PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

NYBUVEGEN 41 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

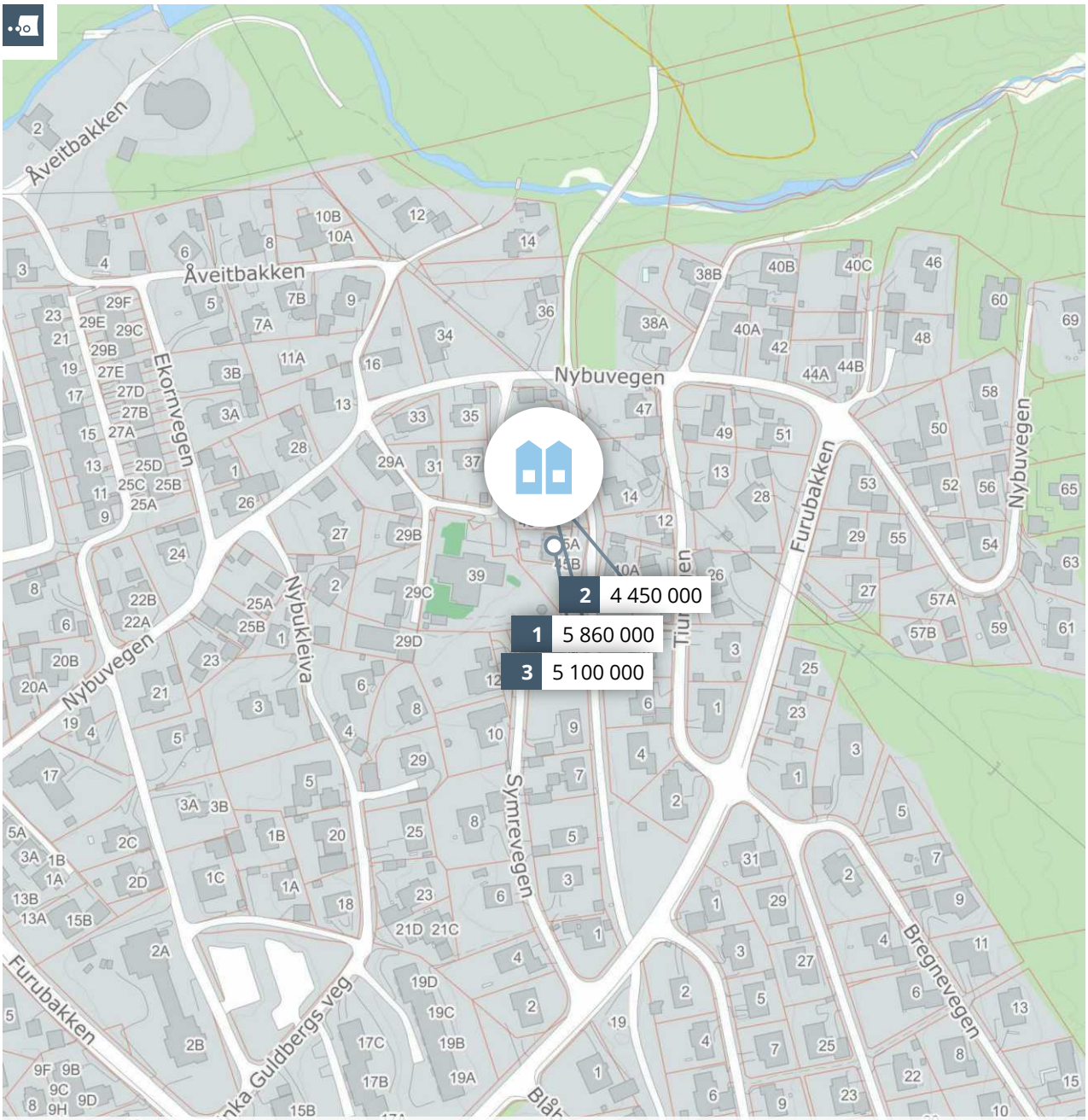
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYBUVEGEN 41 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 24.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nybuvegen 41 C, 2609 LILLEHAMMER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 59 BNR 459 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØVRE NYBU

Verdivurdert til

4 950 000

-	4 950 000	40 574
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	500
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nybuvegen 43 B				17.06.2026	5 200 000	**5 860 000**	0	5 860 000	**48 430**
	121 m²	1998	155 m²	4 sov						
2	Nybuvegen 43 A				10.05.2024	4 600 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**36 179**
	123 m²	1999	205 m²	3 sov						
3	Nybuvegen 45 A				03.03.2026	4 950 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**45 133**
	113 m²	1999	213 m²	4 sov						

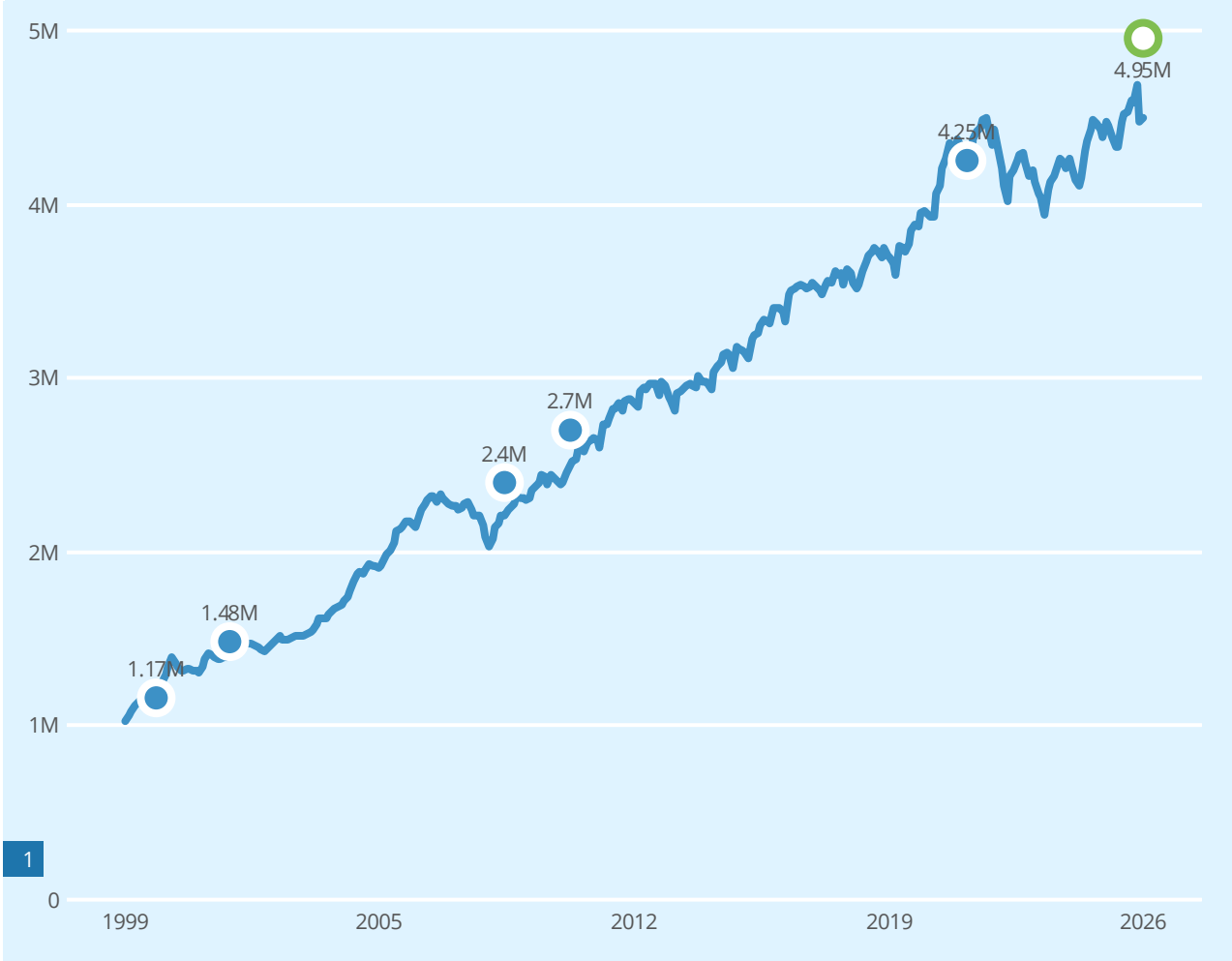
Pent og praktisk rekkehus med god beliggenhet. Tilhørende garasjeplass og solrike uteplasser.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.11.2021	25.11.2021	23.12.2021	3 750 000	4 250 000	0	4 250 000	2
26.01.2011	03.02.2011	27.04.2011	2 700 000	2 700 000	0	2 700 000	
29.04.2009	03.05.2009	06.07.2009	2 375 000	2 400 000	-	2 400 000	
23.10.2001		17.12.2001	1 480 000	1 480 000	-	1 480 000	
31.07.2000		31.07.2000	-	5 736	-	5 736	3
23.12.1999		23.12.1999	-	1 165 000	-	1 165 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. vært flere omsetninger som tilsier at indeksen er for lav.

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

Rekkehus til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

6
rekkehus til salgs

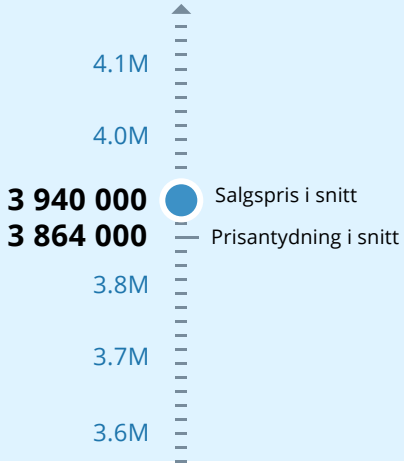


Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Rekkehus solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

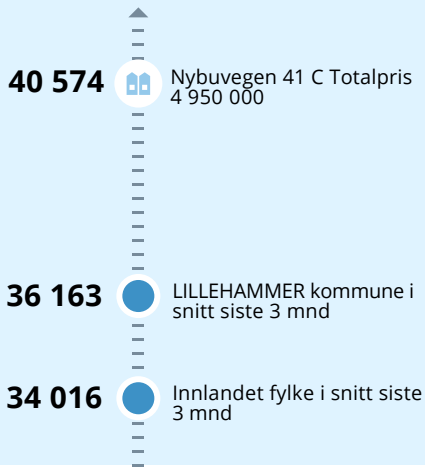


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Nybuvegen 41 C , 2609 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 59, bnr. 459

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1328 **Eiendomsverdi ref nr:** NG5817

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fin rekkehusleilighet over tre etasjer i Nybuvegen 41C.
Boligen er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten.

Boligen har fått enkelte TG2, men for det meste TG1. De fleste av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Det ble også funnet ett avvik som gir TG3, dette omhandler membran/ tettesjikt på badet. Dette får TG3 på alder i henhold til NS 3600.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Rekkehus - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra byggeår.
Boligen har en liten luftebalkong i 2. etasje bygget av treverk, samt terrasseplattinger på fremsiden og baksiden av boligen på bakkeplan.
Boligen har to små uteboder, en i hagen og en ved inngangsparti.
Boligen har egen garasjeplass i felles garasjebygg på gårdsplassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat og belegg.
Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen ligger i ett område med høy aktsomhet av radon.
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører og en skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt av våtromstapet. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via mekanisk anlegg i boligen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og servant.
Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på teknisk-rom.
Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.
Det er luft-til-luft varmepumpe fra 2023.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 1999, plassert på teknisk-rom.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det ble installert i 1999.
Boligen har brannmeldere, brannslange og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Grunnmuren er av betong.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Avløpsledningene er av PVC plastrør og fra 1999, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1999, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

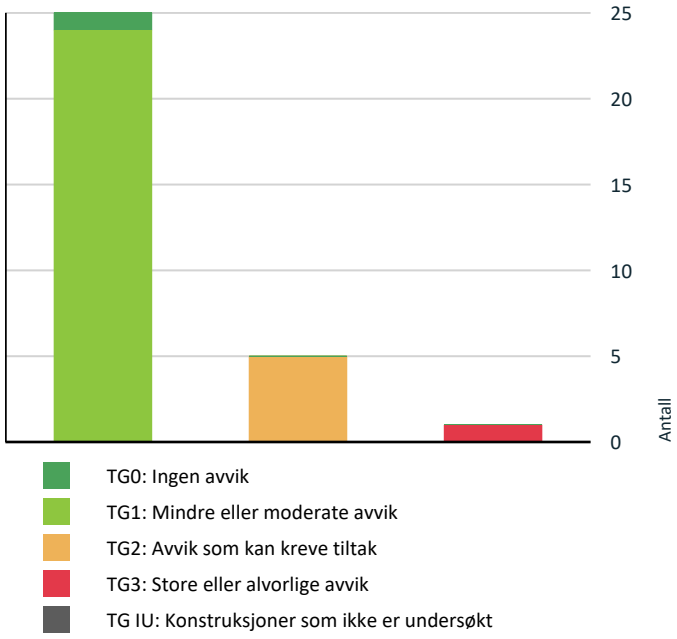
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Status for bygget er:
Midlertidig brukstillatelse, datert 21.12.1999.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

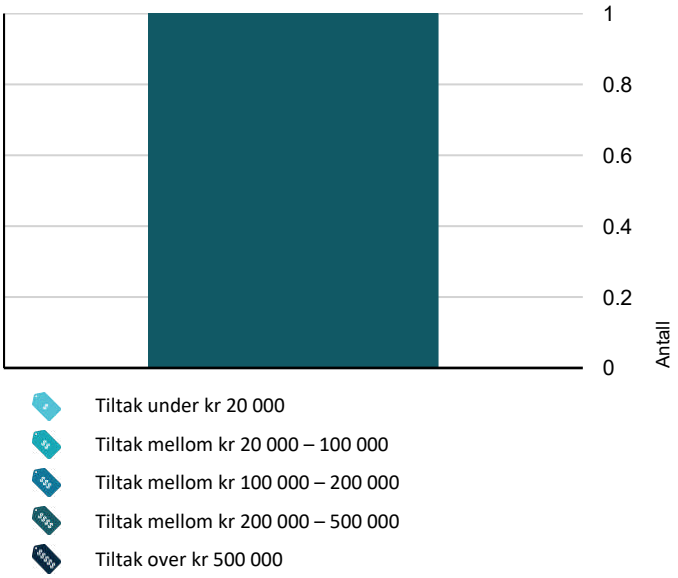
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1999. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten følger minstekrav i forskrift til avhendingsloven, tilstandsgrader settes i henhold til NS 3600:2025. Enkelte punkter utover forskrift kan være medtatt i rapport, men vil da være begrenset til disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1999

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Montert elbil lader (Lillehammer elektro as).
2023	Modernisering	Nytt kjøkken.
2023	Modernisering	Renovert sikringsskap med nye sikringer, samt ny kurs til platetopp på kjøkken (GK-elektro as).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå grunnet stor takhøyde.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



Tak.



Tak.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Blekk på taknivå er ikke undersøkt av sikkerhetsmessige årsaker (stor takhøyde).

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en liten luftebalkong i 2. etasje bygget av treverk, samt terrasseplattinger på fremsiden og baksiden av boligen på bakkeplan.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har to små uteboder, en i hagen og en ved inngangsparti.

Tilstandsrapport

Utebod ved terrasseplatting hage har fundamentering med støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig kledning.
Takkonstruksjon med pulttak bygget opp med sperretak. Taktekking av asfaltbelegg.

Utebod i tilknytning til inngangspartiet har fundamentering med støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig kledning.
Takkonstruksjon med pulttak bygget opp med sperretak. Taktekking av asfaltbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er observert elde og mye mose på bodtak ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres rengjøring og fjerning av mose på bodtaket ved inngangspartiet, samt vurderes om det er behov for vedlikehold eller utskifting av taktekking på begge bodene.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på taket.



Tak ved inngangsparti.

Garasjeplass i fellesbygg

Beskrivelse

Boligen har egen garasjeplass i felles garasjebygg på gårdsplassen.
Bygget har vegger av bindingsverk kledd med stående kledning.
Takkonstruksjonen består av takstoler tekket med sutaksplater og betongstein.
Gulvet i garasjen er av asfalt og betongheller. Det er elektrisk leddport, og det er montert elbillader. Garasjen har lagringsloft delt sammen med nabogarasjen.

Bygget er et fellesbygg delt med andre leiligheter og er derfor ikke videre vurdert.



Garasje.



Garasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med parkett, laminat og belegg.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har trepanel og himlingsplater.
Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik. Det bemerkes allikevel enkelte mindre avvik på gulvene.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med høy aktsomhet av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Aktsomhetskart for radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i øverste delen av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres på vegg i øverste del av trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Manglende håndløper i øvre del av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører og en skyvedør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet (TEK 17). Det er målt bra fall rundt sluk (1:50) og bra fall på store deler av gulvet (1:100) med unntak av rett innenfor dør og ved servant hvor det er målt tilnærmet flatt. Der kan ikke konstateres oppbrett med membran på terskel. I henhold til dagens krav skal det være tilstrekkelig fall på hele gulvet mot sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) flere steder på gulvet.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker (ved siden av dusj).

Konsekvens/tiltak

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

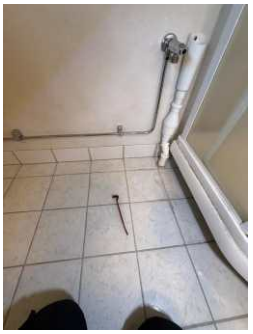
• Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser (TEK17), for å sikre bedre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet og skade tilliggende konstruksjoner.

• Bom i gulvfliser bør følges opp og overvåkes, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid. Bom/hullyd indikerer manglende vedheft mot underlaget.
Dersom det oppstår bevegelse i flisene, kan dette skade fuger og i verste fall membran, noe som øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjon.
Ved forverring bør utbedring vurderes.

• Flisfugene med riss og sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader på gulv og veggkonstruksjoner.



Bom i flis med riss i fuger.



Bom i flis med riss i fuger.



Svakt fall ved dør.



Svakt fall ved innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt av våtromstapet. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å oppgradere eller fornye tettesjiktet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre våtromsløsninger ofte har begrenset levetid og usikker funksjon.

Vanntett sjikt er lagt før år 2000 (1999, 27år) og erfaringsbasert funksjonstid for tettesjiktet er etter NS 3600:2025 tabell C.1 oppbrukt. Dette gir alene tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimatet gjelder full oppgradering av våtrommet med nytt vanntett sjikt, inkludert riving, ny gulvoppbygging med varmekabler, nytt sluk og nye overflater. Utskifting av vann- og avløpsrør er omtalt under egne punkter og inngår ikke i estimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via mekanisk anlegg i boligen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7. Tørt på målested. Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og servant.
Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på teknisk-rom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 1999, plassert på teknisk-rom.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det ble installert i 1999.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannmeldere, brannslange og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør og fra 1999, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1999, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.

• Håndløper bør monteres på vegg i øverste del av trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

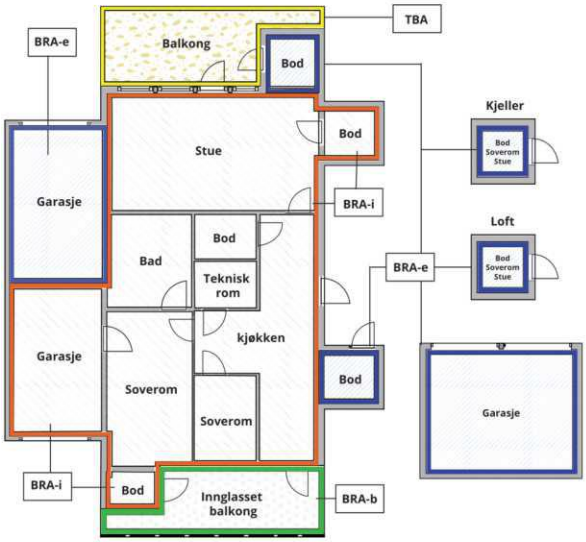
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	22			22	
2. Etasje	50			50	2
1. Etasje	50	7		57	34
SUM	**122**	**7**			**36**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
2. Etasje	Gang, soverom, bad, teknisk rom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue/spisestue	Bod i hagen, bod ved inngang	

Kommentar

TBA er begge terrasser på begge sider av leiligheten.
BRA-E er utvendige boder.
Boligen har også en garasje i felles garasjebygg oppmålt til 15m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Status for bygget er:
Midlertidig brukstillatelse, datert 21.12.1999.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.
Det bemerkes at informasjon som kommer frem her er gitt av eier/egenerklæring.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Linda Olson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	59	459		0	166.5 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Nybuvegen 41 C

Hjemmelshaver
Olson Linda, Santiago Araujo Pedro

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og populært boligområde i Nybu, ca 2 km opp for sentrumskjernen med alle fasiliteter. Barne- og familievennlig område med korte avstander til Maihaugen, barnehage, barneskole og ungdomsskole. Eiendommen ligger ca 1 km sør for OL-anleggene, samt Stampesletta med Håkons- og Kristins Hall.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Vestvendt tomt. Flate partier på begge sider av boligen og det er plattinger både ved inngangspartiet samt med utgang fra stuen. Liten vestvendt hage som er opparbeidet med plen og noe beplantning. Hekk/beplantning i tomteskille mot begge naboer.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand forsikring.				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.07.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	12.08.2026	Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260220
Addresse	Nybuvegen 41 C		
Postnr.	2609	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Linda Olson		
Selgers navn	Pedro Santiago Araujo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av gulv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Polygon Hamar, lagt nytt gulv, mer informasjon under punktet skaderapporter.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Modernisering av sikringsskap, elektrisk arbeid ifm nytt kjøkken, bytte av strømuttak til varmvannstank, installasjon av elbillader, installasjon varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L O
P A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av elbillader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Kvittering

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Vannlekkasje fra romaskin med vanntank. Parketten ble raskt tatt opp og tørking startet. Ved befaring av forsikringsselskapet ble det ikke avdekket skader eller tegn til fukt i underliggende konstruksjon eller etasjeskille.

Er forholdet utbedret?

Nytt gulv lagt av fagperson i loftetasje.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	20.08.2026
Signert av	*Linda Olson*
Signert av	*Pedro Santiago Araujo*

Initialer selger:
L O
P A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Nybuvegen 41C, 2609 LILLEHAMMER	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335120**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14620664**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **459**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **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
124,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
141,30 kWh/m²	**18 223 kWh**



Nybuvegen 41C, 2609 LILLEHAMMER

Detaljering

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

Nybuvegen 41C, 2609 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 459	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nybuvegen 41C, 2609 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	OLSON LINDA, Nordbykroken 6, 1474 LØRENSKOG, med flere			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 8/7-2026 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Hekk	Trapp
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Høydekurve_Lillehammer
A GnrBnr	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom	Husnummer
Husnummer med bokstav	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Gangfelt	Gang- og sykkelveg
Veg	Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn

Ordre: **95221**

Eiendom: **3405-59/459/0**
Nybuvegen 41C
2609 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 08.07.2026 09:52:

Levert til kunde

I Byplanen er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende". Områdetype "Småhusbebyggelse i felt".
Hensynssoner som gjelder

- H410 Krav vedrørende infrastruktur
- H190_03 Andre sikringssoner.

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-017-20 - Den Gamle Husflidskolen Nybuvegen 35». Arealformål «Bolig». Feltnavn BO1.
Ved motstrid gjelder plan av nyere dato, Byplanen framfor eldre reguleringsplan.

17-20

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV OMRADET NYBU
I LILLEHAMMER KOMMUNE.

DEN GAMLE HUSFLIDSKOLEN MED OMGIVELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER

UTARBEIDET AV ARK 88 A.S. 02.11.1995, revidert 24.04.1996.

BEHANDLING	DATO	SAKSBEH.
Offentlig ettersyn	27.02.-27.03.96	ØN
Det faste utvalg for plansaker	07.05.96	ØN
Kommunestyret	30.05.96	ØN

§ 1. PLANAVGRENSING

Reguleringsendringen er på plankart sist revidert 24.04.1996 vist med reguleringsgrense. Endringen gjelder regulerings- og bebyggelsesplan for området Nybu, stadfestet 31.08.1967.

§ 2. FORMÅL

Innenfor planområdet er grunnen regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for allmennyttig formål
- Offentlige trafikkområder
- Friområde
- Fareområde (høyspentlinje)
- Spesialområde (frisiktsone)
- Fellesområder

§ 3. BYGGEOMRÅDER

3.1. Boligområder B1, B2 og B3.

Områdene skal nyttes til eneboliger. Tomteutnyttelsen for hver tomt skal ikke overstige 35 % regnet etter byggeforskriftenes regler.

Husene skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Garasje, carport , uthus o.l. tillates plassert nærmere offentlig veg etter følgende regler:

* Garasje / carport med inn- og utkjøring vinkelrett på vegens kjørebane skal ligge minst 6 m fra ytre skulderkant.
* Garasje/carport med inn- og utkjøring parallellt med vegens kjørebane, skal ligge minst 3 m fra ytre skulderkant.

Tillatt antall etasjer er på reguleringsplanen påført på ubebygde tomter. For eksisterende hus er det ikke tillatt å øke antall etasjer. Maksimal gesimshøyde for toetasjes hus er 6 m, og for enetasjes hus 3,5 m.

Hvor terrenget ligger tilrette for det, kan kommunen godkjenne beboelse innredet i sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesimshøyde på sokkelsiden må ikke overstige 6 m.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel minimum 25°.

3.2. Boligområde BO 1.

Området skal nyttes til inntil 9 boliger. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 50 %.

Husene kan oppføres helt inntil grense mot felles kjøreareal/garasjer. Kalde boder /uthus kan oppføres helt i grense mot felles gangareal.

Det er tillatt å bygge inntil to etasjers høyde. Mønehøyden skal ikke overskride cote 298,5 m.o.h. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel minimum 22°. Det skal legges vekt på at fasadene blir oppbrutt og varierte. Ingen bygning skal være lenger enn 35 m.

Mindre grensejusteringer mot fellesområdene FK 1, FG 1 og FL 1 som skyldes tilpassing til hustyper, aksebredder osv., kan godkjennes av teknisk etat etter at planen er godkjent.

Parkering i tilknytning til boligområdet BOl skal skje på området FK1.

3.3. Byggeområde for allmennyttig formål.

Området skal nyttes til barnehage med 3 avdelinger, tilhørende uteareal og parkering. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 20 %.

Tillatt antall etasjer er en etasje. Maksimal gesimhøyde er 3 m. Bygningen skal ha saltak med takvinkel minimum 22°.

3.4. Felles bestemmelser for byggeområdene.

Bebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen grunn for biter i samsvar med kommunens vedtekter tit plan- og bygningsloven. Som egen grunn regnes også fellesareal FK1 og FK2.

De ubebygde delene av tomtene skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter kommunens skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

Kommunen skal påse at eventuell innhengning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Kommunen kan forby gjerder høyere enn 0,8 m.

Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene utformes i harmoni med omgivelsene. Rekkehus er imidlertid tillatt på område BO1.

§ 4. OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Området skal benyttes til turveg og lysløype parallelt (Lillehammer tverrløype). Maskinpreparering av 1øypa er tillatt.

Planen innebærer at deler av tverrløypetraseen blir smalere enn tidligere regulert. Hvis dette innebærer ekstrakostnader til for eks. forstøtningsmurer for å få plass til turveg og lysløype parallelt, skal disse dekkes av boligprosjektet i område BOl. Kommunen skal godkjenne løsningen for tverrløya før byggetillatelse gis.

§ 5. SPESIALOMRÅDER

Omrdåene som er markert som frisiktsoner på plankartet, skal ha fri sikt i en høyde over 0,5 m. Frisiktsonene ved avkjørslene fra Nybuvegen må ryddes før ny bebyggelse belaster disse avkjørslene.

Område merket "Tr" kan benyttes til transformatorkiosk.

§ 6. FELLESOMRÅDER.

Området skal eies og drives av beboere i BO1 i fellesskap. Området skal tilrettelegges for barns lek og som felles uteoppholdsareal. Området skal være tilrettelagt samtidig med at boligene ferdigstilles.

6.1. Felles lekeplass FL1.

6.2. Felles kjøreareal FK.

FK 1 skal drives av beboere i BO1 i fellesskap med barnehagen. Barnehagen har rett til gjennomkjøring til FK2 og område A. Området kan nyttes til oppsetting av carports, avfallsbod, trafokiosk foruten parkering. Carport med inn- og utkjøring vendt vekk fra Nybuvegen og andre mindre bygninger som nevnt skal ligge minst 3 m fra ytre skulderkant. Utformingen skal harmonere med bebyggelsen i BO1. Bygninger i byggeforbudsbeltet under høyspentlinja skal oppføres i samsvar med gjeldende forskrifter for høyspentanlegg. Mot Nybuvegen 33b skal det settes av plass til en visuell skjerm i form av vegetasjon, gjerde, carport e.l.

Parkeringen dimensjoneres for boligene i samsvar med kommunens vedtekter. Det er forutsatt at 5 av parkeringsplassene skal sambrukes som gjeste-parkering til boligene og parkering for ansatte i barnehagen.

FK2 skal eies og drives av barnehagen. Grunnen kan nyttes til parkering dersom dette ikke fører til vanskeligheter med fremkommeligheten. Beboere i BO1 skal ha rett til å nytte arealet som gangatkomst til sine hager.

FK3 er felles avkjørsel for boligeiendommene som ligger til området.

