast så låg som råd. Vedtektene i punkt 2 gjeld for nybygg.

8.5. Områda som heilskap
Miljøet rundt bygningane med vesentleg verneinteresse skal skjøttast slik at bygningane kjem mest mogleg til sin rett. Bygningar med oppsluttande verdi bør vernast og evt. førast attende. Andre bygningar bør ombyggjast slik at dei får ein karakter som harmonerer med bygningen med vesentleg verneinteresse. Vegar, hagar, gjerde, murar og andre gamle element i områda bør takast vare på.

8.6. Område BV 1
Eksisterande veg gjennom området, Skoegeilen, skal haldast åpen for allmenn bilfri ferdsel og for køyring til eigedomane.

8.7. Område BV3.
Gjennom området skal det vere tillate med ein stig for allmen ferdsel frå F3 til FA 3.

8.8. Område BV 7,8 9
For dei tre bygningane på jernbanestasjonen vert det gjort unnatak frå vedtektene i punkt 8.2. første avsnitt, slik at søknad ikkje treng utførast i samråd med fylkeskonservatoren. Han skal uttale seg til planane i samband med byggjesakshandsaminga i kommunen.

9. SPESIALOMRÅDE KRAFTVERKSDAM

9.1. Kraftverksdam
Området i Laugen som er vist som spesialområde, kan demmast opp i samsvar med godkjent plan for kraftverk.

10. FELLESOMRÅDER

10.1. FA 1.
Dette er ein felles atkomst som skal nyttast av eigedomane 290/20, 290/160 og dei eigedomane som disponerer FP1.

10.2. FA 2.
Dette er ein felles atkomst som skal nyttast av eigedomane 290/20 og 290/160.

10.3. FA 3.
Dette er ein felles atkomst som skal nyttast av eigedomane 286/69,89, 149, 150 og 286/348 og 286/11. Felles parkering (med tilhøyrande atkomst) skal nyttast av eigedomane 286/69,89, 149, 150 og 286/11.

10.4. FP 1.
Dette er felles parkering som skal nyttast av eigedomane 288/20, 37 og 290/21. Det er tillate å planere terrenget. Plass for vegetasjon, spesielt mot Laugen skal avsetjast.

Notatark

Notatark

Boligselgerforsikring



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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 600/2 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til 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.

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

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.

Budskjema

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1312260141 / Anders Øium , tlf.472 98 893
Strandgata 10, 2640 VINSTRA
gnr. 286, bnr. 80 i Nord-Fron 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)

Oppdragsnummer: 1312260141
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



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!

Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF

472 98 893
anders@em1lg.no

Otta, Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal
Storgata 17, 2670 OTTA

eiendomsmegler1.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL