PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SPARAGMITTEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

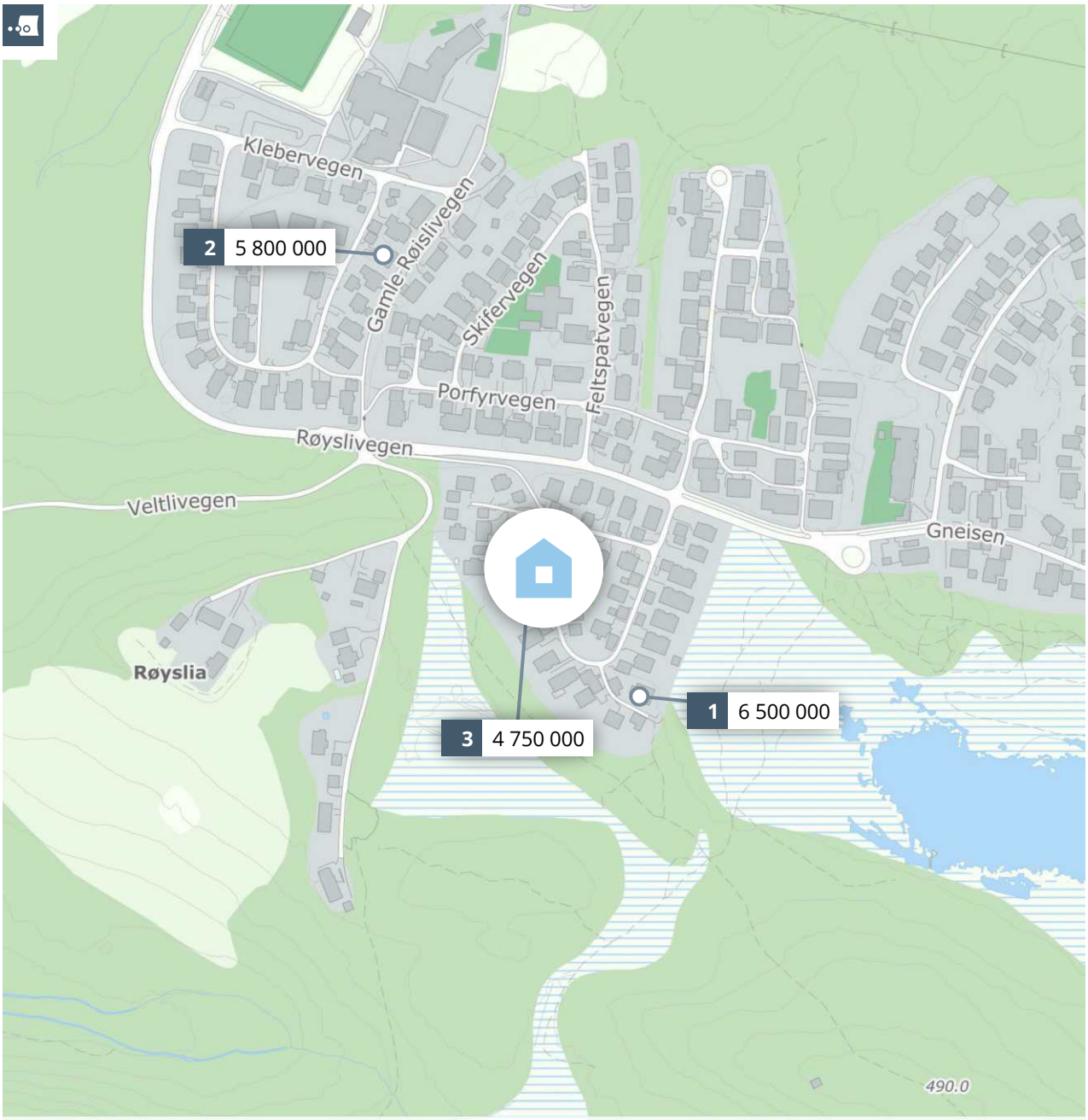
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SPARAGMITTEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 19.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sparagmitten 31, 2611 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 85 BNR 194 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ROTERUD

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	37 037
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	162 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					606 m²	
Byggeår					1995	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sparagmitten 16				04.07.2025	6 200 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**37 143**
	175 m²	1991	904 m²	3 sov						
2	Marmorvegen 39				24.01.2023	5 990 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**34 320**
	169 m²	1989	595 m²	4 sov						
3	Sparagmitten 28				13.10.2022	5 000 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**35 985**
	132 m²	1991	746 m²	3 sov						

Meget pen og velholdt enebolig med fin beliggenhet i Røyslimoen. Boligen er de senere årene oppgradert med blant annet nyere kjøkken fra HTH, nyere overflater, bad fra 2022 etc.

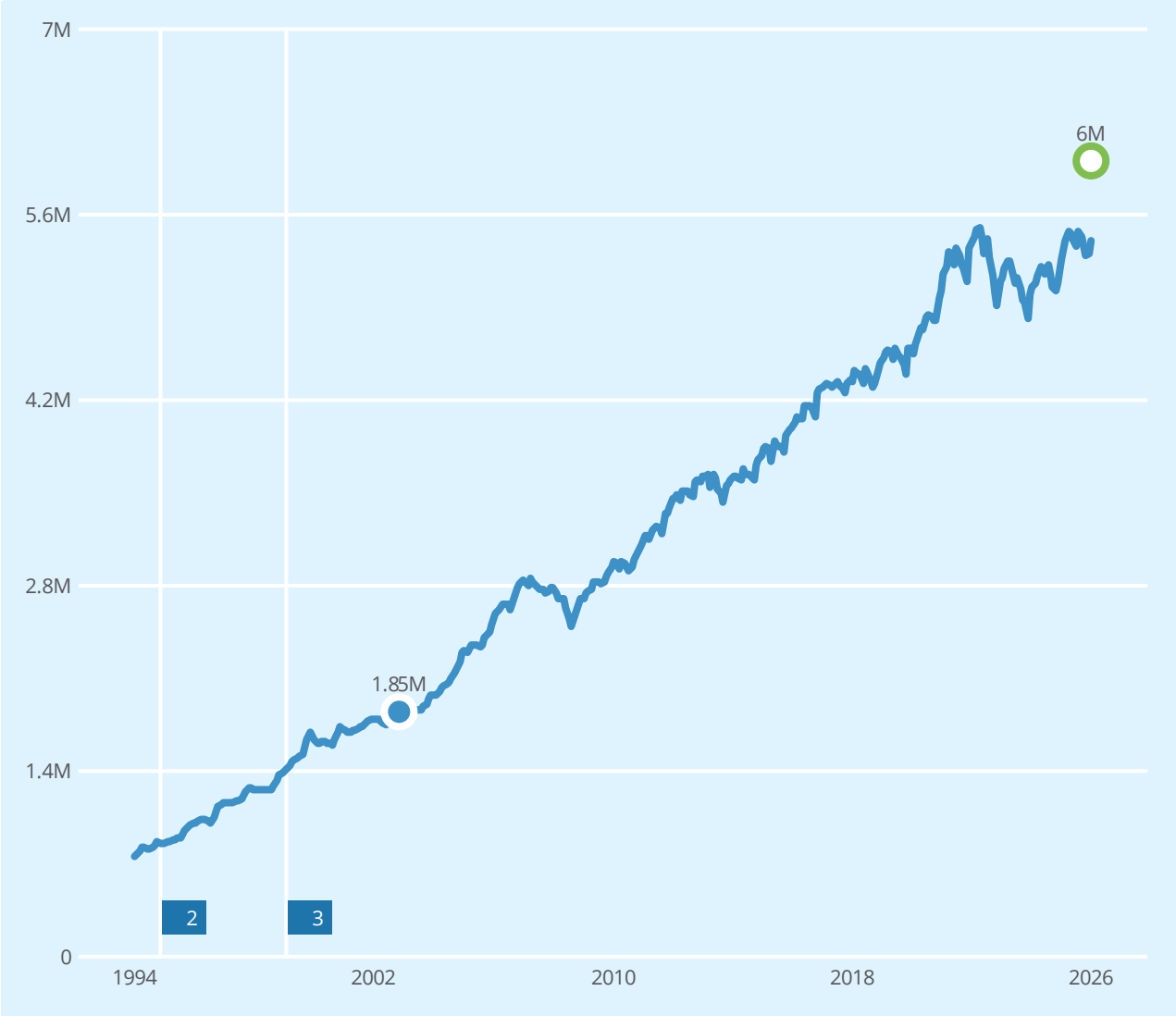
Det forutsettes at dagens bruk av rommene er godkjent hos kommunen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Enebolig

3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.04.2003	29.04.2003	01.07.2003	1 850 000	1 850 000	-	1 850 000	4
26.06.1995		26.06.1995	-	168 000	-	168 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Betydelig opppgradert.

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

Eneboliger til salgs i ROTERUD grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

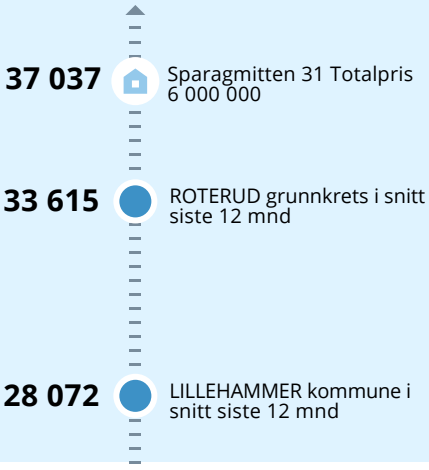
Eneboliger solgt i ROTERUD grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

5 308 000 Salgspris i snitt
5 299 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager
for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Enebolig

Sparagmitten 31 , 2611 LILLEHAMMER LILLEHAMMER kommune

gnr. 85, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1335 **Referansenummer:** SU1526

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Gøran Nustad

LILLEHAMMER TAKST

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

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland.
Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

SENTRALT GODKJENT

MESTER

LILLEHAMMER TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer fra 1995. Tilbygget med garasje med rom over i 1999. Boligen er oppført med ringmur og støpt plate i betong, vegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon med A-takstoler, utvendig tekket med betongstein. Boligen har fått noen TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet et avvik som gir TG3, dette går på gulvavvik på rom over garasje.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone med kamera.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Eier opplyser: Takrenner ble skiftet og snøfangere montert, rundt 2010.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og 1999, et malt trevindu med 3-lags glass på kjøkken fra 2018.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.
Terrasse på mark ved inngang, samt utenfor stue. Terrasse utenfor stue er delvis overbygget med sperretak med takstein, bæring av søyler og drager, levegger på to sider.
Dobbel garasje med rom over ble tilbygget boligen i 1999. Garasjen har ringmur og støpt plate på mark i betong. Bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig kledd med plater og gips. Takkonstruksjon med A takstoler, utvendig tekket med betongtakstein.
Eier opplyser: Mindre del av garasje er avdelt med isolert bod.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark.
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Boligen har ingen tilknyttede ildsteder og pipe i 1.etasje er delvis innkledd og elektrisk ovn er montert.
Eier opplyser: Elektrisk ovn og inkledningen kan fjernes om man ønsker å montere et ildsted i boligen (feieravgift betales ikke pr. nå).
Boligen har malt tretrapp i original-del, samt en brattere malt trapp til rom over garasje.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Bod med vask og opplegg for vaskemaskin. Gulv med belegg med oppbretter på vegger. Vegger med våtromstapet. Innredning med nedfelt stålvask.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er FDV fra totalentreprenør.
Merknad: Sluk, varmekabler, avløps og vannrør til toalett er originalt.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad 2.etasje:
Aktuell byggeforskrift er før 1997. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 4mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Rommet har synlig membran (belegg og våtromstapet) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018 uten å påvise unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, kombiovn, induksjonstopp og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Enkelte mindre strekk med rør i rør til nyere bad i 1.etasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe plassert i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bod/teknisk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1995. Betongplate på mark.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein (ministøttemur).
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

1.etasje:
- Utvendig sportsbod er omgjort til innvendig bod med vann-installasjoner.
- Overbygget inngangsparti er innkledd og i bruk som entre.
- Mindre del av garasje er avdelt til trapperom for adkomst til rom over garasjen. Adkomst via bod (tidligere utvendig sportsbod).

Arbeider/endringer vil normalt kreve søknad og godkjenning fra kommunen.

2.etasje:
- Stue er i bruk som soverom. Krever ikke bruksendring.

Ferdigattest for bolig foreligger fra 29/5-1997.

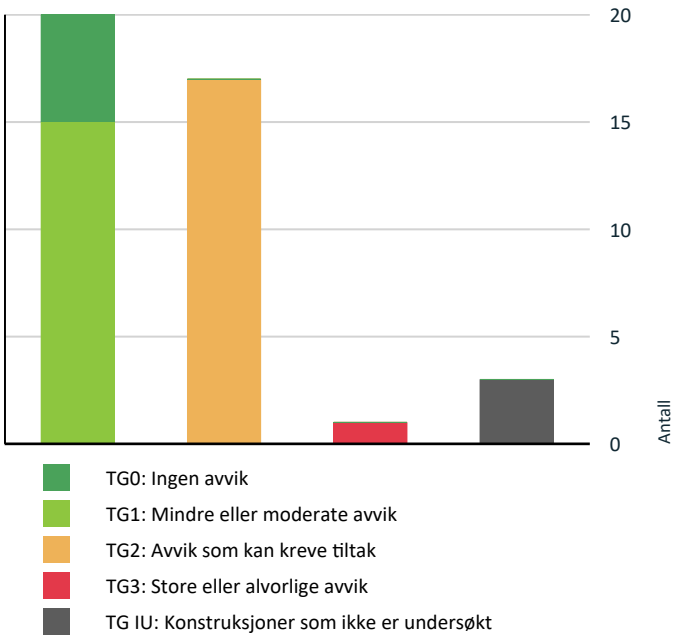
Ferdigattest for tilbygg foreligger fra 18/1-2002.

Bruksendring av rom over garasje fra 2/2-2026.

Registrering av tilbygg som er unntatt søknadsplikt (tak over uteplass) 26/1-2026.

Sammendrag av boligens tilstand

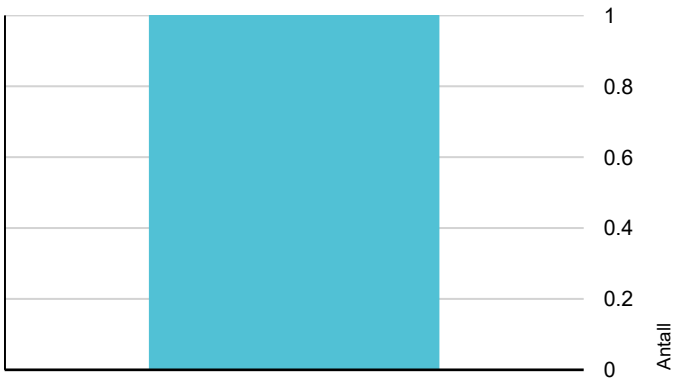
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - over garasje	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er for det meste bra vedlikeholdt inne og utvendig.

Tilbygg / modernisering

2025	VVS	Montering av luft til luft varmepumpe, utført av Refco Energi AS.
2022	Våtrom	Renovering av våtrom i 1.etasje, utført av totalentreprenør GK Lillehammer AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone med kamera.

Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø og nærmere undersøkelser anbefales på forhold som angår taket når taket er snøfritt, da skader ikke kan utelukkes.

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

Det er observert et mindre hull i undertak på et kneloft over garasje.

Stedvis noe isdannelse nederst på taket, mest sannsynlig grunnet noe varmegjennomgang rundt gjennomføringer.

Tak over terrasse har noe slak vinkel med tanke på benyttet tekking.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Betongstein blir påvirket av vær og vind, det er viktig å følge med på eventuelle skader og vedlikeholdsbehov. Det anbefales å sjekke taket etter vinteren og kraftig uvær.

Det bør utføres lokale tiltak ved mindre hul i undertak for å sikre mot vann inn, hvis takstein over skulle knuse.

Det anbefales nærmere undersøkelser av damptetting/isolering rundt gjennomføringer for å sikre bedre mot stedvis smelting/ising på taket.

For slak vinkel til valgt tekking gjør at tekkingen har større sjanse for vann kan trekke inn mellom betongsteiner. Konsekvensen er begrenset da det er undertak av plater, samt at dette kun er et takoverbygg over en terrasse.

Tilstandsrapport



Mindre hull i undertaket på kneloft, garasje.



Stedvis noe ising nederst på tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Eier opplyser: Takrenner ble skiftet og snøfangere montert, rundt 2010.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Det er ikke observert musesperre bak kledning på garasje-del.

Grunnet ujevnheter i ringmur ligger kledning på garasje stedvis ned mot mur.

Stedvis løsnede kledningsbord på garasje-del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tetting for mus bør etableres på garasje-del for å unngå mus inn i konstruksjonen som kan gjøre skade.

Det må forventes noe vedlikehold og lokale utskiftninger/tiltak på utvendig kledning for å sikre mot råteskader og opprettholde levetid.



Enkelte løsnede kledningsbord.



Manglende musesperre på garasje.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og 1999, et malt trevindu med 3-lags glass på kjøkken fra 2018.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er malingsavflassing i innvendige karmer etter tidligere kondensering.

Spesielt vinduer i gavl over garasje er værslitt i karm.

Omramming/kledning ligger tett mot vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Omramming/kledning bør kappes for å lage en spalte mot vannbrett. Konsekvens er fuktopptrekk som over tid kan føre til fuktskader i treverket.



Tidligere kondensering i karmer.



Oppsprekkinger/startende råte i karm, vindu over garasje.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Ytterdør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Noe avflassing av maling.



Balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark ved inngang, samt utenfor stue. Terrasse utenfor stue er delvis overbygget med sperretak med takstein, bæring av søyler og drager, levegger på to sider.

Balkong/terrasse var delvis snødekt ved befaring og er vurdert på alder og materiale. Det anbefales nærmere undersøkelser ved snøfritt.



Terrasse utenfor stue.

TG 2 Garasje

Dobbel garasje med rom over ble tilbygget boligen i 1999. Garasjen har ringmur og støpt plate på mark i betong. Bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig kledd med plater og gips. Takkonstruksjon med A takstoler, utvendig tekket med betongtakstein.

Eier opplyser: Mindre del av garasje er avdelt med isolert bod.
Utvendige og innvendige forhold (rom over) er vurdert sammen med boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongplate og ringmur bærer preg av noe ufagmessig utførelse med ujevnt dekke og mur.

Bæringer/søyler står langt ut på betongplate og løsningen er noe usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Begrenset konsekvens av noe ufagmessig betongarbeid på ringmur og plate.

Det anbefales nærmere undersøkelser av understøttelse på søyler for å vurdere eventuelle nødvendig tiltak for å sikre bæring.



Bæringer ved porter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hul-lyd i fliser i entre, samt mindre riss i fuger i entre.

Enkelte riss i gipstak i stue, samt i hjørne.

Merknad: Misfarging på veggplate (tidligere lekkasje) bak bereder er fuktsøkt på befaring (tørr).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.

Riss i gipstak kan vurderes strimlet/sparkles på nytt. Begrenset konsekvens utover estetikk og noe mindre riss er å forvente.

Tilstandsrapport



Riss i gipstak i stue.



Riss/oppsprekking i hjørne på stue.



Bom/hul-lyder og riss i fuger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik i original del av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe knirk/rystelser spesielt i forbindelse med gang m/trapp i 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapp/rekkverk kan vurderes etterstrammet for å se om dette har en effekt.

Noe knirk/rystelser er å forvente med tanke på årstall og har begrenset konsekvens.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - over garasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag over garasje.

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

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

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.

For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

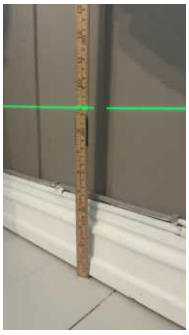
Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



39mm/2m over garasje.



28mm gjennom rom over garasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

Boligen har ingen tilknyttede ildsteder og pipe i 1.etasje er delvis innkledd og elektrisk ovn er montert.

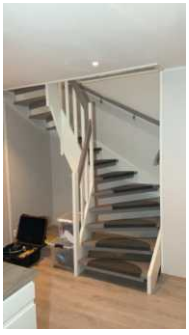
Eier opplyser: Elektrisk ovn og inkledningen kan fjernes om man ønsker å montere et ildsted i boligen (feieravgift betales ikke pr. nå).



Delvis innkledd, med elektrisk ovn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i original-del, samt en brattere malt trapp til rom over garasje.



Trapp i original-del.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Innerdører.

TG 1 Bod m/opplegg for vaskemaskin.

Bod med vask og opplegg for vaskemaskin. Gulv med belegg med oppbretter på vegger. Vegger med våtromstapet. Innredning med nedfelt stålvask.

Merknad: Rommet er ikke vurdert som et våtrom, da rommet ikke har sluk. Men, rommet har vanninstallasjoner uten lekkasjesikring og dette anbefales montert grunnet fare for skade ved en eventuell lekkasje. Kun vindusventil som ventilering og mekanisk vifte/avtrekk bør monteres med tanke på eventuell fuktproduksjon på rommet for å sikre mot skader.



Bod med opplegg for vaskemaskin og vask.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe muselort på kneloft over garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av omfang, for å vurdere eventuelle tiltak.

Konsekvens av eventuelle mus i boligen kan være knyttet til helse, lukt og skader.

Tilstandsrapport



Noe muselort.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er FDV fra totalentreprenør.

Merknad: Sluk, varmekabler, avløps og vannrør til toalett er originalt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Merknad: Det er vindu i våtsone, men løsningen ansees ikke som uegnet da dusjvegger skjermer for sprut og det er ingen synlige skader på vindu/karm.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.



Fall mot sluk.



Fall fra dør.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport

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

Sluket er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Synlig membran.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Insp. luke, innenfor skap.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut.

Tilstandsrapport



Tett terskel.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/teknisk, bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Fuktmåling.

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er før 1997. Dokumentasjon er ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

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

Badet har panel i anbefalt våtsone i himling over badekar. Det vil si at himlingen ikke tåler vann og løsningen er usikker.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på vannsprut på anbefalte våtsoner med panel, som ta skade av fukt og vannsprut over tid.

Ved renovering av rommet må tetteløsning i skråhimling ivaretas/vurderes.

Tilstandsrapport



Panel i himling over badekar.



Innerdør i våtsone.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 4mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

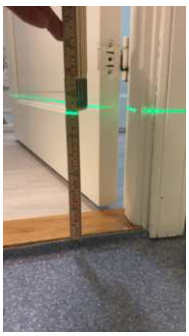
Gulvet er så og si flatt.

Det bemerkes noe knirk i gulvet ved tråkk, mest sannsynlig grunnet festemåte på undergulv eller spikring av bunsvill i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved bruk av badekar og sprut ut på gulv må det forventes å svabre vann tilbake til sluk.

Begrenset konsekvens av noe knirk. Ved en renovering bør undergulv undersøkes for knirk og eventuelt utbedres.



Oppkant ved dør.



Flatt gulv.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Renovering av badet må påregnes i nær fremtid.



Sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Noe begrenset tilluft.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har synlig membran (belegg og våtromstapet) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018 uten å påvise unormale verdier.

Merknad: Fuktsøk er en indikasjon på forskjeller i fuktinnhold og er ikke en fuktmåling.

Tilstandsrapport





Ref: høyt på vegg.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, kombiovn, induksjonstopp og komfyrvakt.

Lekkasjesikring ved oppvaskmaskin anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføring/renoverings tidspunkt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (tørt).

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilator med motor er montert i himling. Rør er koblet til mekanisk avtrekk på kneloft. Avtrekket er svakt ved bruk av det mekaniske systemet. Ventilator kan skrus på for ekstra avtrekk, men matlukt kan da havne inn på andre rom med avtrekk.

Ventilator bråker noe ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av benyttet løsning for å vurdere nødvendige/anbefalte tiltak for økt avtrekk over kokesonen.



Ventilator koblet til mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Enkelte mindre strekk med rør i rør til nyere bad i 1.etasje.

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

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

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Samlestokk på bod/teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.



Aggregat på kneloft.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



Innedel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bod/teknisk.

Merknad: Fast el-tilkobling anbefales uavhengig om det var et krav ved installasjon, grunnet fare for varmgang i stikk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens er mulig service/utskiftning.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod/teknisk.

Tilsynsrapport fra 10/3-2020 foreligger uten avvik/merknader.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995 Ved nybygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier har fagbrev som elektriker og har utført noe arbeider selv, med dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Rehabilitering av bad og lys og stikk ute på veranda.

   - Rehabilitering av stue, gang, kjøkken og ny smørebod i garasjen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



NGU

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1995. Betongplate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.


Ujevn mur ved garasje.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein (ministøttemur).

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Se også selgers egenerklæring.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terreng skal ha fall bort fra bygning slik at overflatevann ledes vekk. Fall på minst 1:50 (2 cm pr. meter) de første 3 meterne ut fra mur. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på mest sannsynlig alder og materiale.

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

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

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom rør skulle svikte, kan dette medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting, samt risiko for vannskader og driftsavbrudd.

Oljetank

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Trapp til rom over garasje er relativt smal og bratt og mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Det er behov for tiltak

Håndløper bør monteres på innvendig trapp til rom over garasje.
Konsekvens av manglende håndløper og smal/bratt trapp er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trappen.



Høy aktsomhet for radon.



Noe bratt trapp til rom over garasje.

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

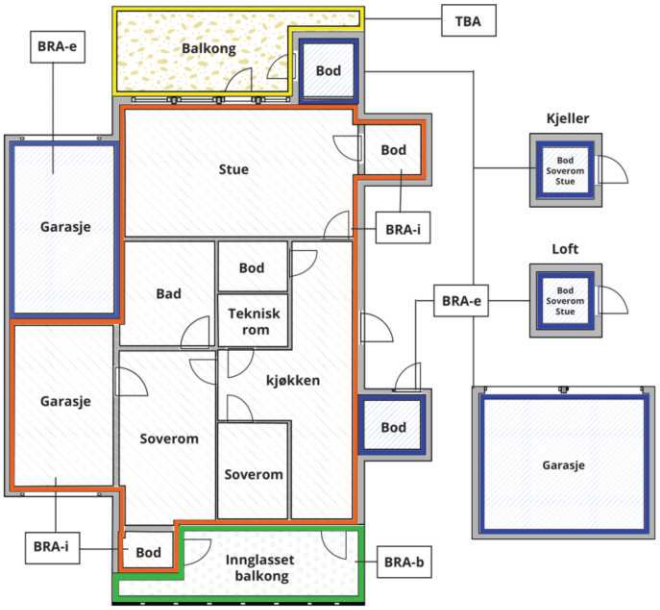
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	75	35		110	29		110
2.Etasje	62			62		8	70
SUM	**137**	**35**			**29**	**8**	**180**
SUM BRA	**172**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, gang m/trapp, kjøkken, stue/spisestue, bod, trapperom garasje, bod/teknisk	Garasje, bod i garasje	
2.Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

TBA er terrasser på mark ved inngangspartiet og utenfor stue.

Bra-e er garasje og bod med utvendig inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etasje:
- Utvendig sportsbod er omgjort til innvendig bod med vann-installasjoner.
- Overbygget inngangsparti er innkledd og i bruk som entre.
- Mindre del av garasje er avdelt til trapperom for adkomst til rom over garasjen. Adkomst via bod (tidligere utvendig sportsbod).

Arbeider/endringer vil normalt kreve søknad og godkjenning fra kommunen.

2.etasje:
- Stue er i bruk som soverom. Krever ikke bruksendring.

Ferdigattest for bolig foreligger fra 29/5-1997.

Ferdigattest for tilbygg foreligger fra 18/1-2002.

Bruksendring av rom over garasje fra 2/2-2026.

Registrering av tilbygg som er unntatt søknadsplikt (tak over uteplass) 26/1-2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Gøran Nustad	Takstingeniør
	Bjørn Slettmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	85	194		0	606 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sparagmitten 31

Hjemmelshaver
Slettmo Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Røyslimoen, med kort vei til skole, barnehage og gode friluftsområder. Området er kjent for trygge omgivelser, lite trafikk og nærhet til både skiløyper og turstier. Det er enkel adkomst til Lillehammer sentrum via gode bussforbindelser og kort kjøretid. Dagligvare, lekeplasser og nærmiljøfunksjoner finnes i umiddelbar nærhet, noe som gjør området attraktivt for familier og aktive hverdager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	21521616			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	25.01.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	25.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.02.2026	Diverse informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.02.2026	Ga opplysninger på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1995. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260019

Selger 1 navn
Bjørn Slettmo

Gateadresse
Sparagmitten 31

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2611

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 21521616

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er missfarge på veggplate bak VVbereder. Dette hadde kommet fra gammelt bad som er renovert i 2022.

Document reference: 55260019

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg utførte deler av jobben. Elektriker, rupanel bak fliser og våtromsgips i tak. Alt dette er dokumentert i Boligmappa.

Arbeid utført av: GK

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av GK

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus oppe på kaldloft noen få vintre, men det er gjort tiltak med tetting som vi håpåer fungerer. Vi har ikke sett eller hør mus nå i vinter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se Boligmappa.

Arbeid utført av: Jeg er selv elektriker og dokumentasjon på jobbene ligger i Boligmappa.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var utjørt 10.3.2020, se Boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260019

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har satt opp en Ministøttemur i 2005 rundt deler av eiendommen som har litt sjevheter. Den muren på baksiden av huset endret seg de første årene, men har nå stått stille i mange år. Dette kan være tilfeldig og må følges med fremover så den ikke velter ned i naboens hage.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er satt opp takoverbygg over deler av terassene som jeg har rådført meg med erfarne snekkere. Begge konstruksjonene kan lett inspiseres.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rommet oppe på garasjen er bruksendret til soverom/oppholdsrom før salget.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takoverbygg og rom over garasjen er innmeldt og godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekestue står for nærme veien og skal hentes eller rives før overtagelse.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260019

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Slettmo	2334056a36b457e742b5 3058c3761036731aec04	26.01.2026 20:02:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260019

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Sparagmitten 31, 2611 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256343**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14613994**
Gårdsnummer **85**	Bruksnummer **194**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **137,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **174,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **203,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 924 kWh**



Sparagmitten 31, 2611 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Sparagmitten 31, 2611 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 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: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OK KK

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
29.05.97.	97/2444 t-503.1 HHA.

Linda Sletten/Knud Leerbeck
Sparagmitten 31,

2600 Lillehammer

FERDIGATTEST

FOR EIENDOMMEN: Sparagmitten 31, her GNR. 85 BNR. 194.

BYGNINGENS ART: Enebolig.

Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider. Denne ferdigattesten fritar ikke byggherren/ansvarshavende for ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser. De mangler som var påført i midlertidig brukstillatelse datert den 24.11.95. er utført.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV KOMMUNALE AVGIFTER.

1. Areal for eiendomsskatt : 105,0 m²
2. Tomteareal : m²
3. Avgiftsareal : 84,0 m²
4. Vannavgift beregnes fra : 01.12.95.
5. Kloakkavgift beregnes fra : 01.12.95.
6. Feieavgift beregnes fra : for: 1 pipe(r)
7. Renovasjonsavgift beregnes fra : 01.12.95.
8. Innmeldes i slamtømmeregisteret fra:

Med hilsen

Helge Halvorsen

Kopi til: Ligningskontoret
Driftsavdelingen
Brann/feiervesen

LILLEHAMMER KOMMUNE

Ark.
OK KK

TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
24.11.95	95/1874 t-503.1 jgr

Linda Sletten/Knud Leerbeck
Sparagmitten 31

2600 Lillehammer

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

FOR EIENDOMMEN: Sparagmitten 31 GNR. 85 BNR. 194
BYGNINGENS ART: Enebolig.

Ved befaringen ble det påvist følgende mangler, som skal rettes snarest mulig og innen den 01.06.96:

1. Grovplanering. 2. Terrasse.
3. Repos/platting foran inngangsdør.

Når ildted blir installert skal feiervesenet varsles.

Det gis med dette tillatelse til å ta i bruk ovennevnte bolig.

Når manglene er blitt rettet, skal det varsles for ferdigattest.

OPPGAVE FOR BEREGNING AV VANN-, KLOAKK- OG RENOVASJONSAVGIFTER.

1. Avgiftsareal : 84 m^2

2. Vannavgift beregnes fra : 01.12.95

3. Kloakkavgift beregnes fra : 01.12.95

4. Feieavgift beregnes fra (Se merknad ovenfor) for: 1 pipe

5. Renovasjonsavgift beregnes fra : 01.12.95

Med hilsen

Joralf Gravrok

Kopi til: Driftsavdelingen
Brannsjefen
Ligningskontoret

Arkiv

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT BYGNINGSAVDELINGEN

Vår dato	Vår referanse
22.05.95	95/1874 t-503.1 HCF
Deres dato	Deres referanse

Linda Sletten/Knud Leerbeck
c/o Vandrehjemmet

2600 Lillehammer

VEDLEGG: 1 sett byggemelding i retur
Skjema for tillatelse til igangsetting.
" " byggekontroll.
" " ansvarsrett.

SPARAGMITTEN 31, GNR. 85/194. BYGGETILLATELSE FOR BOLIG.

Vi viser til søknad mottatt 10.05.95 vedrørende oppføring av bolig, samt supplerende tegninger mottatt den 12. og 15.05.95.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut husplasseringen etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende. Stikkingen må sikres med salinger. Endelig godkjenning av plassering og høyde blir gitt ved salingskontroll.

2. Arbeidet tillates ikke igangsatt før:

a. Vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting, vedlagt situasjonsplan, er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

b. Vann- og kloakkanlegget er anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent.

c. Engangsavgiftene for tilknytning til vann- og kloakknettet er betalt.

d. Vedlagte skjema for ansvarsrett for grunnarbeider og grunnmur er

returnert i utfylt og underskrevet stand.

3. Dersom det skal være peis i boligen, skal tegninger for denne godkjennes før murarbeidet påbegynnes.

   Eventuelle olje/parafinfyrte ildsteder skal anmeldes til brannsjefen av autorisert installatør.

4. Garasjen må anmeldes på vanlig måte når det blir aktuelt å bygge den.

5. Byggherren og byggets ansvarshavende er ansvarlige for at alle arbeidene blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

6. Teknisk etat må varsles ifølge det vedlagte kontrollskjema.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år.

Vår avgjørelse kan påklages til fylkesmannen, innen 3 uker. Klagen skal sendes om teknisk styre/bygningsrådet. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over, og hvilken endring som ønskes.

BYGGETILLATELSEN ER IKKE GYLDIG, FØR ALLE PÅFØRTE INNSTANSER HAR GITT SIN PÅTEGNING PÅ SKJEMAET FOR TILLATELSE TIL IGANGSETTING.

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen

Hans Chr. Fæste

Kopi til: Nye hetlandhus AS, Fåberggt. 157, her

Lillehammer kommune Tjenesteområde byggesak

BJØRN SLETTMO
SPARAGMITTEN 31
2611 LILLEHAMMER

Vår ref.:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2026/695-5	Erik Ottvik		05.02.2026

Ferdigattest - Bruksendring av rom over garasje - eiendom 85/194 - Sparagmitten 31

Tiltakshaver: BJØRN SLETTMO

Vedtak

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

Arbeidets art:	Bruksendring av loft over garasje fra tilleggsdel til hoveddel (soverom/bruksrom).	
Bygningstype: Bygningsnummer:	Enebolig 14613994-3	
Tillatelse:	2026/695-3	Dato: 02.02.2026

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

Matrikkelopplysninger:

Bygningstype: Enebolig
Bygningsnr 14613994-3

Etasje	BRA i Matrikkelen enebolig	BRA i Matrikkelen Garasje	SUM BRA i Matrikkelen	Utvendig overbygd areal
H01	69 m^2	36 m^2	105 m^2	15 m^2
H02	57 m^2		57 m^2	

Boligspesifikasjon etter bruksendring av rom i 2 etg i tilbygg 14613994-1:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	162 m^2	5	X	2	2

Klagerett:

Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Hvis du ønsker å klage, kan du sende e-post til *postmottak@lillehammer.kommune.no* eller bruke lenken som ligger i din digitale postkasse. Klagen kan også sendes inn til postadresse Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Med hilsen

Erik Ottvik
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

Besøksadresse:
Storgata 51, 2609 Lillehammer

Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:
lillehammer.kommune.no

Telefon:
61 10 77 00

Organisasjonsnummer:
945578564

Lillehammer kommune

Tjenesteområde byggesak

BJØRN SLETTMO
SPARAGMITTEN 31
2611 LILLEHAMMER

Vår ref.:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2026/687-3	Erik Ottvik		26.01.2026

Registrering av tilbygg som er unntatt søknadsplikt- eiendom 85/194

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 85 / 194 / 0 / 0
Adresse: Sparagmitten 31

TILTAKSHAVER: Bjørn Slettmo

Meldingsopplysninger:

Lillehammer kommune viser til melding om tilbygg som er unntatt søknadsplikt jf. pbl § 20-5, mottatt 23.01.2026.

Meldingen gjelder matrikkelregistrering av:

- Tiltak: Tilbygg, tak over uteplass, 1.etg
- Bygningsnr 14613994-2
- Bygningtype: 111 Enebolig
- Arealopplysninger: BYA = 14,7 m^2, BTA = 14,7 m^2, BRA, utvendig overbygd areal = 14,7 m^2
- Plassering i henhold til mottatt situasjonskart
- Dato for ferdigstillelse: 23.01.2026

Uregistrert lekehus rives. Bygningen fjernes i kart.

Gebyr:
Det ilegges følgende gebyr i henhold til gjeldende gebyrregulativ:

Gebyr	Beløp
Meldepliktig tiltak unntatt søknadsplikt, jf § 20-5, SAK 10 § 4-1	Kr. 1730,-

Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens nettside:
https://www.lillehammer.kommune.no/
Faktura på gebyr i forbindelse med saken sendes tiltakshaver separat fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

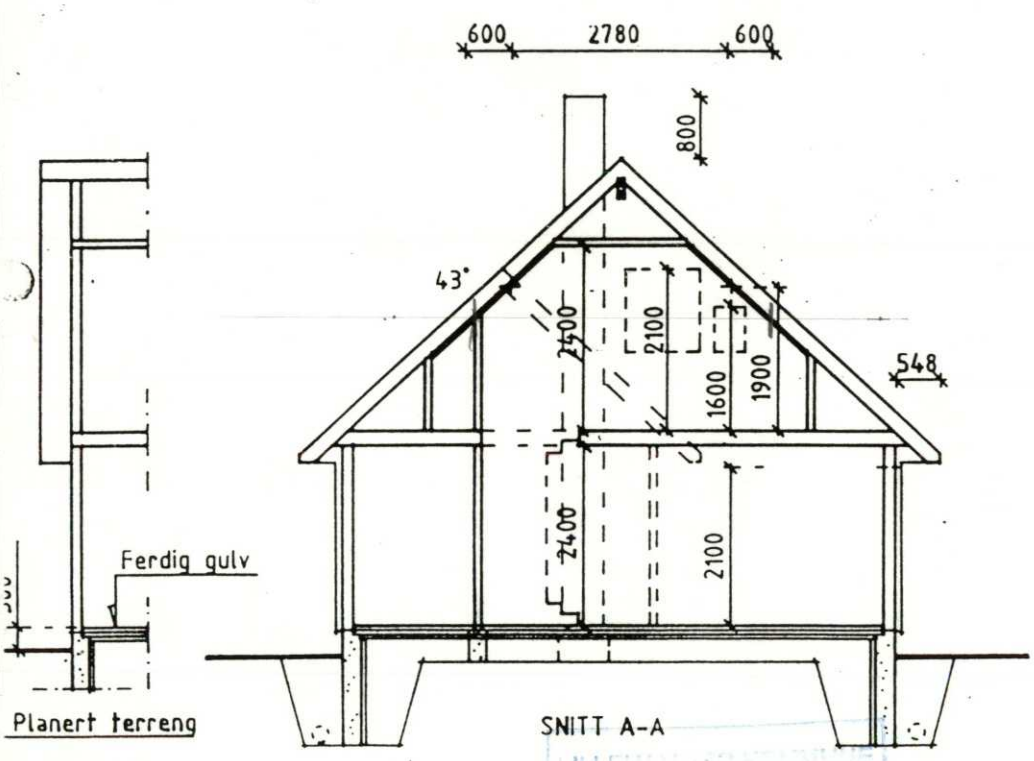
Erik Ottvik
Tjenesteområde byggesak

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Besøksadresse:	Postadresse:	E-post:
Storgata 51, 2609 Lillehammer	Postboks 986, 2626 Lillehammer	postmottak@lillehammer.kommune.no
Nettside:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
lillehammer.kommune.no	61 10 77 00	945578564

BRA:



SNITT B

SNITT A-A

HETLANDHUS ÅSEN

BYGGHERRE: KUUD LØERBEK

LINDA K. SLETTEN

BYGGEPLASS: SPARAGMITTEN 31

KOMMUNE: LILLEHAMMER

G.NR. B.NR.

DK 59

	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG.	M²		M²
1. ETG.	68,8 M²	1,0/0,6	66,7 M²
2. ETG./LOFT	36,9 M²	0,6	22,1 M²
SUM	105,7 M²		88,8 M²
Grunnfl.	75,1 M²		

TEGN.: PJH DATO:

TRAC: DATO:

KONTR.: DATO:

MÅL: 1:100

ERSTATNING FOR:

REVIDERT 6.7.92 SH

REVIDERT

REVIDERT

REVIDERT

ARKIVNR. 255 - 91

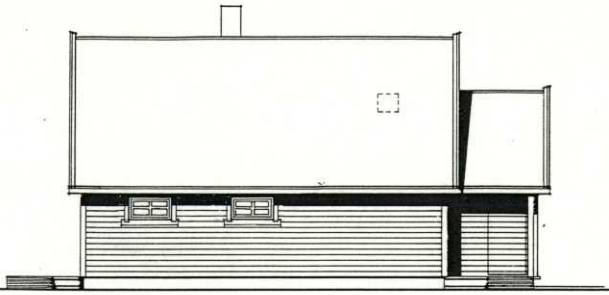
15. 05. 95
95/1874-003

9,26 · 3,9 = 36,1 m²

105 m²

Hetlandhus
BRYNE - TLF. 04-483100

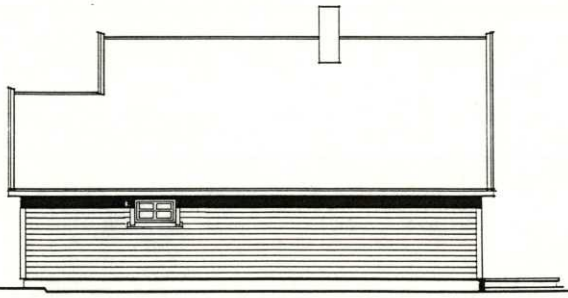
Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Åsen +

BYGGHERRE: LINDA K. SLETTEN OG KNUD LEERBECK

BYGGEPLASS: SPARAGMITTEN 31

KOMMUNE: LILLEHAMMER

G.NR. B.NR

DK

	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG.	M²		M²
1. ETG.	68,8 M²	1,0/0,6	66,7 M²
2. ETG./LOFT	36,9 M²	0,6	22,1 M²
SUM	105,7 M²		88,8 M²
BTA Bruttoareal	M²		Grunnflate: 75,1m

TEGN. PJH DATO 23.04.92.

TRAC. GM DATO 08.05.92.

KONTR. TU DATO 11.05.92.

MÅL: 1:100

ERSTATNING FOR:

REVIDERT 010493 SH

REVIDERT 22.3.95 H.S.

REVIDERT

REVIDERT

ARKIVNR

10. 05. 95

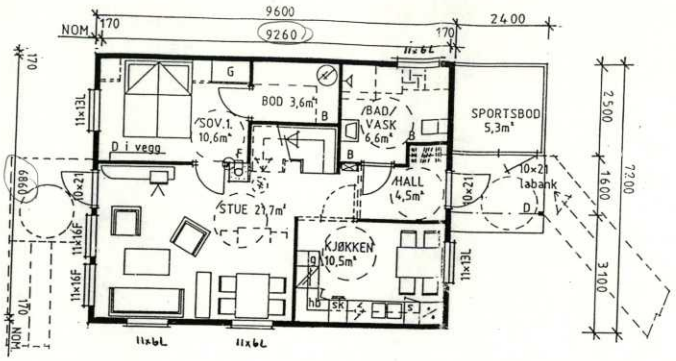
95/1874-001

T-503.1

Hetlandhus

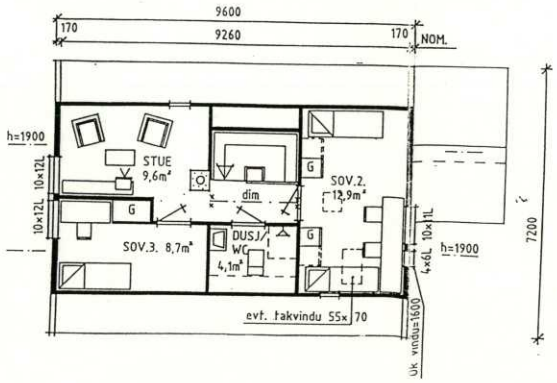
Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

T. 612-56474



1. ETASJE

9,26 · 6,86 = 63,5 m²
2,4 · 2,3 = 5,5 "
69 m²



LOFT

76,1 m²

Kontr.
Bygn
Roger Pedersen
Lill. Hammer
612 58200

T 5. 05. 95
95/1874-003

DEN NORSKE S.A.S HUSBANK
Jf. lånet lsagn av 1/3 1995
sl.nr:

HETLANDHUS
ÅSEN

BYGGHERRE: KUUD LEERBECK
LINDA K. SLETTEN
BYGGEPLASS: SPARAGMITTEN 31
KOMMUNE: LILLEHAMMER
G.NR. B.NR.
DK 59

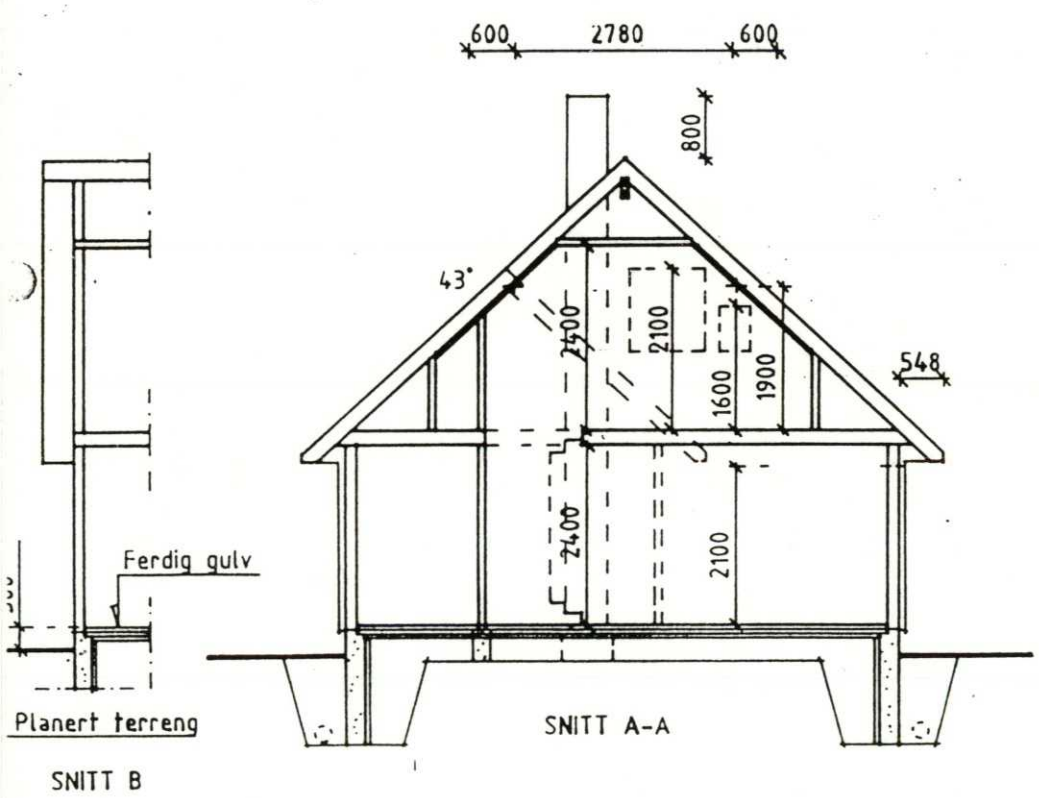
	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG.	M²		M²
1. ETG.	68,8 M²	10/06	66,7 M²
2. ETG./LOFT	36,9 M²	0,6	22,1 M²
SUM	105,7 M²		88,8 M²
Grunnfl.	75,1 M²		

TEGN.: PJH DATO:
TRAC: DATO:
KONTR.: DATO:
MÅL: 1:100
ERSTATNING FOR:
REVIDERT 6.7.92 SH
REVIDERT
REVIDERT
REVIDERT
ARKIVNR. 255 - 91

Hetlandhus
BRYNE - TLF. 04-483100

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS

BRA:



SNITT A-A

SNITT B

HETLANDHUS ÅSEN

BYGGHERRE: KNUD LØRBECK

LINDA K. SLETTEN

BYGGEPLASS: SPÅRAGMITTEN 31

KOMMUNE: LILLEHAMMER

G.NR. B.NR.

DK 59

	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG.	M²		M²
1. ETG.	68,8 M²	1,0/0,6	66,7 M²
2. ETG./LOFT	36,9 M²	0,6	22,1 M²
SUM	105,7 M²		88,8 M²
Grunnfl.	75,1 M²		

TEGN.: PJH DATO:

TRAC: DATO:

KONTR.: DATO:

MÅL: 1:100

ERSTATNING FOR:

REVIDERT 6.7.92 SH

REVIDERT

REVIDERT

REVIDERT

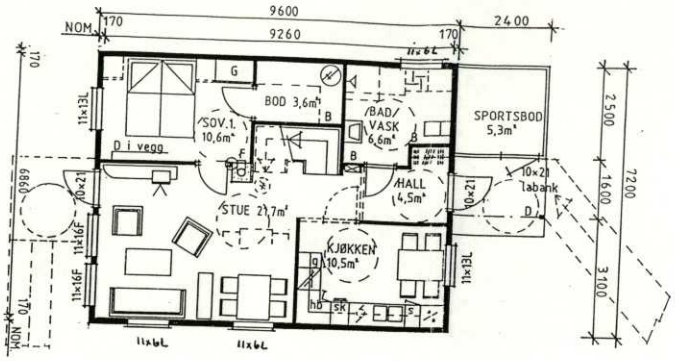
ARKIVNR. 255 - 91

15. 05. 95
95/1874-003

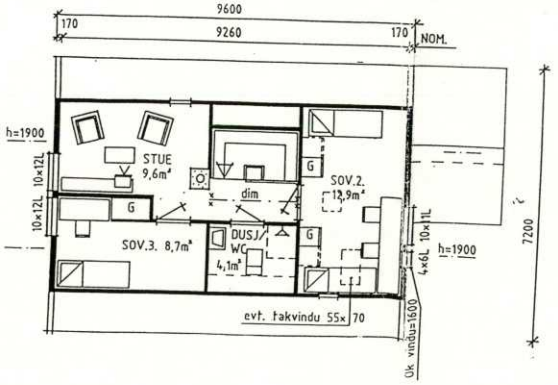
Hetlandhus

BRYNE - TLF. 04-483100

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS



1. ETASJE



LOFT

DEN NORSKE S A/S HUSBANK
Jf. lånet datert 1/3 19 95
sign: 1/5

Kmh.
Berlin
Roger Pedersen
Lill. Hammer
61 25 82 00

HETLANDHUS ÅSEN

BYGGHERRE: KUUD LØRBERG
LINDA K. SLETTEN
BYGGEPLASS: SPREMGMITTEN 31
KOMMUNE: LILLEHAMMER
G.NR. B.NR
DK 59

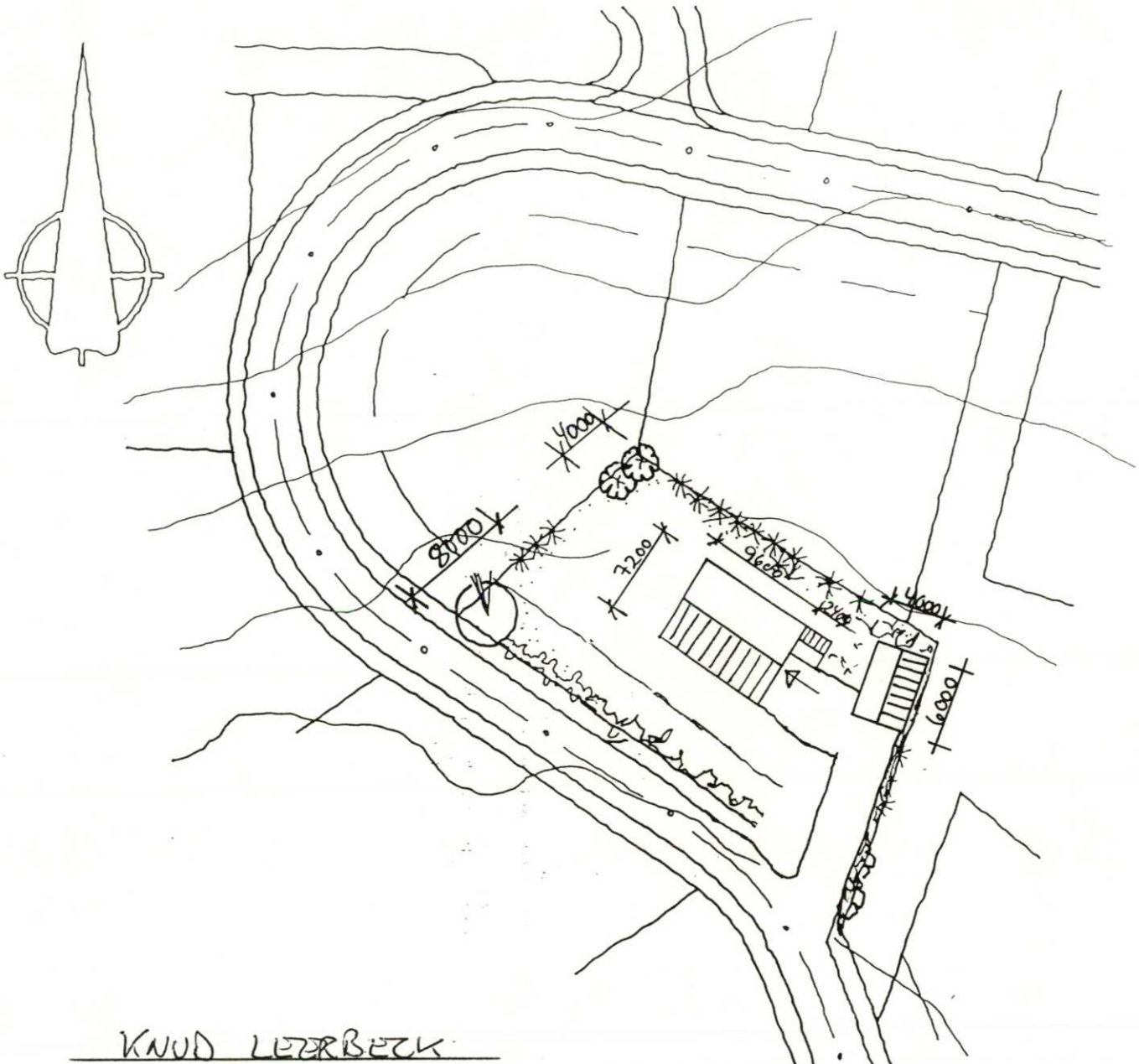
	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG.	M²		M²
1. ETG.	68,8 M²	1,0/0,6	66,7 M²
2. ETG./LOFT	36,9 M²	0,6	22,1 M²
SUM	105,7 M²		88,8 M²
Grunnfl.	75,1 M²		

TEGN.: PJH DATO:
TRAC: DATO:
KONTR.: DATO:
MÅL: 1:100
ERSTATNING FOR:
REVIDERT 6.7.92 SH
REVIDERT
REVIDERT
REVIDERT
ARKIVNR. 255 - 91

Hetlandhus
BRYNE - TLF. 04-483100

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS

7.5.05.95
95/1874-003



KNUD LEERBECK
LINDA K. SLETTEN.

