PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# MELLEMBERGVEGEN 22

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

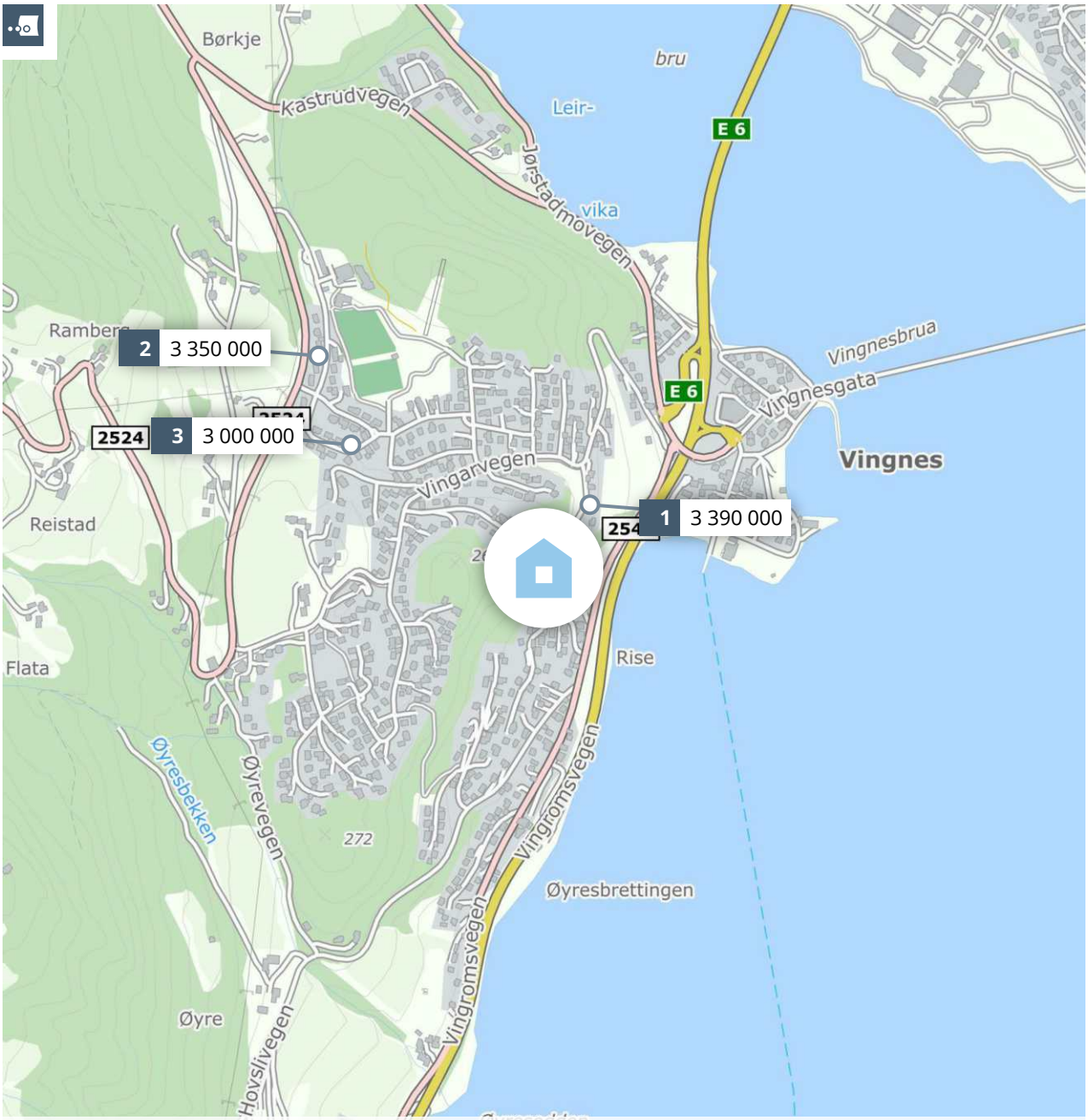
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# MELLEMBERGVEGEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 13.04.2026

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: Hege Mjølstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Mellembergvegen 22, 2608 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 31 BNR 87 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØYRE

Verdivurdert til

**3 250 000**

| - | 3 250 000 | 21 104 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 154 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 025 m² | |
| Byggeår | | | | | 1970 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Mellembergvegen 6 A<br>161 m² 1979 807 m² 4 sov | 16.04.2025 | 3 390 000 | **3 390 000** | 0 | 3 390 000 | **21 056** |
| 2 | Røysbakken 7<br>167 m² 1975 1 017 m² 4 sov | 16.10.2025 | 3 500 000 | **3 350 000** | 0 | 3 350 000 | **20 060** |
| 3 | Røysbakken 18<br>198 m² 1976 775 m² 4 sov | 10.10.2025 | 2 700 000 | **3 000 000** | 0 | 3 000 000 | **15 152** |

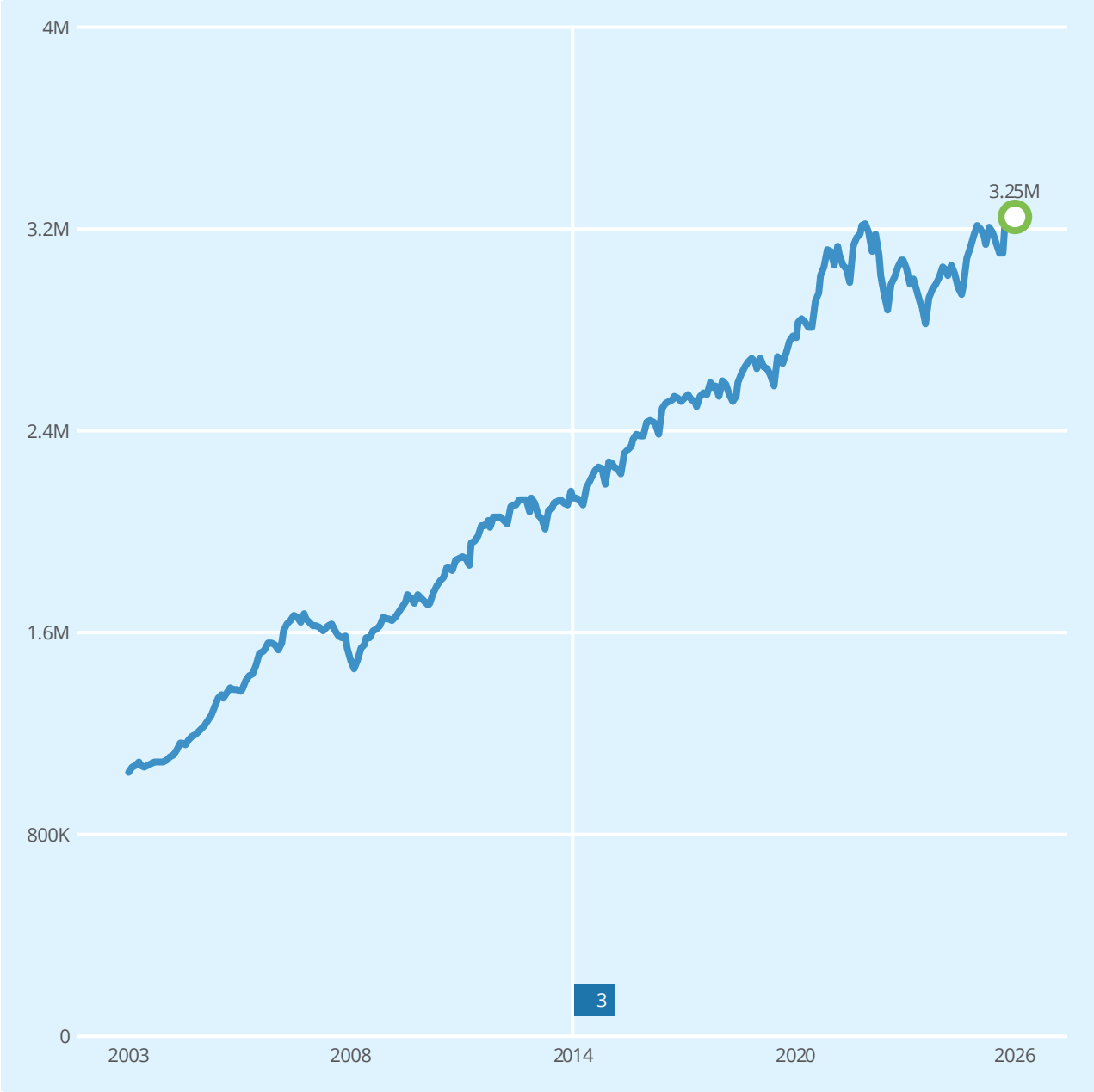
Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i blindvei, med fantastisk utsikt mot Lillehammer by og Mjøsa. Stor eiet tomt på over 1 mål med pent opparbeidet hage og flotte usjenerte uteplasser. Rolig og etablert boligfelt uten biltrafikk.
En lys og velholdt enebolig med rolig og attraktiv beliggenhet.
Planløsningen er praktisk og oversiktlig, med alle hovedfunksjoner samlet på ett plan. Boligen inneholder: Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom, vaskerom samt flere lagrinsrom i kjeller.

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
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

# Eneboliger til salgs i ØYRE grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

# Eneboliger solgt i ØYRE grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

**3 548 000** Prisantydning i snitt

**3 525 000** Salgspris i snitt

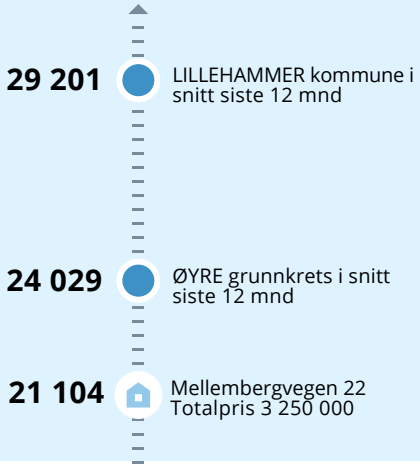
3.5M

Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 0.6% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

TAKSTCON

Mellembergvegen 22, 2608
LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 31, bnr. 87

**Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 154 m²**



**Befaringsdato:** 06.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20944-2117 **Eiendomsverdi ref nr:** CV1901

**Foretak:** Takstcon AS **Takstingeniør:** Eirik Enge

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

# Takstcon AS

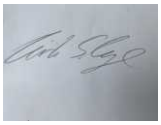
Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning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

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

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



**Rapportansvarlig**



Eirik Enge
Uavhengig Takstingeniør
eirik@takstcon.no
472 44 600

# 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.

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Undertak av trepanel.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindskier i tre.
Yttervegg i trekonstruksjon. Utvendig stående og liggende tre kledning.
Mønet skråtak i tre. Takstoler. Lufting ved takraft og i gavel.
Trevinduer med 3 - lags isolerglass fra byggeår.
Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra byggeår.
Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra 1986 på soverom mot øst.
Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår i kjeller.
Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra 2014 på bad og bod i 1. etasje.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.
Terrasse mot Sør. Konstruksjon og overflater i treverk.
Fundamentering av støpte vanger.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i hovedsak preget av: Laminat. Belegg. vegg til vegg teppe.
Vegger i hovedsak preget av: Panel. Malt strie. Baderomsplater. Panelplater.
Himling i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Støpt plate på mark. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe murt av betongstein. Peisovn.
Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt. Innvendige utforede deler av vegger på grunnmur.
Trapp mellom kjeller og 1. etasje.
Profilerte tredører.
Boligen er varmet opp med strøm og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, panelovner, varme i gulv.
Varmepumpe.

VÅTROM Gå til side

Bad
Teknisk forskrift 2010.
Bad oppgradert i 2014.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Overflater vegg: Baderomsplater på vegg.
Overflater himling: Himlingsplater.
Overflater gulv: Belegg.
Varmekilde: Gulvvarme.
Sluk av plast. Belegg som membran tetteskikt på gulv.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Ukjent Type maling på betonggulv. malte vegger. Himlingsplater. Dusjkabinet. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. mekanisk avtrekk via leding til stikkontakt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/murte vegger rundt våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate er laminert.
Glatte fronter. Glass over benkeplate ved komfyr. Komfyrvakt.
Dobbelt kjøkkenkum.
Plass til frittstående: Komfyr. Kjøle/fryseskap.
Det er integrert: Oppvaskmaskin.
Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Rør i rør på bad i 1. etasje.
Synlige vannrør i: Kobber.
Synlige avløpsrør i plast. Synlige avløpsrør i støpejern.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Mekanisk avtrekk fra bad.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggepr.
Luft til luft Varmepumpe
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult anlegg.
Det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort oppgradering siden bygget sto ferdig.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Det er fremvist samsvarerklæringer for en del av arbedidet utført på anlegget.

Det er fremvist kontrollrapport for elkontroll fra 16.01.2026
Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
Pulverapparat. Røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Synlig fjell i deler av krypkjeller.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Drenering er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.
Murte kjellervegger.
Flat/skrånende tomt.

# Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

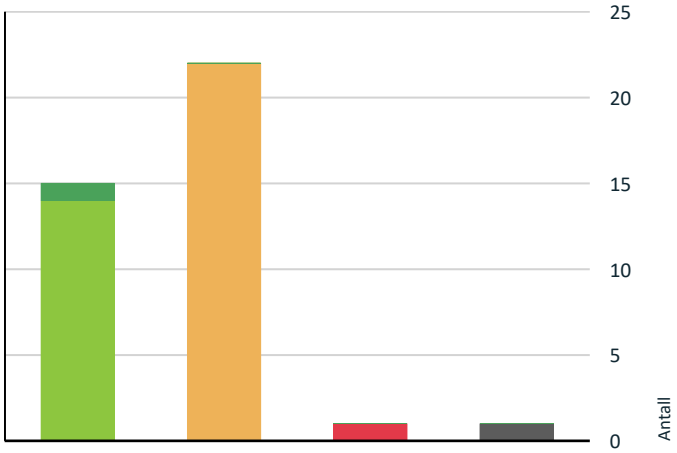
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

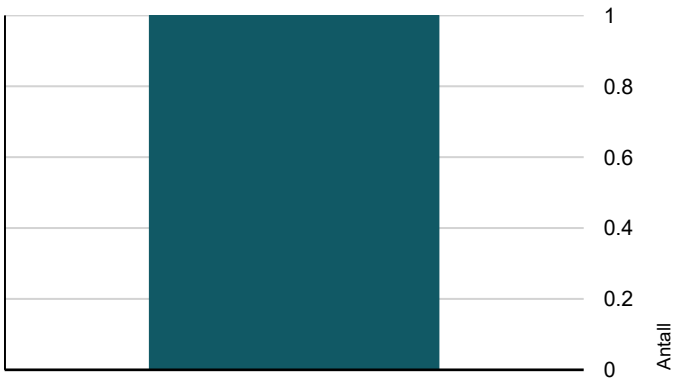
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

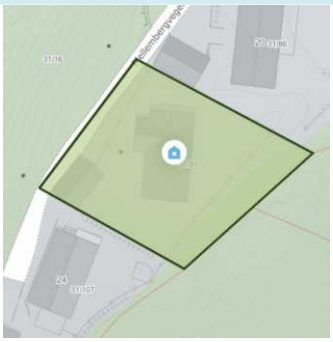
| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Skadedyr** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger fra byggeår** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1970

**Kommentar**
Eiendomsverd.no

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

**Vedlikehold**
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

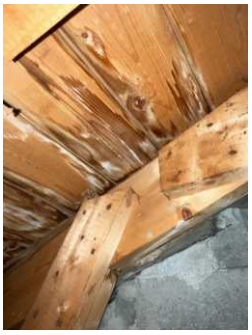
Undertak av trepanel. Profilerte metallplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert skjolder etter tidligere fuktlekkasje på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dette er tegn på at tetting over ikke er tilfredstillende. Det ble ikke målt forhøyet fukt i overflater ved befaring.
Ved oppgradering av taktekking bør undertak som er skadet/har skjolder skiftes ut.





Fuktskjolder i undertak.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindskier i tre.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Merker av rust rundt pipebeslag.
Det er tegn på undertak at beslag ikke lengre holder fukt ute.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eldre blekk som kan få lekkasjer da det er oppdaget rust og tegn på svikt av tetting rundt pipe og i undertak på loft.
Pipehatt bør skiftes for å unngå større skader skader ved eventuelle lekkasjer.



Det ble på befaringen i 2025 oppdaget mye rust fra pipehatt.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegg i trekonstruksjon. Utvendig stående og liggende tre kledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Der det er noe mer værslitt panel vil det være behov for hyppigere vedlikehold og behandling for å ikke få redusert levetid på konstruksjon. Redusert ventilering av kledning kan føre til redusert levealder på kledning da fukt fra vær og vind ikke ventileres ut fra vegg like godt som ved godt ventilert kledning/konstruksjon.



Det er observert svertesopp på vegg mot nord.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Mønet skråtak i tre. Takstoler. Lufting ved takraft og i gavel.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølaster).og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Trevinduer med 3 - lags isolerglass fra byggeår.
Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra byggeår.
Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra 1986 på soverom mot øst.
Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer.

## TG 1 Vinduer av nyere alder

**Beskrivelse**

Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra 2014 på bad og bod i 1. etasje.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse mot Sør. Konstruksjon og overflater i treverk. Fundamentering av støpte vanger.

**Vurdering av avvik:**

• Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.

Større skjevheter vil føre til større kostnader og vedlikehold på konstruksjon.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Gulv i hovedsak preget av: Laminat. Belegg. vegg til vegg teppe.
Vegger i hovedsak preget av: Panel. Malt strie. Baderomsplater. Panelplater.
Himling i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Knirk observert enkelte steder.



Enkelte skjøter har gråtoning som kan tyde på heksesot, dette kan komme av for redusert isolasjon og varmetap gjennom takets bærekonstruksjon. Det kan rengjøres og fjernes av fagfolk/egnet behandling men vil kunne komme tilbake dersom ikke isolasjonsmengden økes på kaldtloft.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Støpt plate på mark. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

## TG 2 Radon

**Beskrivelse**

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er påvist å være helseskadelig over tid. Dersom det måles forhøyede verdier må det gjøres tiltak for å redusere radon i bygget.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipe murt av betongstein. Peisovn.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Eldre piper kan få kostnader rundt rehabilitering for å tilfredstille krav til bruk.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt. Innvendige utforede deler av vegger på grunnmur.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

**Konsekvens/tiltak**
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Dersom konstruksjon ikke sikres mot fukt vil det kunne påføre større konsekvenser for tilstøtende ikke synlige konstruksjoner. • De innvendig utforede veggerne og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.



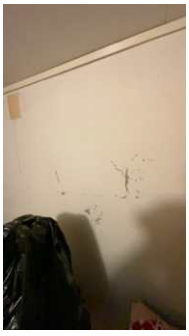
Det er observert saltutslag og skjolder/avflassing på betongoverflater, dette er tegn på fukt som vandrer gjennom konstruksjon og inn i bygget.



Det er målt forhøyet fuktverdier på gulv i kjeller.



Det er målt forhøyet fuktverdier mot grunn, dette er ikke unormalt tatt alder og konstruksjon i betraktning. Fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur kan forventes på denne type bygg og alder, der det etableres påforinger og innvendige vegger på grunnmur kan konstruksjoner som dette være mer utsatt for skader grunnet fuktgjennomsig. Skulle det oppstå endringer må det gjøres ytterligere undersøkelser.



Maling flasser enkelte steder, dette er tegn på fukt som vandrer gjennom mur og inn innvendig rom.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene.



Synlig tegn på fukt som kommer inn i konstruksjon i ikke innredet rom/kryprom.

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp mellom kjeller og 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Der åpninger er større kan det oppstå fallulykker og personskader.



## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte tredører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen er varmet opp med strøm og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, panelovner, varme i gulv.
Varmepumpe.

## TG 2 Skadedyr

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er er spor etter mus på loftet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er spor etter mus oppe på kaldloft.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes tiltak for å bekjemte skadedyr. Der det er observert skadedyr inne i konstruksjon er det tegn på at tettinger langs yttervegg og tak ikke er tilstrekkelig så mus kan komme inn i konstruksjoner. Det bør her tettes så det ikke er tilgang for skadedyr og kostnader rundt dette må påregnes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Teknisk forskrift 2010.
Bad oppgradert i 2014.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater vegg: Baderomsplater på vegg.
Overflater himling: Himlingsplater.

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

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

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



Det er observert vindu i våtsonen. Vindu har utforinger og lister som ikke tilfredsstiller krav til fukt i våtsonen. Det må gjennomføres tiltak for å sikre overflater mot fuktskader for å lukke avviket.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Overflater gulv: Belegg.
Varmekilde: Gulvvarme.

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast. Belegg som membran tetteskikt på gulv.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu.

**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.

Konsekvensen av dårlig avtrekk vil være økt fukt og lukt i bygget.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltagning gjennomført fra tilstøtende rom.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Ukjent Type maling på betonggulv. malte vegger. Himlingsplater.
Dusjkabinet. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin.
mekanisk avtrekk via leding til stikkontakt.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom som er fra byggeår.
Våtrom har ikke membran tettesjikt og tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ikke tilstrekkelig membranløsning i våtrommet.

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/murte vegger rundt våtrom.

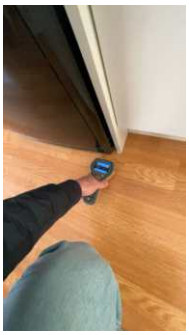
## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate er laminert. Glatte fronter. Glass over benkeplate. Komfyrvakt. Dobbelt kjøkkenkum.
Plass til frittstående: Komfyr. Kjøle/fryseskap.
Det er integrert: Oppvaskmaskin.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Synlige vannrør i: Rør i rør på bad i 1. etasje.



Stoppekran plassert i kjeller.



Vannskap til våtrom i 1. etasje.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger fra byggeår

**Beskrivelse**

Synlige vannrør i: Kobber.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvensen ved høyere alder på anlegget kan være plutselige kostnader på deler eller hele anlegget.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør i plast. Synlige avløpsrør i støpejern.

**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.

Konsekvensen ved høyere alder på anlegget kan være plutselige kostnader på deler eller hele anlegget.

## TG 1 Avløpsrør på bad i 1. etasje

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør i plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Mekanisk avtrekk fra bad.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggepr.

**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.

Konsekvensen ved høyere alder på bereder kan være plutselige kostnader rundt utskifting av bereder.

# Tilstandsrapport



## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Luft til luft Varmepumpe

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult anlegg.
Det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort oppgradering siden bygget sto ferdig.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Det er fremvist samsvarerklæringer for en del av arbedidet utført på anlegget.

Det er fremvist kontrollrapport for elkontroll fra 16.01.2026
Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

**Beskrivelse**

Pulverapparat. Røykvarslere på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Røykvarslere skal være tilkoblet strøm og ikke batteri alene. Det er ikke krav til utbedring av punktet, kun en anbefaling.**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Synlig fjell i deler av krypkjeller.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Drenering er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er målt forhøyet fuktverdier i kjeller, dette er tegn på sviktende drenering.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konstruksjon rundt og under boligen kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredstillende. • Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Murte kjellervegger.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.

Den kan oppstå større kostander dersom skaden ikke utbedres.
Sprekker henger sammen med jordtrykk og fyllmassene som er benyttet rundt boligen.





### TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Flat/skrånende tomt. Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dersom det ikke gjøres justering med fall vekk fra bygget kan det oppstå større skader på selve bygget og konstruksjon i og rundt om det kommer større vannmengder/overfaltevann.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør

**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.

Konsekvensen ved høyere alder på anlegget kan være plutselige kostnader på deler eller hele anlegget.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
tegninger situasjonskart

**Byggeår**
1997

**Kommentar**
Eiendomsverd.no

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Gulv støpt på grunn. Yttervegger i trekonstruksjon. Stående utvendig kledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med asfaltpapp. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Ytterdør i tre. Innlagt strøm. Vippeport.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

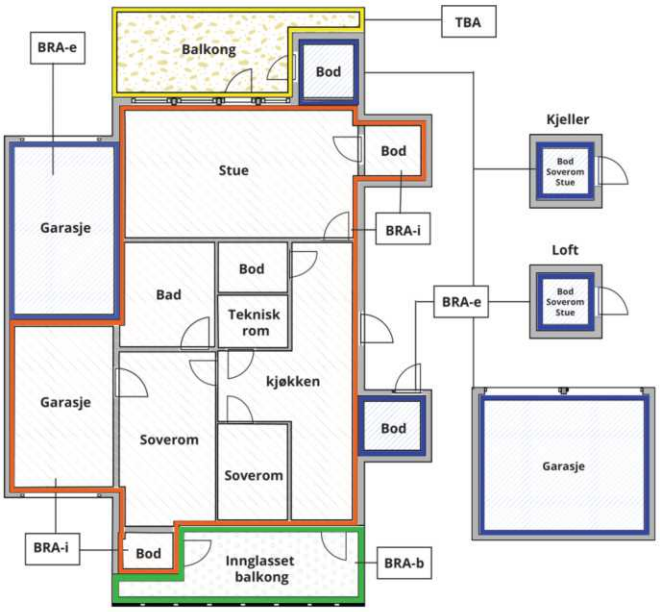
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 102 | | | 102 | 16 |
| Kjeller | 52 | | | 52 | |
| **SUM** | **154** | | | | **16** |
| **SUM BRA** | **154** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, gang, bod, trapperom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken | | |
| Kjeller | Bad, bod, bod 2, soverom | | |

**Kommentar**

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

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

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

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

Areal på fjell/krypkjeller i deler som er under 1,9m er ikke oppmålt da det ikke anses som disponible arealer.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det er gjennomført generelt vedlikehold.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ikke godkjent rømningsvei og lys i soverom i kjeller.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 37 | | 37 | |
| **SUM** | | **37** | | | |
| **SUM BRA** | **37** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 131 | 23 |
| **Garasje** | 0 | 37 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.3.2026 | Eirik Enge | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 31 | 87 | | 0 | 1024.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Mellembergvegen 22

**Hjemmelshaver**

Dagfinn Linn
Vigdis Linn.

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig 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**

Eiet tomt på 1 024,50 m²
Tomt er snødekt på befaringstidspunket.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 17.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 13.04.1970 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 21.10.2024 | Innhentet informasjon om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 15.09.2014 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 21.10.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggetillatelse | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger tilbygg/inngang | 06.07.2014 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.03.2026 | |
| 2 | 13.04.2026 | |
| 3 | 14.04.2026 | |

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.