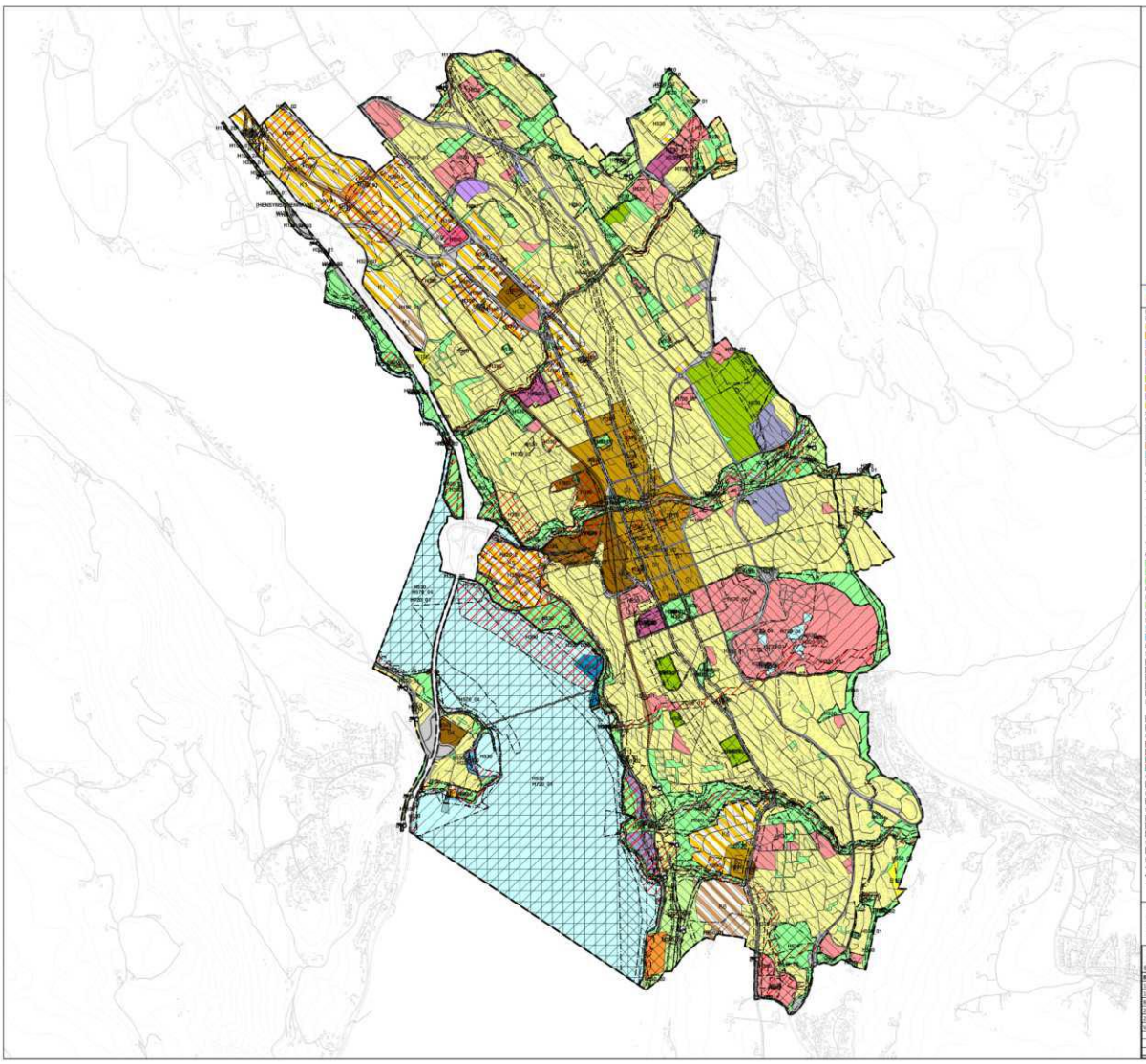
6.3. Felles gangareal FG 1.

Felles gangareal FG1 skal gi atkomst til alle boligenheter. Det skal eies og drives av beboere i BOl i fellesskap. Det tillates ikke bilkjøring på vegen unntatt for snørydding og nødkjøring.

§ 7. OPPLYSENDE BESTEMMELSER.

7.1. Privatrettslige avtaler som er i strid med planen, er forbudt.

7.2. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i PBL og bygningsvedtektene i Lillehammer kommune.



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bru
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for bl.a. spredt og stedbundet næring

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSSONE
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

FARESONE
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann- eksplosjonsfare
- Annen fare

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omlegning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreskiftemateriellgrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Fremtidig
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Turveg/turdrag - På bakken
- Turveg/turdrag - Bru
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Båndlegging for regulering etter PBL

N

0 100 200 300 400
Målestokk 1:10000 (A3)

PlanID: 2016kmdelplan

Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

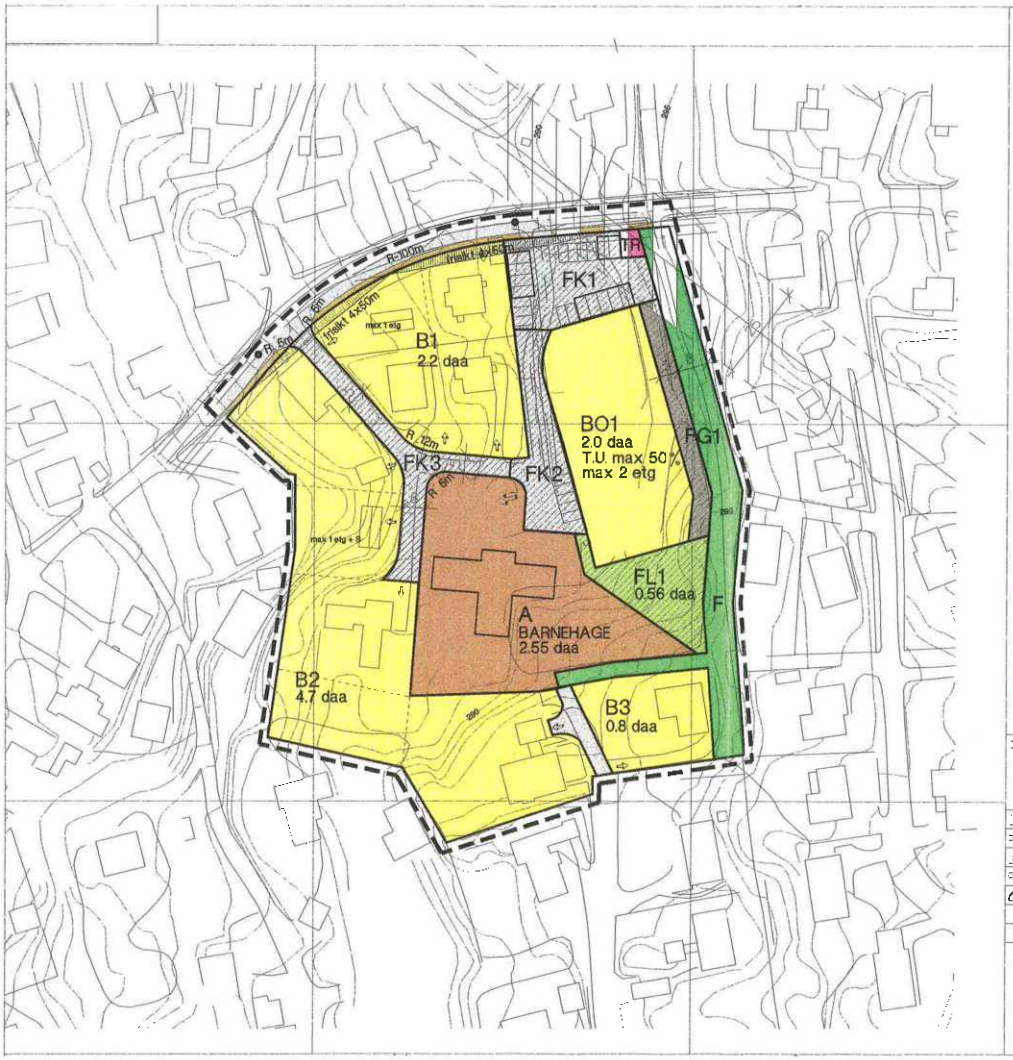
Kartgrunnlag: N50/FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	SIS
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-08.03.19	SIS
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	SIS
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	SIS
2. gangs høring			SIS
Vedtak - kommunestyret			

ENDRING AV PLAN 17
(NYBO)



1. BYGGEOMRÅDER
- B — BOLIGER
- BO — BOLIGER
- – — FORRETNINGER M.V.
- I — INDUSTRI/LAGER
- U — UTE-SPORTSANLEGG
- A — ALLMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- LNF — JORDBRUKS-/SKOGBRUKSFORMÅL
- LNFR — LANDBRUK

3. OMRÅDER FOR BEVARING
- H — HENSYNSSONE
- BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG
- BEVARING AV KULTURMILJØ, PARKANLEGG OG NATUROMRÅDER
- ANNET BEVARINGSFORMÅL

4. FRIOMRÅDER
- GRØNTAREAL

5. FARESONER
- HENSYNSSONE

A. SPESIALOMRÅDER
- TR — TRAFO
- TRAFO
- TRISKTSONE

B. FELLESOMRÅDE
- FL — FELLES LEKEPLASS
- FK — FELLES LEKEPLASS
- FG — FELLES GANGAREAL

C. OMDISPONERINGSOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANGRENSE
- GRENSE MELLOM DELOMRÅDER
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE BOLIGFELT
- KOMMUNEGRENSE
- 2.GS GS/SYKKELVEG
- ANNEN GRENSE SOM ANGIS I TEGNEFORKLARING

GRA = GRUNNAR KOORDINAT
EKV.DISTANSE 1m
MÅLESTOKK 1:1000
0m 10m 20m 30m 40m

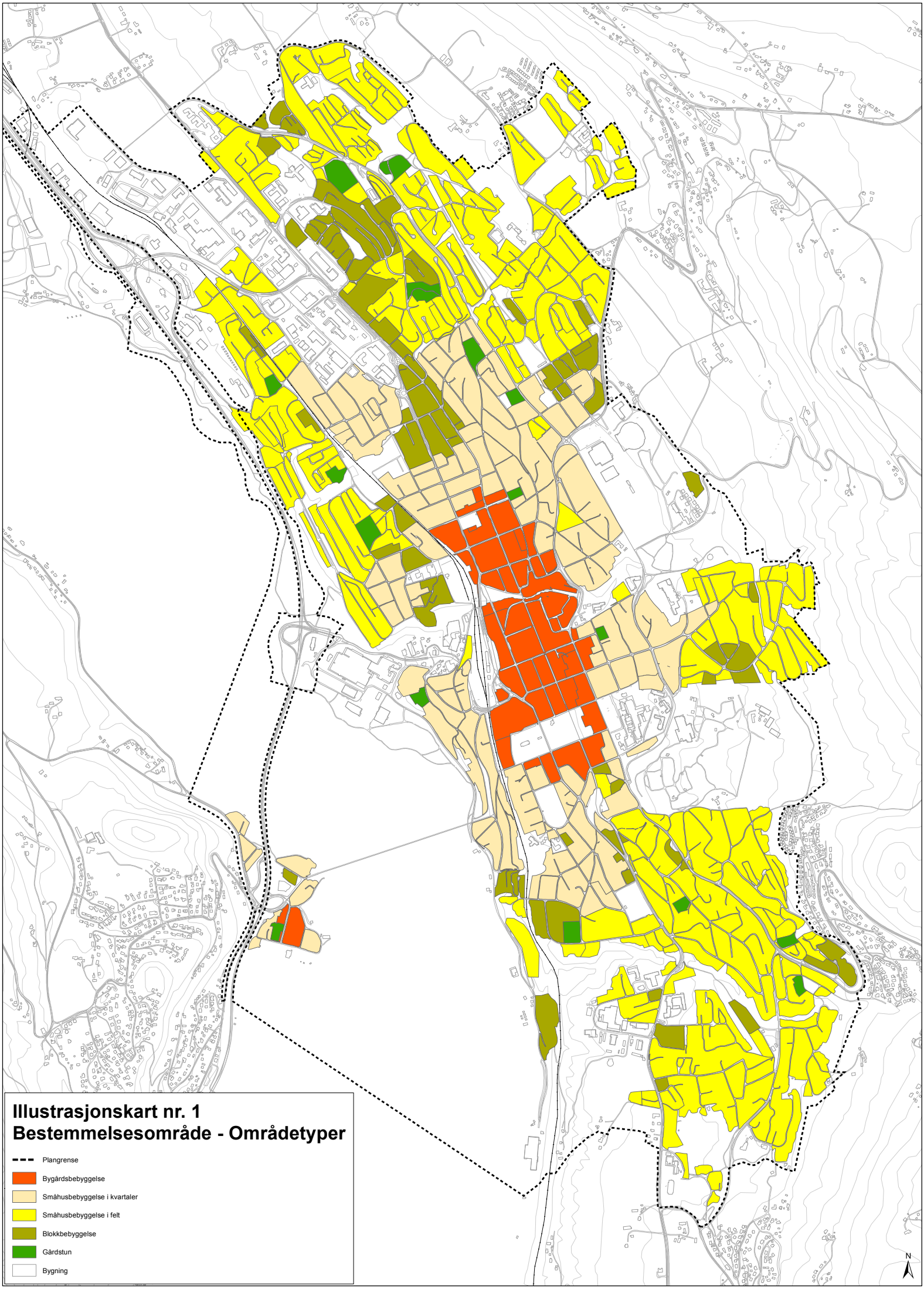
REGULERINGSENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DEN GAMLE HUSFLIDSKOLEN

NYBUVEIEN 35, MED OMGIVELSER

SAKSGANG FOR PLAN- OG BYGNINGSLOV	SAKSNR	DATO
PLANFORSLAG		07.05.
UTTENTLIG ETTERSYN 27.2-27.3.96		
PDV PLANFORSLAG		24.04.96
GODKJENT AV KOMMUNESTYRET	96/37	30.05.96

ARK. MB AT. SVILAKTEGNER VNA


Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km

Arkiv

Lillehammer kommune

Lobb Hus AS
Postboks 554

2601 LILLEHAMMER

Dato:21.12.99
Vår ref.: GUS 98/02755-016
Arkivkode: TGBBY 59/130
Deres ref:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.
Vedrørende GNR. 59 BNR. 130 NYBUV. 35 LOBBHUS BYGGESAK.

Tiltakshaver: ***LOBBHUS***
Ansvarlig søker: ***LOBBHUS***

Med hjemmel i pbl § 99, gis midlertidig brukstillatelse for utførte arbeider i henhold til tillatelse, datert 26.03.1998.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Kopier fra overtagelsesforretningen er mottatt her 13.09.1999.
Brukstillatelsen fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Ved befaring og møter, ble det påvist mangler mangler, spesielt utvidelse av Tverrløypa og rekkverk langs denne, som må utbedres snarest og meddeles byggesakseksjonen før ferdigattest kan utstedes.

Det ble gitt muntlig innflyttingstillatelse 21.06-1999.

AREALOPPLYSNINGER :

Avgiftsarealer oppgis ved utstedelse av ferdigattest, da denne skal utstedes på hver enkelt leilighet.

for Bjørn Kr. Sveen

Gunnar Solvik

Kopi til:
Sekretæriat, Brannsjefen, Ligningskontoret

TEKNISK SEKTOR, BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Lillehammer Kommune

LOBB
Anders Sandvigsgt. 36-38

2600 LILLEHAMMER

Vår dato: 26.03.98
Vår ref.: 97/5421
Deres dato:
Deres ref:

Vedlegg: 1 sett byggemelding i retur
Skjema for ansvarshavende
Skjema for tillatelse til igangsetting
Kopi av reguleringsbestemmelser

BYGGETILLATELSE FOR 9 STK. REKKEHUS I TO ETASJER - NYBUVN.35, G.NR.59/130

Vi viser til Deres byggesøknad mottatt 11.12.97 vedrørende oppføring av 9 stk. toetasjers rekkehus i Nybuvn.35, g.nr. 59/130.
Brannteknisk beskrivelse er vedlagt søknaden.