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Jf. lånetilsagn av 1/3 1995
sign:

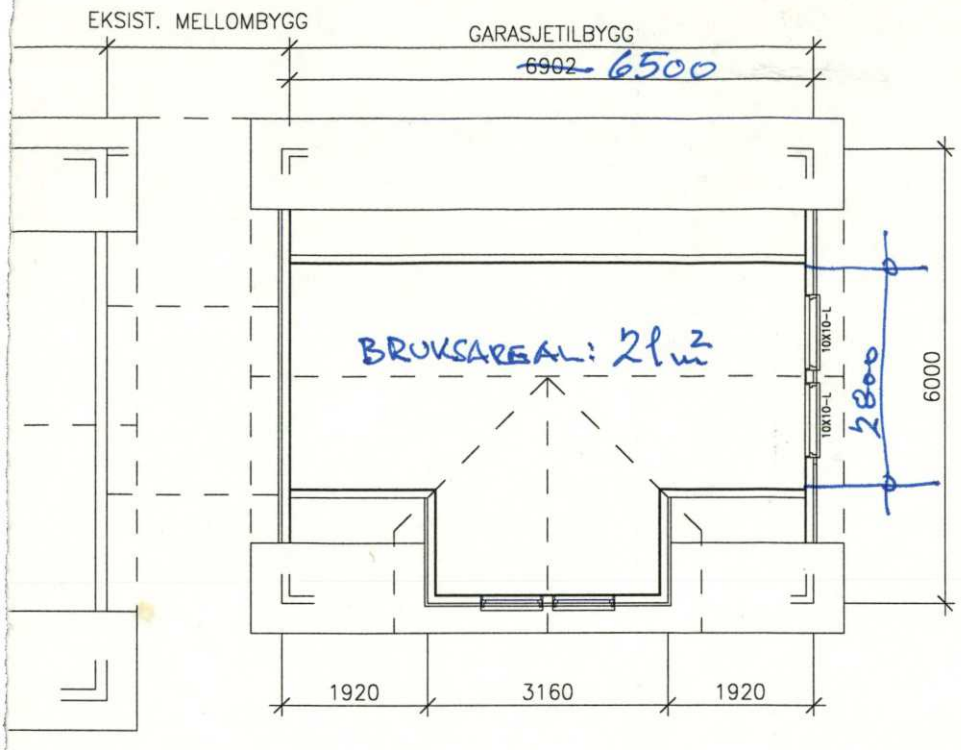
ILLUSTRASJONSPLAN
SPARAGMITTEN 31
LILLEHAMMER KOMMUNE

M=1:500

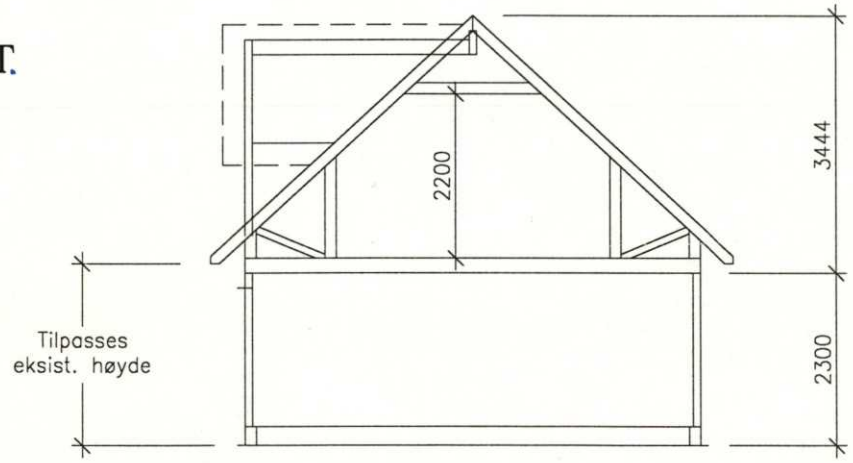
26. 01 95
95/0452-001

10. 05. 95
95/1874-001
t-503.1

HeHandhus

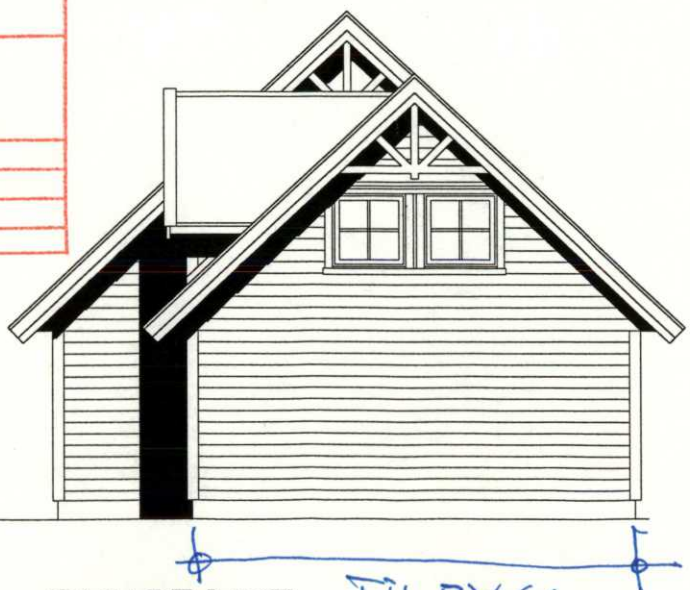


PLAN LOFT.



SNITT KV TILBYGG.

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
År/Saksnr. 99/03039
Dok.nr. 001
28 JUNI 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Avd./seksj. | Saksb.
Avskr. | Gradering



FASADE MOT ..... TILBYGG.

"TAKSTEIN SVART"

Rev.:			
A:	Redusert bredde til 6,0 m. Porter sentrert	08.05.99	
		Tegn.: P.A.	
		Dato: 26.04.99	

Tegning: Anmrldelsestegninger

Mål: 1:50

Denne tegning tilhører Per O. Antonsen. Kfr. lov om åndsverk

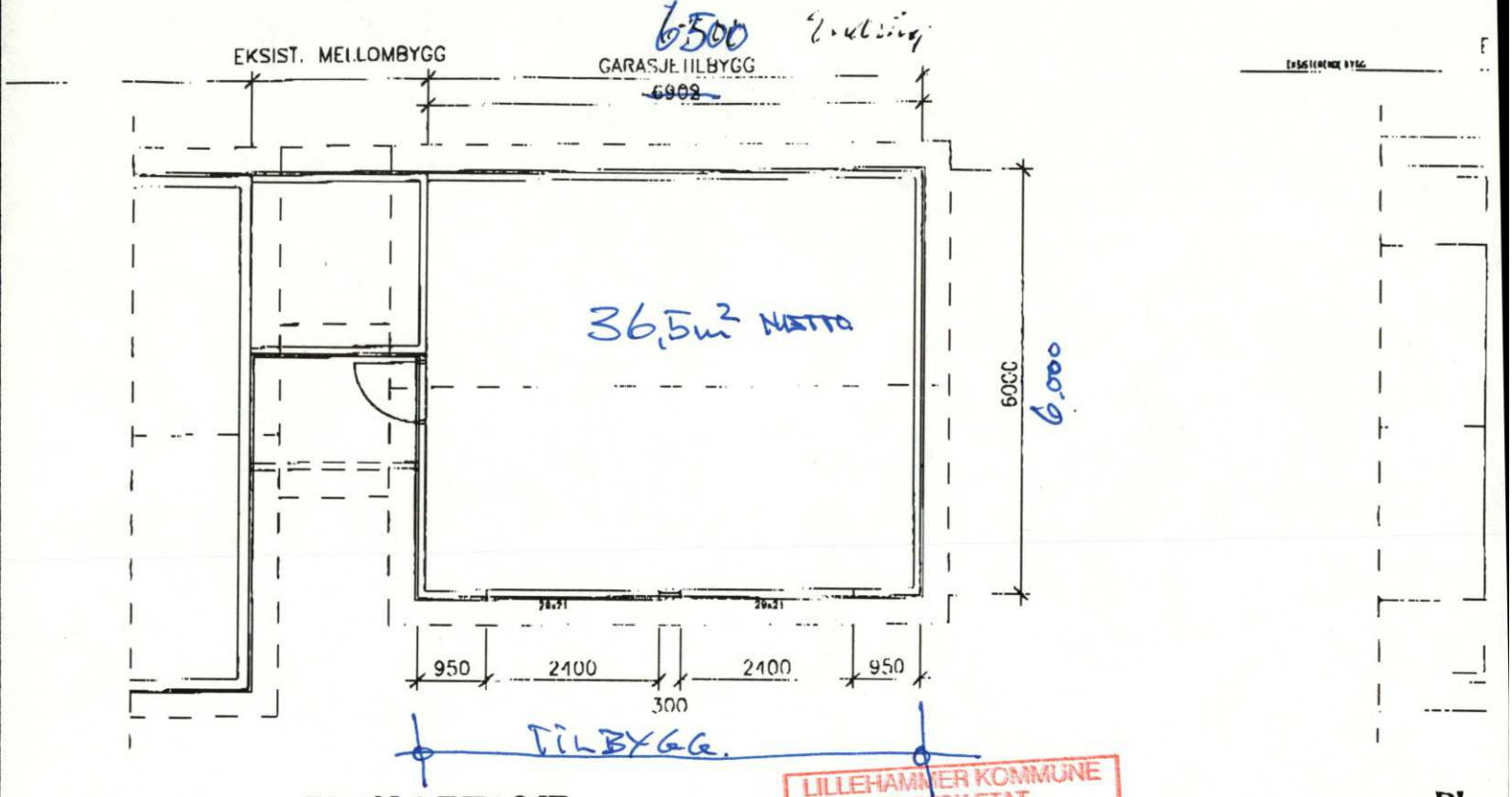
Byggh. :
Byggepl. :
Kommune :

Tegn. nr.: A—1

Ing. Per O. Antonsen
Org.nr.: 979 792 816
Slensjordveien 40 – 2800 Gjøvik, tlf. 61 17 03 99

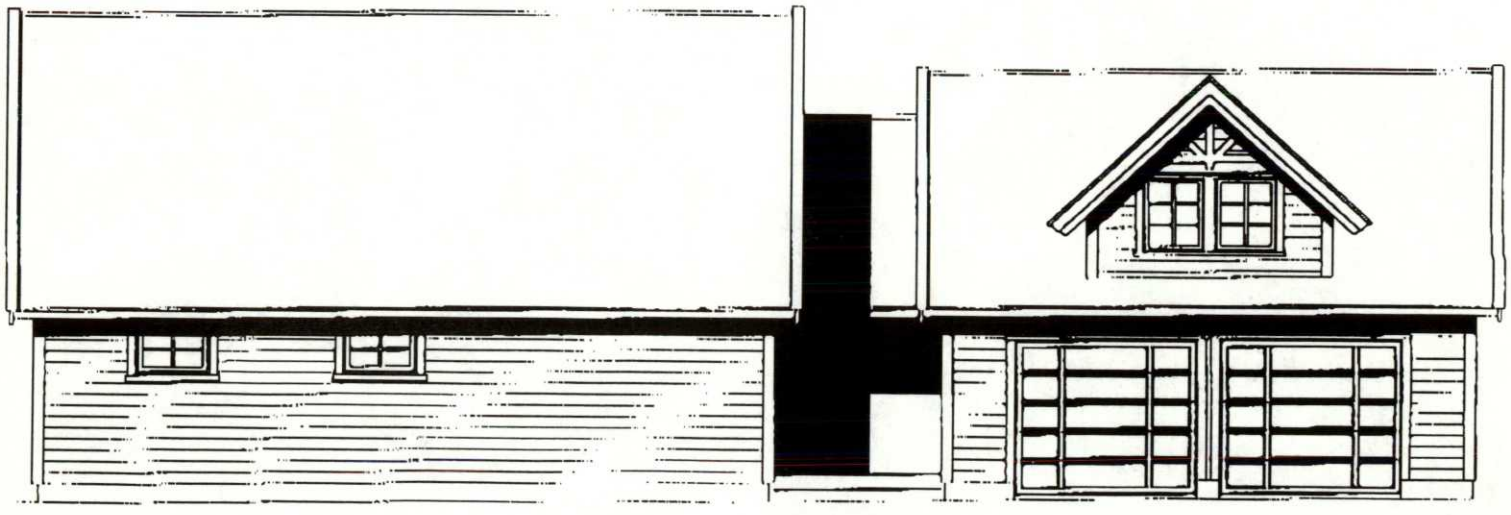
FRA: LINDA SLETTEN OG KNUD LEERBEK, SPARAGMITTEN 31, LILLEHAMMER "RØYSLIMOEN".

61185939



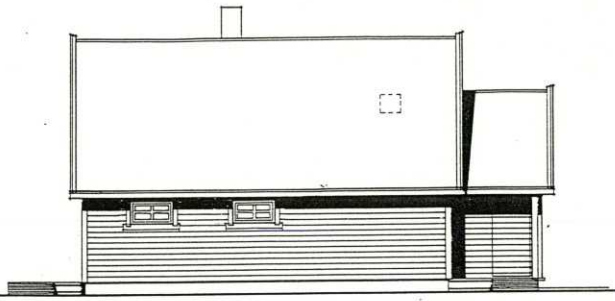
PLAN 1.ETASJE

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Ar/Saksnr. 99/03039
Dok.nr. 001
28 JUNI 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Avd./seksj.
Saksb.
Avskr.
Gradering



FASADE MOT .....

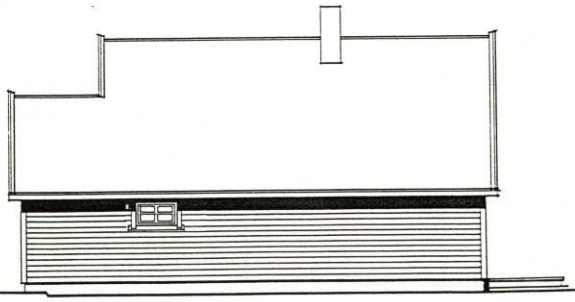
FASADE TILBYGG



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

1 0. 05. 95
95/1874-001
1-523.1

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Ap/Saksnr: 99/03039 | Dok.nr: 001
28. JUNI 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Avd./Sekt.: Saksb.:
Avsktr.: Tlf/klinne:

FASADER AV EKSISTERENDE BOLIG

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Åsen +

BYGGHERRE: LINDA K. SLETTEN
OG KNUD LEERBECK

BYGGEPLASS:
SPARAGMITTEN 31

KOMMUNE:
LILLEHAMMER

G.NR B.NR

DK

	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG.	M²		M²
1. ETG.	68,8 M²	1,0/0,6	66,7 M²
2. ETG./LOFT	36,9 M²	0,6	22,1 M²
SUM	105,7 M²		88,8 M²
BTA Bruttoareal	M²		Grunnflate: 75,1m

TEGN.	PJH	DATO: 23.04.92.
TRAC.	GM	DATO: 08.05.92.
KONTR.	TU	DATO: 11.05.92.