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

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

**PERSONVERN**

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen.
Bekreftet grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen er begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Enge takst bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten.
Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.
Det er ikke gjennomført kontroller som fører til at skjulte konstruksjoner er åpnet for uten det som er gitt i forskriften. Det betyr at det kan ha oppstått og være skader eller mangler i konstruksjon som ikke blir oppdaget ved befaringstidspunktet. Takstmannen var alene på befaringen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Lillehammer |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 55260056 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Dagfinn Linn | Vigdis Linn |

| Gateadresse |
| --- |
| Mellembergvegen 22 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| LILLEHAMMER | 2608 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260056

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 55260056

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| DAGFINN LINN | 1ad1944c5f776089695915c05a64f54a42e18ee2 | 24.03.2026 21:39:26 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Vigdis Linn | e75d2be38bab3302959fbdf173559c1aefdc7ac4 | 24.03.2026 16:01:41 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 55260056


→ 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<br>**Mellembergvegen 22, 2608 LILLEHAMMER** | |
| Dato for energimerking<br>**17.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-271321** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**12830440** |
| Gårdsnummer<br>**31** | Bruksnummer<br>**87** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1970** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**154,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**154,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk 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<br>**210,08 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**248,98 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**38 343 kWh** |




# Mellembergvegen 22, 2608 LILLEHAMMER

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Mellembergvegen 22, 2608 LILLEHAMMER

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: 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 utendørs

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 24: 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.

## 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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.02.2026 10:55

## Eiendom 3405-31/87 Tomt ii- mellemberg

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Tomt ii- mellemberg | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 07.10.1967 | Andel | |
| Kommunenr | 3405 | Oppgitt areal | 1025,6 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 31 | Beregnet areal | 1024,5 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 87 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Mellembergvegen 22 | 2608 Lillehammer | Øyre | Vingar | Vingrom |

## Forretninger (3)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 07.10.1967 | Kart- og delingsforretning | 3405-31/87 | Mottaker | 1025,6 |
| | | 3405-31/16 | Avgiver | -1025,6 |
| 13.04.2010 | Annen forretningstype | 3405-162/6 | Berørt | 0 |
| | | 3405-31/87 | Berørt | 0 |
| | | 0501-0/0 | Berørt | 0 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3405-31/87 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 14639454 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | 01.01.2000 | Areal, annet (bruk/brutto) | 30/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 30/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 30/0 | 30/0 |

### Bygg 2 av 2: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 12830440 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 147/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 15.03.1970 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk, Annen oppvarming |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 147/0 | Energikilde | Elektrisitet, Biobrensel |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 9/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 147 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 101/0 | 0/0 | 101/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 46/0 | 0/0 | 46/0 |

Ordre: **87097**

Eiendom: **3405-31/87/0 Andel 0**
Mellembergvegen 22
2608 Lillehammer

# K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 24.02.2026 11:34:

**Mottatt fra leverandør**

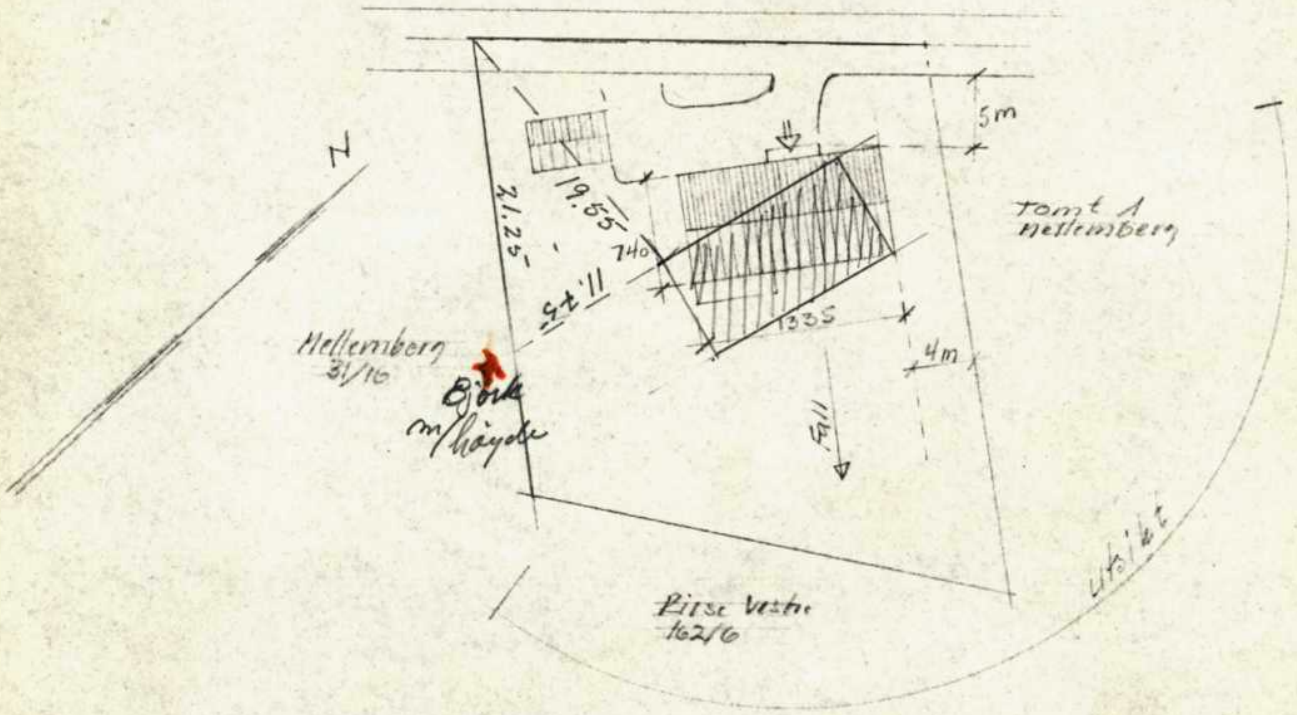
Eiendommen er avsatt til " Boligbebyggelse - Nåværende " i Kommuneplanen 2020-2023(2030).
Hensyn som gjelder er

- H310 Ras- og skredfare.

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-084 VINGNES». Arealformål «Bolig».

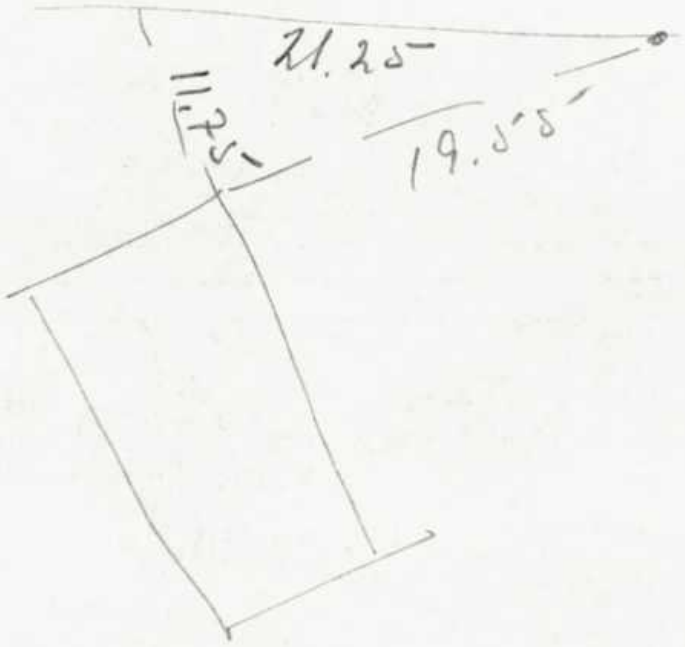
Ved motstrid gjelder plan av nyere dato, Kommuneplan framfor eldre reguleringsplan.

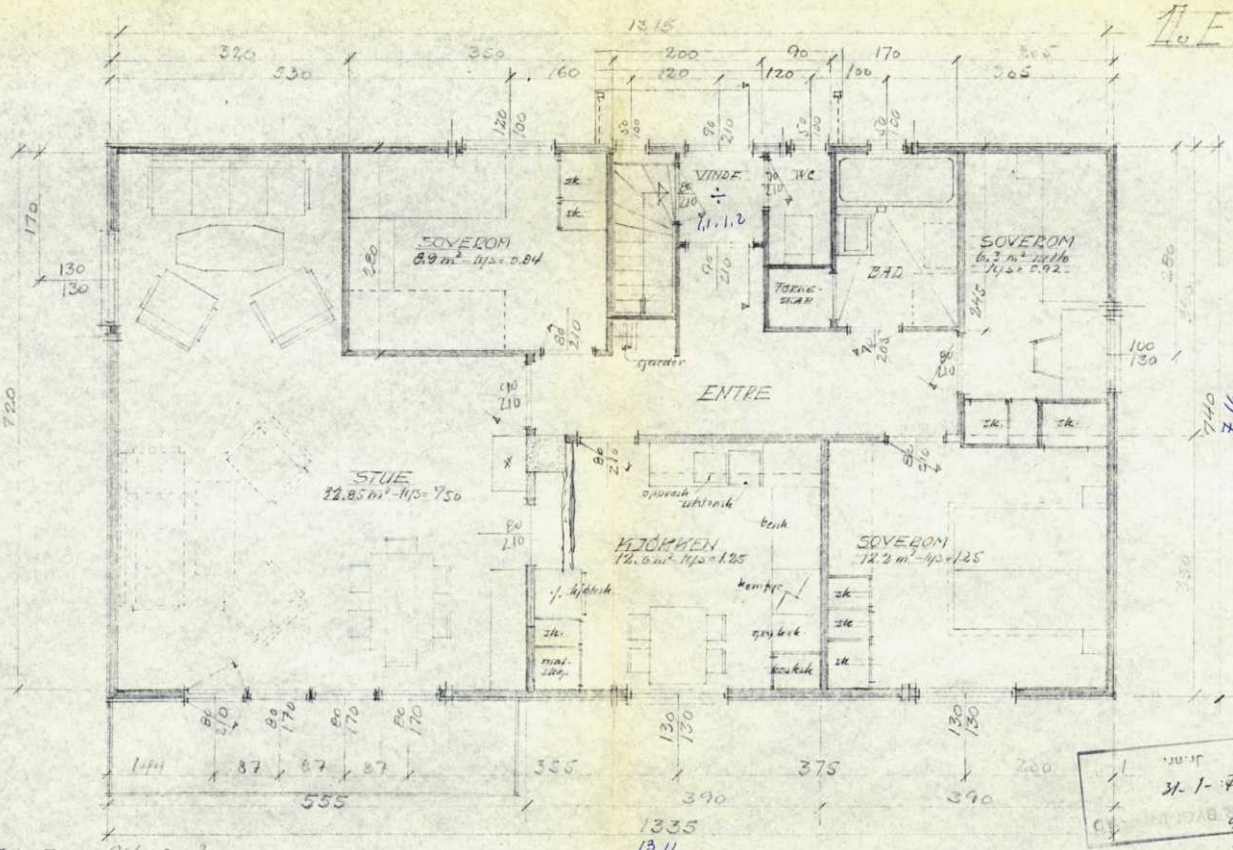
utsatt dien 21/8-70 H.B.




LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
Bygn. tegn. godkj.: 3-1-70
Jr.nr. 91/70
Sak nr. 1
B 31/87

TOMTERISS
M=1:500
Tomt II - Mellemberg 31/16
I Lillehammer Kommune
GUNNAR LIND
TRETTEN


21.25'
11.75'
19.5'5"



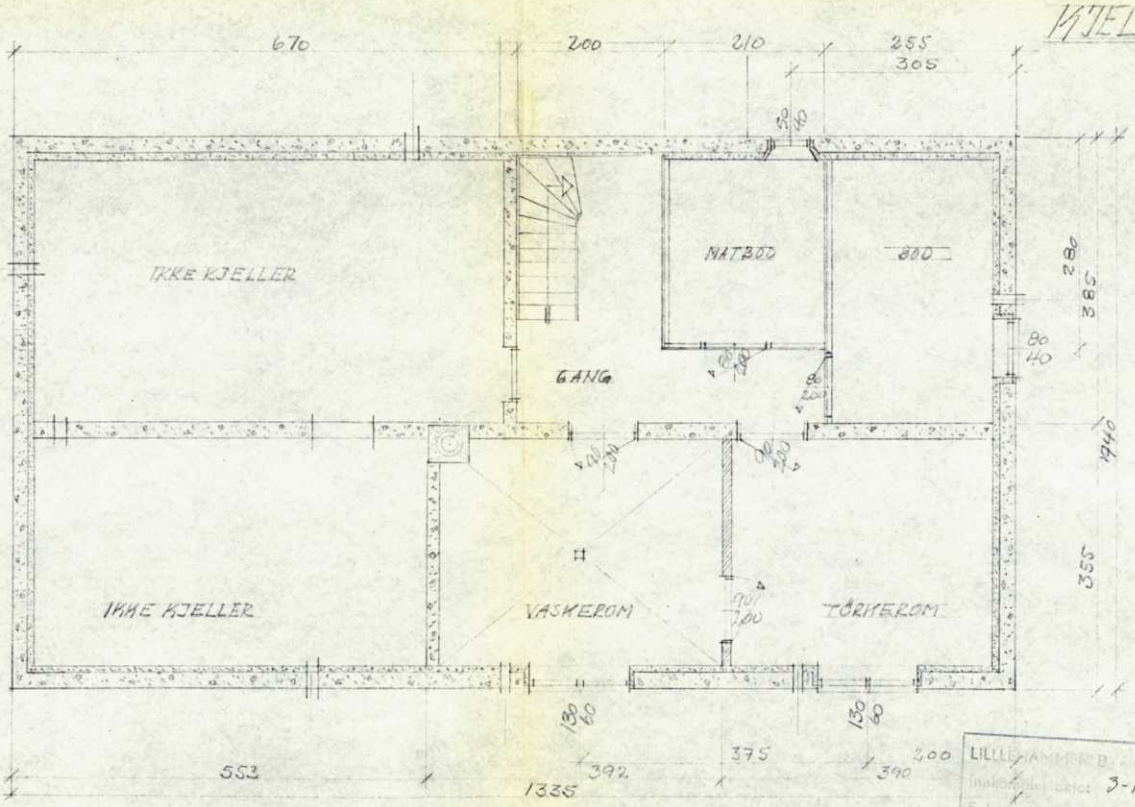

Teiknareal = 13.15 × 7.20 = 94.68 m²

31. 1. 70

9/78
B 31/87

HORTEN 3 HUS - HYTTEBYGG - FÅVANG
BYGGHERRE: Gunnar Lind - Trøtten
PLAN AV 1. ETASJE
M = 1:50
BL. NO
D95÷
1
Lillehammer Nov. 69 Tegn. K.H.

