PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

STAVNESVEGEN 4 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

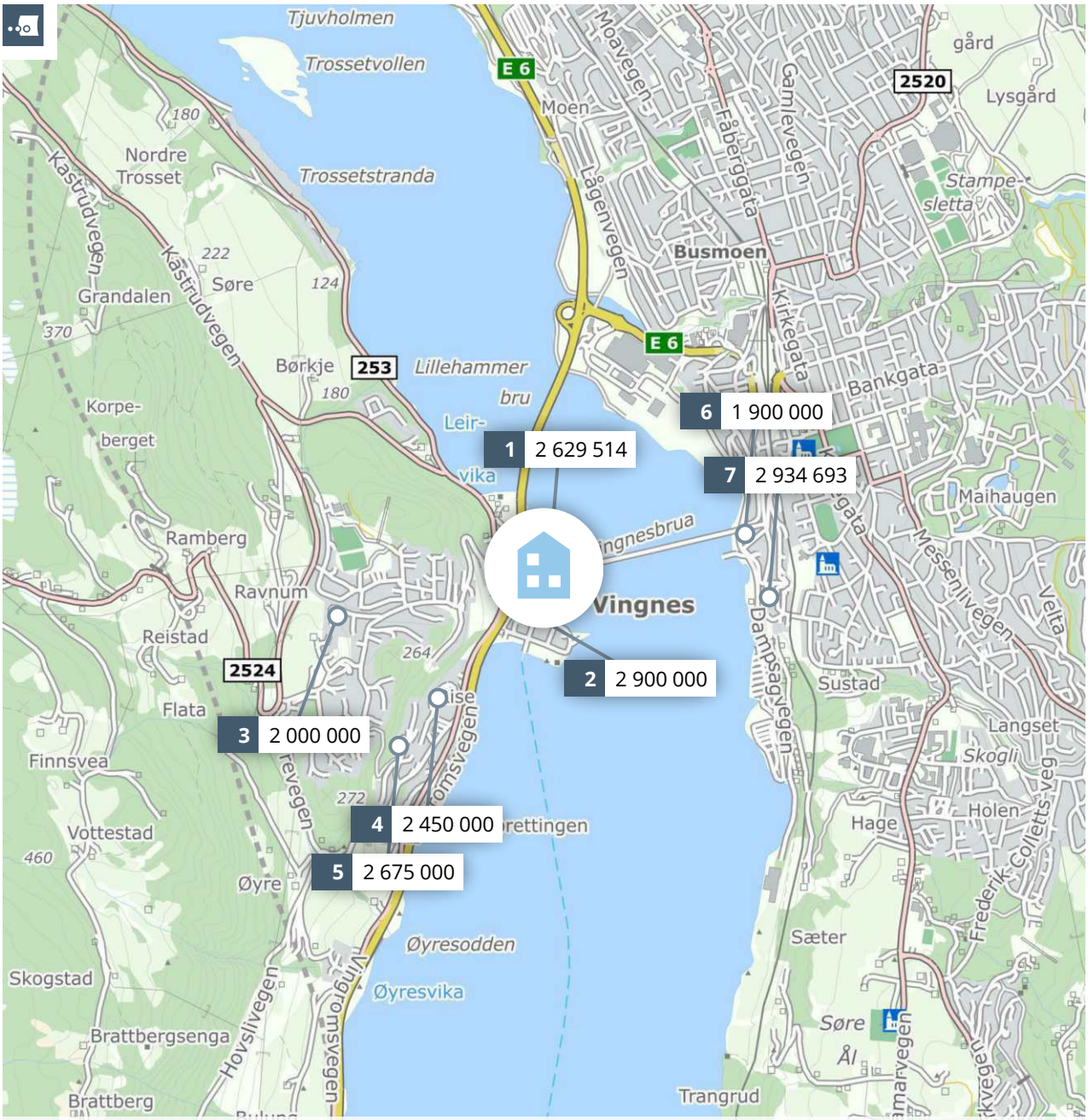
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STAVNESVEGEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 06.10.2026

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: Kristin D. Killi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stavnesvegen 4 B, 2608 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 200 BNR 1918 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS VINGNES

Verdivurdert til

2 550 000

15 429	2 565 429	37 794
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	5 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	2 449
Formue	8 060
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stavnesvegen 2 D 61 m² 2005 1. etg 2 sov				19.11.2024	2 690 000	**2 600 000**	29 514	2 629 514	**43 107**
2	Vingnesgata 14 B 99 m² 1830 1. etg 2 sov				22.01.2026	3 000 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**29 293**
3	Øijordsvegen 10 74 m² 1987 1. etg 1 sov				22.09.2026	2 200 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**27 027**
4	Risesvingen 14 C 74 m² 1990 2. etg 2 sov				04.11.2025	2 500 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**33 108**
5	Risevegen 10 A 85 m² 2009 1. etg 3 sov				21.11.2025	2 850 000	**2 675 000**	0	2 675 000	**31 471**
6	Sundgata 4 B 37 m² 1918 2. etg 1 sov				10.04.2026	2 150 000	**1 900 000**	0	1 900 000	**51 351**
7	Bryggevegen 11 A 66 m² 1976 2. etg 1 sov				10.04.2026	2 690 000	**2 625 000**	309 693	2 934 693	**44 465**

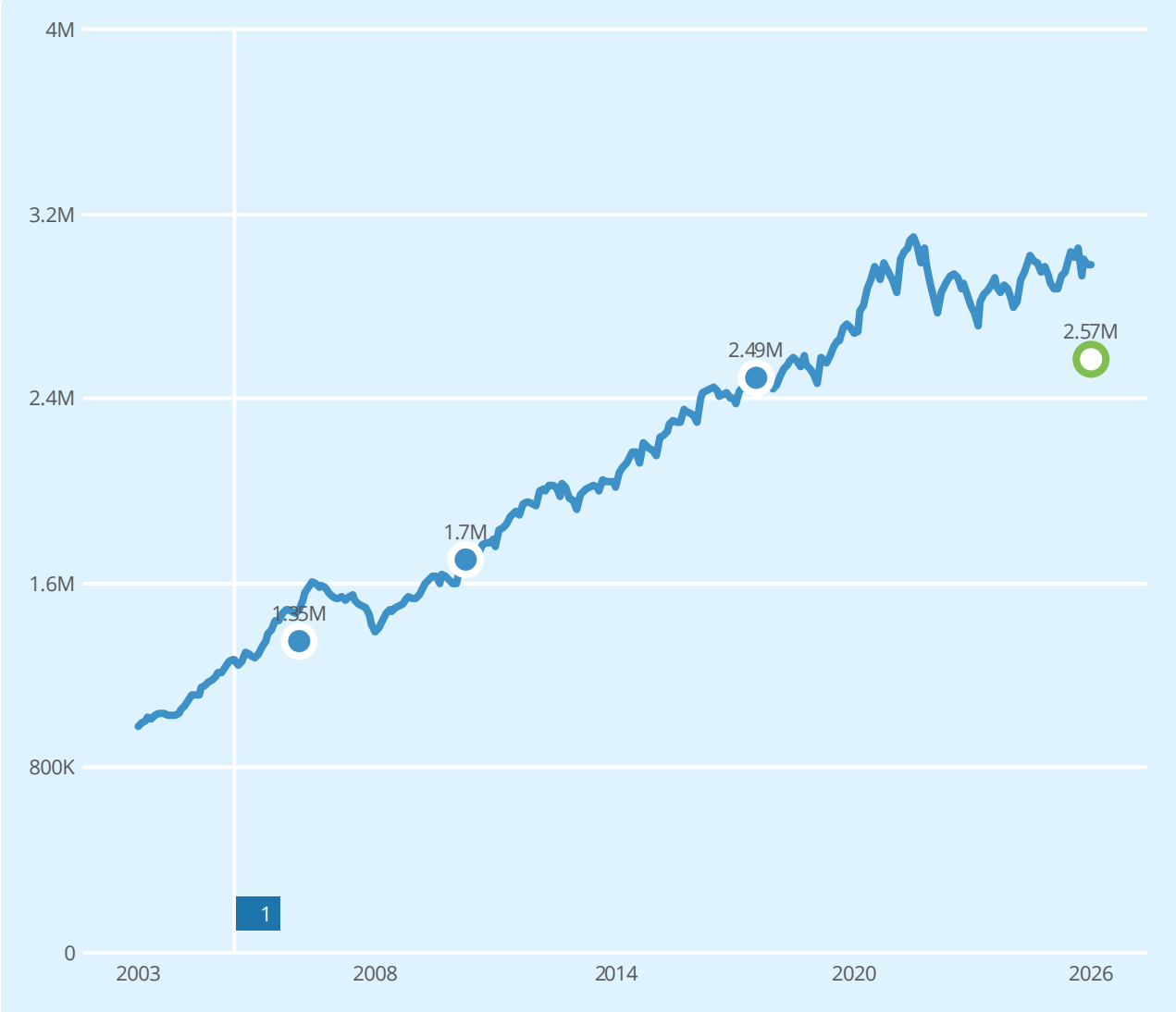
Pen 2-roms selveierleilighet med alt på ett plan og på bakkenivå, se vedlagte salgsoppgave for ytterligere informasjon.

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	
05.06.2018	15.06.2018	21.11.2018	2 490 000	2 490 000	788	2 490 788	2
31.01.2014		31.01.2014	-	875 000	-	875 000	3
25.02.2011	09.03.2011	06.06.2011	1 550 000	1 700 000	0	1 700 000	
12.01.2007		12.01.2007	-	1 350 000	-	1 350 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Enkel standard

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

Leiligheter til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

67
leiligheter til salgs

4.2M
4 020 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

78
leiligheter solgt

3.4M
3 311 000 Prisantydning i snitt
3 257 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
77
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 413 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 3 mnd

42 759 Innlandet fylke i snitt siste 3 mnd

37 794 Stavnesvegen 4 B Totalpris 2 570 000

Tilstandsrapport

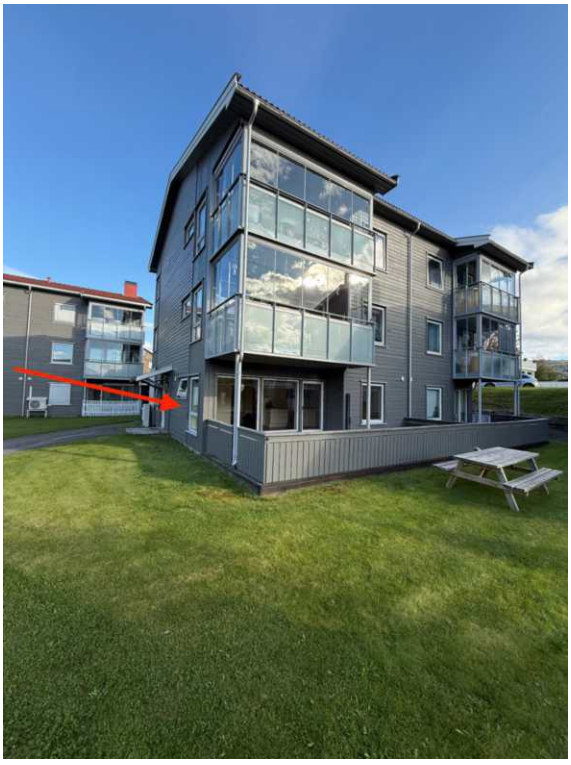
Boligbygg med flere boenheter

Stavnesvegen 4 B, 2608 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 1918, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1353 **Eiendomsverdi ref nr:** XW6305

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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

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

Leilighet i 1 etasje i Trekanten Boligsameie A/S på Vingnes.
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 flere TG2 og det ble funnet to avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avvikene som gir TG3 omhandler liten lekkasje fra kran til vaskemaskin på bad og defekt avtrekksvifte på kjøkken.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Det er terrasseplatting på terreng og rekkverk bygget av treverk som ligger inntil boligen. Tilkomst fra stue og plen.
Det er en merket biloppstillingsplass utvendig, tilknyttet leiligheten.
Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Leiligheten har egen bod i felles bodbygg på gårdsplassen. Denne er oppmålt til ca 5m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Veggene har malte plater og malt mur. Himlingen har malt betong og himlingsplater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Bygget har ferdigattest og skal være oppført med tiltak mot radon som hindrer forhøyet risiko for helseskader.
Radonmålinger anbefales uavhengig av dette.
Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhet for radon.
Innvendige dører er malte glatte dører og skyvedør.