MÅL: 1:100

ERSTATNING FOR:

REVIDERT 010493 SH

REVIDERT 22.3.95 H.S.

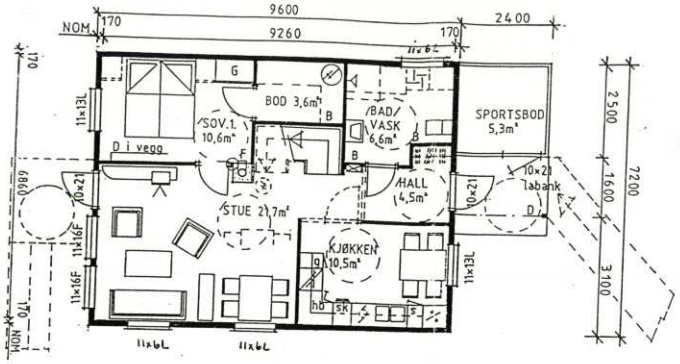
REVIDERT

REVIDERT

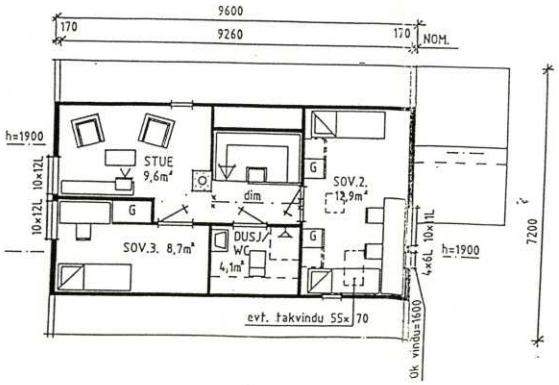
ARKIVNR

Hetlandhus

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.



1. ETASJE



LOFT

PLAN AV EKSISTERENDE BOLIG

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Arkivsaksnr. 99/03039 | Dok.nr. 001
28 JUNI 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Avd./seksj. | Saksh.
Ansv. | Gnr/løpenr.

F 5. 05. 95
95/1874-003

DEN NORSKE S A.S KUSBANK
Jf. lånet i sagn av 1 3 19 91
sl. nr. 1/2

Kmh.
Bank
Roger Pedersen
Lill. Hammer
612582 00

HETLANDHUS
ÅSEN

BYGGHERRE: KUUD LØERBØEK
LINDA K. SLETTEN
BYGGEPLASS: SPRENGMITTEN 31
KOMMUNE: LILLEHAMMER
G.NR. B.NR.
DK 59

	BRA Bruksareal	Faktor	BA Beregnet areal
KJ./UNDERETG.	M²		M²
1. ETG.	68,8 M²	10/06	66,7 M²
2. ETG./LOFT	36,9 M²	0,6	22,1 M²
SUM	105,7 M²		88,8 M²
Grunnfl.	75,1 M²		

TEGN.: PJH | DATO:
TRAC: | DATO:
KONTR.: | DATO:
MÅL: 1:100
ERSTATNING FOR:
REVIDERT 6.7.92 SH
REVIDERT
REVIDERT
REVIDERT
ARKIVNR. 255 - 91

Hetlandhus
BRYNE - TLF. 04-483100

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS

Lillehammer kommune

Knud Leerbeck
Sparagmitten 31

2611 LILLEHAMMER

Dato:18.01.02
Vår ref.: PERROV 99/03039-003
Arkivkode: TGBBY 85/194
Løpenum: 02/001173
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende FERDIGATTEST - TILBYGG BOLIG. Adr. Sparagmitten 31, Gnr./Bnr. 85/194

Tiltakshaver: Knud Leerbeck
Ansvarlig søker:

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 30.08.99.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Bekreftet ferdig pr. tlf. 02.01.02.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2 : 57*
- *Tomteareal m^2 :*

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2 : 47*
- *Eiendomsskatt m^2 : 57*

Med hilsen

Oddvar Johansen
Seksjonsleder

Per Arne Roverud

Kopi til:
Sekretariat, Brannsjefen, Ligningskontoret.

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Arkiv

Lillehammer Kommune

Knud Leerbeck
Sparagmitten 31

2611 LILLEHAMMER

Dato:30.08.99
Vår ref.: GUS 99/03039-002
Arkivkode: TGBBY 85/194
Deres ref:

Vedlegg:
1 melding i retur

MELDING OM ARBEID
Vedrørende TILBYGG BOLIG. Adr. Sparagmitten 31, Gnr./Bnr. 85/194

Tiltakshaver/melder: Knud Leerbeck

Svar på melding om arbeid, etter plan- og bygningslovens §§ 81, 85, 86a, 86b, SAK §§ 20-23, mottatt 29.06.99

Tiltaket består av tilbygg av garasje med innredet loft.

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

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

- Bruksarealet økes med 57 m^2.
- Alle arbeider skal utføres i henhold til gjeldende bestemmelser og i samsvar med melding.
- Tiltakshaver/melder er selv ansvarlig for at tiltaket ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l.
- Arbeidet må settes i gang innen 3 år, og ikke innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
- Når tiltaket er gjennomført skal det meldes til byggesakseksjonen, tlf. 61 26 65 00.

Regning for gebyr i tilknytning til byggesaken ettersendes.

Med hilsen

for Bjørn Kr. Sveen

Gunnar Solvik

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.01.2026 12:43

Eiendom 3405-85/194

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	30.05.1990	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	606 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	85	Beregnet areal	606	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	194	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sparagmitten 31	2611 Lillehammer	Roterud	Sentrum	Søre Ål

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.05.1990	Kart- og delingsforretning	3405-85/194	Mottaker	606
		3405-85/136	Avgiver	-606
01.01.2020	Omnummerering	3405-85/194	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	7452802			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.06.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	31.07.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	14613994			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.06.1995	Areal, bolig (bruk/brutto)	162/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	24.11.1995	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	162/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	162	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	105/0	0/0	105/0
H02	Hovedetasje	0	57/0	0/0	57/0

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**85**	Bnr.	**194**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Sparagmitten 31, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 27 303,50

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 7 668,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 26. januar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.01.2026 12:43

Eiendom 3405-85/194

Adresser (1)

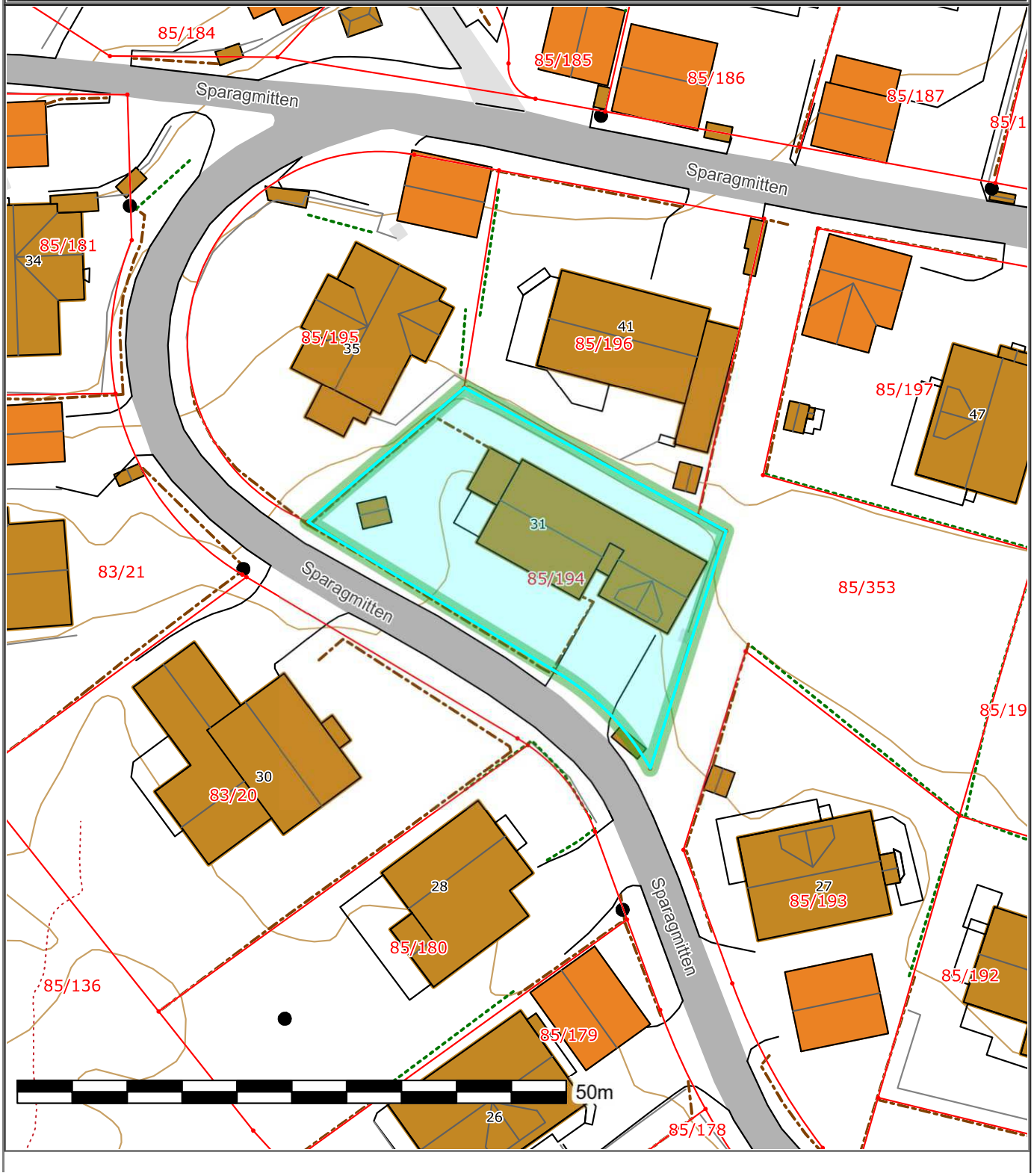
Adresse	Poststed
Sparagmitten 31	2611 Lillehammer

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
3405-85/353/0/0		Hjemmelshaver	1/37		
Slettmo Bjørn Sparagmitten 31 2611 Lillehammer	110171	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
3405-85/353/0/0		Hjemmelshaver	1/37		
Slettmo Bjørn Sparagmitten 31 2611 Lillehammer	110171	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

SITUASJONSKART

LILLEHAMMER KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 194	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Sparagmitten 31, 2611 LILLEHAMMER			
	Hj.haver/Fester:	SLETTMO BJØRN, SPARAGMITTEN 31, 2611 LILLEHAMMER			
	Dato: 26/1-2026 Sign:				Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Hekk
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Høydekurve_Lillehammer
A GnrBnr	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Eiendom	Husnummer	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Gang- og sykkelveg	Veg	Privatveg gatenavn

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**85**	Bruksnr:	**194**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Sparagmitten 31, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 26. januar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Oversiktskart

Adresse: **Sparagmitten 31, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/85/194/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 606 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.01.2026

N



Matrikkelkart

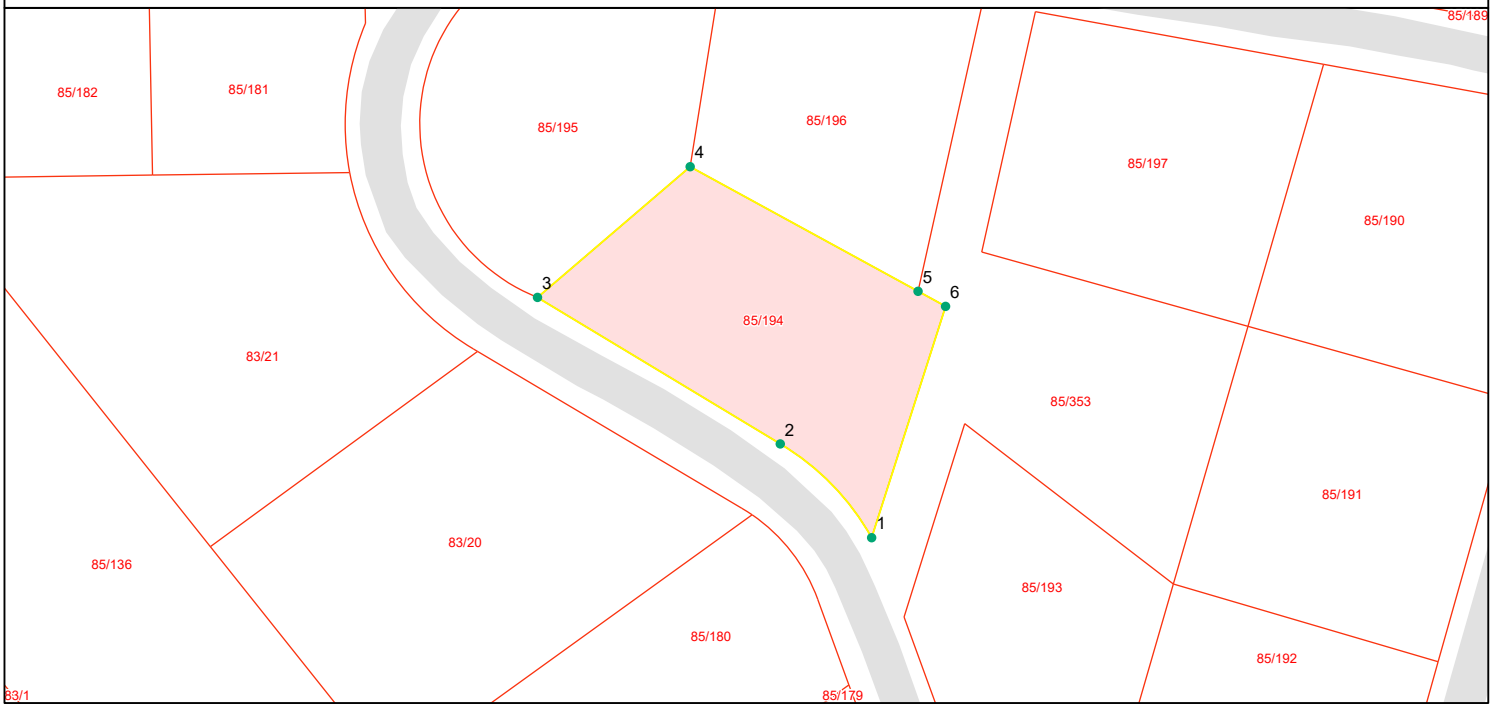
Adresse: **Sparagmitten 31, 2611 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/85/194/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 606 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.01.2026