KJELLER

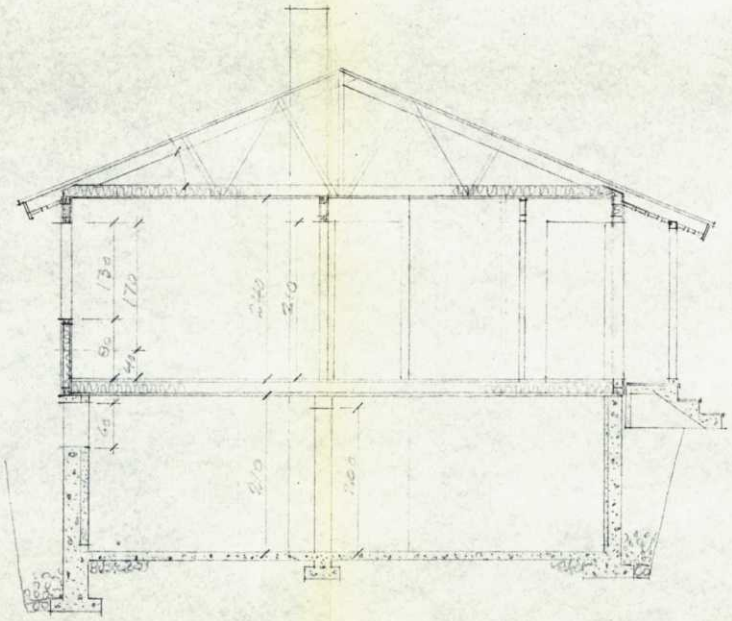



LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
Innkommet dato: 3-1-70
Sak nr. Jr.nr. 9/70
831/87

HURTEN, 3 HUS-HYTTEBYGG-FAVANG
BYGGHERRE: Gunnar Lind-Trøtten
PLAN AV KJELLER
M: 1:50
D95÷
BL.NO. 2

Lillehammer, nov. 69. Tegn: R.H.

SNITT

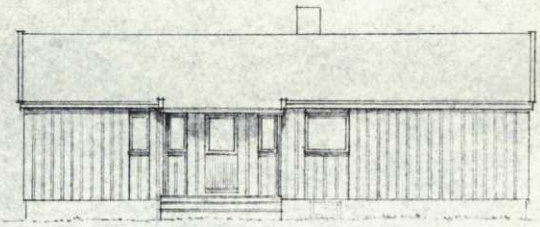


LILLEHAMMER BYGNINGS - AD
Innkommet dato: 3-1-70
Sak nr. 1 Jr.nr. 9170
B 31/87

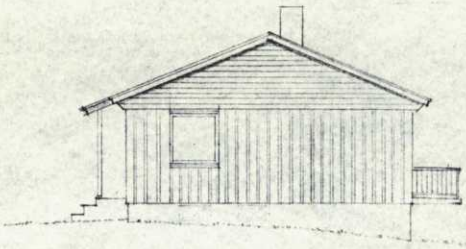
HØRTEN.s HUS-HYTTEBYGG-FAVANG
BYGGHERRE: Gunnar Lind-Trøtten
SNITT
M: 1:50
D95÷
BL.NO 3

Lillehammer mav. 69. Tegn. K.H.

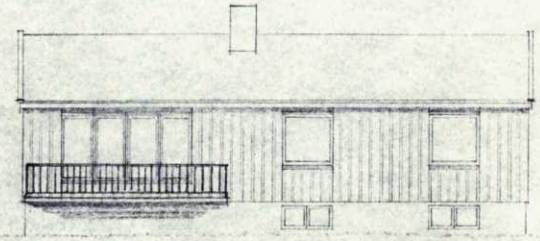
FASADER



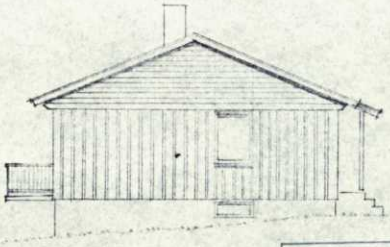
MOT NORD-VEST



MOT SYD-VEST



MOT SYD-ØST



MOT NORD-ØST

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
Jr.nr. 1

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
Jr.nr. 1 3-1-70 9170 ark. B 31/67

HORTEN's HUS-HYTTEBYGG-FÅVANG
BYGGHERRE: Gunnar Lind - Trettin
FASADER M 1:100
D95÷ BL.HO. 4
Lillehammer nov. 69 Tegn: K.H.

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

*Lillehammer, den* 30.3.77

*Sak nr.*

*J. nr.* 1180/77
MB/KJ

# FERDIGATTEST

*Byggherre:* Gunnar Linn
Vingnes l.p.

*Adresse:* 2600 LILLEHAMMER *gate/veg, hus nr.*..... *matr. nr.*.....

*g. nr.* 31 *b. nr.* 87

*Bygningens art:* Våningshus

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er utført i samsvar med de approberte tegninger.

**Oppgave for beregning av vannavgift.**

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning 1 etasjer 92,5 gr. fl. 92,5 m²
   b) i andre bygninger - « - « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 1
3. Utstyr, antall 1 bad/dusj 1 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

5. Vannavgift beregnes fra 1.11.70

Bygningssjef
H. T. Mysen
kst.

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.
Ligningskontoret

M. Brandshaug

23. desember 1970.

2608/70.
B 31/87.
KE/AGS.

Herr Gunnar Linn,
Vingnes l.p.,
2600 Lillehammer.

Midlertidig brukstillatelse, jfr. bygningslovens § 99.

Gunnar Linn har fått tillatelse til å ta i bruk sin enebolig gnr. 31 bnr. 87, beliggende på Vingnes.

Ved befaringen fremkom følgende mangler:
Kjelleren helt uferdig, hva angår golver, puss på vegger og innredninger.
Disse arbeider må være utført innen 1.5.71.

Odd Rønningen.

Kjell Engen.

Gjenpart sent: finansrådmannen i Lillehammer.
byingeniøren i Lillehammer.

Stempel
Bygningssjefen i Lillehammer

# GRAVETILLATELSE

Herr Gunnar Linn, 2638 Fåberg

gis herved tillatelse til å utføre gravningsarbeide på eiendommen

"Mellemberg II" gnr. 31 bnr. 87

For graving i gategrunn og anlegg av avkjørsel fra offentlig veg skal tillatelse fra kommunens ingeniør-/vegvesen foreligge.

Tillatelsen skal oppbevares på arbeidsstedet og forevises på forlangende.

Tillatelsen er ikke gyldig før de nedenfor nevnte institusjoner har påtegnet dokumentet.

Gravningen skjer på eget ansvar.

Lillehammer den 21.7.70.

H. O. Myhren

for bygningssjefen.

Påtegninger

| Institusjonens navn | Dato, underskrift og stempel |
|---|---|
| El.verket, her. | LILLEHAMMER ELEKTRISITETSVERK -6. APR. 1970 |
| Televerket, her. | Lillehammer Telefonanlegg Anleggskontoret 4/4. 1970 G.B |
| Byingeniøren, her. | BYINGENIØREN I LILLEHAMMER 4/4-70 |
| Bygningskontrollen, her. | Hans Fjellheim 2/7 70 |
| | |
| | |

Nr. 2285. Enerett Sem & Stenersen A/S. Oslo 8.66

4. februar 1970.

165/70.
B 31/87.
RJ/AGS.

Herr Gunnar Linn,
2638 Fåberg.

Byggemelding.

Det vises til Deres byggemelding av 2.1.70, med nabovarsel mottatt 28.1.70, vedrørende oppfrøing av bolig på tomten "Mellemberg II", gnr. 31 bnr. 87 på Vingnes.

Det anmeldte bygg som har en dekningsflate på 100 $m^2$ er av type Horten-hus, Påvang, og skal oppføres i en etasje med delvis innredet kjeller. Det er planlagt en frittstående garasje 4,5 m fra våningshuset.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Byggets plassering og murkronehøyde avgjøres av bygningssjefen.

2. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

3. Farge og taktekking må være slik at det harmonerer godt med omgivelsene. Bygningsrådet kan forlange huset malt om hvis det blir fargesatt på en skjemmende måte.

4. Uutgravet kjeller må ventileres godt med min. 6" ventiler. Jordbakken i uutgravet kjeller må dekkes med plast som belastes med sand rundt veggene og i skjøtene. Bjelkelag og stubbloft bør være av trykkimpregnerte materialer.

5. Bad og vannklosett tillates installert såfremt avløpet føres gjennom 2-kamret septiktank med effektivt vannvolum på 4 $m^3$ og videre til synkeanlegg på tomta.

6. Vann- og kloakkarrangementet utenfor bygget (også plassering av septiktank) skal anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger før arbeidet igangsettes.

7. Dersom det skulle vise seg at avløpsvannet fører til ulempe for nabo eller andre berørte, skal husets eier, uten utgift for kommunen, etterkomme de pålegg som måtte bli stilt av helseråd og byingeniør for å bedre forholdet.

8. Før graving igangsettes skal det oppsettes salinger som skal godkjennes av bygningssjefen.

9. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand før gravetillatelse blir gitt.

10. Før graving igangsettes skal kopi av gravetillatelse, etter å være påtegnet av de angitte institusjoner, innleveres til bygningssjefen.

11. Byggetillatelsen og de godkjente tegningene må oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for bygningskontrollørene, likeledes innskjerpes at bygningskontrollen må varsles ifølge vedlagte skjema for kontroll.

Før garasjen kan oppføres, må den anmeldes på vanlig måte.

Odd Rønningen.

---

R. Johansen.

1 sett byggemelding i retur.
Skjema for ansvarsrett.
" " gravetillatelse.
" " bygningskontroll.

Gjenpart sendt statens arbeidstilsyn, Hamar.

Lillehammer kommune

Dato:06.01.2015
Vår ref.: KARSEN 14/5055-4
Arkivkode: HEIGB 31/87
Løpenum: 15/160
Deres ref:

InnlandsBygg AS
Landbruksvegen 1

2619 LILLEHAMMER

**FERDIGATTEST**
Vedrørende: TILBYGG BOLIG Adresse: Mellembergvegen 22, Gnr./Bnr.: 31/87

Tiltakshaver: Gunnar Linn
Ansvarlig søker: Innlandsbygg AS

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

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidets art: | Tilbygg | |
| Byggets art: | Enebolig | |
| Bygningsnummer i matrikkelen: | 12830440-1 | |
| Saksnummer for tillatelse: | 14/5055-2 | Dato: 16.09.14 |

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker den 05.01.15.

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

Arealopplysninger:
- Bebygd areal : 9 $m^2$
- Bruksareal : 9 $m^2$
- Tomteareal : 1024,5 $m^2$

Gebyrareal:
- Vann og avløp : 7,2 $m^2$
- Eiendomsskatt : 9 $m^2$

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

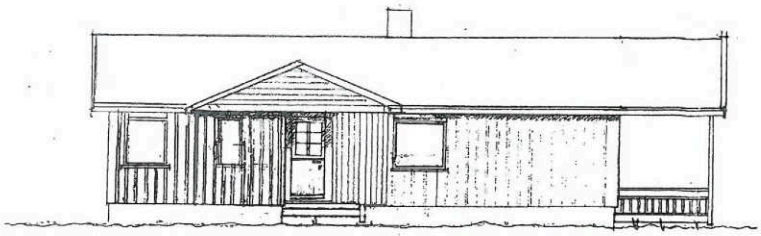
Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kari Senderud
Saksbehandler

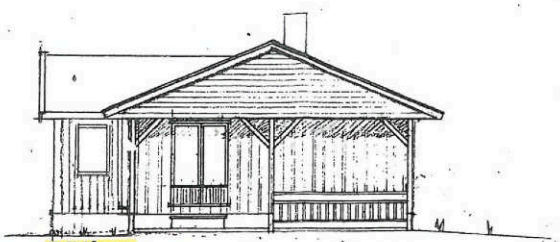
*Kopi: Gunnar Linn, Mellembergvegen 22, 2608 Lillehammer*
*Vann og avløp – Matrikkel/Eiendomsskatt – Brannsjefen*