VEGGER UNDER TERRENG (soverom):
Gulvet er belagt med parkett, og veggene består av innvendige utforede vegger på deler av grunnmur kledd med plater. Hulltaking er foretatt på soverom, uten å påvise unormale forhold.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på bod.
Innvendige avløpsrør er av synlige plastrør.
Det er naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vinduer og vegger.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2006 plassert på bod.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er installert i 2006.
Boligen har brannmeldere og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

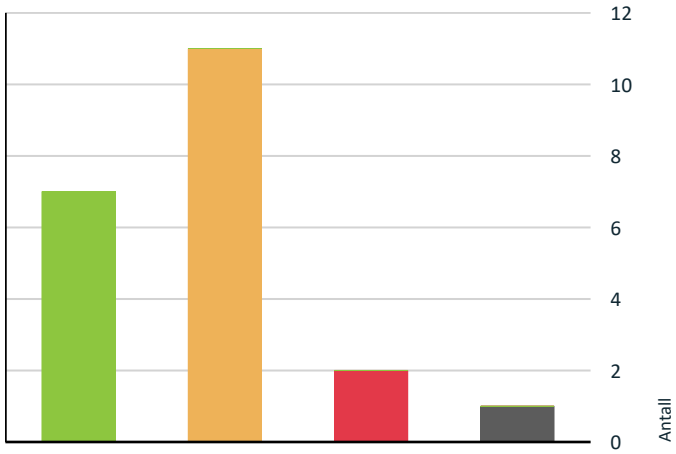
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 30.04.2008.

Sammendrag av boligens tilstand

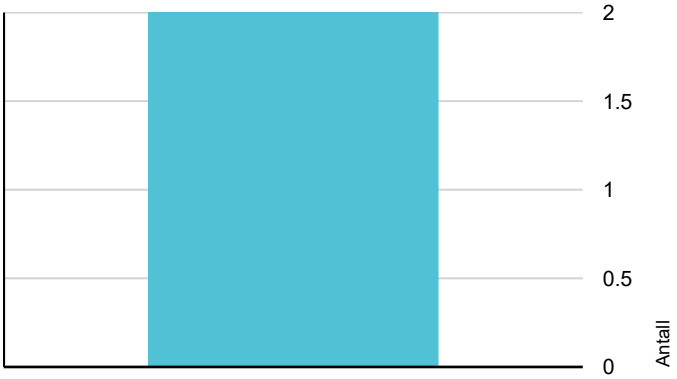
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2006. 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.

Selger er et dødsbo og eiendommen selges via fullmektig. Egenerklæringen er ikke utfylt og det er gitt begrenset til ingen informasjon angående boligen/eiendommen. Dette fører til noe mer antagelser og usikkerheter.

Rapporten følger minstekrav i forskrift til avhendingsloven, tilstandsgrader settes i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side
Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Ventilasjon og avløpsrør ble renset (Powerclean as).

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget/sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende/begrenset gnagesikring (musetetting) bak kledning.
Det er musetetting, men denne er deformert enkelte steder og tetter ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Musetettingen bør ettergåes bak kledningen for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler.



Det er observert deformert musesikring ved stikkprøve.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vindu på kjøkken subber i karm og er vond å lukke/åpne.

• Det er observert fuktskjolder/skader på utforinger av mdf på de fleste vinduene (underkant). Det er ukjent hva dette kommer av, det er ingen åpenbare utettheter på vinduer utvendig. Årsak kan være vannsøl ved vanning av blomster eller tidvis kondens på glassruter. Det ble målt etter fukt uten å måle unormale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Vindu på stuen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karmer og beslag.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og behov for utskifting av vinduer på sikt.

• Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskjoldene/skadene på utforingene, slik at eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer kan utbedres og ytterligere skader unngås.
Dersom årsaken er vannsøl eller kondens, bør det iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel bedre ventilasjon eller endret bruk.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av vindusomrammingen.



Vindu på stue subber i karm.



Skader på utforinger.



Det er ikke funnet fukt ved måling.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at balkongdøren er vanskelig å åpne og lukke, da den subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, skade på terskel og redusert levetid for dørene.

Tilstandsrapport



Balkongdøren subber i terskel.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasseplatting på terreng og rekkverk bygget av treverk som ligger inntil boligen. Tilkomst fra stue og plen.

Vurdering av avvik:

• Terrasseplattingen er værslitt og har behov for vedlikehold i form av vask/skraping og beis/maling.

Konsekvens/tiltak

• Terrasseplattingen bør vaskes, skrapes og behandles med beis eller maling for å hindre videre forringelse av treverket.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid, råteskader og økt behov for reparasjoner.



Værslitt.



Værslitt.

Parkering

Beskrivelse

Det er en merket biloppstillingsplass utvendig, tilknyttet leiligheten. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.



Parkeringsplass.

Utvendig bod

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har egen bod i felles bodbygg på gårdsplassen. Denne er oppmålt til ca 5m2.
Dette er ett fellesbygg og er ikke nærmere vurdert.



Bod i fellesbygg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.
NB: Det bemerket en del slitasje på gulvene, men det er ikke mer en forventet på 20 år (med unntak av fuktskjoldene).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i gulv på stue mot vest og under vindu på soverom. Det er målt etter fukt med forhøyede målinger. Det er ukjent hva dette kommer av og det anbefales nærmere undersøkelser. Det er ikke observert noen åpenbare utettheter utvendig i vegg eller rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskaden og misfargingen i gulvet.
Utbedring bør utføres basert på funnene for å unngå videre skadeutvikling, redusert levetid på gulvet og risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Måling av fukt i gulv på stue.



Område med fukt på stue.



Måling etter fukt på soverom.



Område med fukt på soverom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og malt mur. Himlingen har malt betong og himlingsplater.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt høydeforskjell på 18mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom (nedbøyning i hjørnet nord/vest).
Det er vanskelig å vurdere om dette er en setningsskade eller dårlig utførelse ved byggår, det bemerkes også at gulvlistene svever litt i dette området.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare om årsaken er setningsskade eller dårlig utførelse fra byggeåret.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for videre setningsskader, redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på overflater og konstruksjon.

Tilstandsrapport



Gulvet synker litt i hjørnet på soverommet (18mm innenfor 2 meter).



Gulvlister svever litt.

Radon

Beskrivelse

Bygget har ferdigattest og skal være oppført med tiltak mot radon som hindrer forhøyet risiko for helseskader.
Radonmålinger anbefales uavhengig av dette.
Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhet for radon.



Aktsomhetskart for radon.

TG 1 Rom under terreng (deler av vegger på soverom)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av soverom har vegger under terreng:
Gulvet er belagt med parkett, og veggene består av innvendige utforede vegger på deler av grunnmur kledd med plater. Hulltaking er foretatt på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.



Måling etter fukt i vegger under terreng.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og skyvedør.

Vurdering av avvik:

• Det er observert enkelte småskader på dørblad og karmer, grunnet bruk av rullestol.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales lokal utbedring eller overflatebehandling av skadede områder på dørblad og karmer for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Dersom skadene ikke utbedres, kan det over tid føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.



Småskader på dører.



Småskader på dører.



Småskader på dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er målt bra fall i dusjsonen ut fra sluk, men det er målt fall på under 1:100 på gulv utenfor dusjsonen uten synlig oppbrett av membran ved dør (spesielt rett innenfor dører og under servant mot sluk). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er under 25 mm.

• Det er påvist en sprukket flis på gulv i hjørnet mellom dører. Det er også mye bom/hullyd, samt riss i hardfuger mellom fliser midt på gulvet og under servant.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av fallforholdene utenfor dusjsonen for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.
Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Tiltak kan være å etablere oppkant av membran på innsiden av dørterskler som sikrer badet ved en eventuell lekkasje.

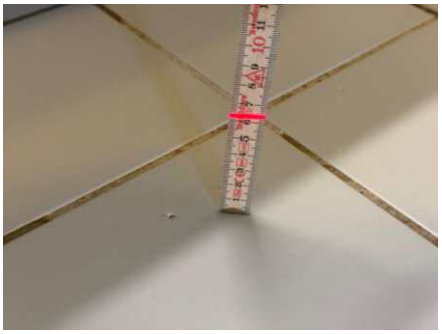
• Skadet flis bør skiftes ut, og det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering. Arbeid med fliser må utføres av murer.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved mekanisk belastning.



Område med bom/hullyd og riss i fuger.



Bom/hullyd i fliser.



Det er målt under 1:100 fall på gulv utenfor dusjsone.



Fall under 1:100 under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke mulig å se membran/mansjett i denne typen sluk.

Konsekvens/tiltak
• Badet er oppført for ca. 20 år siden, og det foreligger ingen dokumentasjon på at vanntett sjikt er korrekt utført i henhold til gjeldende krav og standard. For et bad av denne alderen vil slik dokumentasjon normalt ikke lenger være tilgjengelig.

Manglende dokumentasjon medfører at man ikke kan verifisere om membran er korrekt utført ved sluk, i overganger, i forbindelse med vegghengte toaletter og ved gjennomføringer. Dette gir usikkerhet rundt utførelsen.

Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Ved videre bruk anbefales det å installere dusjkabinett med tanke på alder på membran/tettesjikt.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist lekkasje i kobling til vaskemaskin (drypping). Takstmann monterte trakt som midlertidlig løsning til dette blir utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasje i kobling til vaskemaskin må utbedres snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar.
Midlertidig løsning med trakt gir kun begrenset beskyttelse, og det er risiko for ytterligere skade dersom tiltak ikke iverksettes raskt.

TG3 setter i henhold til NS3600- Påvist lekkasje fra kobling til vaskemaskin.
Kostnadsestimat er satt for utbedring av lekkasje fra tilkobling til vaskemaskin.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Liten lekkasje fra kran til vaskemaskin.



Lekkasje.



Midlertidig trakt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator som er i ustand.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, da kjøkkenventilator er vifte som styrer avtrekket. Denne er i ustand ref: avtrekk kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenventilatoren bør repareres eller byttes ut slik at avtrekkssystemet fungerer tilfredsstillende.
Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

NB: hulltaking er ikke utført i bruksvannsonen (bak dusj), da dette ikke er mulig grunnet yttervegg og vegg mot nabo. henhold til NS3600 skal det settes TGIU.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.
Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.



Kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.
Avtrekk fungerer ikke tilfredsstillende, motoren går ikke skikkelig og lager ulyd.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

• Avtrekksviften bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet og badet.
Konsekvensen av manglende eller defekt avtrekk er dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

TG3 settes i henhold til NS 3600- Defekt avtrekk.
Kostnadsestimat er for reparasjon eller utskifting av avtrekksviften.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på bod.
NB: Takstmann prøvde å stenge vannet uten hell, kanskje jeg ikke tok i hardt nok. Det anbefales nærmere undersøkelser av rørlegger.



Rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av synlige plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vinduer og vegger. Det er mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Ref: punkt avtrekk kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2006 plassert på bod. Det er montert avløp fra trykksventil til bad med sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre er risiko for vannskader og driftsstans.



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 er installert i 2006.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannmeldere og brannslukker.

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

Tilstandsrapport

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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

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

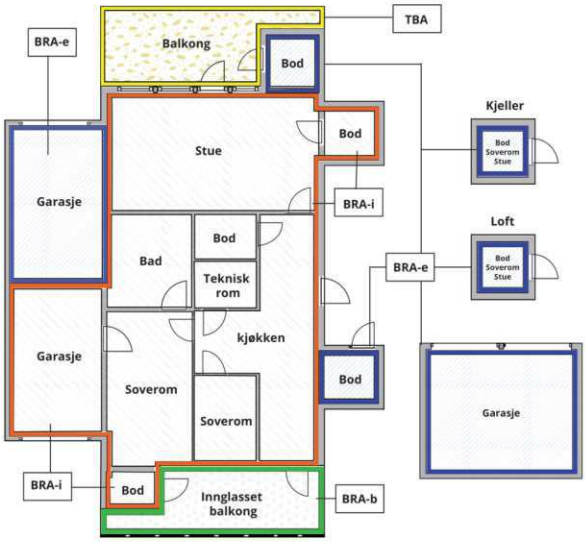
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	68	5		73	21
SUM	**68**	**5**			**21**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, bad, bod, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-E er utvendig bod i fellesbygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 30.04.2008.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	1918		8	2816 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Stavnesvegen 4 B

Hjemmelshaver
Haugen Magne

Kommentar
Felleseiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Vingnes ved vestenden av den gamle Vingnesbrua og ved KIWI. Til Lillehammer sentrum er det ca 2 km. Leiligheten er lett tilgjengelig og det er holdeplass for bybuss i nær avstand.

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 bolig/forretning.

Om tomten

Felles tomt for hele sameiet, pent opparbeidet og beplantet fellesareal med plenarealer. Asfaltert adkomstveg inn til boligene. Bruk av tomten avtales særskilt gjennom sameiet. sameievedtektene. Det arealet som er rett utenfor leiligheten disponeres av eier og er hellelagt.

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

Kommentar

Eier opplyser om felles utvendig forsikring for sameiet/borettslaget.
Eier står for egen innboforsikring.

Ytterligere detaljer er ikke innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport		Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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.

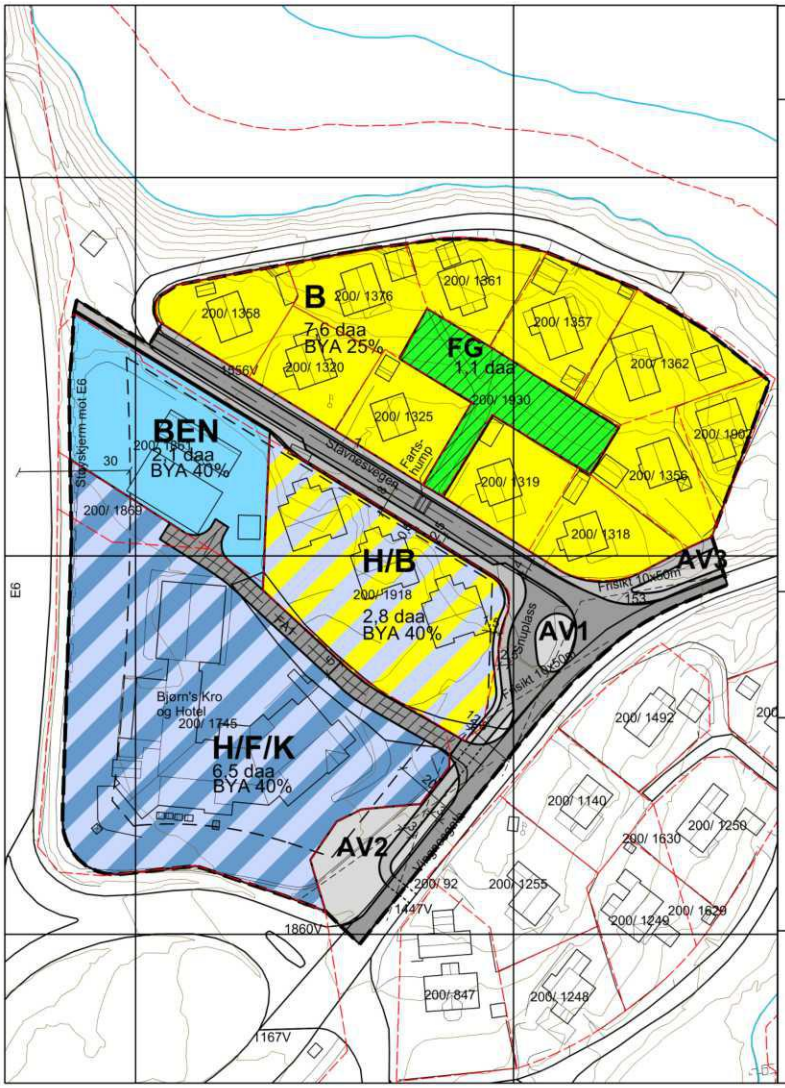
Areal

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.»*



ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR VINGNES
TREKANTEN PÅ VINGNES

84-07

TEGNFORKLARING

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

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)
- B — Boliger m/tilhørende anlegg
- BEN — Bensinstasjon

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Snuplass — Kjøreveg / snuplass
- Fortau / gang- og sykkelveg
- AV — Annen veggrunn

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktssone ved veg

Fellesområder (PBL §25, 1. ledd nr. 7)
- FA — Felles avkjørsel
- FG — Felles grøntareal

Kombinerte formål (PBL §25, 2. ledd)
- H/B — Herberge / bolig
- H/F/K — Herberge og bevertning / forretning og kontor

Streksymboler m.v.
- Plangrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Senterlinje veg
- Frisiktlinje
- Støyskjerm

Utarbeidet av: Asplan Viak

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser sist revidert 14.05.2004

0 10 20 30 40 50
Målestokk 1:1000 (A3)

N

Plan ID: Plan-84-07

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Utført av	Dato	Saksbeh.
Kunngjøring om oppstart	Asplan Viak	20.12.2002	PEF
1. gangs behandling i planutvalget		03.02.2004	TM
Offentlig ettersyn	Adm.	19.02-13.04.2004	
2. gangs behandling i planutvalget		01.06.2004	TM
Vedtak i kommunestyret		17.06.2004	
Stadfestet av Fylkesmannen		18.01.2005	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260308
Addresse	Stavnesvegen 4 B		
Postnr.	2608	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Magne Haugen		
Selgers navn	Petter Nikolaisen		
Selgers navn	Lene Grothe		
Selgers navn	Unni Nikolaisen		
Selgers navn	Wenche Haugen		

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

Avdødes navn:

Magne Haugen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Petter Nikolaisen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 28.09.2026

Signert av *Petter Nikolaisen*

Initialer selger:
P N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Stavnesvegen 4B, 2608 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362391**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **14631216**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **1918**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **177,20**

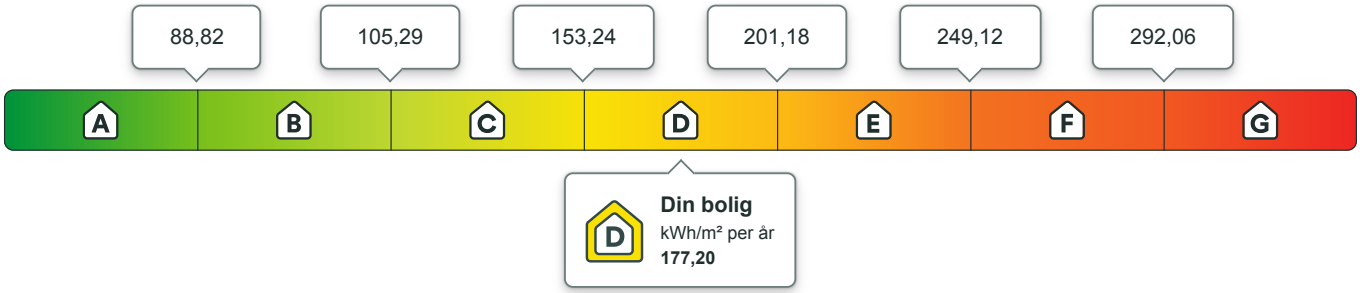
Stavnesvegen 4B, 2608 LILLEHAMMER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
14 804,04	**217,71**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stavnesvegen 4B, 2608 LILLEHAMMER

Detaljering

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

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

Stavnesvegen 4B, 2608 LILLEHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 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 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Oversiktskart

Adresse: **Stavnesvegen 6F, 2608 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/1918/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2816 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.09.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

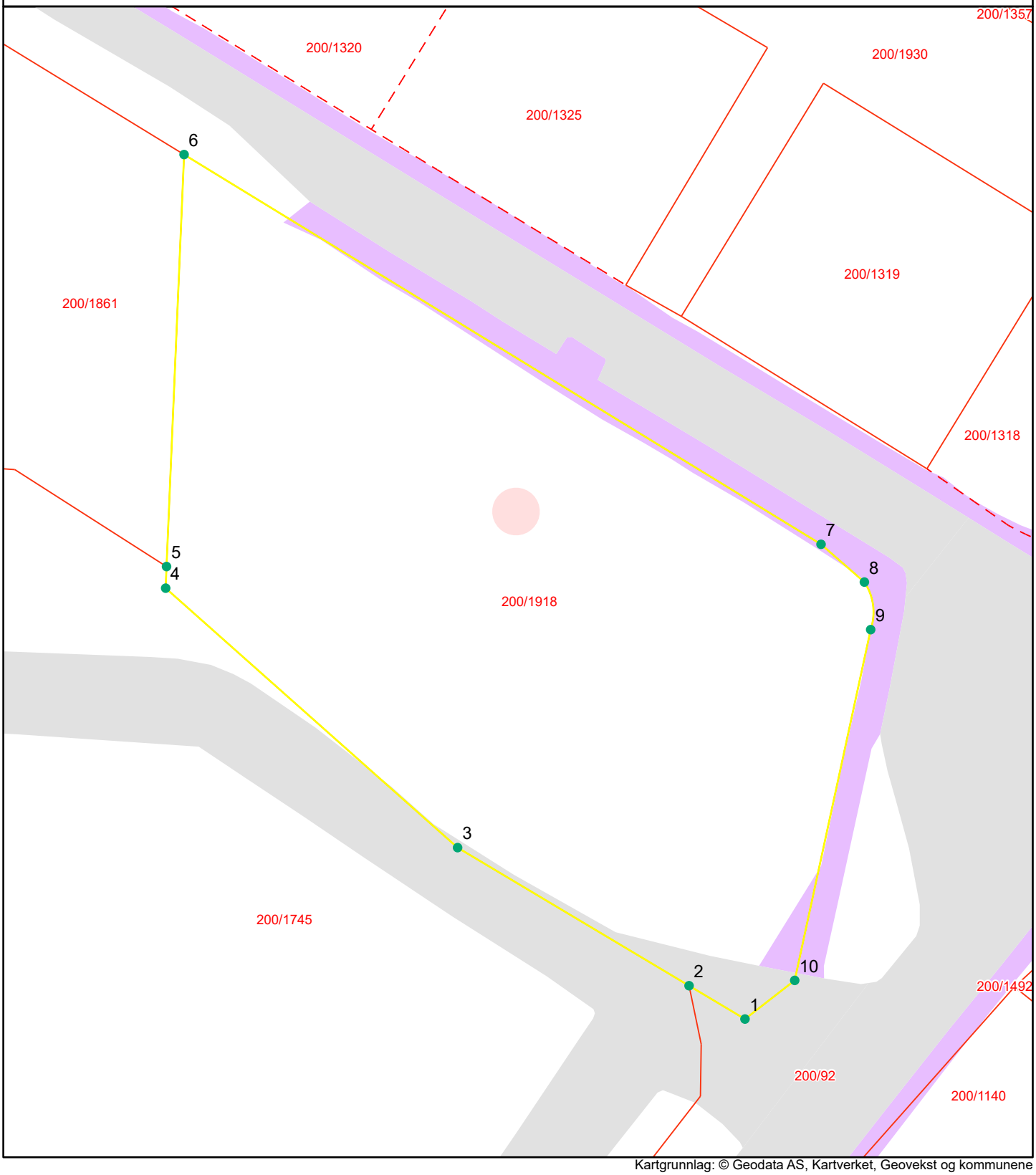
Adresse: **Stavnesvegen 6F, 2608 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/200/1918/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2816 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.09.2026

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.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