N

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

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



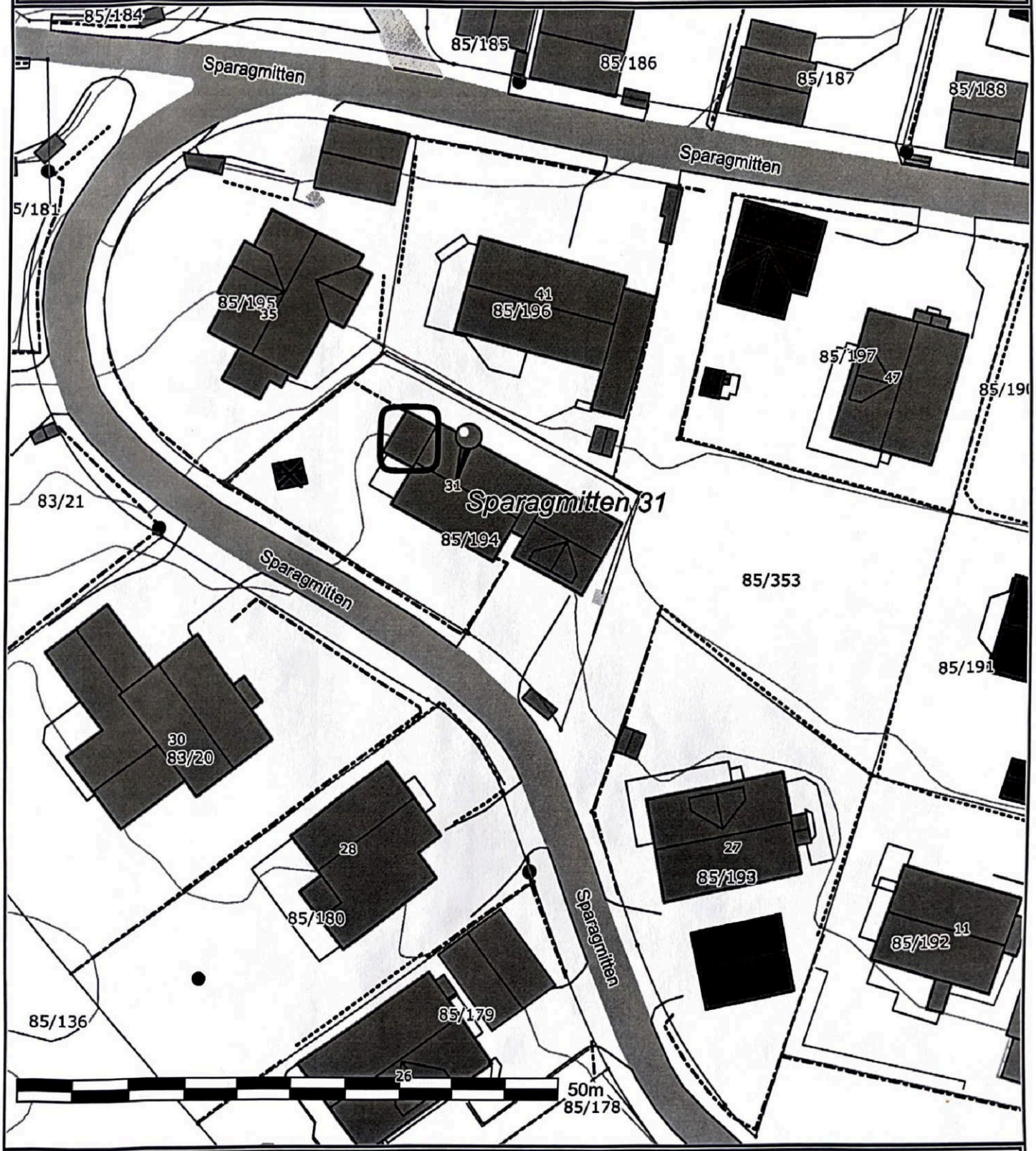
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 606 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6774032.69	581509.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.38	23.507
2	6774041.46	581500.5	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	26.5	0
3	6774055.16	581477.84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.78	0
4	6774067.38	581492.09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.27	0
5	6774055.73	581513.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.93	0
6	6774054.32	581515.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	22.72	0

SITUASJONSKART

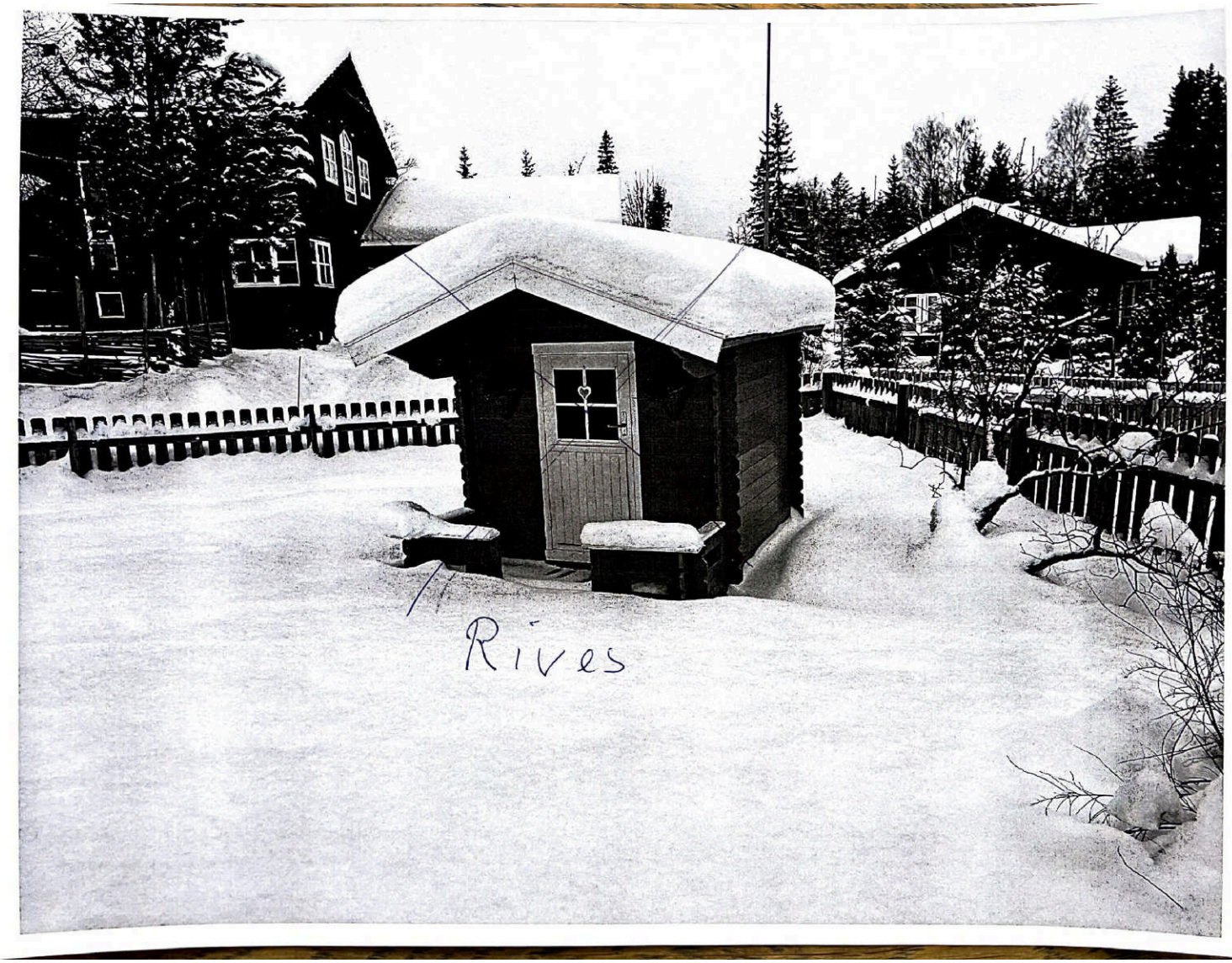
Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 23/1-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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


4250


3500
1950
2300


Rives

Ordre: **85667**

Eiendom: **3405-85/194/0 Andel 0**
Sparagmitten 31
2611 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 26.01.2026 07:20:

Under behandling

Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende " i Kommuneplanen 2020-2023(2030).
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan – 095 Røyslimoen».
Arealformål «Bolig».
Ved motstrid gjelder Kommuneplan av nyere dato, framfor eldre reguleringsplan.

95

REGULERINGSPLAN FOR RØYSLIMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret : 27.06.85
Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 23.05.85

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

1.1 Området for offentlig bebyggelse.

Området er avsatt til barneskole, barnehage og eventuelle andre offentlige grendefunksjoner med tilhørende lekeareal og parkeringsareal.

Bebyggelsen tillates ikke oppført med flatt tak og utformingen må harmonere med strøkets karakter.
Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Atkomst til området med bil skal skje fra veg 4, men bygningsrådet kan godkjenne en midlertidig atkomst fra veg 2.

De viste arealer for trafokiosker kan flyttes i samråd med byplankontoret.

1.2 Område for forretning.

Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Området F3 avsettes til bensinstasjon og til parkering for F1 og F2. Internt i F1 og F2 tillates kun varetransport.
Det er ikke tillatt å etablere flere avkjørsler til samlevegen enn det planen viser.

Arealet til felles avkjørsel skal tjene som avkjørsel for eksisterende bolig- og forretningseiendom med utvidelser og for bensinstasjon. Bensinstasjonens plassering må godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen tillates ikke utført med flatt tak, og utformingen bør harmonere med strøkets karakter.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Plan for utomhusarealer som viser bl.a. parkering, terrengbehandling og beplantning måutarbeides og skal følge søknad om byggetillatelse.

Det skal på egen grunn anlegges minst 1 biloppstillingsplass pr. 60 m^2 forretning.

Det er ikke tillatt med virksomhet som er særskilt innrettet på tungtrafikk.

1.3 Område for boliger.

For felt B, C, D, E og F er det laget en veiledende illustrasjonsplan som viser veger, tomtedeling m.v.
Feltene kan bygges ut etter denne planen. Bygningsrådet skal godkjenne endringer i planen eller helt nye bebyggelsesplaner før utbygging.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Fasader som bygges nærmere nabogrense enn 4 m, der hvor dette er angitt med særskilte byggegrenser, tillates ikke utført med vinduer og dører.

Flatt tak og valmtak er ikke tillatt.

Eventuell sokkeletasje bør ha samme fasadeutforming som huset forøvrig.

Garasjer og uthus kan bare oppføres i en etasje og med inntil 50 m^2 grunnflate. Garasje kan oppføres inntil 6 m fra vegkant når porten vender mot vegen og ellers inntil 1 m fra regulert vegkant.

I boligarealet skal det på egen eiendom anlegges 1 biloppstillingsplass for 2-roms leilighet, 1,5 biloppstillingsplasser for 3-roms leiligheter og 2 biloppstillingsplasser for 4 rom eller mer. I tillegg anlegges 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet i en sentral parkeringsplass for tilfeldigparkering.

Innenfor de enkelte boligfelt kan bygningsrådet tillate beboere å drive mindre, privat næringsvirksomhet dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe fornaboene.

De regulerte fellesarealer i feltene skal nyttes til leke- og oppholdsplasser og eies og drives av beboerne i de respektive felt.

De felles, private veger i planen skal eies og drives i fellesskap av de eiendommer som har regulert atkomst fra samme veg.

2. BESTEMMELSER FOR ANDRE REGULERINGSFORMÅL.

2.1 Friområder.

Friområde 4 og 5 er avsatt til idrettsbaner og tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

I friområdet 6 forutsettes det at en del av eksisterende skog hogges for å øke solinnfall til det offentlige byggeområdet.
I friområdene 7 og 8 er det tillatt med kjøring av skogsvirke fram til de angitte velteplasser.

2.2 Spesialområde.

Dette området er avsatt til privat stallvirksomhet.
Bygninger som ikke har direkte tilknytning til denne virksomheten tillates ikke oppført.

2.3 Trafikkområder.

På de gangveger som er gitt skravur, er kjøring til de tilliggende eiendommer tillatt. Kjøring på gangveger forøvrig er kun tillatt for utrykningskjøretøyer.

Langs samlevegen er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer utover det planen viser.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Det må utarbeides en trafikksikringsplan for både offentlige og private veger som angir skilting, fartsdempende tiltak, eventuelle sperre m.v.