# FASADER

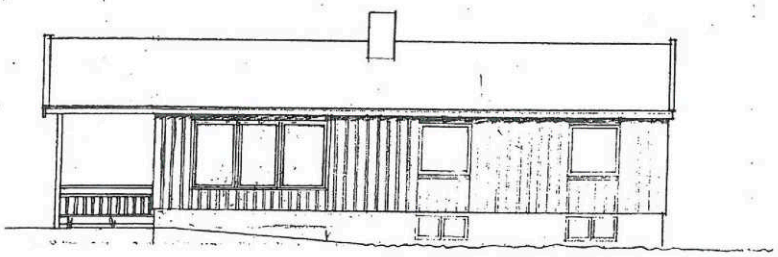


MOT NORD-VEST

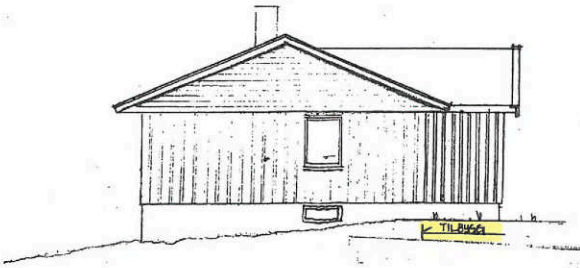
TILBYGG




MOT SYD-VEST



MOT SYD-ØST




MOT NORD-ØST

3-1-70

Jr.nr. 9/70

TILBYGG BAD/INNGANGSPARTI GBNR. 6/19 31/87

HORTEN. HUS - HYTTE M.M. - ENDRING

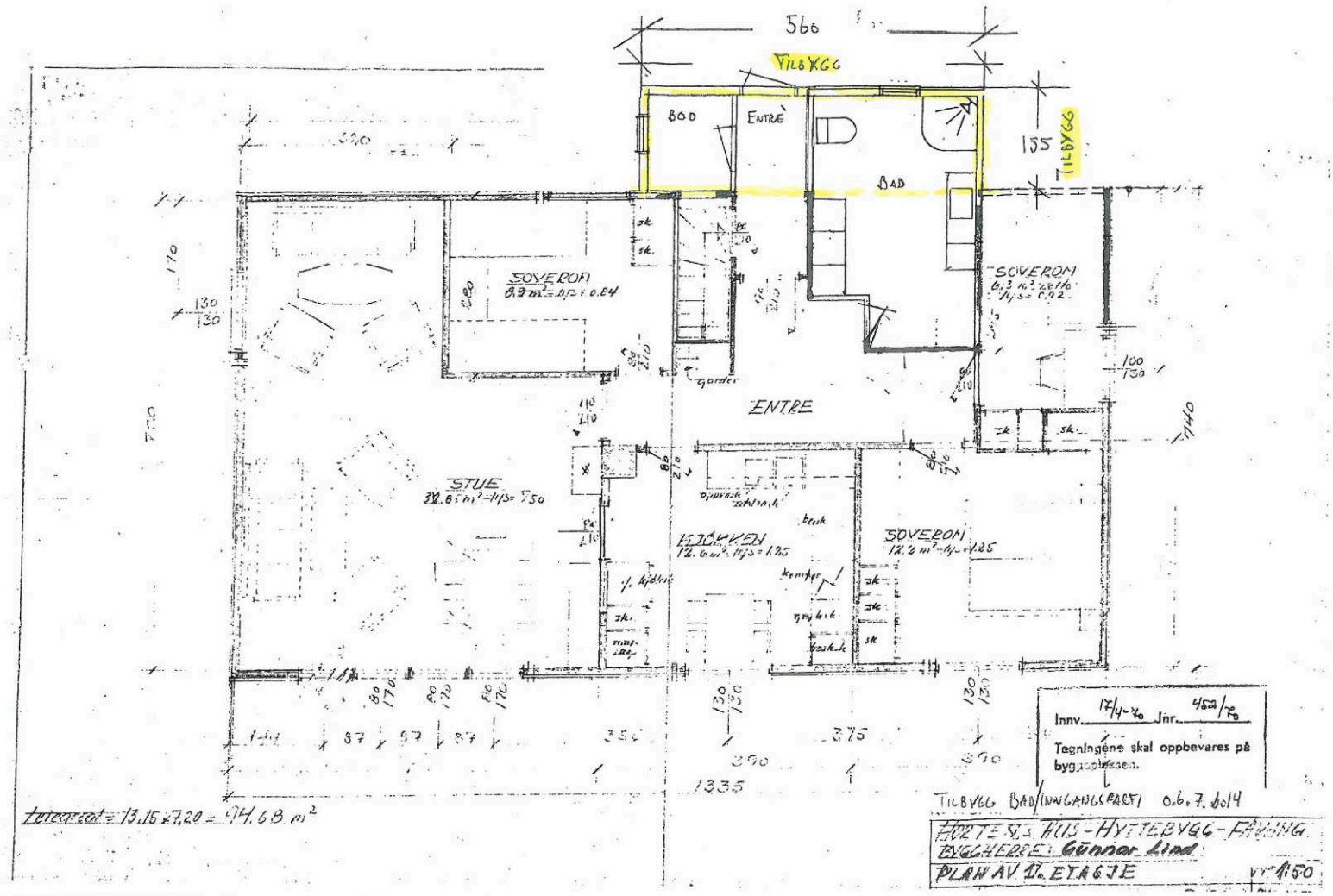
BYGHERRE: Gunnar Lind

FASADER

1:100

D95÷

BL.HO. 4




Innv. 17/4-70 Jnr. 452a/70

Tegningene skal oppbevares på byggestedet.

Tilbygg bad/inngangsparti 0.6.7.0.14

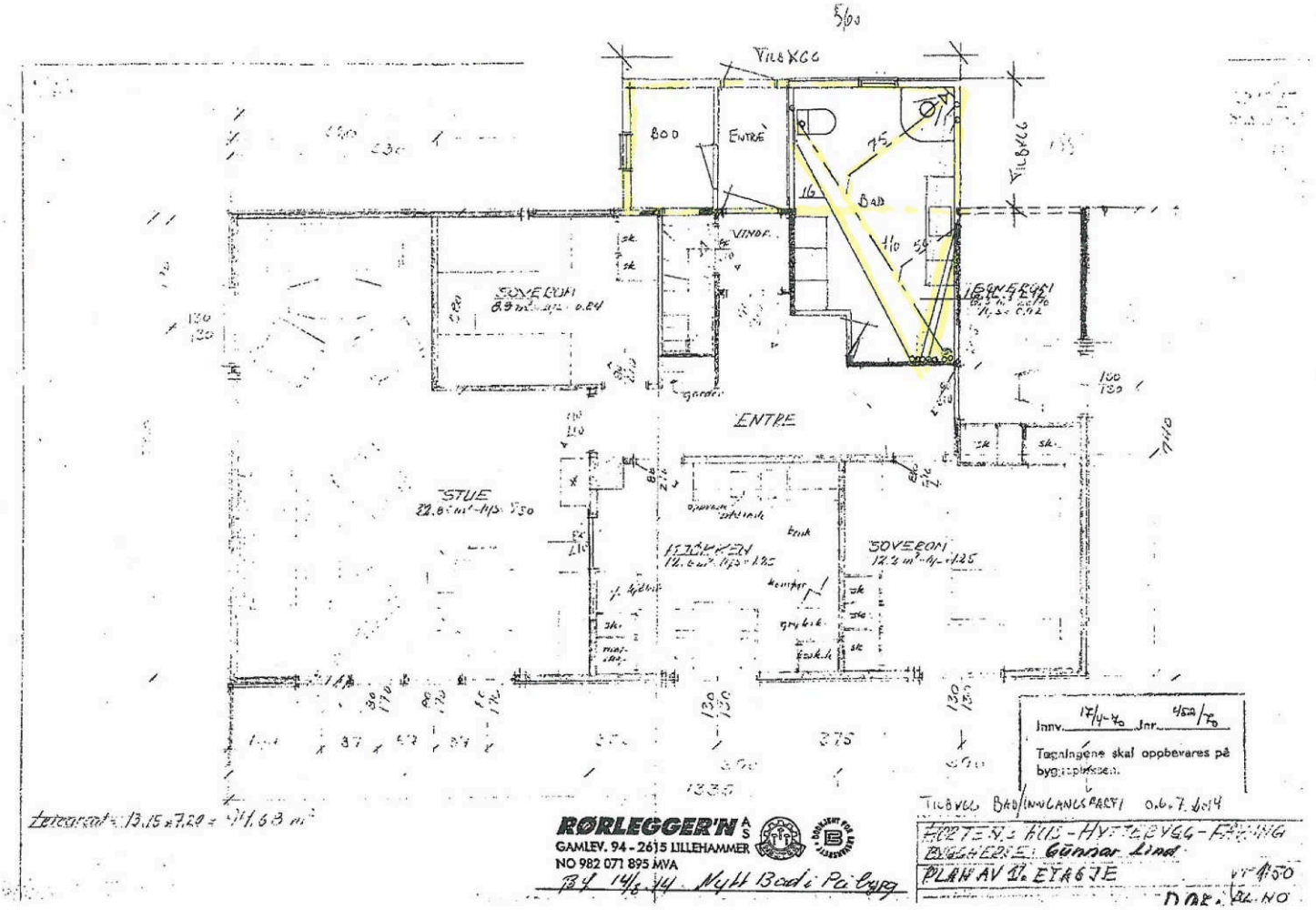
Hytte nr. 1 Hus - Hyttebygg - Påbygg

Byggherre: Gunnar Lind

Plan av 1. etasje

M 1:50

Tetthetsareal = 13.15 x 7.20 = 94.68 m²




Innv. 17/4-70 Jnr. 4528/70

Tegningene skal oppbevares på byggestedet.

TILBYGG BAD/INNGANGSPARTI 06.7.JUN14

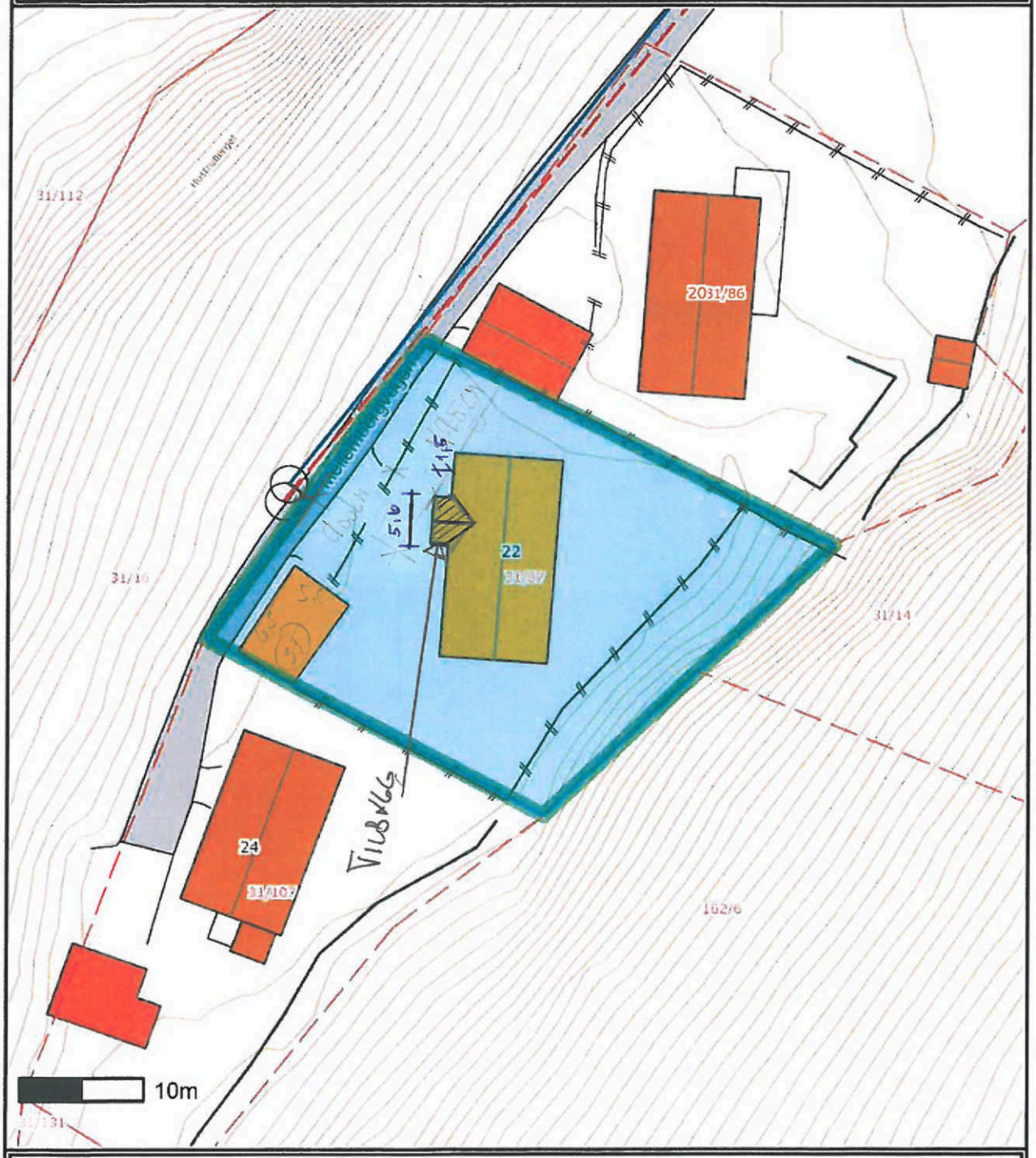
RØRLEGGER'N AS
GAMLEV. 94 - 2615 LILLEHAMMER
NO 982 071 895 MVA