KORT BESKRIVELSE

Det er 3 stk. 2-etasjers bygninger i bygningsbrannklasse 4, tilsammen 9 leiligheter.
Husene er rekkehus med inngang på bakken. Loft er innredet som soverom.

Det er ikke krav til brannvegger.
Det er vist plass for 21 parkeringsplasser.

Bygningene behandles etter forskriftene til PBL '87.

MERKNADER

Regulering:
Prosjektet er i tråd med reguleringsplan for "Del av området Nybu (Den gamle husmorskolem med omgivelser)" godkjent den 30.05.96.
Utvidelsesmuligheter for den enkelte leilighet er vist på plantegning.

Vi minner om §4 i reguleringsbestemmelsene: "Kommunen skal godkjenne løsningen for tverrløypa før byggetillatelse gis", se vedlegg. Eventuelle ekstrakostnader ved bygging av "evt. terrengmur" som vist på situasjonsplanen skal dekkes av prosjektet.

Område "FL1", felles leikeplass, skal iflg. reguleringsbestemmelsenes § 6.1 "være tilrettelagt samtidig med at boligene ferdigstilles."

Lillehammer '94
OL-byen

TEKNISK ETAT
Storgata 51, Postboks 955
2601 Lillehammer
Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57
Postgiro: 0802 545 5704
Bankgiro: 6188.05.44100

Parkeringsvedtektene krever 2 plasser pr. leilighet, dvs. 18 plasser. Parkeringsdekningen er tilfredsstillende. Carport/garasje/søplehus må byggeldes på vanlig måte når det blir aktuelt.

Brann:
Når det gjelder branntekniske forhold vises det til veiledningen til byggeforskrifte 97 § 7-24 og Byggdetaljer A 524.301, som omhandler utførelse av branncellebegrensende vegg mellom leiligheter.
Utførelse av vegger på loft og ders tilslutning/tetting mot tak og sikring av raftekasser mot brannspredning krever særskilt oppmerksomhet.

Rømning fra loft kan ikke gå via takvindu som vist på tegning for rekkehus med 3 og 4 leiligheter, kfr. veiledning til bf.97 §7-27 nr.4 "vindu som rømningsvei". Vi foreslår at takvindu mot vest forandres fra Velux-type til vertikalt vindu i takoppløft (ikke ark). Rømning kan da skje over tak (med trinn) ned på underliggende veranda i 2. etasje. Dette innebærer fasadeendring - reviderte tegninger sendes oss for godkjenning. Ny nabovarsling er ikke nødvendig.
I tillegg må røykvarslere seriekobles i hver leilighet.

Naboer er varslet og har ingen merknader.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Arbeidet tillates ikke igangsatt før:

a. Vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting («gravetillatelse») er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet. *Husk situasjonsplan!*
b. Vann- og kloakkanlegget er anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av oss.
c. Engangsgebyrene for tilknytning til vann- og kloakknettet (for det utvidede gebyrareal) er betalt.
d. Vedlagte skjema for ansvarsrett er returnert i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene. Ansvarshavende må være godkjent.
e. Dersom det skal være peis i boligen skal tegninger for denne godkjennes før murarbeidet påbegynnes.

2. Et komplett sett konstruksjonstegninger og statiske beregninger skal sendes inn til teknisk etat. Dokumentasjonen skal presenteres iht. de krav som stilles i NS (Norsk Standard).

3.a Den branntekniske dokumentasjonen er gjennomgått. Dette fritar ikke byggherren og ansvarshavende fra ansvaret for at alle arbeidene blir prosjektert og utført iht. gjeldende bestemmelser.
Byggets ansvarshavende (og byggtekniske konsulent) er ansvarlige for at alle arbeidene blir planlagt og utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

b. Det vises til forskriftenes krav til utførelse av branncellebegrensende vegger mellom leiligheter, utførelse av vegger på loft og ders tilslutning/tetting mot tak og sikring av raftekasser mot brannspredning.

c. Rømning fra loft beskrives nærmere, kfr. veiledning til bf.97 §7-27 nr.4 "vindu som rømningsvei". Reviderte tegninger sendes oss for godkjenning.

d. Røykvarslere seriekobles i hver leilighet.

4. Område "FL1", felles leikeplass, skal iflg. reguleringsbestemmelsenes § 6.1 "være tilrettelagt samtidig med at boligene ferdigstilles."

5.a Ansvarlig utførende skal sørge for at produksjonsavfall (kassert løsøre, stoffer fra bygging/rehabilitering/riving som treverk, metaller, betong, tegl, asfalt mv.) bringes til lovlig avfallsanlegg iht. Forurensningsloven. Kommunen kan kreve avfallsplan.
Eventuell gjenvinning/gjenbruk av avfall må dokumenteres.

b. Det skal settes av plass for beholdere og utstyr for kildesortert avfall iht. Byggeforskriftenes (TEK) § 10-35: «Enhver bygning og selvstendig bruksenhet skal være tilrettelagt for kildesortering av avfall.»

6. Garasjer/ carporter og søppelhus må anmeldes på vanlig måte når det blir aktuelt å bygge dem. Det samme gjelder 2 m høyt gjerde mot Nybuvn.33b.

7. Ekstrakostnader ved bygging av "evt. terrengmur" ved Tverrløypa skal dekkes av prosjektet.

8. Område "FL1", felles leikeplass, skal være tilrettelagt samtidig med at boligene ferdigstilles.

9. Teknisk etat/byggesakseksjonen skal varsles når bygget/arbeidet er utført.

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

NB: BYGGETILLATELSEN ER IKKE GYLDIG FØR ALLE PÅFØRTE INSTANSER HAR GITT SIN PÅSKRIFT PÅ SKJEMAET FOR TILLATELSE TIL IGANGSETTING («GRAVETILLATELSE»).

Vår avgjørelse kan påklages til Fylkesmannen innen 3 uker. Klagen skal sendes om Planutvalget. Den må begrunnes, angi hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Med hilsen,

Bjørn Kristian Sveen

Torgeir Kristiansen

Kopi:
ARK 88 AS, A.Sandvigsgt.54, her
Brannsjefen, her
Park-og idrettsavd., her

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**59**	Bnr.	**459**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Nybuvegen 41, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 24 316,00

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 7 038,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 7. juli 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: **95221**

Eiendom: **3405-59/459/0**
Nybuvegen 41C
2609 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.07.2026 13:43:

Levert til kunde

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: **95221**

Eiendom: **3405-59/459/0**
Nybuvegen 41C
2609 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.07.2026 13:44:

Levert til kunde

Tilgjengelige kartdata viser ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**59**	Bruksnr:	**459**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nybuvegen 41, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 7. juli 2026

Med hilsen

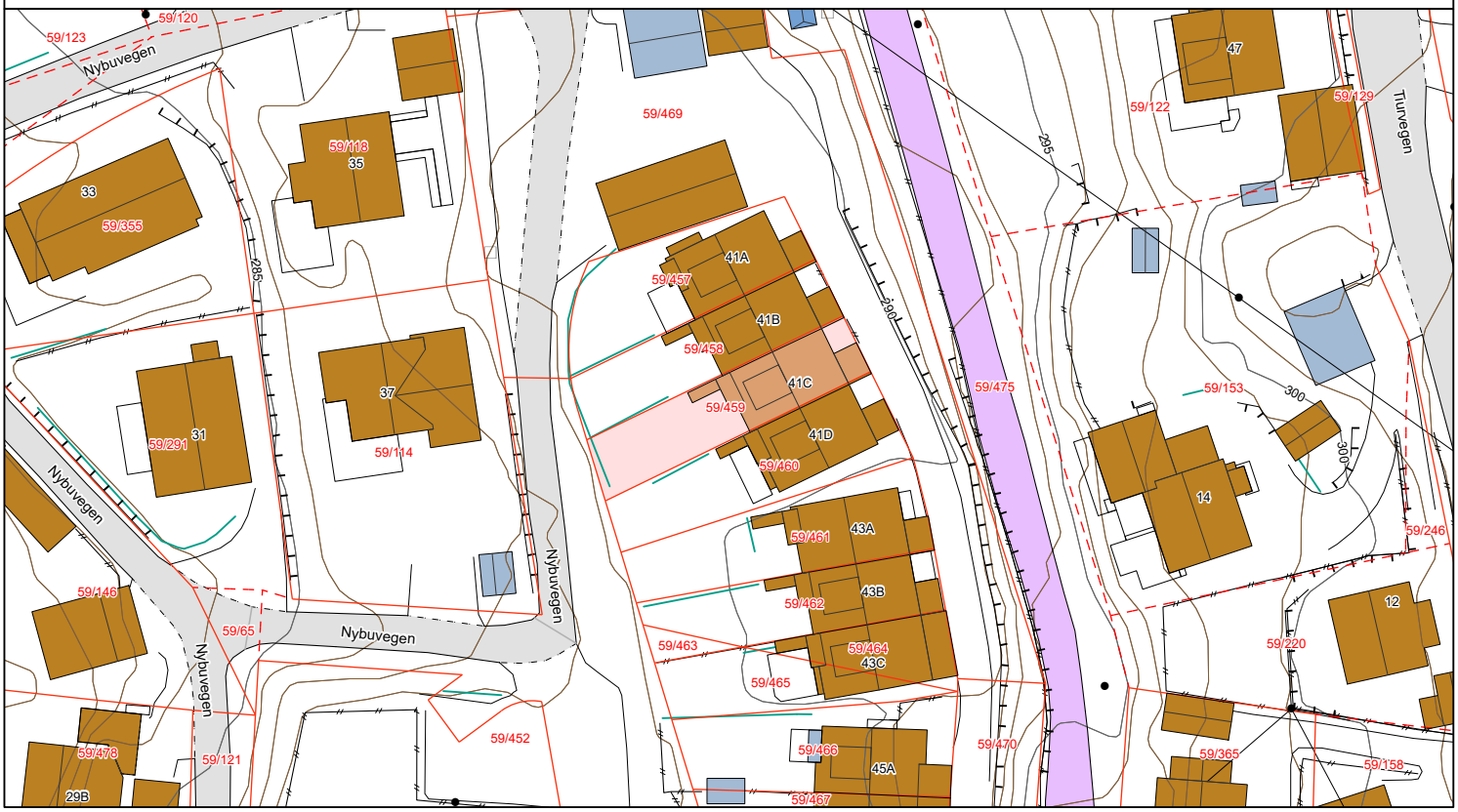
Gerd Aasen

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

Oversiktskart

Adresse: **Nybuvegen 41C, 2609 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/59/459/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 167 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.07.2026



Matrikkelkart

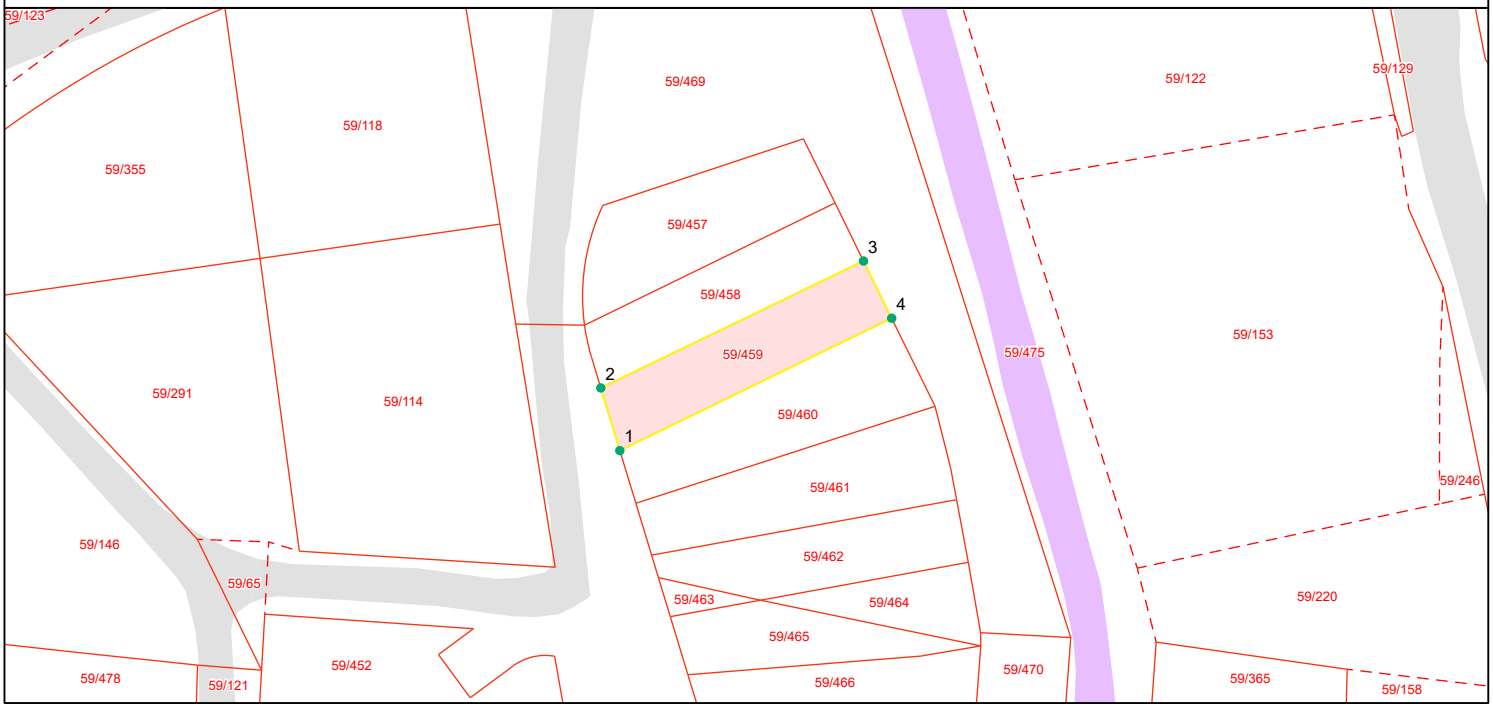
Adresse: **Nybuvegen 41C, 2609 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/59/459/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 167 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.07.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6776765.36	579936.48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.13	0
2	6776771.22	579934.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.26	0
3	6776783.09	579959.23	Ikke spesifisert	Kamjern	Terrengmålt	13	5.97	0
4	6776777.74	579961.86	Ikke spesifisert	Kamjern	Terrengmålt	13	28.26	0

Ordre: **95221**

Eiendom: **3405-59/459/0**
Nybuvegen 41C
2609 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 07.07.2026 10:02:

Under behandling

Adkomst til eiendom fra privat veg.