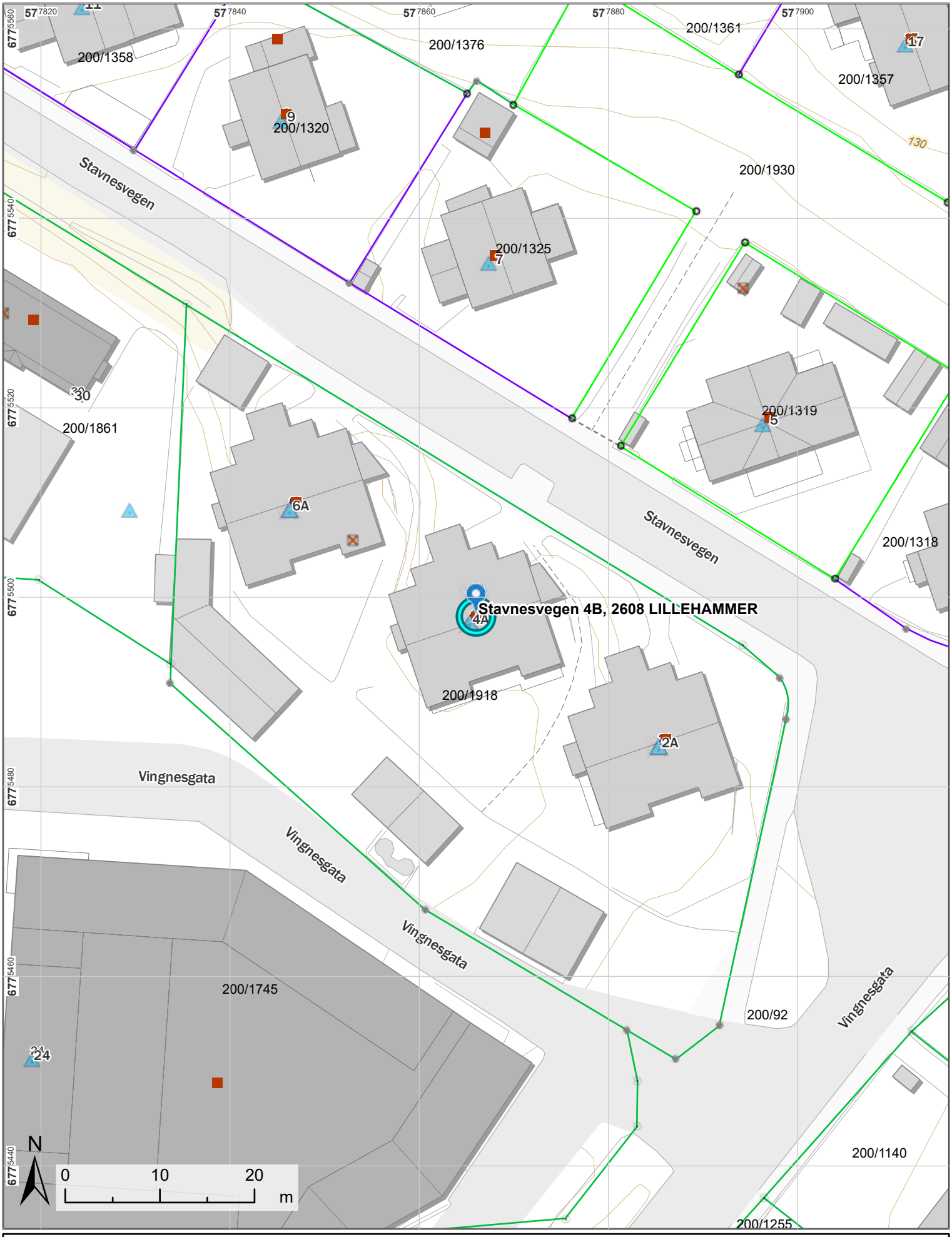
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2816 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6775451.25	577887.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.01	0
2	6775454.32	577881.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.88	0
3	6775467.04	577860.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	36.04	0
4	6775490.94	577833.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.99	0
5	6775492.93	577833.75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	38.01	0
6	6775530.88	577835.37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	68.92	0
7	6775494.98	577894.15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.31	0
8	6775491.5	577898.15	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	4.58	4.999
9	6775487.12	577898.73	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	33.08	0
10	6775454.81	577891.72	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	5.81	0

Lillehammer

Kartutsnitt



Målestokk 1 : 500

29.09.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Lillehammer Tegnforklaring

Teiggrensepunkt

grensepunkttype

- 50 - Riksgrensemerke
- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 53 - Kors
- 54 - Rør
- 55 - Stein eller røys
- 56 - Umerket
- 58 - Riksgrenserøys
- 59 - Riksgrensemerke annet
- 60 - Steingjerde
- 63 - Stein med kors og vitner
- 64 - Grensepåle
- 65 - Grensetre
- 66 - Annet grensemerke
- 67 - Kamjern
- 69 - Borehull
- 82 - Gjerdestolpe
- 83 - Annen detalj
- 84 - Veg midt
- 85 - Vegkant
- 86 - Midt bekk/elv
- 87 - Djupålen bekk/elv
- 89 - Murhjørne
- 90 - Hushjørne
- 94 - Asfaltspiker
- 97 - Ukjent
- 98 - Retningspunkt
- 99 - Geometrisk hjelpepunkt
- <all other values>

Teiggrense

noyaktighet

- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Mindre - lite nøyaktig - 200 - 499 cm
- Unøyaktig - >= 500 cm

Spesielle grenser

Hjelpelinjetype, Tvist

- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

Eiendomsteig

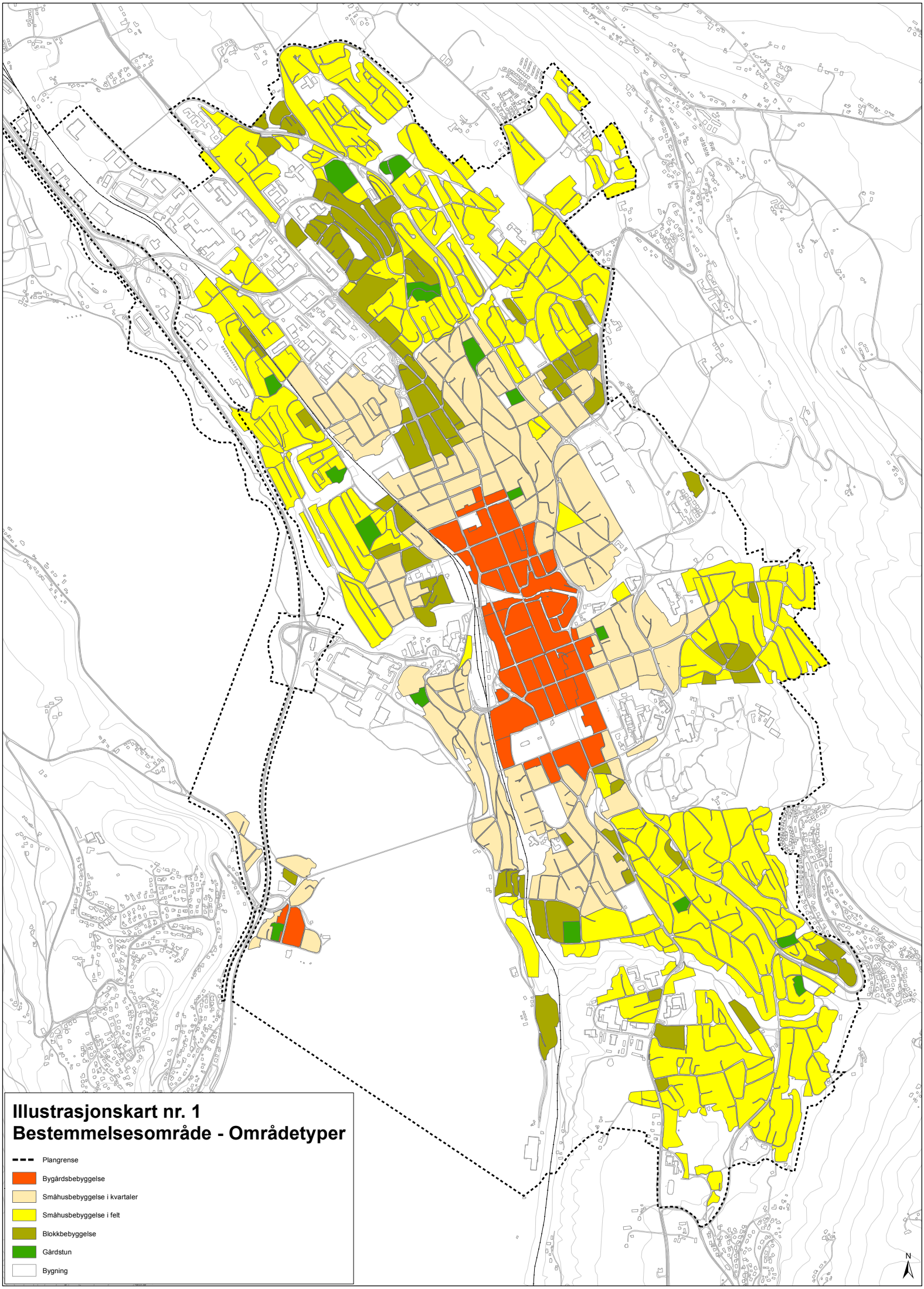
Anleggsprojeksjon

Byggpunkt

Bygningstatus

- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak
- RA - Rammetillatelse
- GR - Bygning godkjent for riving/brenning
- Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.

Adressepunkt Matrikkel


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



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

Lillehammer kommune

Vann og avløp

Dato: 2026.10.02

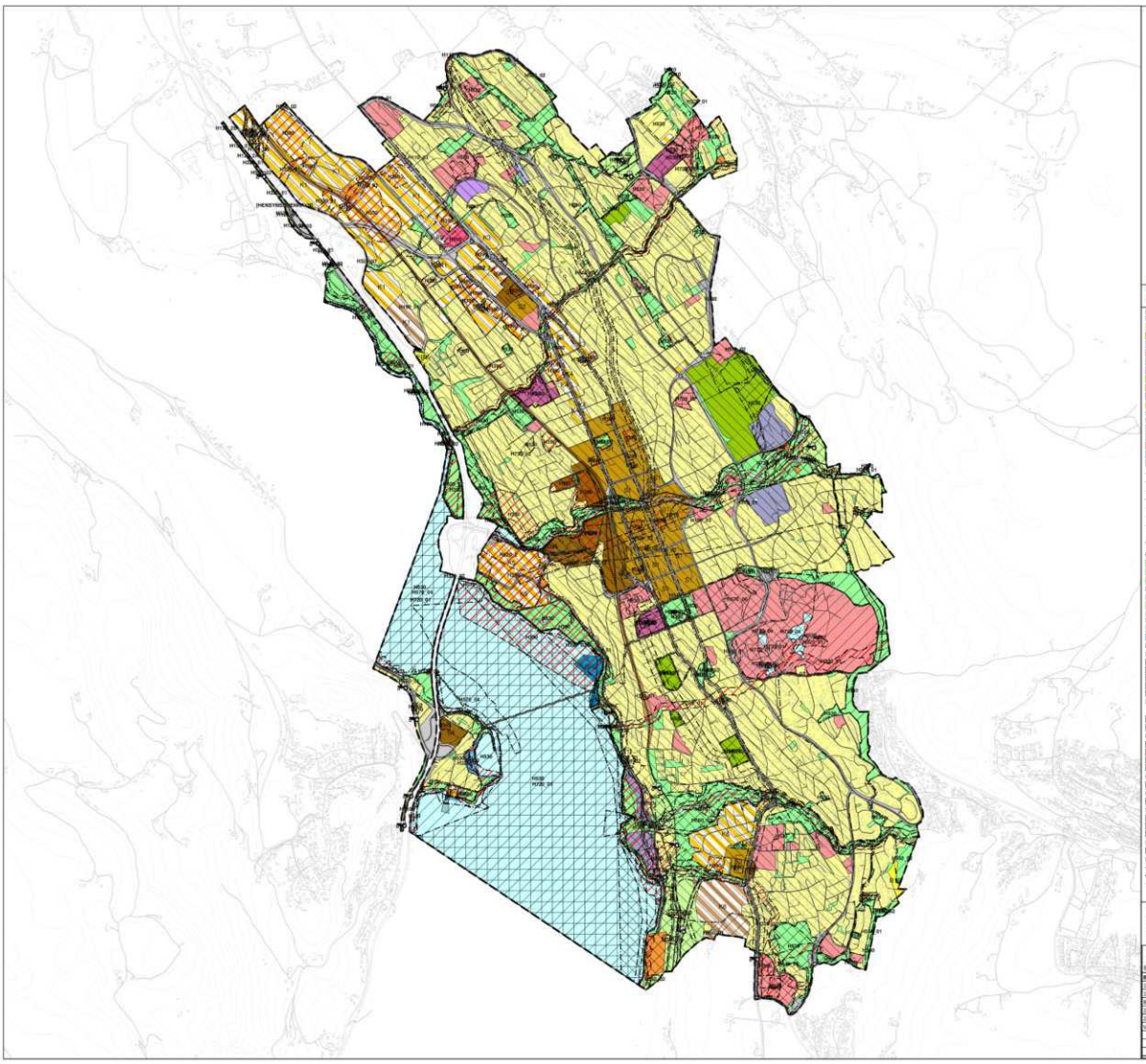
Sign: RHO

N

Målestokk

1:500

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



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 REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VINGNES TREKANTEN PÅ VINGNES

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert:	14.05.2004
Tilhørende plankart er sist revidert:	14.05.2004
Godkjent av kommunestyret:	17.06.2004

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Planendring

Planen innebærer en endring av reguleringsplanen for Vingnes, egengodkjent 14.10.82 og av reguleringsendring for ombygging av kryss E6- Vingnes, egengodkjent 27.02.92.