3.2 Eksisterende terreng og vegetasjon må bevares i størst mulig utstrekning.

3.3 Tomteutnyttelsen regnes lik forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og netto-tomt.

3.4 Ved oppfylling av tomt, tillates ikke fylling inn i til grensende friarealer.

3.5 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

REGULERINGSPLAN FOR RØYSLIMOEN

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

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

Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)
- Bolig TU-35%
- Fornetning TU-35%
- Industri
- Allmennyttig formål - barnehage
- Offentlig bebyggelse/Barnehage TU-35%

Landbruksområder (PBL §25, 1. ledd nr. 2)
- Jord- og skogbruk

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg/fortau
- Annen veggrunn

Offentlige friområder (PBL §25, 1. ledd nr. 4)
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

Fareområder (PBL §25, 1. ledd nr. 5)
- Høyspenningsanlegg

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Privat for hester

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Felles lekeareal

Kombinert formål (PBL §25, 2. ledd)
- Bolig/Fornetning

Sinkesymboler m.v.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Avkjørsel

Utarbeidet av: Lillehammer kommune

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 27.06.1985

0 50
Målestokk = 1:1000

N

Plan ID: Plan-095

BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 27.06.85

Lillehammer, 20.01.11

Synnøve Brenden
Oktfører

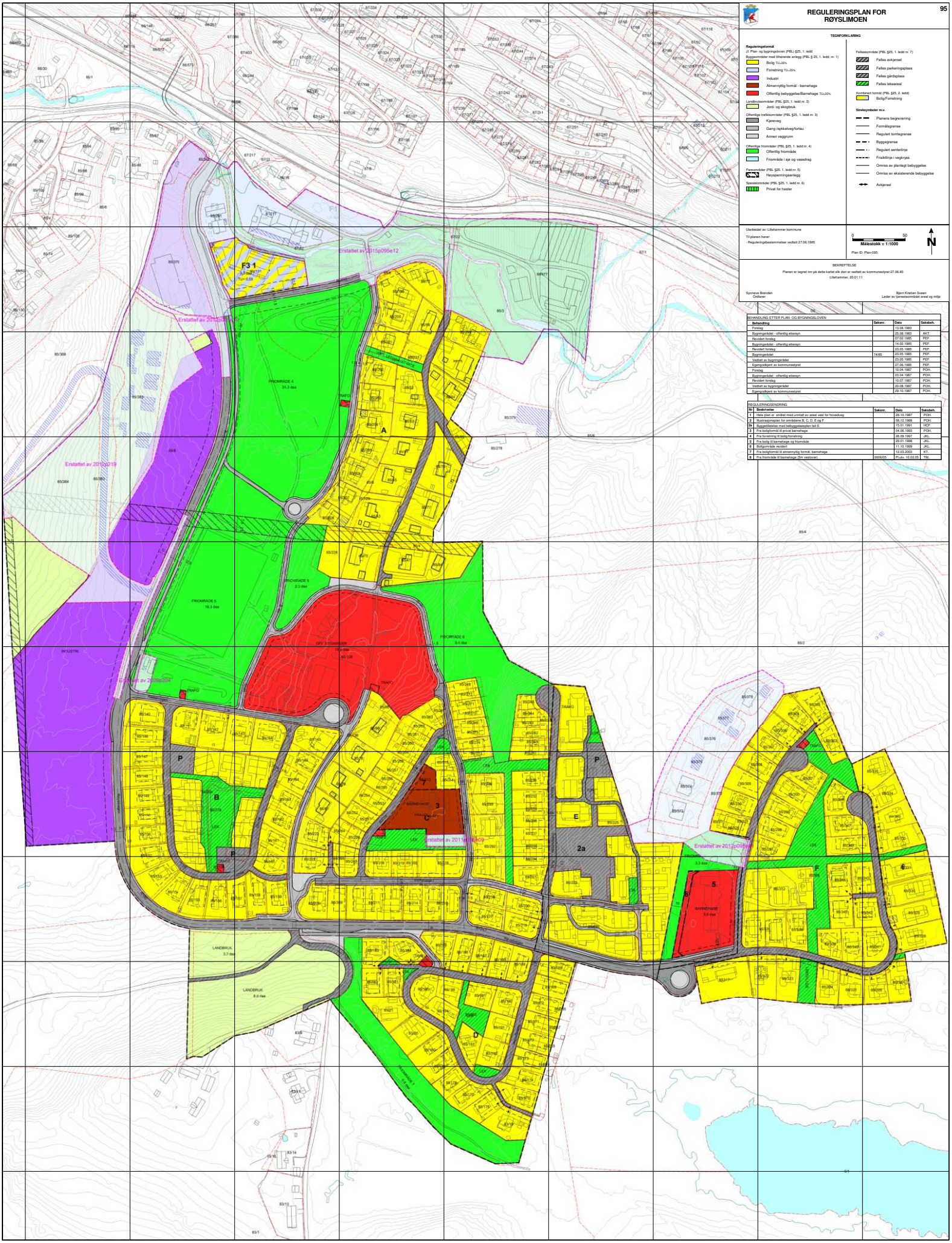
Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø

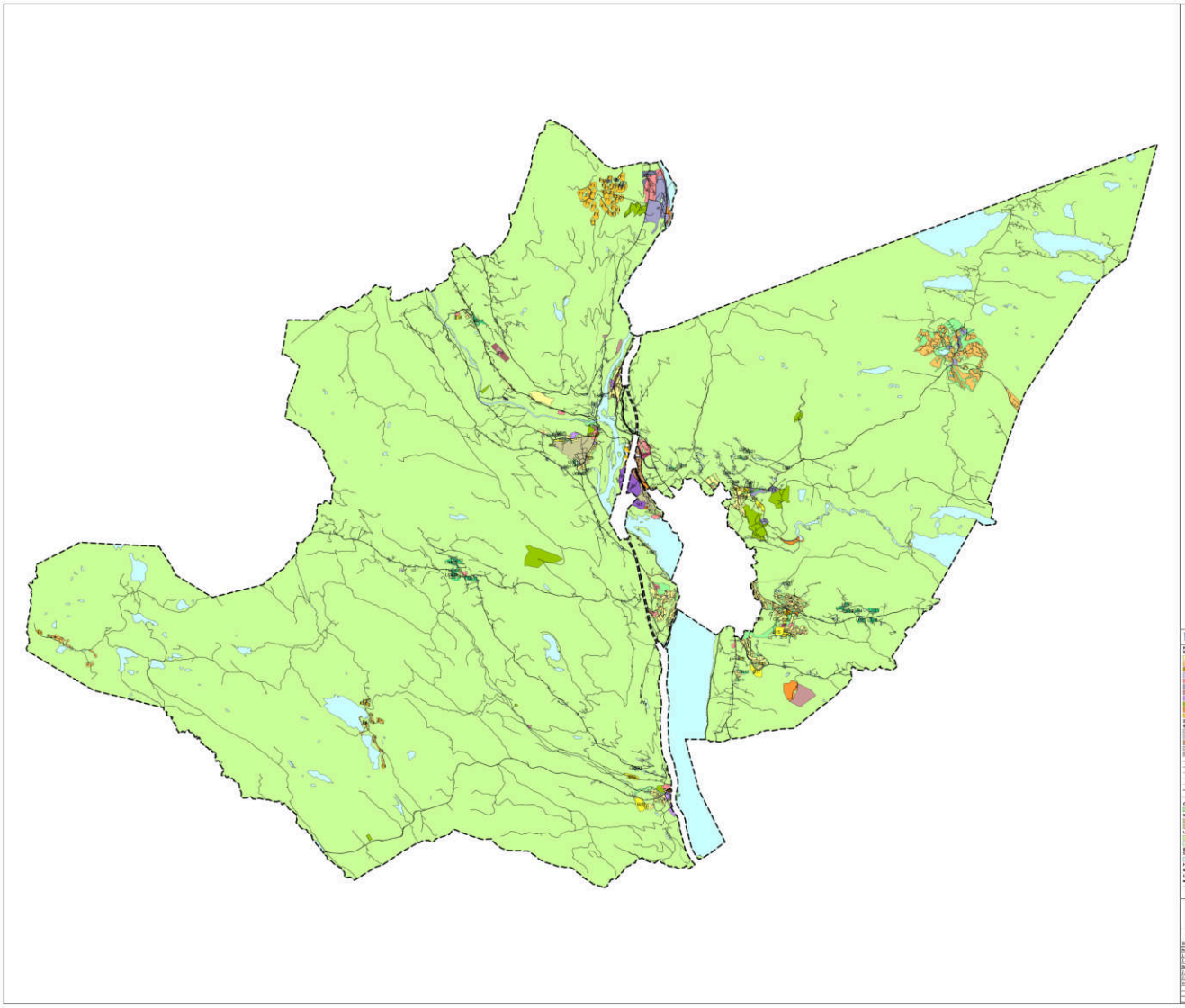
BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
Forslag		13.08.1983	
Byggingsrådet - offentlig ettersyn		25.08.1983	AKT.
Revidert forslag		07.02.1985	PEF.
Byggingsrådet - offentlig ettersyn		14.02.1985	PEF.
Revidert forslag		23.05.1985	PEF.
Byggingsrådet	74/85	23.05.1985	PEF.
Vedtatt av byggingsrådet		23.05.1985	PEF.
Egenavdeling av kommunestyret		27.06.1985	PEF.
Forslag		19.04.1987	PCH.
Byggingsrådet - offentlig ettersyn		23.04.1987	PCH.
Revidert forslag		10.07.1987	PCH.
Vedtatt av byggingsrådet		20.08.1987	PCH.
Egenavdeling av kommunestyret		28.10.1987	PCH.

REGULERINGSENDRING

Nr	Beskrivelse	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1	Hele plan er endret med unntatt av areal vest for hovedveg		29.10.1987	PCH.
2	Illustrasjonsplan for områdene B, C, D, E og F		08.12.1988	PCH.
2a	Byggetillatelse med bebyggelsesplan felt E		15.01.1991	HOF.
3	Fra bolig/formål til privat barnehage		04.06.1993	PCH.
4	Fra fornetning til bolig/fornetning		26.09.1997	JKL.
5	Fra bolig til barnehage og friområde		29.01.1998	JKL.
6	Boligområde revidert		11.10.1999	JKL.
7	Fra boligformål til allmennyttig formål, barnehage		12.03.2003	KT.
8	Fra friområde til barnehage (Dm vestover)	2006/05	Pl.utv. 10.02.09	TM.





TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Grønnstruktur

BLANDET FORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Ulike typer blandet formål
- Ulike typer blandet formål

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

- LNFR for spredt boligbebyggelse
- LNFR for spredt næringsbebyggelse

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

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

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLER

- Fengsling
- Grense for bandlegging

Målestokk 1:100000 (A3)

Plan ID: 2316#kommplan

Saks- og arkivansvarlig: ASG
Kontrollansvarlig: Fra ARK Sone: 12
Prosjektansvarlig: VHO/KMO

Dato for kartgrunnlag: 22.09.14
Dato for utarb.: 22.09.14

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Godkjent.
1. gangs behandling - Formannskapet	052/18	26.04.2018	SAB
Offentlig ettersyn - Kunngjøring av høring		08.11.2019 - 31.12.2019	SAB
Sektorhøring - Sektorhøringsfrist		20.06.2022	SAB
2. gangs behandling - Kommunestyret		20.06.2022	SAB
3. gangs behandling			
Endelig - Kommunestyret		26.05.2024	SAB

Sparagmitten 31

Nabolaget Røyslimoen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Røyslimoen skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 29 elever, 3 klasser	7 min 4.6 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	8 min 4.7 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	10 min 6.7 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 16 klasser	15 min 8.7 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	8 min 5 km
Create - Lillehammer kreative vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Røislivegen Linje B5, 535	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	10 min 5.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

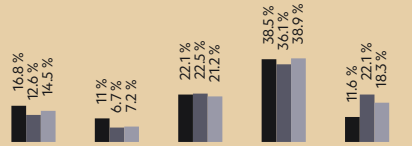
BARNEHAGER

Røyslimoen barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Steinrøysa barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Hestehoven barnehage (1-5 år) 19 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røyslimoen	11 min
Kiwi Røyslimoen	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Røyslimoen	1 514	623
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Røyslimoen kunstgressbaner	8 min
Langsethagen balløkke	24 min
Espern Lillehammer	9 min
Fitnesspoint Lillehammer	10 min

«Rolig og naturskjønne omgivelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

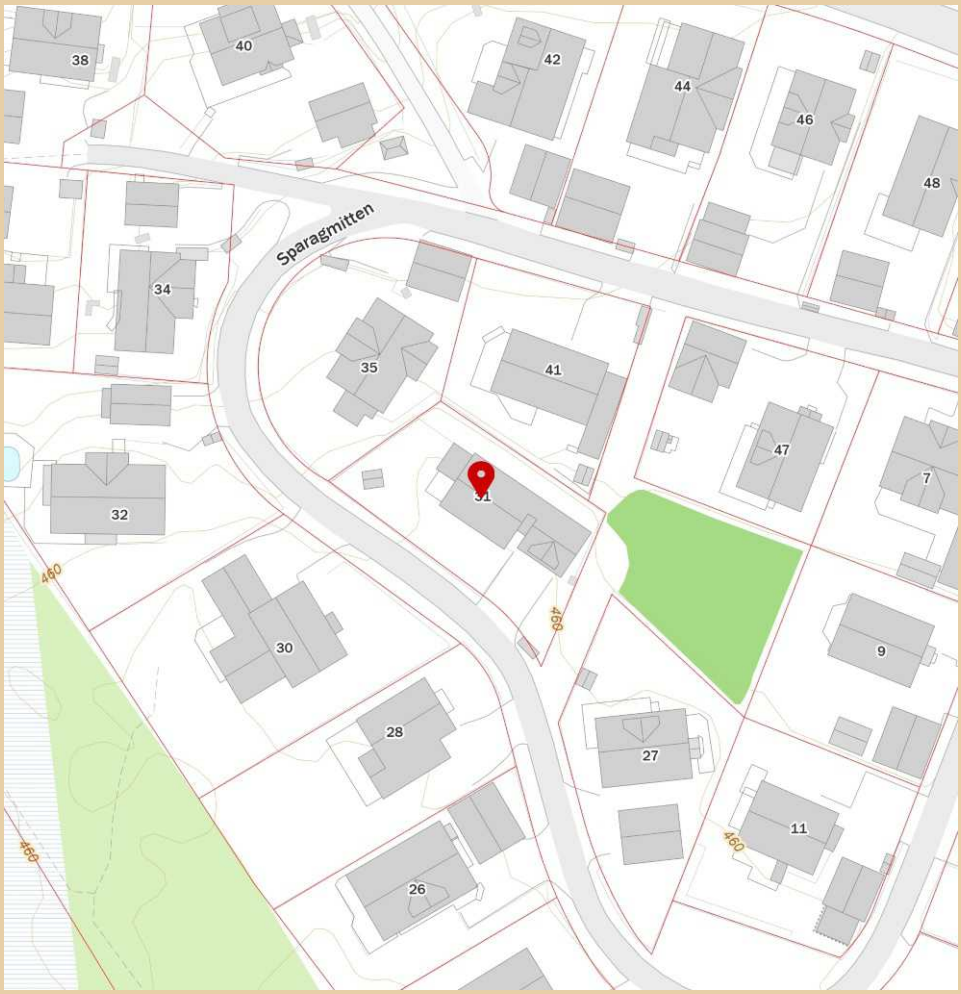
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sparagmitten 31, 2611 Lillehammer
Gnr. 85, Bnr. 194, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260019

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 917 32 496

E-post: anders.tyrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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