Ordre: **95221**

Eiendom: **3405-59/459/0**
Nybuvegen 41C
2609 Lillehammer

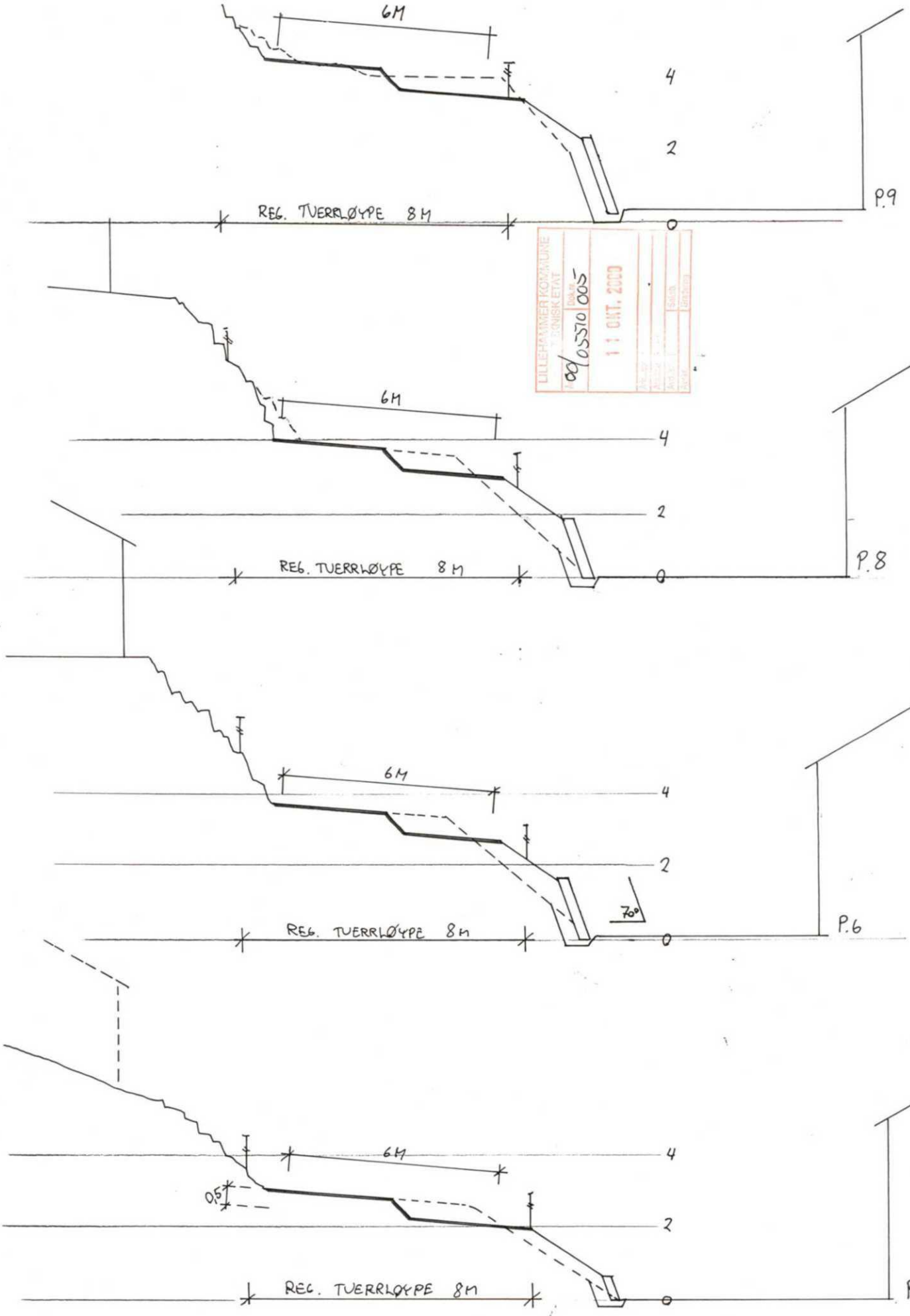
K34050014 Godkjente bygningstegninger

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 08.07.2026 11:34:

Levert til kunde

Det er mangelfullt med tegninger i arkivet. Tegningene vedlagt er for nr.43. Det er samme type leiligheter i 41 og 43.

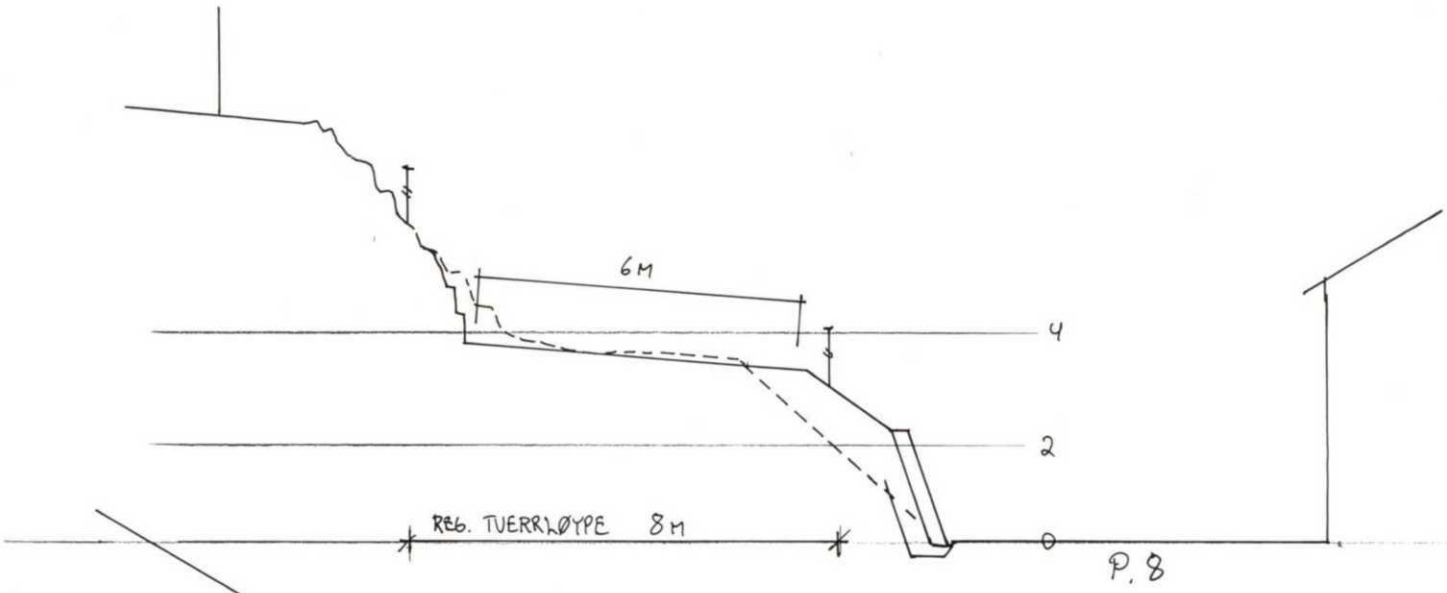

4/11-09

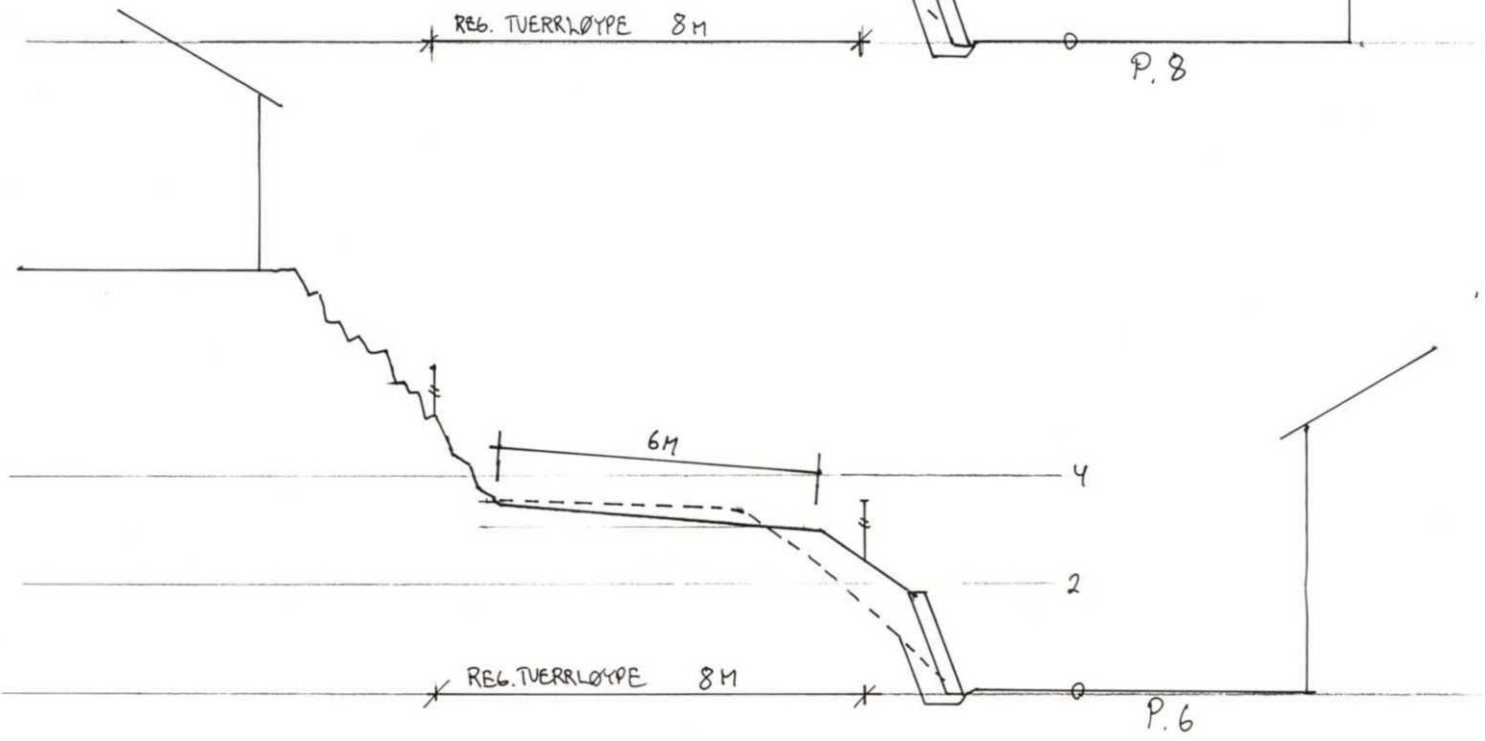


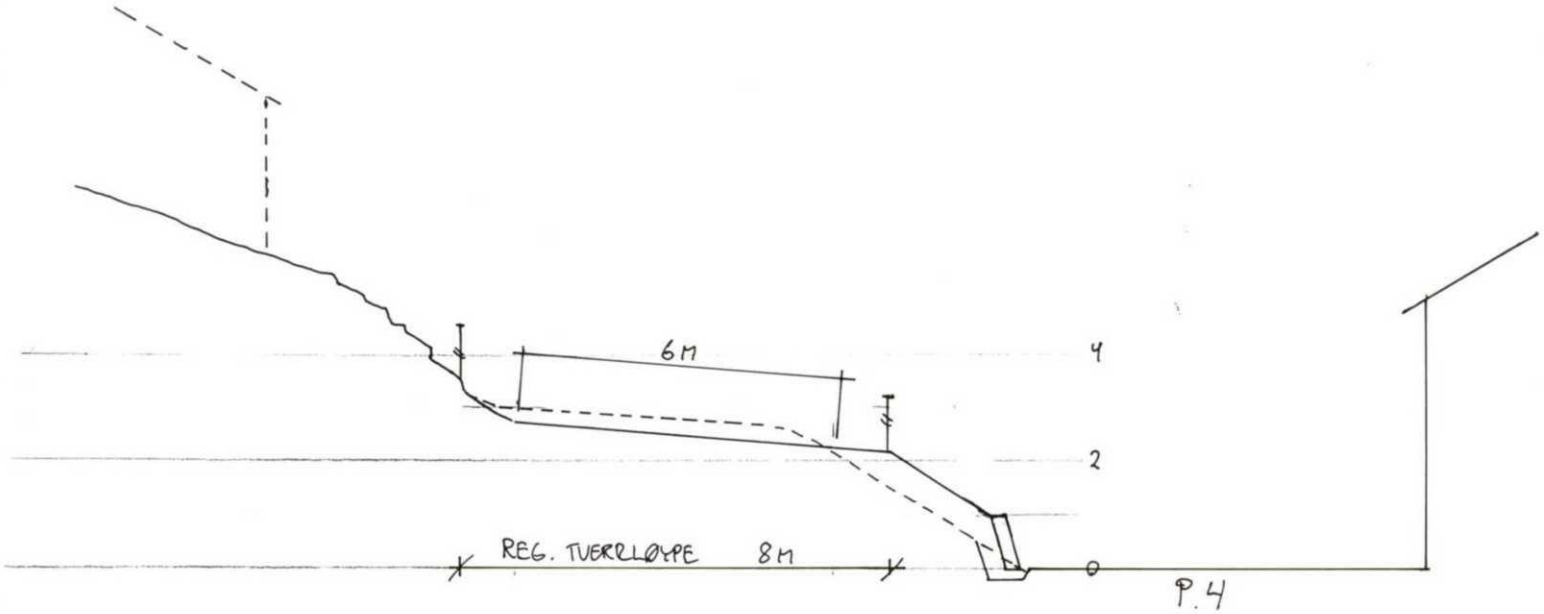
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato
05.10.00
11 OKT. 2000
Saksb.
Kontr.