1.2. Formål

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 25:

Byggeområde for boliger
Byggeområde for bensinstasjon
Kombinert byggeområde for herberge/bevertning, forretning og kontor
Kombinert byggeområde for herberge og boliger
Offentlig trafikkområde
Spesialområde (frisiktsone)
Fellesområde

1.3. Støyskjerming

Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for større støybelastninger enn det som er i tillatt i henhold til de generelle retningslinjene i rundskriv T-8/79 eller at tiltakshaver iverksetter tiltak som demper slike belastninger ned til et anbefalt nivå.

Det skal oppføres en støyskjerm langs E6 i område BEN og H/F/K som markert på plankartet. Støyskjermen kan oppføres i høyde inntil 1,5 meter. Støyskjermen kan utelates om det oppnås tilfredsstillende støyforhold for bebyggelsen i området H/B gjennom utforming av bebyggelsen, herunder lokal støyskjerming og eventuell støyskjerm i grensa mellom H/B og BEN.

1.4. Parkering

Bebyggelsen skal ha oppstillingsplass for biler på egen grunn i samsvar med kommunens vedtekter til § 69.3 i plan- og bygningsloven.

2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER – B (PBL § 25.1)

2.1. Byggehøyde, takvinkel og utnyttingsgrad (BYA)

Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 25%. Makismal gesimshøyde er 6 meter. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak. Varianter av skrå takformer kan også tillates.

2.2. Næringsvirksomhet

Det faste utvalget for plansaker kan tillate næringsvirksomhet som ikke er til ulempe for beboerne

3. BYGGEOMRÅDE FOR BENSINSTASJON - BEN (PBL § 25.1)

3.1. Formål og utnyttelse

Området tillates benyttet til bensinstasjon. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor området er 40 %.

3.2. Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Bebyggelsen kan oppføres i formålsgrense mot område for herberge og boliger.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde på 6 m. Master kan oppføres med høyde inntil 10,5 m. Alle høyder måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Tak forutsettes utformet som tilnærmet flate tak.

4. KOMBINERT BYGGEOMRÅDE FOR HERBERGE / BEVERTNING, FORRETNING OG KONTOR - H/F/K (PBL § 25.1)

4.1. Formål og utnyttelse

Området tillates benyttet til motell, herunder utleieenheter for selvhusholdning, og kro/kafeteria, samt forretninger og kontorer.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor området er 40 %. Parkeringsplasser medregnes ikke i BYA.

4.2. Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8 m og maksimal mønehøyde på 10,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg med høyde som eksisterende tårn og takterrasse kan beholdes /gjenoppbygges.

Hovedtak forutsettes utformet som pulttak eller saltak med takvinkel 15-22 grader.

5. KOMBINERT BYGGEOMRÅDE FOR HERBERGE OG BOLIGER - H/B (PBL § 25.1)

5.1. Formål og utnyttelse

Området tillates benyttet til utleieenheter for selvhusholdning og ordinære boliger. I tillegg kan det bygges lagerrom, skistall, trimrom og lignende i tilknytning til utleievirksomheten.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor området er 40 %. Parkeringsplasser medregnes ikke i BYA, men carport eller garasje skal medregnes.

5.2. Situasjonsplan

Situasjonsplan i tilknytning til byggesøknad skal dekke hele område H/B og være i målestokk 1:500 og skal bl.a. angi husplassering, interne gangveger, garasjer, biloppstillingsplasser og avkjørsler, felles leke areal for boligene, uteoppholdsareal for utleieenhetene, tilstrekkelig plass for snøopplag for kommunale veger, plass for renovasjon/avfall og beplantning av felles utearealer.

5.3. Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Bebyggelsen kan oppføres i formålsgrense mot bensinstasjon.

Tak kan utformes som tilnærmet flate tak eller pulttak/saltak med fall inntil 20 grader. Største tillatte gesimshøyde/mønehøyde for bebyggelsen settes til kote C + 142,2 gjeldende for 40 % av bygningens grunnflate. For den øvrige del av bygningen er største tillatte gesimshøyde kote C + 139,6 og mønehøyde kote C + 141,6.

På takflaten kan det anlegges takterrasser med overdekning og en bod inntil 5 m2 BRA, innenfor maksimal gesims/mønehøyde som angitt foran. Nødvendig rekkverk rundt takterrasse kan overskride gesimshøyden på C+139,6.

5.4. Bokvalitet

Det skal være daglig solinnfall i alle leiligheter hele året og på balkong i sommerhalvåret.

Det skal for hver bolig etableres et skjermet, privat uteoppholdsareal eller balkong/terrasse med størrelse min. 10 % av leilighetens bruksareal, min. 6 m2. Balkong / terrasse kan innglasses forutsatt at glasset kan åpnes på en enkel måte på det meste av flaten.

Minimum 20% av utleieenhetene og minimum 20 % av ordinære boliger skal utformes med livsløpstandard.

5.5. Minste uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. bolig skal være 35 m2. Det skal innenfor området etableres felles uteoppholdsareal på min. 300 m2. Arealet skal tilrettelegges for bruk og opphold for alle boligene og utleieenhetene i området. Min. 150 m2 av arealet skal tilrettelegges som nærlekeplass i hht. kommunens vedtekter til pbl § 69.3. Felles

uteoppholdsareal skal være skjermet for trafikkstøy (≤ 55 dBA), ha solinnfall hele året og ha trafikksikker atkomst fra alle enhetene i området.

Arealet skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom leilighetene ferdigstilles på vinterstid aksepteres det at arealet ferdigstilles påfølgende vår.

5.6. Sikring av offentlige parkeringsplasser

Før utbygging av område H/B skal det i område H/F/K være sikret 8 parkeringsplasser for offentlig bruk lett tilgjengelig fra Vingnesgata.

6. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 25.3)

6.1. Stavnesvegen

Regulert kjørebanebredde er 4 m. Byggegrense mot sørvest er 8 m fra midt i veg. Regulert fortausbredde langs Stavnesvegens sørvestside er 2,5 m. Parkering på Stavnesvegens sørvestside har regulert bredde på 2 meter. Det kan anlegges avkjørsler fra område H/B til Stavnesvegen. Det kan anlegges en hump i Stavnesvegen som vist på plankartet for å sikre fotgjengere som krysser vegen.

6.2. Snuplass

Offentlig snuplass inntil krysset mellom Vingnesgata og Stavnesvegen skal benyttes som snuplass for busser og spesialkjøretøy og evt. annen bruk i hht. skiltmyndighetens bestemmelser.

6.3. Opparbeiding av fortau

Regulert fortau inntil område H/B skal være opparbeidet før boliger i område H/B kan tas i bruk.

6.4. Annet vegareal AV1 - trafikkøy

Trafikkøya skal beplantes med busker og trær samtidig med utbygging av snuplassen. Hensyn til frisiktlinje skal ivaretas.

6.5. Annet vegareal AV2 - areal til undergang

Det er i planen avsatt areal til en framtidig fotgjengerundergang under Vingnesgata, på plankartet vist med formålet annet vegareal. Inntil utbygging av undergang iverksettes, kan arealet benyttes til parkering for område HB/F/K.

7. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25.6)

7.1. Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene (vist i byggeområdene) skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Den samme bestemmelsen gjelder innenfor frisiktlinjer på plankartet (vist i trafikkområdene).

8. FELLESOMRÅDER (PBL § 25.7)

8.1. Felles avkjørsel FA 1

Felles avkjørsel FA1 skal eies og vedlikeholdes av eierne av områdene H/F/K, H/B og bensinstasjon.

8.2. Felles grøntareal FG

Felles grøntareal FG skal eies og vedlikeholdes av eierne i område B og område H/B.

Ordre: **99259**

Eiendom: **3405-200/1918/0/8**
Stavnesvegen 4B
2608 Lillehammer

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 28.09.2026 15:46:

Levert til kunde

Ingen restanser.



LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivkode: 05/01195 Dok.nr: 0181
-4 JULI 2007
Løpenr: 014021/07
Ark.kode P: HEIGB 200/1745
Ark.kode S: L42
TO/FE AREAL Saksbeh: KARSEN

REV.	REV.TEKST	SIGN.	DATO
B	Flyttet lekeareal Inntegnet gjerde ved lekeareal	ØA	290607

TREKANTEN–BOLIGER

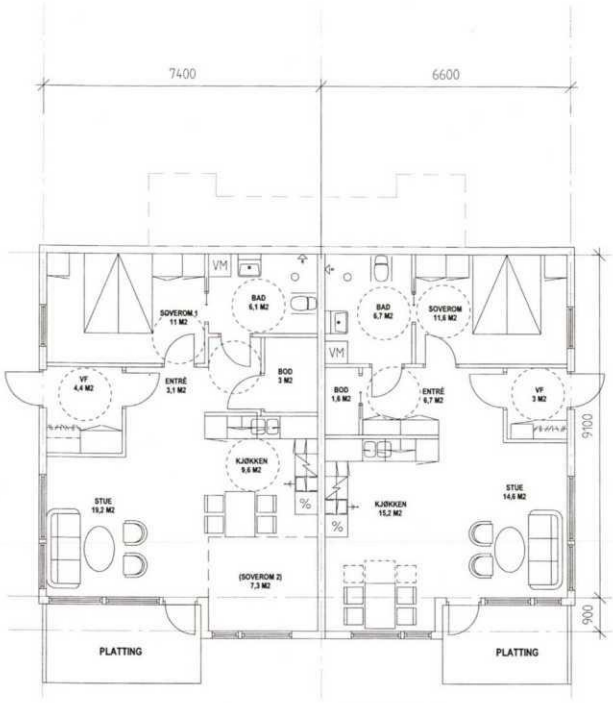
Situasjonsplan

O:\106734–Trekanten\017–tegning\
tegninger\detaljprosjekt\sit.plan–rev161006.dwg

DATO: 16.10.06	MÅL 1: 500	REG.NR: 106734
SIGN. tbr	GODKJENT:	KONTR.

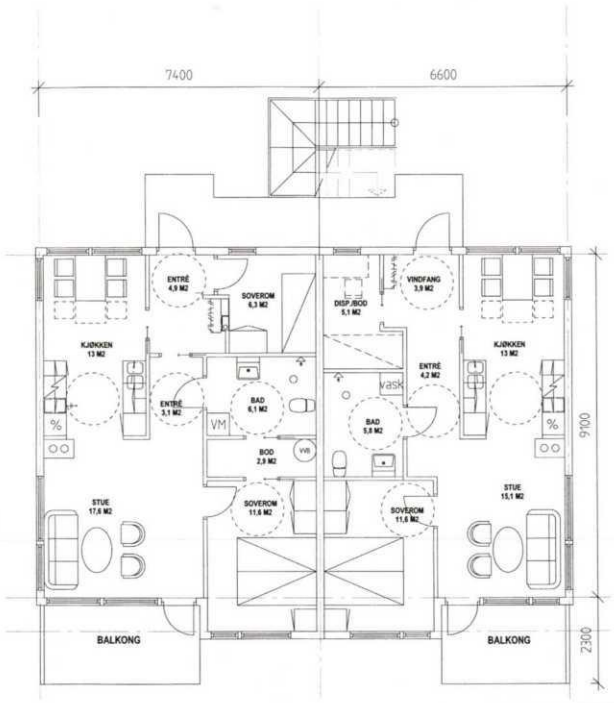
Asplan Viak
Brubakken 2
2615 Lillehammer
TELEFON: 61 22 16 80
TELEFAX: 61 22 16 99

TEGN.NR.	REV.
DA010	B



Leilighet 68.1 m2 Leilighet 60.8 m2

Sokkeletg.