B4 14/6.74 Nytt Bad i Pi. Etg

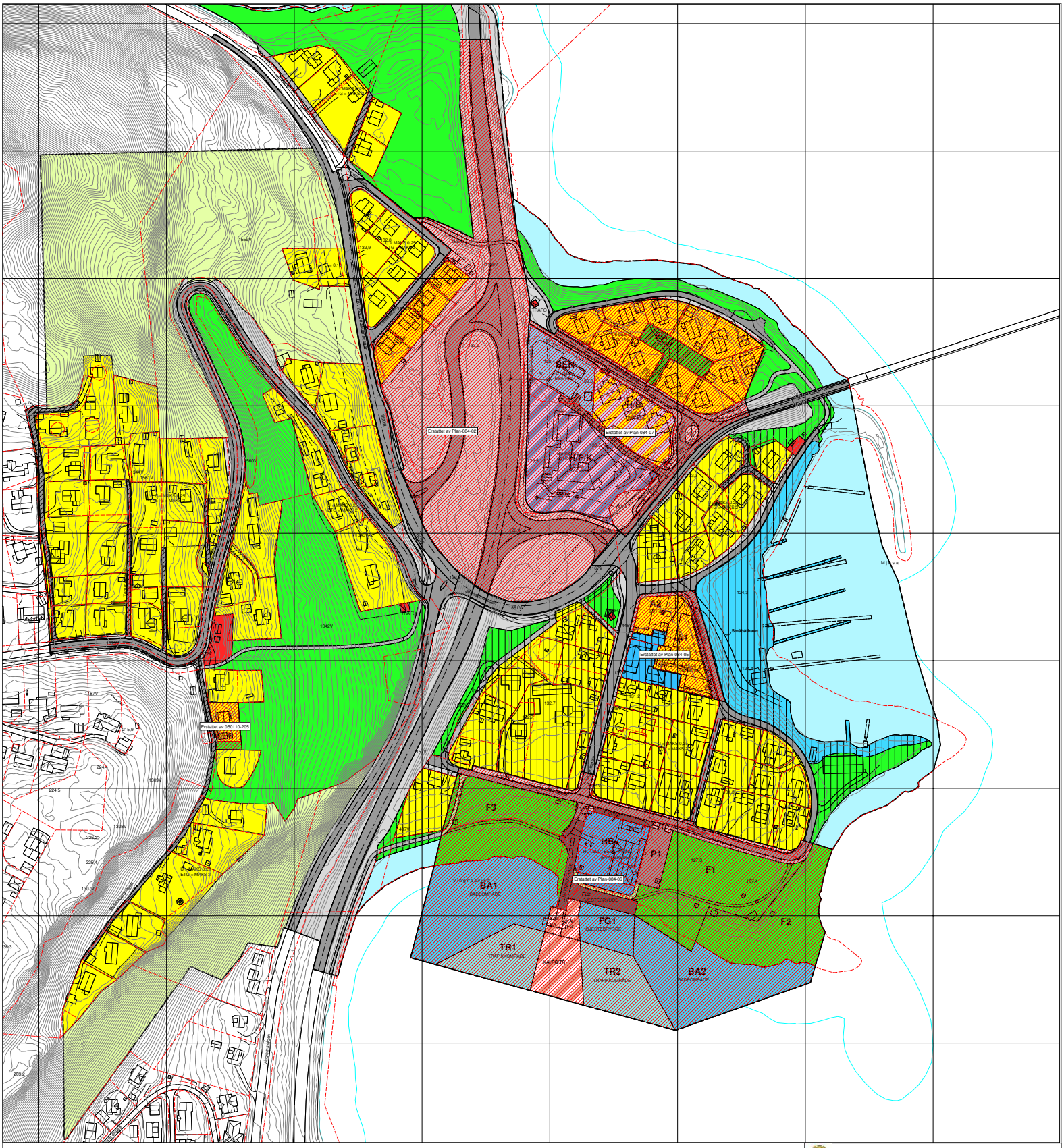
FOTENS RUS - HYTTEVEGG - FØNING
BYGHERRE: Gunnar Lind
PLAN AV 1. ETASJE
M 1:50
DATO: 22.NO

# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 31 | Bnr: 87 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Mellembergvegen 22, 2608 LILLEHAMMER | | | |
| Hj.haver/Fester: | LINN GUNNAR, MELLEMBERGVEGEN 22, 2608 LILLEHAMMER | | | |
| LILLEHAMMER KOMMUNE | Dato: 7/8-2014 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.**




# REGULERINGSPLAN FOR VINGNES

84

Planen er tegnet på grunnlag av gammel, analog plan og er noe forenklet.

## TEGNFORKLARING

**Reguleringsformål**
Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25, 1. ledd
Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)

- Bolig
- Forretning
- Hotell
- Offentlig bebyggelse

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

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

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

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Bevaringsområde

**Strøksymbolar m.m**
- Plangrense
- Formålsgrense
- Grense for bevaringsområde
- Senterlinje i veg
- Frisiktlinje

Utarbeidet av: Lillehammer kommune

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser sist revidert 27.02.1992

0 10 20 30 40 50
Målestokk 1:1000 ( A0)

N

Plan ID: Plan-084

## REGULERINGSENDRINGER

| Nr. | Beskrivelse | Egne best. | Godkjent av | Dato | Saksbeh. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | (utgår) | | | | |
| 2 | Ombygging av vegkryss | Ja | Komm.styret | 27.02.1992 | |
| 3 | (utgår) | | | | |
| 4 | (utgår) | | | | |
| 5 | Omregulering fra industri/bolig til bolig: Vingnes Panorama | Ja | Komm.styret | 25.09.2003 | T.M. |
| 6 | Ny Skibladneringsgate | Ja | Komm.styret | 11.12.2003 | T.M. |
| 7 | Nytt boligområde: "Trekanten" | Ja | Komm.styret | 18.01.2005 | T.M. |
| 8 | Endre fra fritareal til boligareal - Mellembergvegen 4 | | Komm.styret | 08.09.2010 | JOLYNGV |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |
| 11 | | | | | |
| 12 | | | | | |
| 13 | | | | | |
| 14 | | | | | |
| 15 | | | | | |

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| Behandling | Dato | Saksbeh. |
|---|---|---|
| Forslag | 21.11.1979 | K.T. |
| Diskutert i bygningsrådet | 22.11.1979 | K.T. |
| Revidert forslag | 04.12.1979 | K.T. |
| Offentlig ettersyn | 13.12.1979 | K.T. |
| Revidert forslag | 21.05.1980 | K.T. |
| Revidert forslag | 05.02.1981 | K.T. |
| Offentlig ettersyn | 12.02.1981 | K.T. |
| Revidert forslag | 07.12.1981 | K.T. |
| Offentlig ettersyn | 14.12.1981 | K.T. |
| Revidert forslag | 04.05.1982 | K.T. |
| Vedtatt av bygningsrådet | 13.05.1982 | K.T. |
| Overstyrdt fylkesadmannen | 03.06.1982 | K.T. |
| Egengodkjent av kommunestyret | 14.10.1982 | G.A. |
| | | |
| | | |

**REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VINGNES I LILLEHAMMER KOMUNE**

**84**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret : 14.10.82
Bestemmelsene er sist revidert ved reguleringsplan av : 27.02.92

§ 1

Utnyttingsgraden som er påført planen beregnes som forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og netto tomteareal.

§ 2

Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer, fortrinnsvis med saltak. Varianter av skrå takformer kan også tillates.

§ 3

I boligområder kan bygningsrådet tillate næringsvirksomhet som ikke er til ulempe for beboerne.

§ 4

For området regulert til "bevaringsområde" gjelder:

a. Hensikten med reguleringsformål spesialområde er å bevare områdets karakter som et gammelt boområde med spesielle miljømessige og kulturhistoriske tradisjoner.

b. Den eksisterende bebyggelse innenfor området kan istandsettes, om- og påbygges. For den opprinnelige bebyggelsen langs Vingnesgata skal det legges vekt på at vinduer, fasade og takform tilpasses husets "gamle" karakter. Påhengte vindussprosser er uheldig.

c. Riving av bygninger innenfor området skal behandles som dispensasjon fra reguleringsplan som fremmes gjennom bygningsrådet og avgjøres av fylkesmannen.

d. Nye boliger kan oppføres blant den eksisterende bebyggelse i inntil 2 etasjer med saltak. Slik bebyggelse kan være frittliggende eneboliger, tomannsboliger, rekkehus eller lignende.

e. Bygninger for næringsvirksomhet må ikke utformes med mer enn 400 m2 golvflate.

f. Nye bygninger skal som hovedregel oppføres i den byggelinje som er vanlig i strøket.

g Friarealer innenfor “bevaringsområdet” skal fortrinnsvis betjene lokalområdet og kan bl.a. utnyttes til leike-plass, barnehage, daghjem og badestrand. Det er tillatt å føre opp mindre bygnnger for å betjene slike funksjoner. Slike bygninger skal være i 1 etasje med saltak.

h. Areal for småbåthavn.

1. Det er tillatt å føre opp båthus eller endre mindre bygninger som har tilknytning til områdets bruk. Slike bygninger skal være i 1 etasje med saltak.

2. Det er ikke tillatt å føre opp noen form for gjerde.

§ 5

( Endret ved vedtak i kommunestyret den 03.07.86. Utgår ved vedtak i kommunestyret 11.02.92, jf. Nye bestemmelser til næringsområde, reguleringsendring nr. 2).

§ 6

Bygningsrådet kan dispensere fra reguleringsplanen dersom de finner det tilrådelig av hensyn til områdets karakter som boligområde.

---------- ♠ ----------




- Avløp felles ledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Andre
- Brønn
- Fettutskiller
- Grenpunkt
- Hydrant
- Kran
- Kum
- Oljeutskiller
- Slamavskiller
- Sprinkleranlegg
- Stakerør
- Svømmebasseng
- Andre punkt

# Lillehammer kommune

Vann og avløp

N

Dato: 2026.02.25

Sign: RHO

Målestokk 1:500

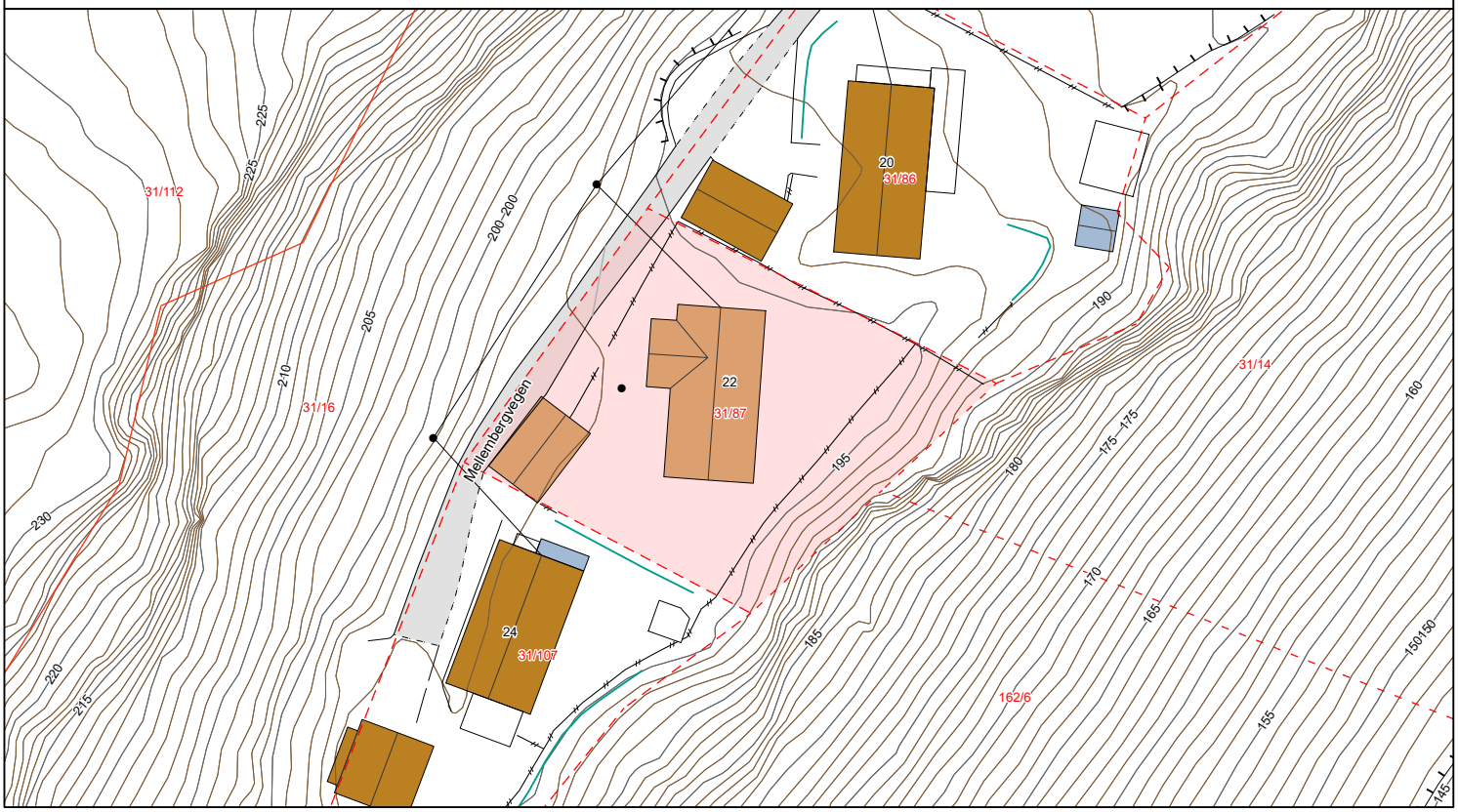
Lillehammer kommune gjør oppmerksom på at beliggenhet og høyder må opptattes som orienterende.