STØTTEMUR – NYBUVN. B.L – PROFILER – M. 1:100
ALT. MED DELT TURV./SKILØYPE 9.10.00/SS

ARKITEKTKONTORET **ARK 88 AS** MNAL NPA
Anders Sandvigsgt. 54 · 2600 Lillehammer
Tlf.: 61 25 94 55 · Telefax: 61 26 02 60



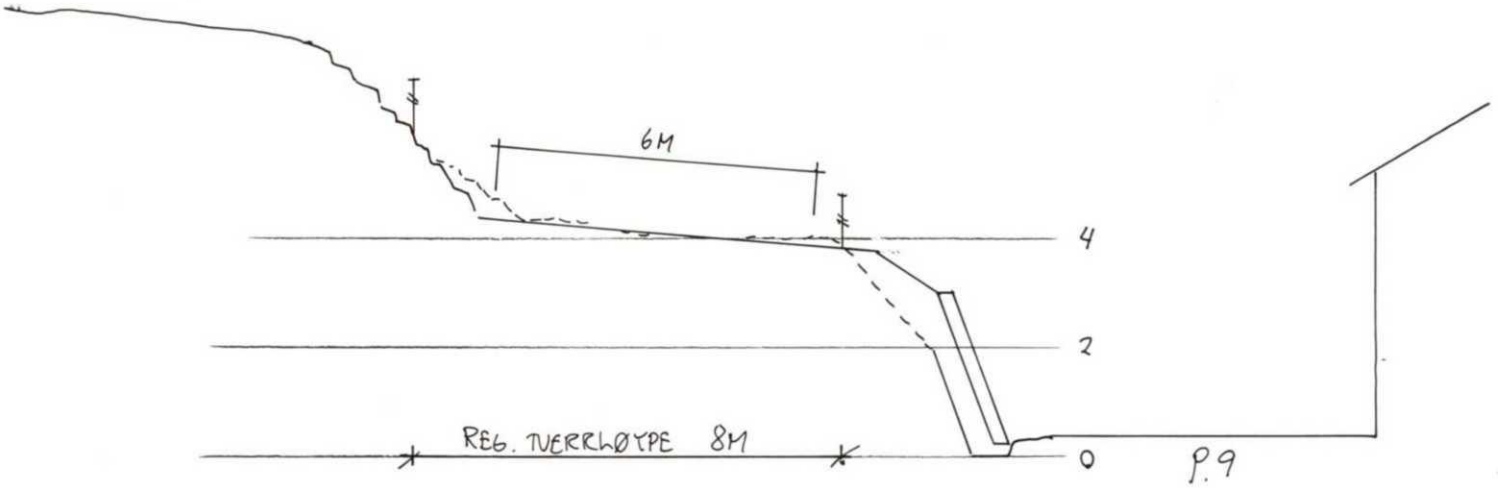




LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Arkivkode 005510
Dok.nr. 004
0 6 OKT. 2000
Ark. kode P
Ark. kode S
Avd./seksj.
Saksb.
Avgår
Gradering

STØTTEMUR - NYBUVN. D.L PROFIL 4/6/8 M. 1:100
5.10.00/SD

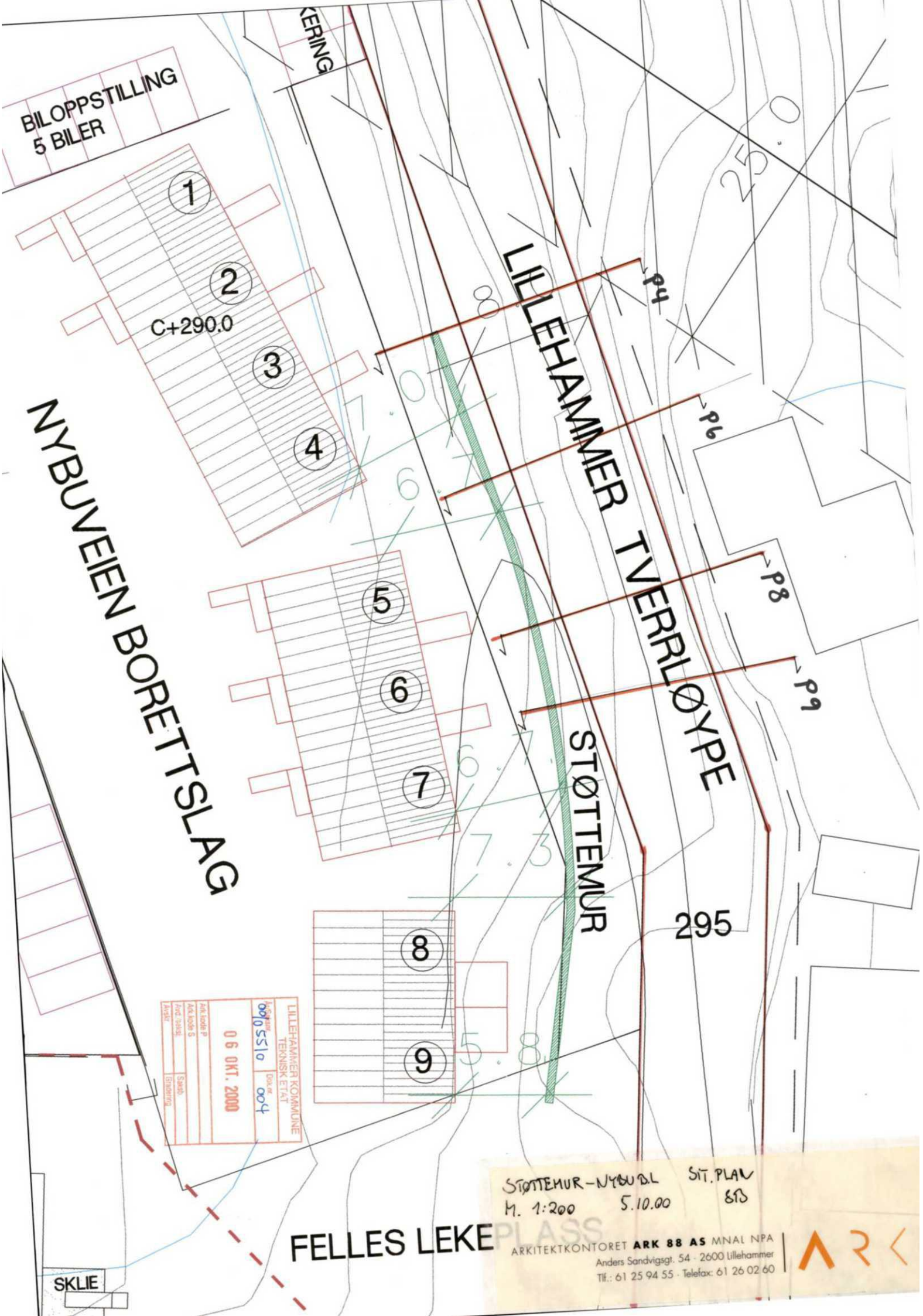
ARKITEKTKONTORET **ARK 88 AS** MNAL NPA
Anders Sandvigsgt. 54 · 2600 Lillehammer
Tlf.: 61 25 94 55 · Telefax: 61 26 02 60

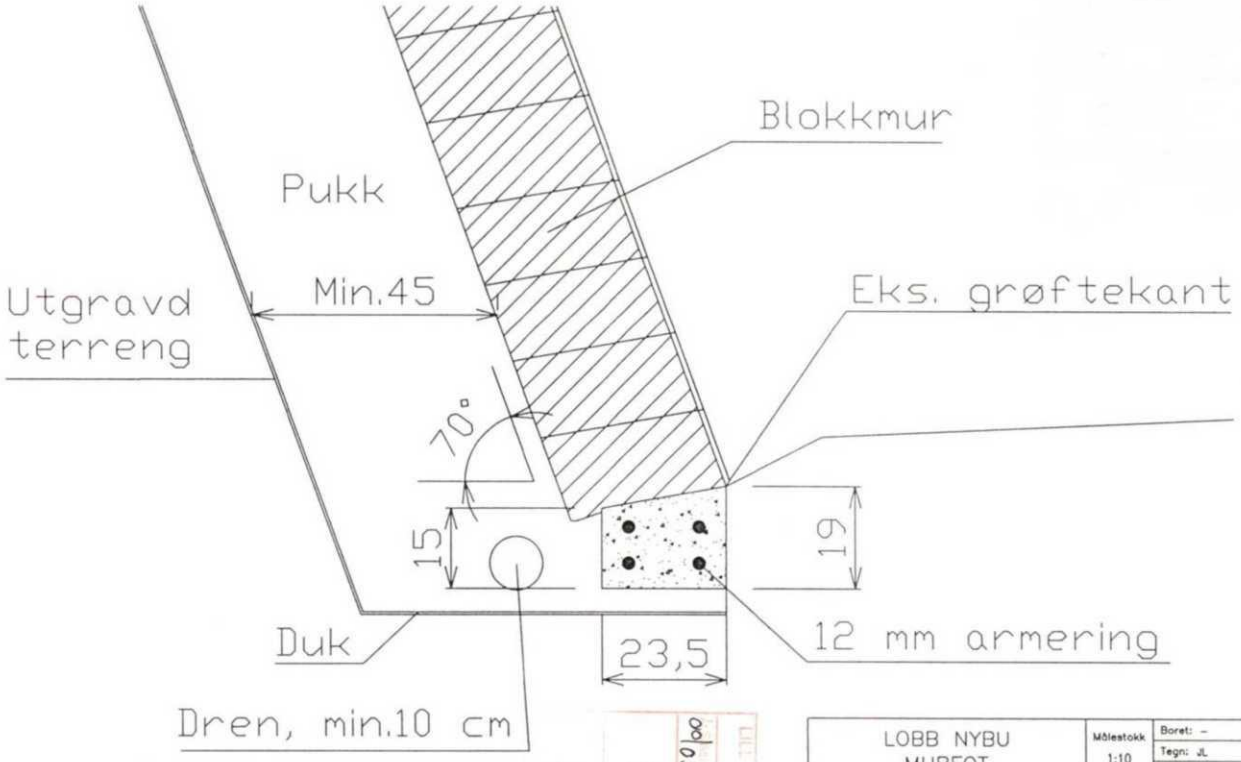


LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Arkivkode 005510
Dok.nr 004
06 OKT. 2000
Ark. kode P
Ark. kode S
Avd. tekst
Saksb
Avsltr
Gradering

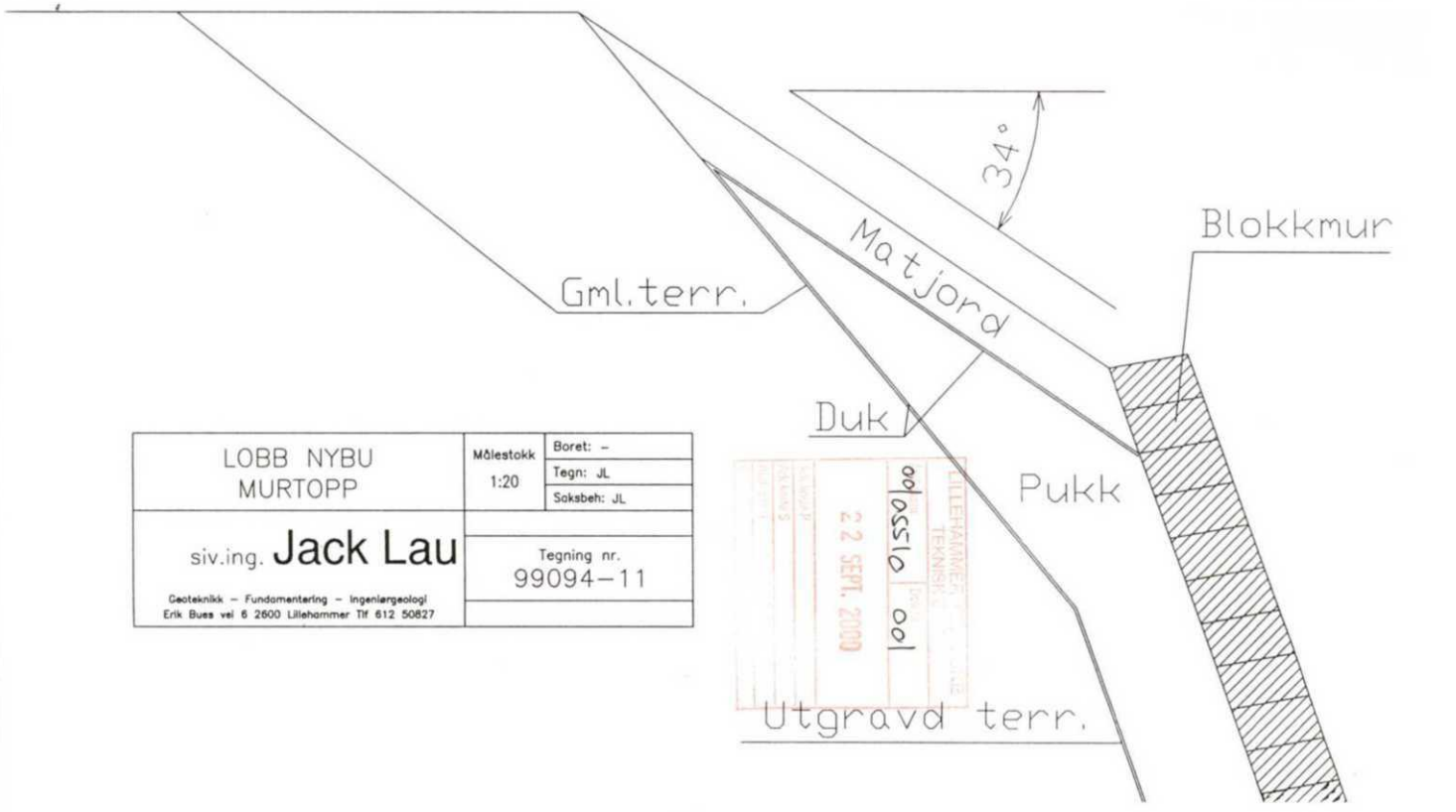
STØTTEMUR – NYDUUN. B.L. PROFIL 9 M. 1:100
5.10.00/SD

ARKITEKTKONTORET **ARK 88 AS** MNAL NPA
Anders Sandvigsgt. 54 · 2600 Lillehammer
Tlf.: 61 25 94 55 · Telefax: 61 26 02 60


BILOPPSTILLING
5 BILER
1
2
C+290.0
3
4
NYBUVEIEN BORETTSLAG
LILLEHAMMER TVERRLØYPE
STØTTEMUR
P4
P6
P8
P9
5
6
7
8
9
295
FELLES LEKE
SKLIE
LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
06 OKT. 2000
STØTTEMUR - NYBUBL
M. 1:200
5.10.00
SIT. PLAN
ARKITEKTKONTORET ARK 88 AS MNAL NPA
Anders Sandvigsgt. 54 · 2600 Lillehammer
Tlf.: 61 25 94 55 · Telefax: 61 26 02 60