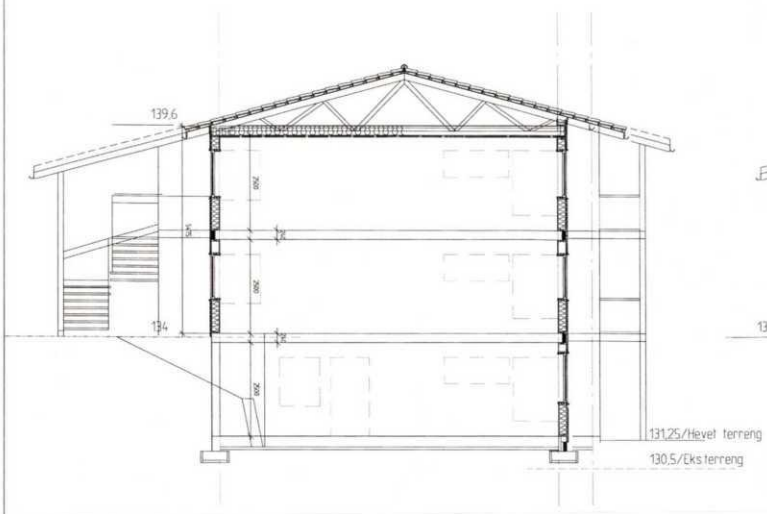
Leilighet 68.1 m2 Leilighet 60.8 m2

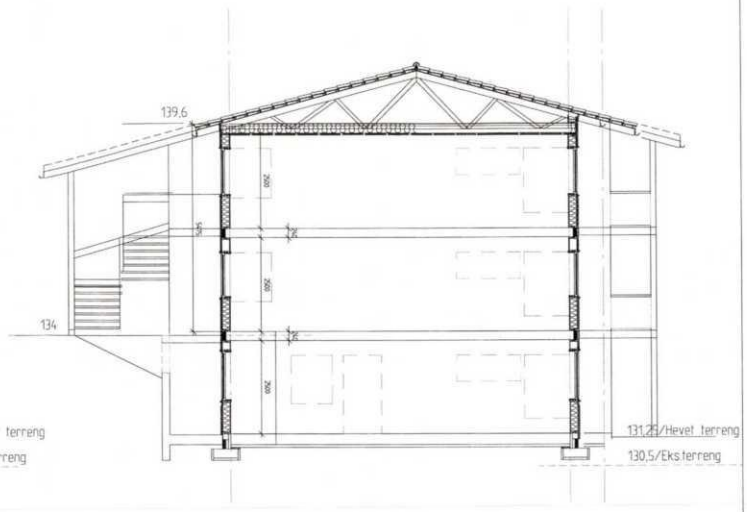
1. og 2.etg.

05/01195 001

04 APR 2005

TREKANTEN-BOLIGER					REG.NR. 106734
Rammesøknad					
Planer - Bygg 2 og 3					
MÅL 1:100	DATO 18.03.05	SIGN sb/tbr	KONTR		TEGN.NR. SA012
Asplan Viak +++ − | ++	BRUBAKKEN 2 2615 LILLEHAMMER TELEFON 61 22 16 80 TELEFAX 61 22 16 99 e-post lillehammer@asplanviak.no				REVISJON

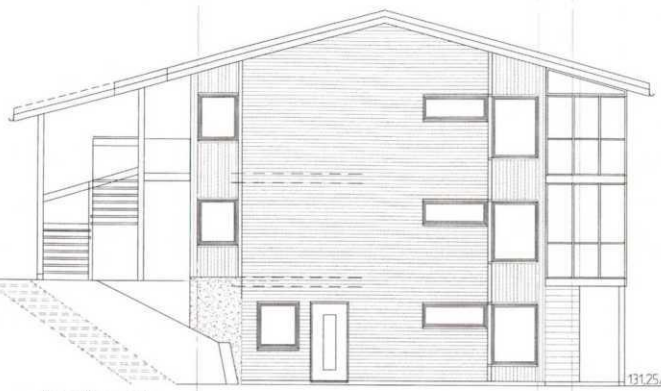




05/01195 001

04 APR 2005

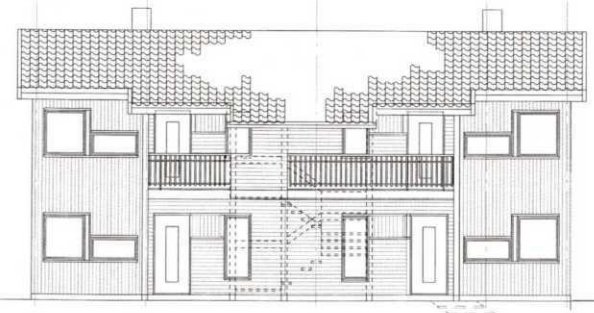
TREKANTEN-BOLIGER					REGNR. 106734
Skisseprosjekt					
Snitt AA 1 og 2/3					
MÅL: 1:100	DATO: 18.03.05	SIGN: sb/tbr	KONTR.		TEGN.NR. SA201
Asplan Viak	BRUBAKKEN 2 2615 LILLEHAMMER TELEFON 61 22 96 80 TELEFAX 61 22 96 99 e-post: lillehammer@asplanviak.no				REVISJON



Vestfasade



Sørfasade



Nordfasade

05/01195 001

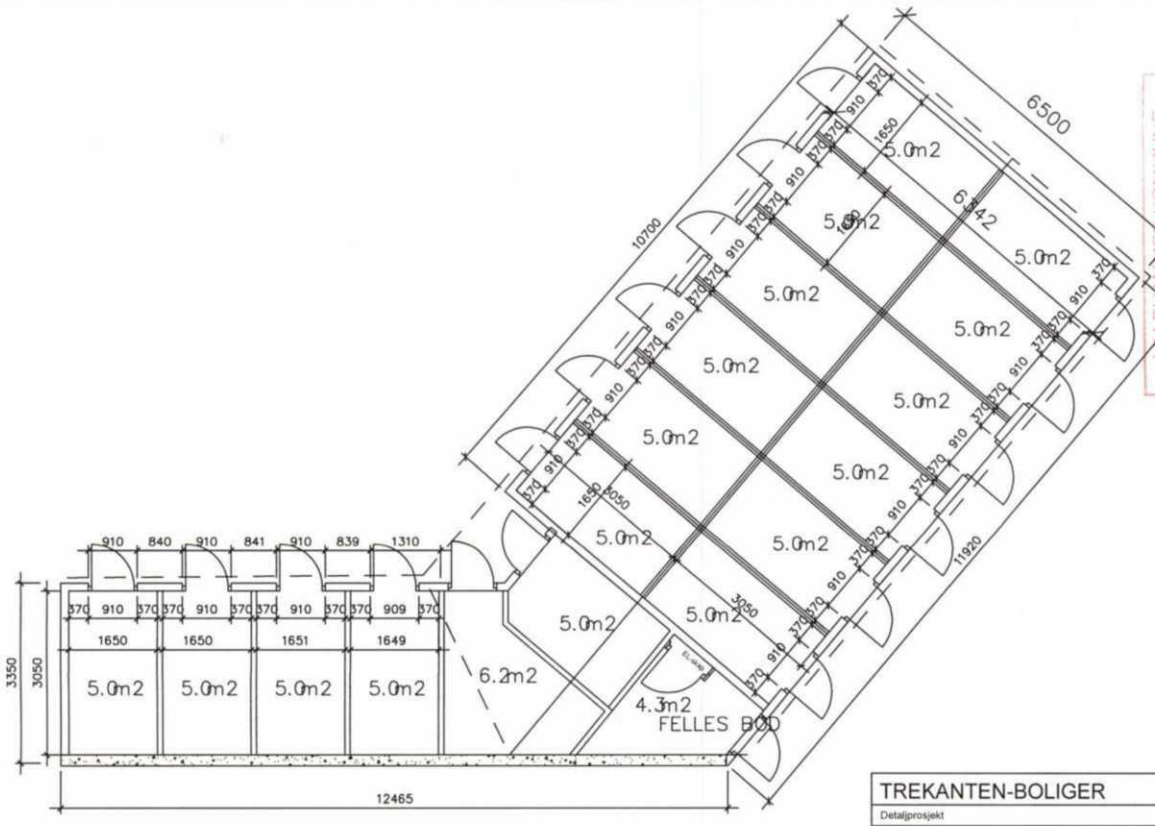
04 APR 2005

TREKANTEN-BOLIGER				REGNR. 106734
Rammesøknad				
Fasader bygg 2 og 3				
MÅL: 1 : 100	DATO: 18.03.05	SIGN: sb/tbr	KONTR.	TEGN.NR. SA301

Asplan Viak +++
−|++
BRUBAKKEN 2
2615 LILLEHAMMER
TELEFON 61 22 16 80
TELEFAX 61 22 16 99
e-post: lillehammer@asplanviak.no

REVISJON

E-1

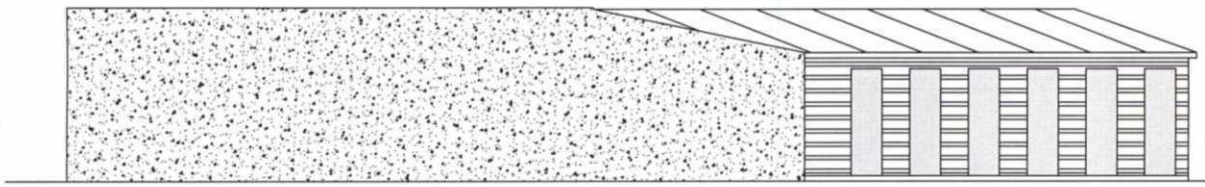


LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivsak 05/01195
16 NOV. 2005

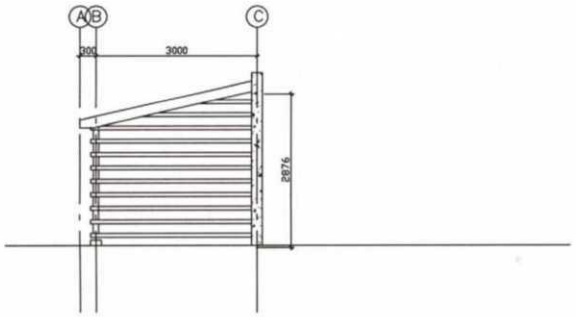
TREKANTEN-BOLIGER				REG.NR.106734
Detaljprosjekt				
Plan - Boder				
MÅL:1 100	DATO: 04.05.06	SIGN. sb/tbr	KONTR.	TEGN.NR. DA051

Asplan Viak +++
BRUBAKKEN 2
2615 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 22 16 80
TELEFAX: 61 22 16 99
e-post: lillehammer@asplanviak.no

REVISJON



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

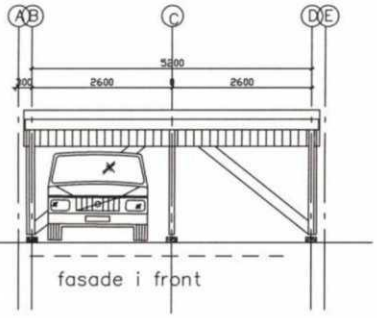
LILLEHAMMER KOMMUNE
Saksnr 016
Arkivkode 05/01195
16 NOV. 2005

TREKANTEN-BOLIGER				REG.NR. 106734
Rammesøknad				
Boder og carport med 3 biloppstillingsplasser				
MÅL: 1 100	DATO: 18.03.05	SIGN. sb/tbr	KONTR.	TEGN.NR. SA023

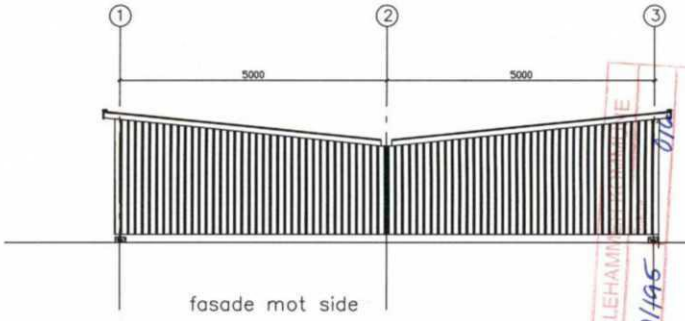
Asplan Viak +++
BRUBAKKEN 2
2615 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 22 16 80
TELEFAX: 61 22 16 99
e-post: lillehammer@asplanviak.no