# Oversiktskart

Adresse: **Mellembergvegen 22, 2608 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/31/87/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1025 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.02.2026

N



# Matrikkelkart

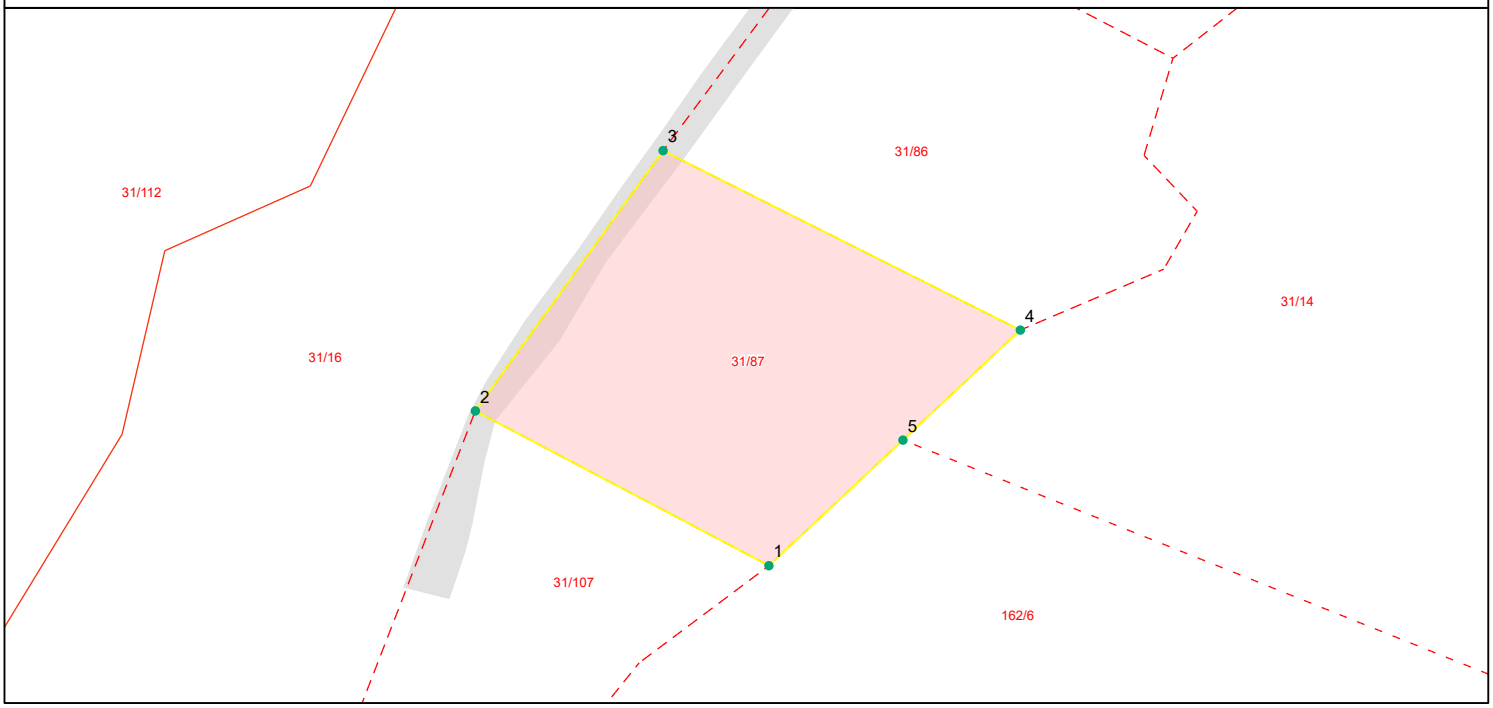
Adresse: **Mellembergvegen 22, 2608 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/31/87/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1025 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.02.2026

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: 1025 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6775049.5 | 577460.7 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 31.01 | 0 |
| 2 | 6775063.97 | 577433.3 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 30.01 | 0 |
| 3 | 6775088.31 | 577450.82 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 37.36 | 0 |
| 4 | 6775071.53 | 577484.17 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra transparent | 36 | 15.04 | 0 |
| 5 | 6775061.24 | 577473.21 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Direkte innlagt på skjerm | 200 | 17.17 | 0 |

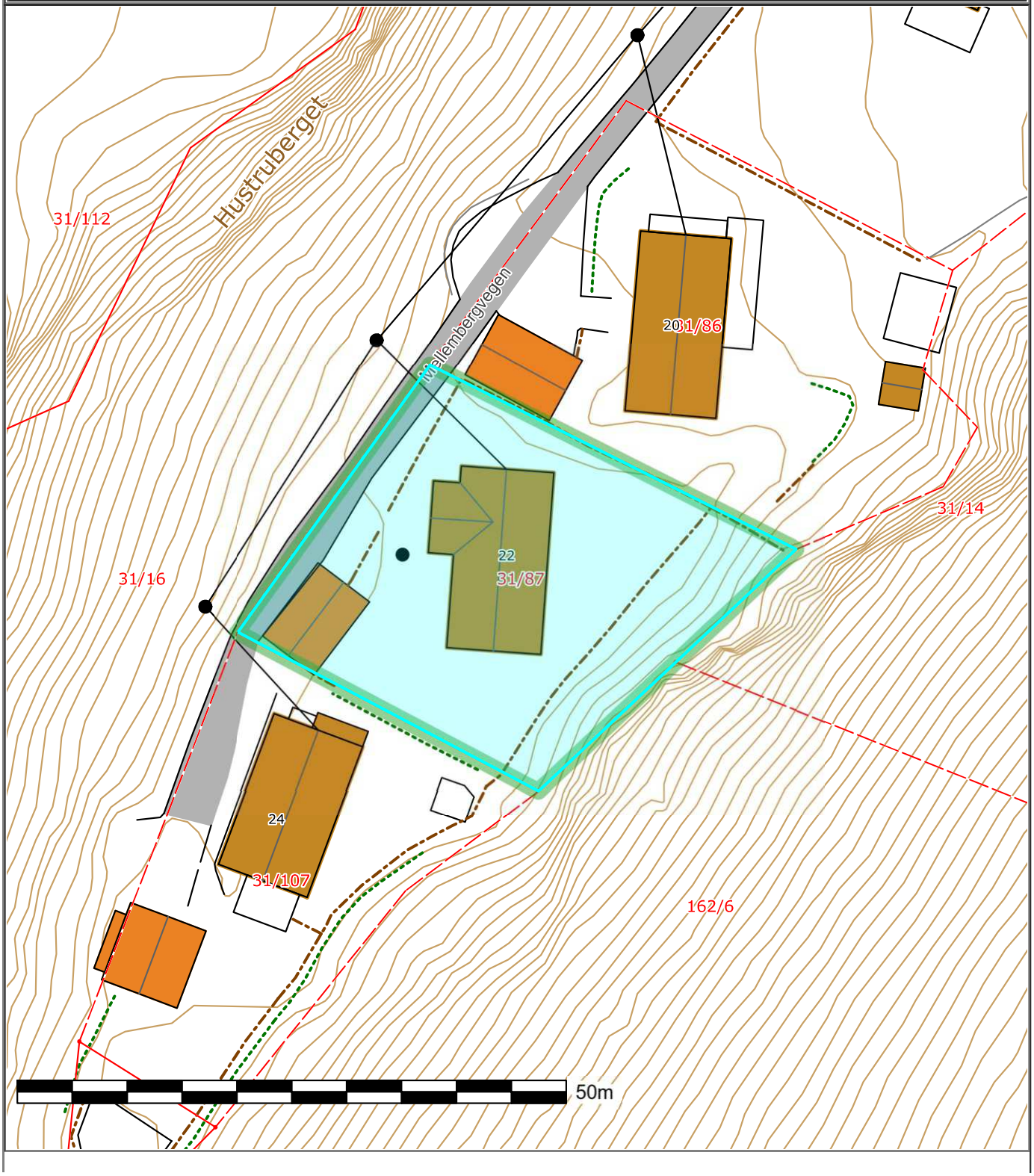
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 31 | Bnr: 87 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Mellembergvegen 22, 2608 LILLEHAMMER | | | |
| Hj.haver/Fester: | LINN DAGFINN, JEVNEVEGEN 47, 2607 VINGROM, med flere | | | |

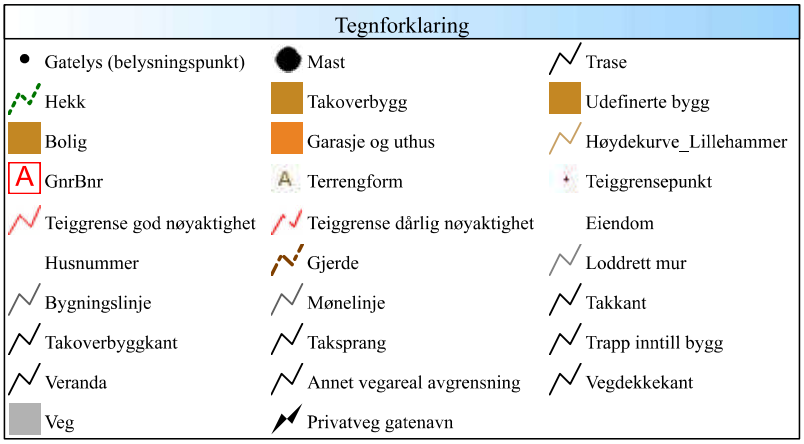
**LILLEHAMMER KOMMUNE**

Dato: 24/2-2026 Sign:

Målestokk 1:500



# LILLEHAMMER KOMMUNE



Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| **Opplysningene gjelder følgende eiendom:** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **31** | Bruksnr: | **87** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | Mellembergvegen 22, Lillehammer. | | | | | | |

# 1810 VANNMÅLER

| | |
|---|---|
| Vannavgift etter måler: | Ja ☐ Nei ☒<br>Hvis Ja må måler avleses |
| Sist avlest:<br>Målestand: | |

| Kommentar: |
|---|

**Lillehammer 24. februar 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

Ordre: **87097**

Eiendom: **3405-31/87/0 Andel 0**
Mellembergvegen 22
2608 Lillehammer

# K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 25.02.2026 11:56:

**Mottatt fra leverandør**

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

Ordre: **87097**

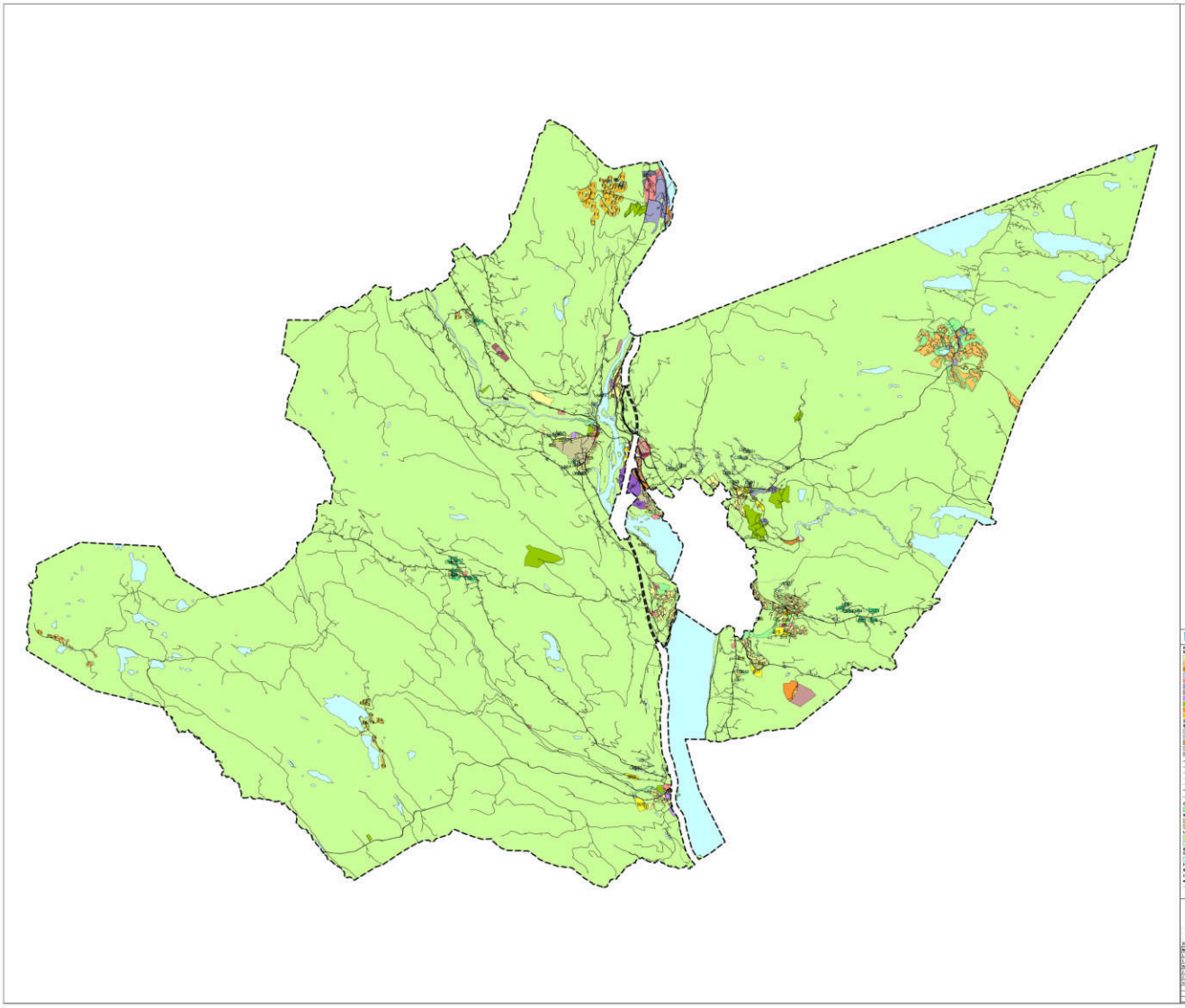
Eiendom: **3405-31/87/0 Andel 0**
Mellembergvegen 22
2608 Lillehammer

# K34050012 Legalpant

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 24.02.2026 13:15:

**Levert til kunde**

Selger av gbnr 3405/31/87, Linn Dagfinn, er ajour med kom. avg.



## TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Grønnstruktur

BLANDET FORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Ulike typer blandet formål
- Kombinert formål

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

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

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

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

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLER

- Plangrense
- Grense for bandlegging

N

0 1 2 3 4 5 km

Målestokk 1:100 000

Plan ID: 2316Kommplan

Dato for kartgrunnlag: 22.05.14
Dato for utarb.: 22.05.13

Kartgrunnlag: N50
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

# KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.02.2026 10:55

## Eiendom 3405-31/87

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed |
|---|---|
| Mellembergvegen 22 | 2608 Lillehammer |

## Eierforhold (4)

| Navn | Født/Orgnr | Eierforhold | Andel | Kategori | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| Linn Dagfinn<br>Jevnevegen 47<br>2607 Vingrom | 281265 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |
| Linn Vigdis<br>Bertrand Narvesens Vei 3<br>0661 Oslo | 210968 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |
| Linn Dagfinn<br>Jevnevegen 47<br>2607 Vingrom | 281265 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |
| Linn Vigdis<br>Bertrand Narvesens Vei 3<br>0661 Oslo | 210968 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |

Ordre: **87097**

Eiendom: **3405-31/87/0 Andel 0**
Mellembergvegen 22
2608 Lillehammer

# K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 24.02.2026 10:58:

**Under behandling**

Avkjøring til eiendom fra privat veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 24.02.2026 12:25:

**Levert til kunde**

Avkjøring til eiendom fra privat veg.

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Opplysningene gjelder følgende eiendom: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | **31** | Bnr. | **87** | Festenr: | | Snr. | |
| Adresse: | Mellembergvegen 22, Lillehammer. | | | | | | |

# 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

| Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 21 636,03 |
|---|

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. 4 272,00 |
|---|

**For festede tomter:**

| | | |
|---|---|---|
| Festeavgift inkludert i kommunale avgifter | Ja | Nei X |

**Lillehammer 24. februar 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

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00167658 | 24.02.2026 | 55260056 |

**Ident**
1974/3328/17

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**Har du mottatt feil dokument?**
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Stempelmerke kr. 5,- kvass.
Lur Den 23/4- 1974.

3328 | 23 APR 1974
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

# AVTALE OM KLOAKKLEDNING OG KLOAKKAVLØP.

Undertegnede Laura Fremstad, f. 26 04 95, som eier av Mellemberg, gnr. 31, bnr. 16 i Lillehammer,

og Gunnar Linn, f. 09 04 43, som eier av Mellemberg II, gnr. 31, bnr. 87 i Lillehammer,

har i dag inngått følgende avtale:

1. Jeg fru Laura Fremstad, har samtykket i at Gunnar Linn har ført kloakkledningen for sin eiendom, gnr. 31, bnr. 87, frem og inn på min tomt til der anlagt stakekum, og derfra videre til synkekum, også på min tomt, og synkegrøft derfra.

2. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:
   a. Tillatelsen er gitt uten vederlag. Verdien settes dog til kr. 500,-.
   b. Gunnar Linn og hans etternenn er ansvarlige for at anlegget til enhver tid fungerer.
   c. Gunnar Linn og hans etternenn er økonomisk ansvarlige for den eventuelle skade anlegget måtte påføre den tjenende eiendom. Som sikkerhet herfor samtykker herved Gunnar Linn i at nærværende avtale med denne heftelse også blir å tinglyse på hans eiendom, gnr. 31, bnr. 87, idet han herved gir pantesikkerhet for eventuelle fremtidige krav som måtte oppstå, begrenset oppad til kr. 20.000.

3. Voldgift. Skulle forhold som bunner i denne avtale avstedkomme tvist, blir da tvisten i mangel av mindelig overenskomst å avgjøre ved voldgift. Voldgiftskjønnet er endelig. Til skjønnet oppnevner partene en habil mann hver. Oppmann oppnevnes av sorenskriveren i Sør-Gudbrandsdal. Sorenskriveren oppnevner også når den av partene som innen en frist av åtte dager unnlater å oppnevne sin mann. Skjønnet bestemmer hvem av partene som skal betale omkostningene ved skjønnet, eventuell fordeling.

4. De omkostninger som er forbundet med opprettelse og tinglysing av denne avtale betales av Gunnar Linn.

Vingnes/Lillehammer, den ~~mars~~ april 1974.

Gunnar Linn (s)

Laura Fremstad (s)

Alvhild Linn (s)
ektefelle

Ateketefellene Alvhild og Gunnar Linn og Laura Fremstad i mitt nærvær har underskrevet denne avtale, og at de alle er myndige, bekreftes.

D.u.s.

Sylfest Skrinde
lensmannen i Tåbrig.

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00167657 | 24.02.2026 | 55260056 |

**Ident**
1968/3612/17

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**Har du mottatt feil dokument?**
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Stplm. 126. bors. Inn 14/6-1968

Kjøpekontrakt om fast eiendom
Til innhefting i panteboka

Dagbok nr. 3612 14 JUNI 1968
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

# Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede Martin Nordlien, Rundorp, f. 19.3.1932
og Laura Frønstad v/lensmann Sylfest Skrinde, Lillehammer
er d. d. inngått følgende kontrakt:

Jeg lensmann Sylfest Skrinde på vegne av Laura Frønstad
selger til Martin Nordlien, som kjøper
min eiendom*) Tomt I Mellomberg
a. (landeiendom) gr.nr. 31 br.nr. 86, av skyld mark
i Lillehammer herred,
b. (byeiendom) matr.nr. til gate i

for omforenet kjøpesum stor kr. 12.000.00 - tolv tusen kroner -

Kjøpesummen avgjøres således

| | | |
|---|---|---|
| Tomten, 1.192,9 m² a kr. 4,50 | kr. | 5.369,24 |
| Det tas forbehold om prismyndig hetenes godkjennelse | | |
| Tilknytningsrett til vannledning | " | 6.024,00 |
| Utlagt til målebrev | " | 85,00 |
| Stempel av skjøte, kjøpekontrakt | " | 120,00 |
| Tgl. av skjøte, kjøpekontr. og anm. | " | 45,00 |
| Salær til megler | " | 300,00 |
| Andel av prisbaket | " | 45,00 |
| Porto, etc. | " | 11,30 |
| Som betales kontant mot heftefritt skjøte levert i Fåberg Sparebank | Kr. | 12.000.00 |

Med i handelen følger eiendommens faste tilbehør, hvoriblant alle ovner, kaminer og komfyrer, rulle, selgeren tilhørende rullegardiner, markiser og dobbeltvinduer, samt alle eiendommen tilhørende rettigheter og herligheter.

Elektrisk komfyr

Kjøperen overtar eiendommen den når kjøpesum er deponert i Fåberg Sparebank og svarer fra denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skatter, avgifter o. l. Bygningene er assurert for kr. i Lillehammer.

Brenner bygningen eller ev. skogen innen overtagelsen, tilfaller assuransesummen kjøperen.

*) I kjøpekontrakt om hus på leiet grunn anføres på denne linje som eiendommens betegnelse: «Hus på leiet grunn av osv».

Nr. 40 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 5-60.

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stempel*), gebyr for tinglysing av skjøte og ev. utstedte obligasjoner, samt ..... % provisjon bæres av kjøperen. Medregnet foran.

Vi er også enig om følgende**):

1. Kjøperen er kjent med Lillehammer bygningsrådo bestemmelser - vilkår - for bebyggelse av tomten, bygningsrådets sak 103 jnr. 890/67 Ark. 5015

2. Kjøperen blir medeier i privat vannledning, avtale herom tgl. 24.1.1968 på hovedbølet gnr. 31 bnr. 16 m.fl.

Kjøperen forplikter seg til å bekoste vannledningen videre inn på sin tomt med dimensjon 1½" ledning fram til stikkledning inn til oppførendes våningshus på tomten. Nabotomten - fremtidig eier av denne - Hellemberg II, gnr. 31, bnr. 87 har rett til tilknytning til ledningen mot refusjon av halvdelen av legitimerte utgifter - kostnader med ledningen.

3. Adkomstveg Tomten har adkomstveg fra Saksumdalsvegen. Kjøperen forplikter seg til å bekoste sin del av omleggingen i henhold til bygningsrådets reguleringplan Kjøperen forplikter seg til å ta sin del av vedlikeholdet av adkomstvegen, såvel sommer som vinter.

4. Gjerde. Kjøperen forplikter seg til å sette opp og vedlikeholde gjerde mot hovedbølet og naboer. Mot sistnevnte etter gjerdelovens bestemmelser.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

Lillehammer den 8. juni 1968.

Som selger: Sylfest Skrinde

Som kjøper: Martin Nordlien

*) Innen 1 mnd. etter kontraktens opprettelse må enten denne eller skjøtet stemples.
**) Her anføres mulige bestemmelser om f. eks. konsesjon, odel e l.

KD/SV.

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00167659 | 24.02.2026 | 55260056 |

**Ident**
1969/7901/17

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**Har du mottatt feil dokument?**
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/7901/17
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 12:29


Stempelavg. kr. 120,- her dvs 25/11.1969.

Dagbok nr. 7901- 25/11-69
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

# S K J Ø T E.

Jeg, Laura Fremstad, f. 26/4 1895 som selger skjøter og overdrar herved til Gunnar Linn, f. 9/4 1943 som kjøper min eiendom, en byggetomt, Mellemberg II, gnr. 31, bnr. 87 i Lillehammer.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Tomten overtas som besiktiget og i henhold til målebrev av 3.8.1967, tinglyst 7.1o. s.å. Tomten er brutto 1.025,6 $m^2$.

2. Kjøpesum, for tomten 1.025,6 $m^2$ á kr. 4,50 kr. 4.615,20
   For andel i vannledning " 5.723,52
   " " " " overtatt fra naboen, Martin Nordlien " 1.223,oo
   Tilsammen kr. 11.561,72

   Dertil betaler kjøperen omkostninger som er forbundet med overdragelsen i.h.t. gitt oppgave.

   Selgeren godtar som rettidig betaling av kjøpesummen med omkostninger overførsel fra kjøperens 12 mndrs. konto i Øyer Sparebank og det uten rentetillegg for kjøperen.

3. Gjerde. Ønsker kjøperen å holde eiendommen inngjerdet, har han anledning til det på egen kostnad. Gjerde mot vegen skal ikke settes så nær denne at det hindrer snøbrøytingen.

4. Adkomst. Tomten har adkomstveg fra Saksumdalsvegen. Kjøperen overtar vegen i den stand som forevist, og han forplikter seg til å ta sin del av vegvedlikeholdet, såvel sommer som vinter.

5. Vannledning. Kjøperen blir medeier i privat vannledning. Avtale herom er tinglyst 24.1.1968 på hovedbølet, gnr. 31, bnr. 16 m.fl.

6. Forkjøpsrett. Kjøperen har for seg og sin hustru's levetid forkjøpsrett til tilgrensende nabotomt i sydøst dersom den senere skulle bli utskilt. Forkjøpsretten gjelder ellers på like vilkår.

7. Kjøperen overtar eiendommen så snart selgeren har mottatt bekreftelse fra Øyer Sparebank om at kjøpesummen er overført.

Ver. sl. kr. 2.000.

- 2 -

8. Forøvrig omfatter overdragelsen ingen rettigheter utenom selve tomten.

9. Dette skjøte er utferdiget i 2 likelydende eksemplar, ett til kjøper og ett til selger.

Lillehammer, den 18. november 1969.

Vedtas:

Gunnar Linn

Gunnar Linn.

Laura Fremstad

Laura Fremstad.

Til vitterlighet:

Sylfest Skrinde.

At Laura Fremstad i mitt nærvær har underskrevet dette skjøte og at hun er over 20 år, bekreftes.

Sylfest Skrinde.

FÅBERG LENSMANNEN

kfr.

# Mellembergvegen 22

Nabolaget Vingsnes/Øyre - vurdert av 39 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Vingar skole (1-7 kl.)<br>143 elever, 11 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| Lillehammer Steinerskole (1-10 kl....<br>62 elever, 8 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Hammartun skole (1-10 kl.)<br>470 elever, 29 klasser | 6 min<br>3.3 km |
| Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)<br>397 elever, 30 klasser | 9 min<br>5.1 km |
| Smestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>303 elever, 20 klasser | 9 min<br>5.6 km |
| Lillehammer vgs. avd Sør<br>635 elever | 7 min<br>4 km |
| Create - Lillehammer kreative vgs | 8 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vingnes<br>Linje B3, 102, 505, 507, 520, 531 | 8 min<br>0.5 km |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 6 min<br>3.6 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 32 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vingar barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 15 min<br>1.1 km |
| Ringelihorn Steinerbarnehage (0-5 ...<br>27 barn | 16 min<br>1.2 km |
| Suttestad barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 8 min<br>4.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Vingnes | 12 min |
| Rema 1000 Strandtorget | 5 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Strandtorget Kjøpesenter | 5 min |
| Vitusapotek Strandtorget | 5 min |
| Lillehammer Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vingnes, balløkke | 14 min |
| Vingar idrettspark | 13 min |
| Mudo Lillehammer | 5 min |
| Fitnesspoint Lillehammer | 7 min |

**Trafikk**
Lite trafikk 88/100

**Gateparkering**
Lett 87/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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:**
Mellembergvegen 22, 2608 Lillehammer
Gnr. 31, Bnr. 87, Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55260056


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:** Hege Mjølstad

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

**E-post:** hege.mjolstad@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---