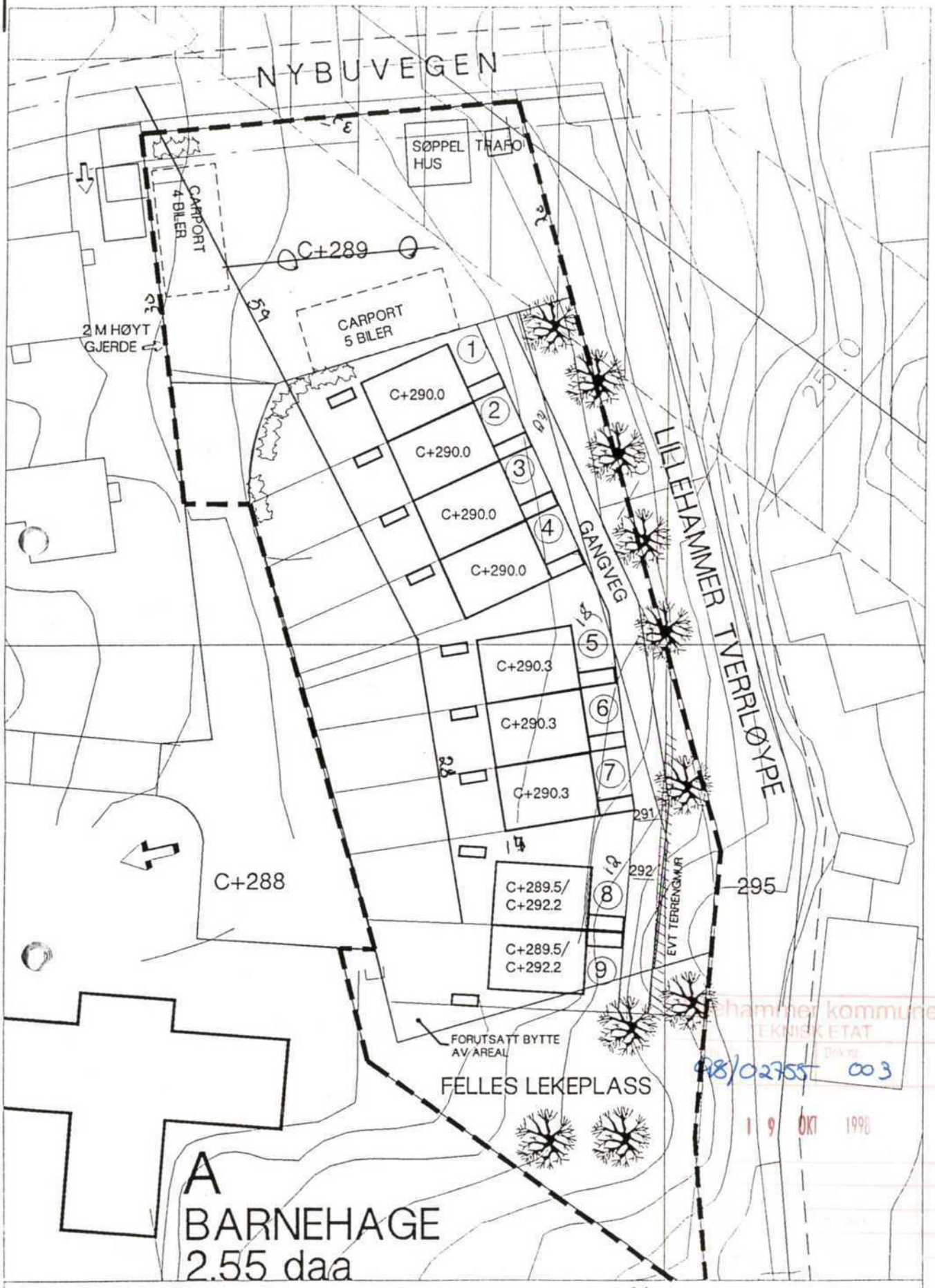


LOBB NYBU MURFOT	Målestokk 1:10	Boret: – Tegn: JL Sakbeh: JL
siv.ing. Jack Lau Geoteknikk – Fundamentering – Ingeniørgeologi Erik Bues vei 6 2600 Lillehammer Tlf 612 50827	Tegning nr. 99094–10	



LOBB NYBU MURTOPP	Målestokk 1:20	Boret: – Tegn: JL Saksbeh: JL
siv.ing. **Jack Lau** Geoteknikk – Fundamentering – Ingeniørgeologi Erik Bues vei 6 2600 Lillehammer Tlf 612 50827	Tegning nr. 99094–11	

LILLEHAMMER TEKNISK
22 SEPT. 2000
oslo



NYBUVEGEN 35, LobbHus

SITUASJONSPLAN

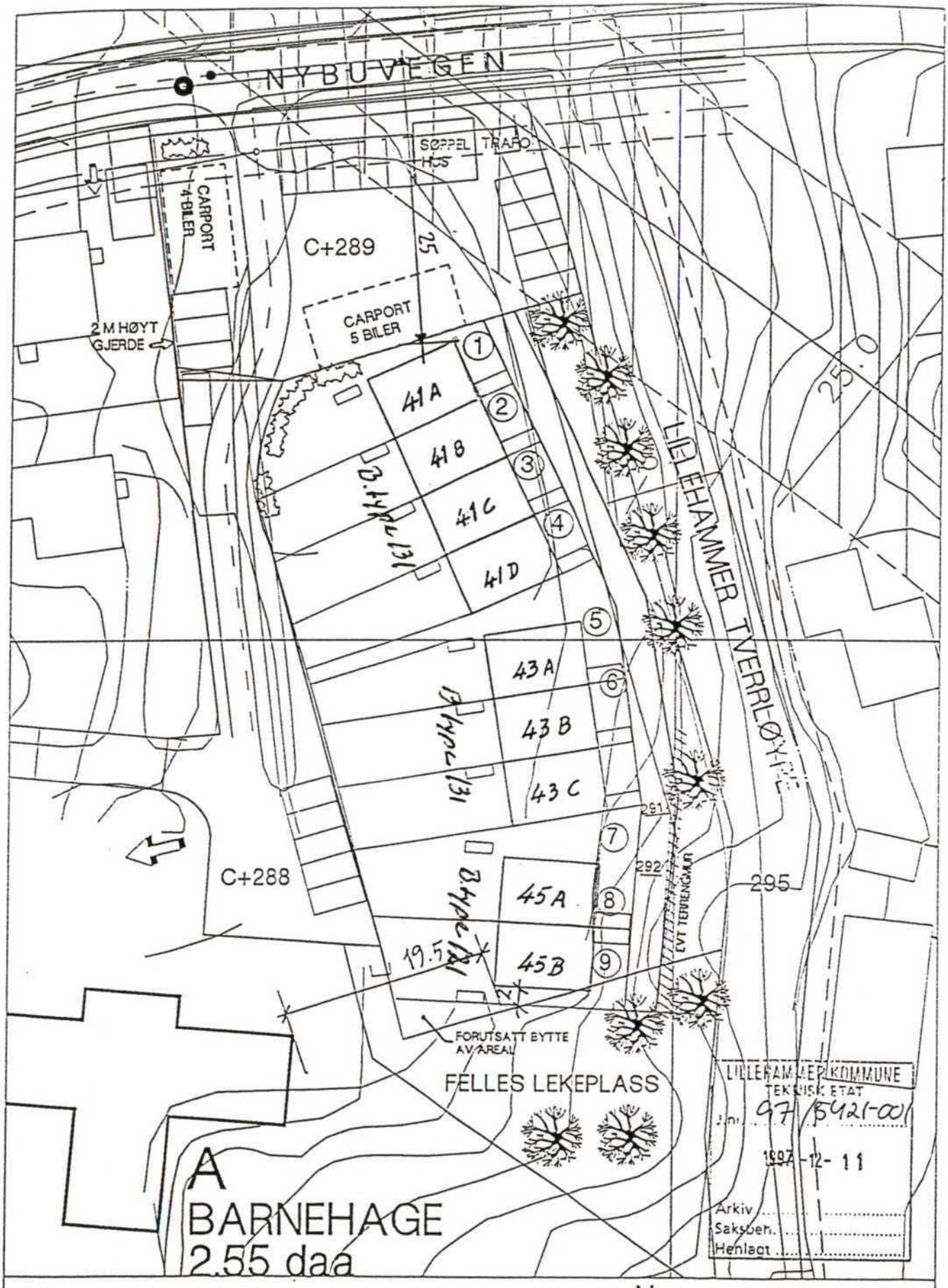
09.01.1998

MÅLESTOKK 1:500

N

ARK 88 AS SIVILARKITEKTER MNAL NPA
ANDERS SANDVIGSGT 54 - 2600 LILLEHAMMER
TELEFON 61 25 94 55 - TELEFAX 61 26 02 60

Lillehammer kommune
TEKNISK ETAT
98/02755 003
19 OKT 1998



NYBUVEIEN BORETTSLAG

SITUASJONSPLAN

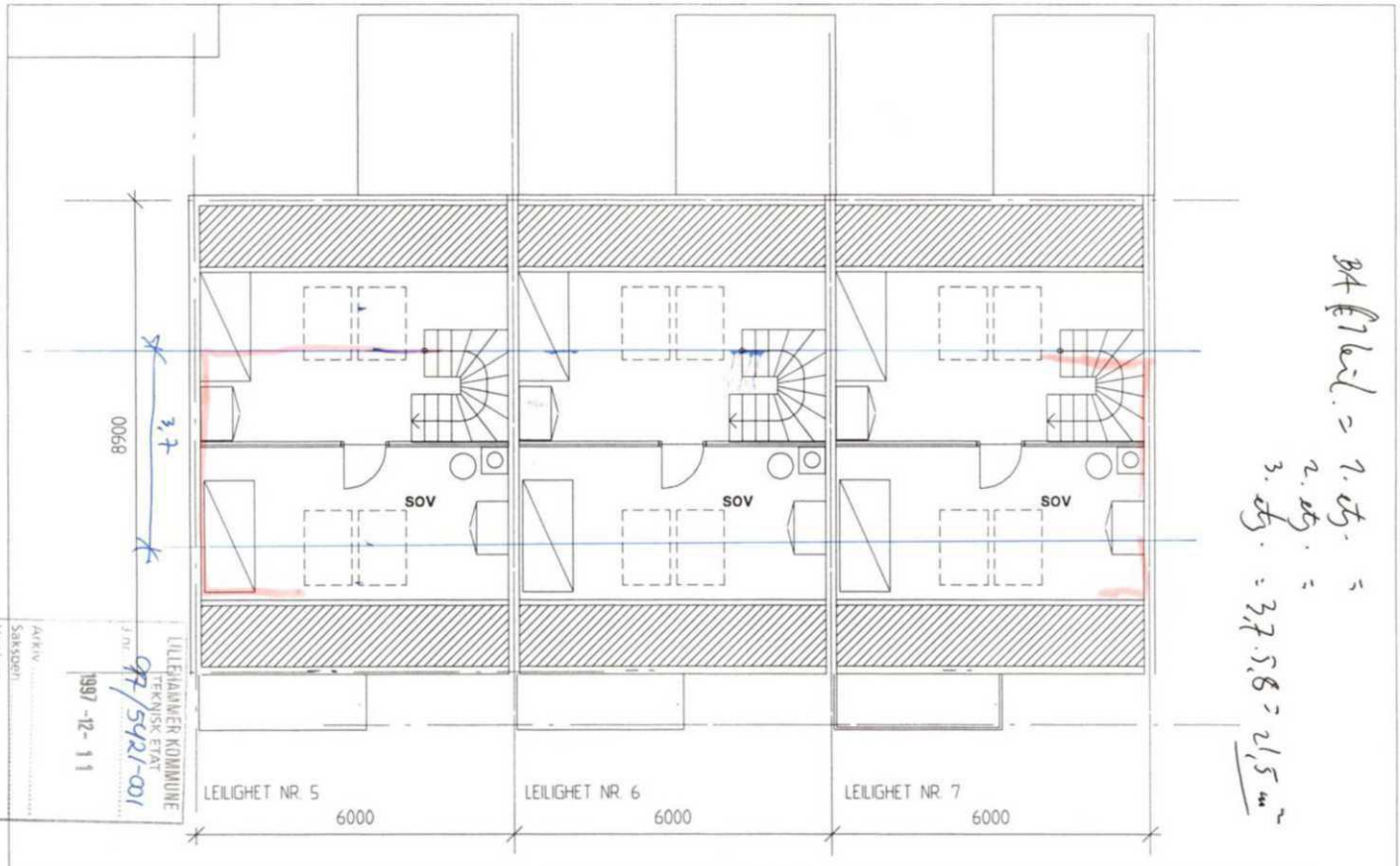
05.12.1997

MÅLESTOKK 1:500

N

ARK 88 AS SIVILARKITEKTER MNAL NFA
ANDERS SANDVIGSGT 54 • 2600 LILLEHAMMER
TELEFON 61 25 44 55 • TELEFAX 61 26 62 60

177
88



BA fl. leil. = 1. etg. =
2. etg. =
3. etg. = 3,7 · 5,8 = 21,5 m²

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/5421-01
1997 -12- 11
ARKIV
Saksopph.
Henlagt

NYBUVEIEN BORETTSLAG

ARK 88 AS. SIVILARKITEKTER MNAL NPA.
ANDERS SANDVIGSGT 54 - 2600 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 25 94 55 - TELEFAX 61 26 02 60

95379

HUSREKKE MED TRE HUS
LOFT 1:100 05.12.97

FA013



LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Jnr. 97/5421-001
1997-12-11
Arkiv
Saksspes.
Heniagt

o.a.f. BYA = 50,5

NYBUVEIEN BORETTSLAG

HUSREKKE MED TRE HUS
PLAN 2ETASJE 1:100 05.12.97

ARK 88 AS. SIVILARKITEKTER MNAL NPA
ANDERS SANDVIGSGT. 54 - 2600 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 25 94 55 - TELEFAX 61 26 02 60

95379

FA012



1. etg.: BA = 5,0·4,7 = 50,5

NYBUVEIEN BORETTSLAG

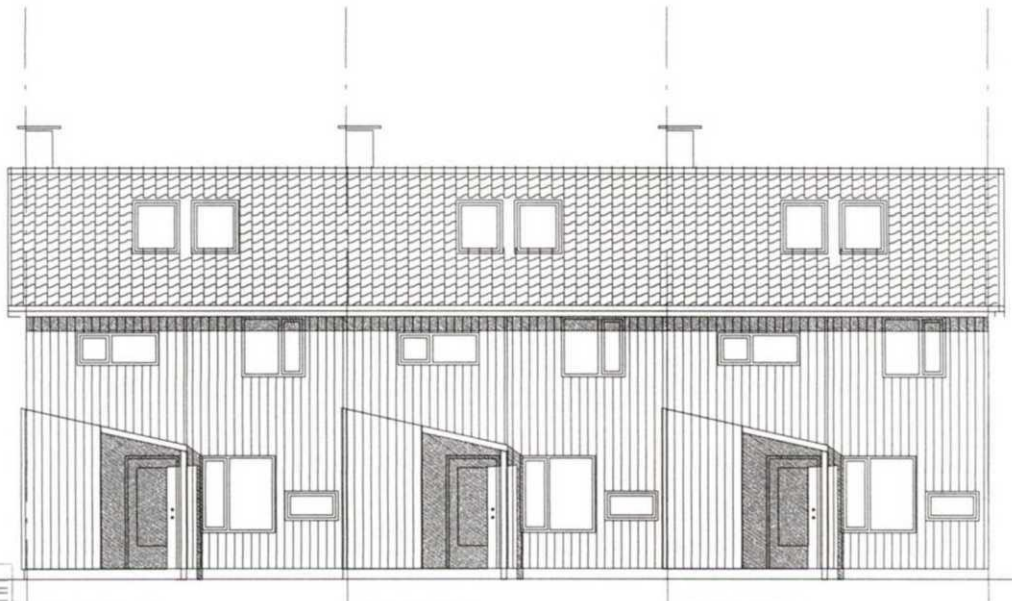
ARK 88 AS. SIVILARKITEKTER MNAL NPA.

ANDERS SANDVIGSGT. 54 - 2600 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 25 94 55 - TELEFAX 61 26 02 60

95379

HUSREKKE MED TRE HUS
PLAN 1.ETASJE 1:100 05.12.97

FA011



LEILIGHET NR. 9 LEILIGHET NR. 8 LEILIGHET NR. 7

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Jnr. 97/5421-001
1997 -12- 11
Arkiv
Saksbeh.
Henlagt

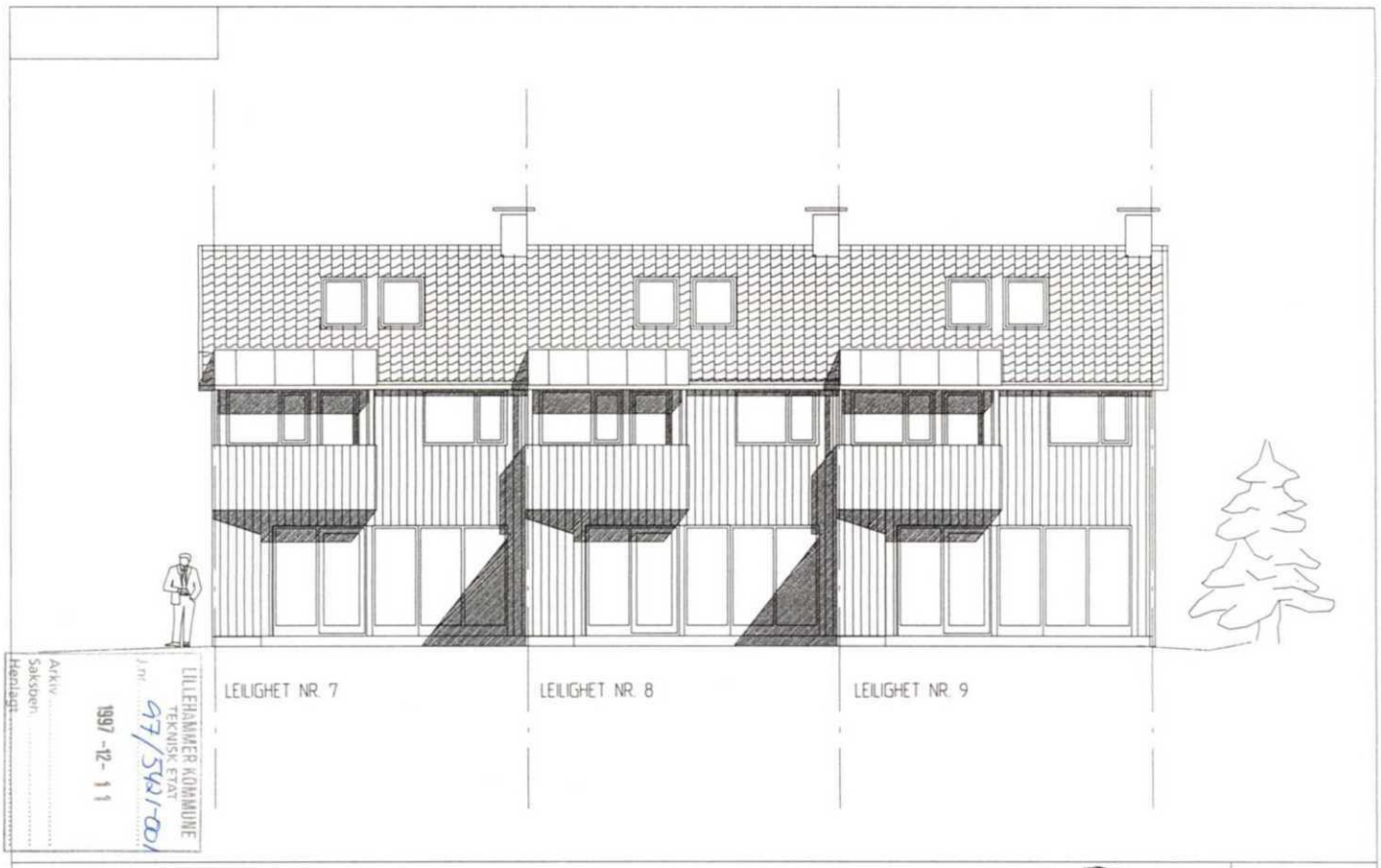
NYBUVEIEN BORETTSLAG

HUSREKKE MED TRE HUS
FASADE ØST 1:100 05.12.97

ARK 88 AS. SIVILARKITEKTER MNAL NPA
ANDERS SANDVIGSGT. 54 - 2600 LILLEHAMMER
TELEFON 61 25 94 55 - TELEFAX 61 26 02 60

95379

FA302



LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Jnr. 97/5810
1997 -12- 11
Arkiv
Saksnr.
Henlegt

NYBUVEIEN BORETTSLAG

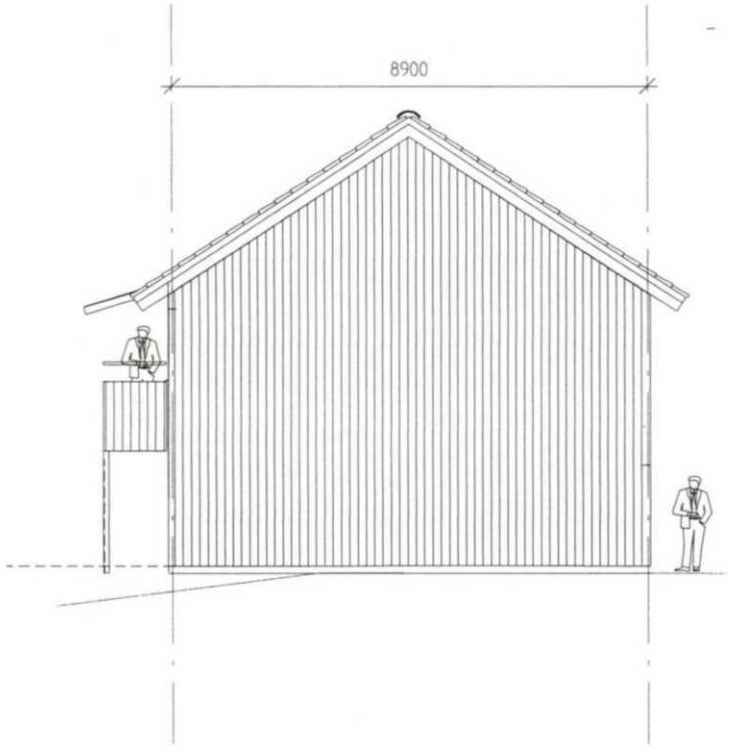
HUSREKKE MED TRE HUS
FASADE VEST 1:100 05.12.97

ARK 88 AS. SIVILARKITEKTER MNAL
ANDERS SANDVIGSGT. 54 - 2600 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 25 94 55 - TELEFAX 61 26 02 60

NPA.

95379

FA301



LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 97/5421-001
1997 -12- 11
Arkiv
Saksnr.
Henlagt

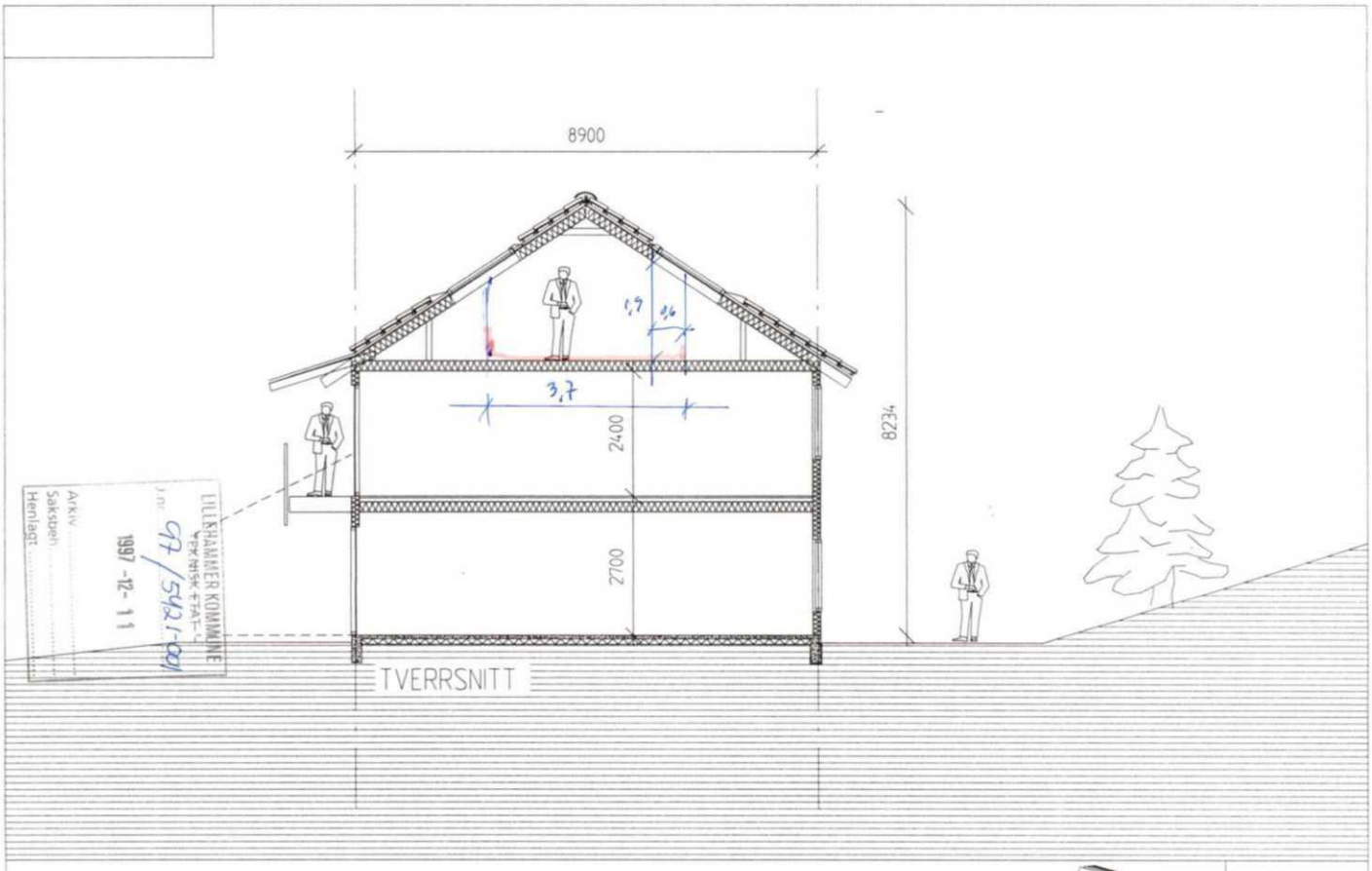
NYBUVEIEN BORETTSLAG

HUSREKKE MED TRE HUS
SNITT 1:100 05.12.97

ARK 88 AS. SIVILARKITEKTER MNAL NPA.
ANDERS SANDVIGSGT. 54 - 2600 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 25 94 55 - TELEFAX 61 26 02 60

95379

FA303



LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Jnr. 97/5421-001
1997 -12- 11
Arkiv
Saksnr.
Henlagt

NYBUVEIEN BORETTSLAG

HUSREKKE MED TRE HUS
SNITT 1:100 05.12.97

ARK 88 AS SIVILARKITEKTER MNAL NPA
ANDERS SANDVIGSGT 54 - 2600 LILLEHAMMER
TELEFON 61 25 94 55 - TELEFAX 61 26 02 60

95379

FA201

Nybuvegen 41C

Nabolaget Nybu/Sykehuset - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	19 min 1.5 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	5 min 2.4 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	5 min 2.4 km
Create - Lillehammer kreative vgs	14 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	15 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Birkebeineren Hotell	10 min
Maihaugen	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Åveitbakken Linje B7	1 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	19 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

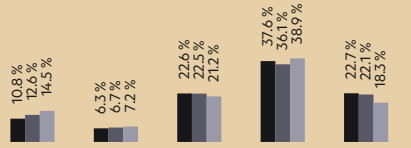
BARNEHAGER

Nybu barnehage (0-5 år) 47 barn	1 min 0.1 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 16 barn	11 min 0.9 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-... 45 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	15 min
Joker Kuben	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nybu/Sykehuset	1 205	759
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss

SPORT

Bregneveien balløkke	10 min
Nybu, fotballøkke	8 min
Espern Lillehammer	15 min
Fitnesspoint Lillehammer	18 min

«Stille plass i byen, gangavstand til det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

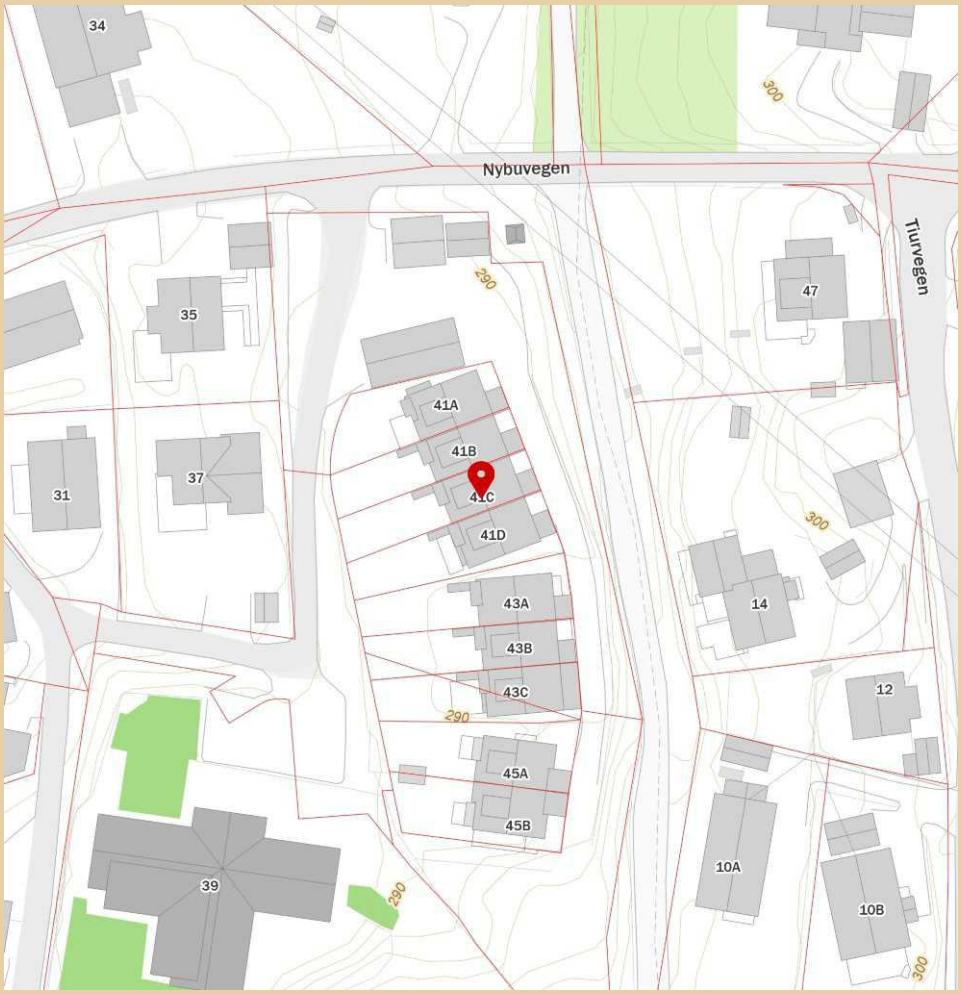
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nybuvegen 41 C, 2609 Lillehammer
Gnr. 59, Bnr. 459, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260220

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

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

E-post: anders.tyrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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