REVISJON

E·2 a

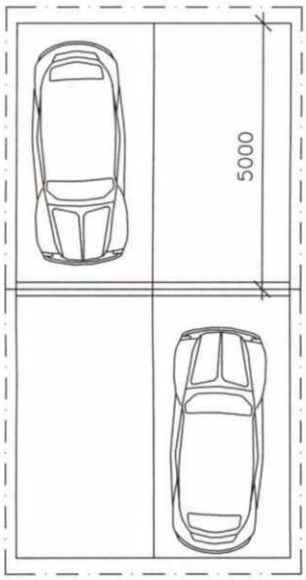


fasade i front

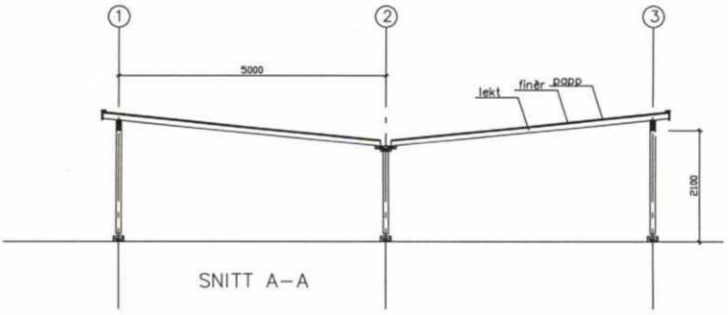


fasade mot side

LILLEHAMMER KOMMUNE
16 NOV. 2005
05/01145



plan



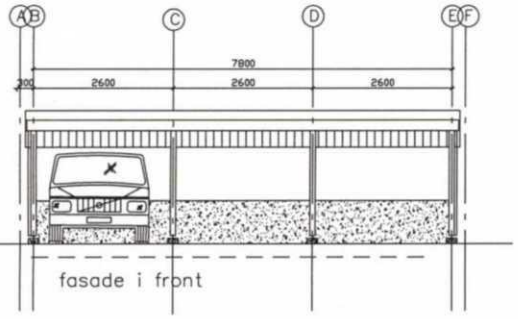
SNITT A–A

TREKANTEN-BOLIGER				REG.NR. 106734
Detaljprosjekt				
Carport med 4 biloppstillingsplasser, TYPE A				
MÅL: 1 100	DATO: 02.05.06	SIGN. sb/tbr	KONTR.	TEGN.NR. DA020

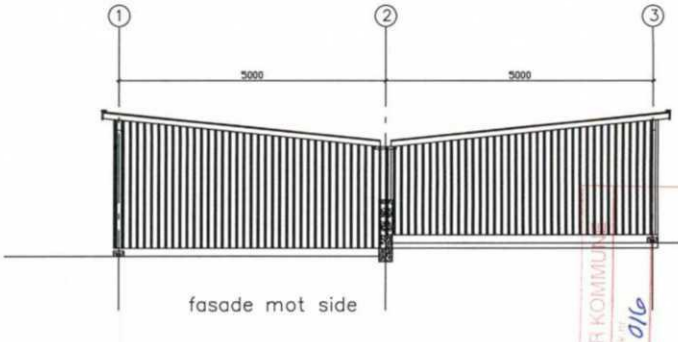
Asplan Viak +++ −ı++
BRUBAKKEN 2
2615 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 22 16 80
TELEFAX: 61 22 16 99
e-post: lillehammer@asplanviak.no

REVISJON

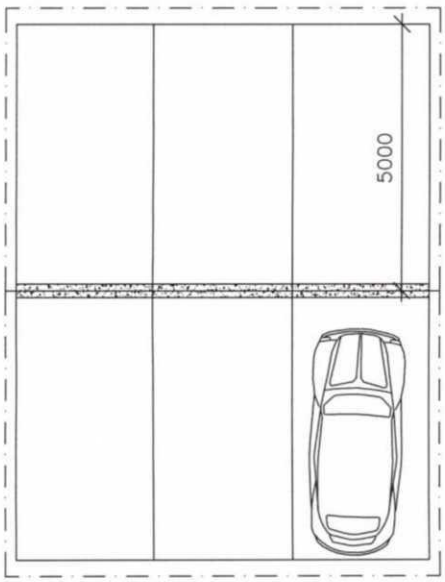
E-2 B



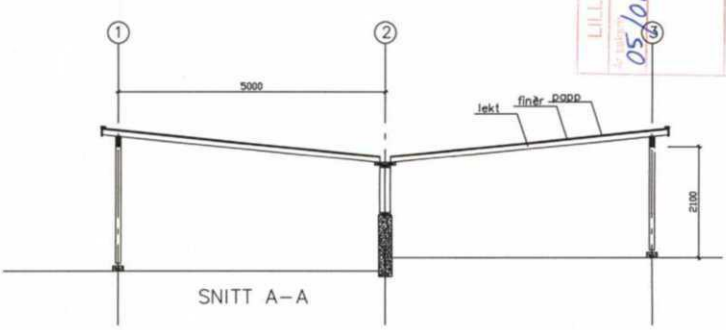
fasade i front



fasade mot side



plan



SNITT A–A

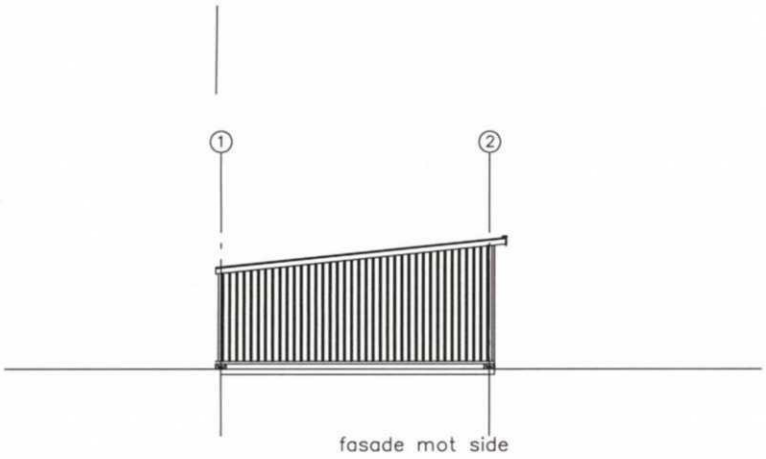
LILLEHAMMER KOMMUNE
Dok.nr. 016
Saksnr. 05/01195
16 NOV. 2005

TREKANTEN-BOLIGER				REG.NR. 106734
Detaljprosjekt				
Carport med 6 biloppstillingsplasser og forskjellig høyde, TYPE B				
MÅL: 1 100	DATO: 02.05.06	SIGN. sb/tbr	KONTR.	TEGN.NR. DA021

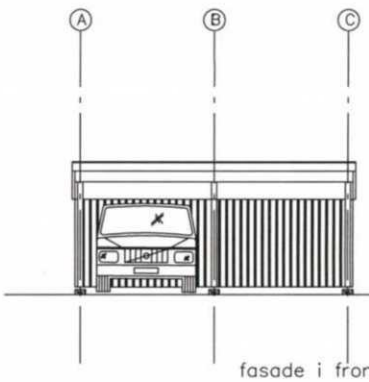
Asplan Viak +++
BRUBAKKEN 2
2615 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 22 16 80
TELEFAX: 61 22 16 99
e-post: lillehammer@asplanviak.no

REVISJON

E. 2c

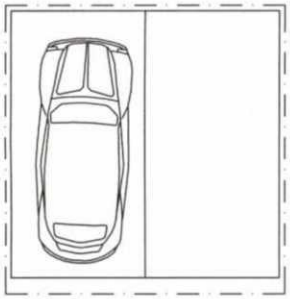


fasade mot side



fasade i front

LILLEHAMMER KOMMUNE
Arkivkode: 06/01195
Dok.nr: 016
16 NOV. 2006

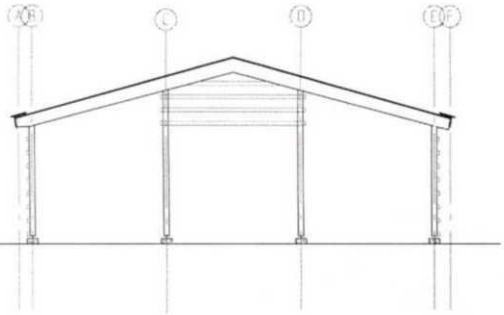


plan

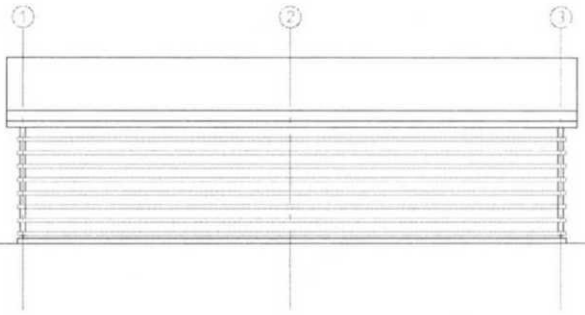
TREKANTEN-BOLIGER				REG.NR.106734
Detaljprosjekt				
Carport med 2 biloppstillingsplasser, TYPE C				
MÅL:1 100	DATO: 02.05.06	SIGN. sb/tbr	KONTR.	TEGN.NR. DA022

Asplan Viak +++
BRUBAKKEN 2
2615 LILLEHAMMER
TELEFON: 61 22 16 80
TELEFAX: 61 22 16 99
e-post: lillehammer@asplanviak.no

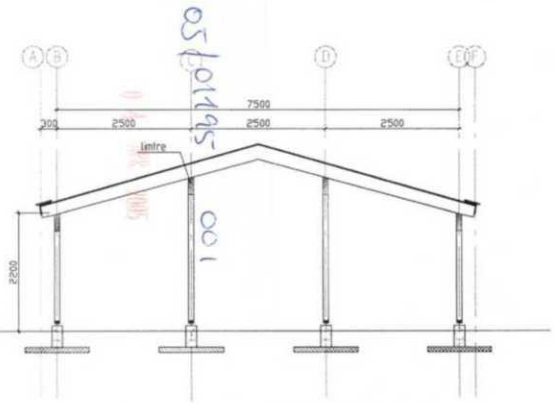
REVISJON



fasade i front

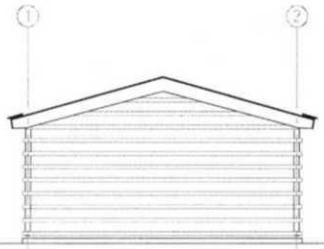


fasade mot side

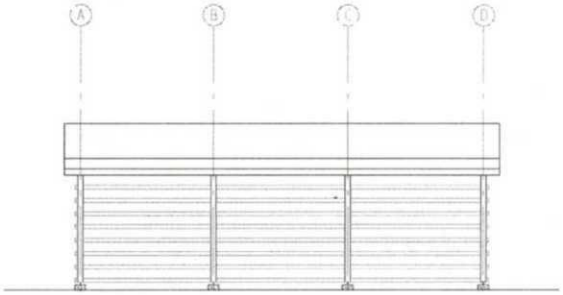


SNITT A-A

TREKANTEN-BOLIGER				REG.NR. 106734
Rammesøknad				
Carport med 6 biloppstillingsplasser				
MÅL: 1:100	DATO: 18.03.05	SIGN: sb/tbr	KONTR:	TEGN.NR. SA021
Asplan Viak +++	BRUBAKKEN 2 2615 LILLEHAMMER TELEFON 61 22 16 80 TELEFAX. 61 22 16 99 e-post: lillehammer@asplanviak.no			REVISJON



fasade mot side

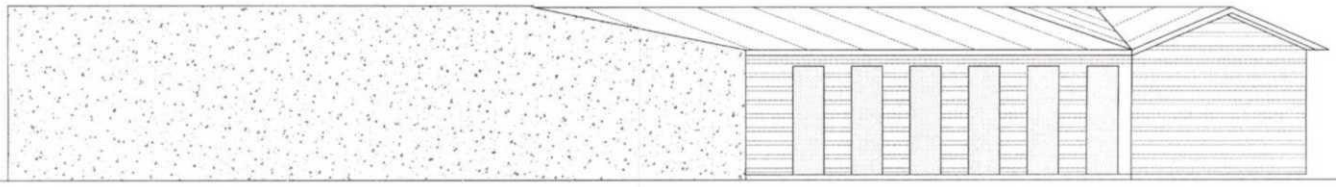


fasade i front

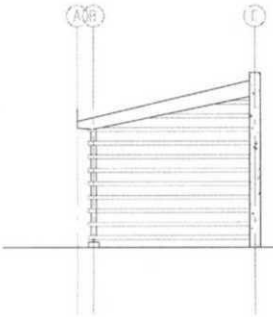
05/01195 001

14 JAN 2005

TREKANTEN-BOLIGER				REG.NR. 106734
Rammesøknad				
Carport med 3 biloppstillingsplasser				
MÅL: 1:100	DATO: 18.03.05	SIGN. sb/tbr	KONTR.	TEGN.NR. SA022
Asplan Viak +++ −ı++	BRUBAKKEN 2 2615 LILLEHAMMER TELEFON 61 22 16 80 TELEFAX. 61 22 16 99 e-post: lillehammer@asplanviak.no			REVISJON



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

05/01195 001

04 APR 2005

TREKANTEN-BOLIGER				REG.NR. 106734
Rammesøknad				
Boder og carport med 3 biloppstillingsplasser				
MÅL: 1:100	DATO: 18.03.05	SIGN: sb/tbr	KONTR.	TEGN.NR. SA023

Asplan Viak +++
−|++
BRUBAKKEN 2
2615 LILLEHAMMER
TELEFON 61 22 16 80
TELEFAX 61 22 16 99
e-post: lillehammer@asplanviak.no

REVISJON

Lillehammer kommune

Trekanten AS
Vingensgata 24

2608 LILLEHAMMER

Dato:30.04.2008
Vår ref.: KARSEN 05/1195-19
Arkivkode: HEIGB 200/1745
Løpenum: 08/9263
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende NYBYGG BOLIGER Adr. STAVNESGATA 2, 4 og 6, Gnr./Bnr 200/1918 (200/1745)

Tiltakshaver: Trekanten AS
Ansvarlig søker: Evensen & Evensen AS
Ansvarlig kontrollerende: Asplan Viak AS, Evensen & Evensen AS, Norconsult AS, Jørstad AS, Opplandske Betongindustri AS, Amec AS, Mesna Ventilasjon og Blikkenslagerverksted

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 30.05.05, 20.06.05 og 07.10.05.
Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt 16.11.06, tilleggdokumenter mottatt 30.11.06 og 04.07.07.

Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m²* : 1160
- *Tomteareal m²* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m²* : 928
- *Eiendomsskatt m²* : 1160

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. – Ligningskontoret
Evensen & Evensen AS Postboks 2013 Åretta 2605 Lillehammer

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Åtlin

Lillehammer kommune

Evensen & Evensen AS
Postboks 2013 Åretta

2605 LILLEHAMMER

Dato:27.06.2006
Vår ref.: MAGAPE 05/01195-015
Arkivkode: HEIGB 200/1745
Løpenum: 06/013075
Deres ref:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.
Vedrørende NYBYGG BOLIGER. Adr. Stavnesgata 2,4 og 6, Gnr./Bnr. 200/1745

Tiltakshaver: Trekanten AS
Ansvarlig søker: Evensen & Evensen AS
Ansvarlig kontrollerende: Asplan Viak AS,Evensen & Evensen as, Norconsult AS, Jørstad AS, Opplandske Betongindustri AS, Armec AS, Mesna Ventilasjon og Blikkenslagerverksted

Med hjemmel i pbl § 99, gis midlertidig brukstillatelse for utførte arbeider i henhold til tillatelse, datert 30.05.2005, 26.05 og 16.06.2006.

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

Det vil ikke gis ferdigattest før vi har mottatt og godkjent dokumentasjon på at krav til støyskjerming av boliger og utearealene er oppfylt. Dersom det skal oppføres støyskjerm ber vi om tegninger som viser hvordan dette skal utføres

Detaljert situasjonsplan som viser hvordan nærlekeplass og utearealer skal opparbeides, må innsendes, det samme gjelder søknad med angitt plassering og størrelse for carporter og boder. Regulert fortau skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

Frist for utbedring av ovennevnte settes til 01.09.06

AREALOPPLYSNINGER

- *Bruksareal m^2* : 1160
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 928
- *Eiendomsskatt m^2* :1160

Med hilsen

Oddvar Dokkan
fagansvarlig

Magnhild Apeland
saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat, Brannsjefen, Ligningskontoret, Trekanten AS, Vingensgata 24, 2608 LILLEHAMMER

AREAL OG MILJØ
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Lillehammer kommune

Evensen & Evensen AS
Postboks 2013 Åretta

2605 LILLEHAMMER

Dato:07.10.2005
Vår ref.: MAGAPE 05/01195-012
Arkivkode: HEIGB 200/1745
Løpenum: 05/015490
Deres ref:

Vedlegg:
Søknad i retur
Søknad om ansvarsrett i retur

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vedrørende SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE RESTERENDE ARBEIDER. Adr. Vingnesgata 24, Gnr./Bnr. 200/1745

Svar på søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningslovens § 93, jf § 95a nr. 2, SAK §§ 12-15, mottatt 26.08.05.

Tiltakshaver: Trekanten AS
Ansvarlig søker: Evensen & Evensen AS

Søknaden:
Søknaden gjelder igangsetting av resterende arbeider.

Det er inngått utbyggingsavtale mellom Lillehammer kommune og Trekanten as vedrørende vegarealer og erverv av areal.

Rammetillatelse:
Rammetillatelse er datert 30.05.05 og igangsettingstillatelse for grunnarbeidene er datert 20.06.05.

Prosjektering:
Prosjekteringen er utført i henhold til oppgave over prosjekteringsansvar.

Følgende foretak gis ansvarsrett:

Godkjente foretak:	Ansvarsområde
Opplandske Betongindustri AS	Prosjektering av slakkarmerte prefabrikerte betongelementer Kontroll av prosjektering av slakkarmerte prefabrikerte betongelementer

AREAL OG MILJØ
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Armec AS	Prosjektering av stålkonstruksjoner Kontroll av prosjektering av stålkonstruksjoner Utførelse av montering av bærende elementer av stål Kontroll av montering av bærende elementer av stål
Mesna Ventilasjon og Blikkenslagerverksted	Prosjektering og montering av avtrekksventilasjonsanlegg Kontroll av Prosjektering og montering av avtrekksventilasjonsanlegg

Kontroll:
Kontrollerklæringer for prosjekteringen er mottatt og godkjennes.
Kontrollplan for utførelsen er mottatt og godkjennes.

Avfallsplan:
Avfallsplan for håndtering er mottatt og godkjent i forbindelse med forrige søknad om igangsettingstillatelse.

Byggherreforskriften:
Byggherreforskriftenes krav skal etterkommes.

Tilgjengelighet:
Det foreligger dokumentasjon på godkjent tilgjengelighet til/i bygget.

Branndokumentasjonen:
Vi har mottatt branndokumentasjon for tiltaket. De preaksepterte løsningene er i samsvar med bestemmelsene i Tek 1997 revidert 2004. Branndokumentasjonen godkjennes.

Støyberegninger:
Støyskjerming for boligene og utearealene må dokumenteres i forkant av søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Fortau:
Det vil ikke gis brukstillatelse/ferdigattest før regulert fortau er opparbeidet, jfr reguleringsbestemmelsenes § 6.3.

Utearealer:
Detaljert situasjonsplan i samsvar med tidligere krav, som viser hvordan nærlekeplass og utearealer skal opparbeides, skal innsendes innen 01.12.05. Vi mener at dette bør avgjøres før søknad midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

TILLATELSE:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95a gis igangsettingstillatelse i samsvar med søknad, mottatt , på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Jf pbl § 99.
3. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. Det må foreligge kontrollerklæringer for utførelsen før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan utstedes.

4. Det skal meldes fra når arbeidet igangsettes.
5. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte. Jf pbl § 97 nr.4.
6. Ved graving i offentlig vei, skal det innhentes særskilt tillatelse fra vegmyndighet før arbeidet settes i gang.

Regning for godkjenning av foretak/ansvarsrett blir ettersendt.

Klageadgang:
Vår avgjørelse kan, med hjemmel i forvaltningslovens § 28, påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen stiles til Lillehammer kommune /byggesaksseksjonen. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Med hilsen

Oddvar Johansen
fagansvarlig

Magnhild Apeland
saksbehandler

Kopi til:
Asplan Viak AS, Brubakken 2, 2615 Lillehammer

ABK

Lillehammer kommune

Evensen & Evensen AS
Postboks 2013 Åretta

2606 LILLEHAMMER

Dato:20.06.2005
Vår ref.: MAGAPE 05/01195-007
Arkivkode: HEIGB 200/1745
Løpenum: 05/009897
Deres ref:

Vedlegg:
Søknad i retur
Søknad om tekniske installasjoner i retur

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vedrørende NYBYGG BOLIGER. Adr. Vingnesgata 24, Gnr./Bnr. 200/1745

Svar på søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningslovens § 93, jf § 95a nr. 2, SAK §§ 12-15, mottatt 13.06.05.

Tiltakshaver:	Trekanten AS
Ansvarlig søker:	Evensen & Evensen AS

Søknaden:
Søknaden gjelder grave, fundamenterings- og VA-arbeider.

Rammetillatelse:
Rammetillatelse er datert 30.05.05.

I rammetillatelsen er det stilt krav til:

- Dokumentasjon på tilgjengelighet til/i bygget
- Branndokumentasjon
- Detaljert situasjonsplan som viser hvordan utearealene og nærlekeplassen skal opparbeides.
- Dokumentasjon på at krav til støyskjerming av utearealene er oppfylt
- Oversikt over de arealer som skal registreres i GAB

Vi forutsetter at dette vil bli sendt inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for de øvrige arbeidene. Vi vil gjenta vår anbefaling om at lekeplassen sikres med gjerde mot snuplassen, alternativt at lekeplassen plasseres mer sentralt i området.

Kontroll:
Kontrollplan for prosjektering av VA anlegg og konstruksjonsteknisk prosjektering, samt kontrollplan for utførelse av alle arbeider skal sendes inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for de resterende arbeider.

Tekniske installasjoner:
Søknad om tekniske installasjoner er mottatt 13.06.05, og behandlet 23.06.05.

AREAL OG MILJØ
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Erklæring skal opprettes dersom utvendige ledninger krysser annen manns eiendom. Rettigheter og forpliktelser til private vann- og avløpsledninger skal også reguleres i erklæring.

Avfallsplan:
Avfallsplan for håndtering av avfall er mottatt og godkjennes.

Følgende foretak gis ansvarsrett:

Godkjente foretak:	Ansvarsområde
Evensen & Evensen as	Utførende og kontrollerende av alle bygningsmessige arbeider
Norconsult AS	Prosjektering og kontroll av konstruksjonsteknisk prosjektering Plasstøpte konstruksjoner og stålkonstruksjone
Jørstad AS	Prosjekterende og kontrollerende av prosjektering av utvendige VA arbeider Utførende og kontrollerende av utførelse av utvendige VA arbeider

Byggherreforskriften:
Byggherreforskriftenes krav skal etterkommes.

TILLATELSE:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95a gis igangsettingstillatelse i samsvar med søknad, mottatt 13.06.05, på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jf pbl § 96.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Jf pbl § 99.
3. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. Det må foreligge kontrollerklæringer for utførelse og prosjektering før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan utstedes.
4. Det skal meldes fra når arbeidet igangsettes.
5. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte. Jf pbl § 97 nr.4.
6. Ved graving i offentlig vei, skal det innhentes særskilt tillatelse fra vegmyndighet før arbeidet settes i gang.

Regning for godkjenning av foretak/ansvarsrett, samt tilknytningsgebyr for vann- og avløp blir ettersent.

Klageadgang:
Vår avgjørelse kan, med hjemmel i forvaltningslovens § 28, påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen stiles til Lillehammer kommune /byggesaksseksjonen. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Med hilsen

Oddvar Johansen
fagansvarlig

Magnhild Apeland
saksbehandler

Kopi til:
Trekanten AS, Vingensgata 24, 2608 LILLEHAMMER
Asplan Viak AS v/Stian Berge, Brubakken 2, 2615 Lillehammer

BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 26 65 00
Telefax: 61 26 65 57

Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Lillehammer kommune

Asplan Viak AS
Brubakken 2

2615 LILLEHAMMER

Dato:30.05.2005
Vår ref.: MAGAPE 05/01195-003
Arkivkode: HEIGB 200/1745
Løpenum: 05/005819
Deres ref:

Vedlegg:
Søknad i retur
Brukerundersøkelse

RAMMETILLATELSE

Vedrørende NYBYGG BOLIGER. Adr. Vingnesgata 24, Gnr./Bnr. 200/1745

Svar på søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 jf § 95 a nr.1, SAK §§ 13-14, mottatt 04.04.05

Tiltakshaver:	Trekanten AS
Ansvarlig søker:	Asplan Viak AS
Ansvarlig kontrollerende:	Asplan Viak AS

Søknaden:
Søknaden gjelder oppføring av 3 bolighus med til sammen 18 leiligheter. Det enkelte bolighus har et samlet bruksareal på 387m². Samlet bruksareal for boligene er 1160m².

Naboer/gjenboere:
Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Regulering / plangrunnlag:
I gjeldende reguleringsplan, "Endring av reguleringsplan for området Vingnes, Trekanten på Vingnes", godkjent 17.06.04, er tomta regulert til kombinert formål herberge/bolig, med BYA = 40 %.

Byggetomta:
- ✓ Bygget tilkobles eksisterende vann/avløpsnett.
- ✓ Atkomst blir fra Stavnesgata og felles atkomst fra Vignesgata

Beliggenhet og sokkelhøyde:
Bygget tilfredsstiller krav satt i pbl § 70 angående plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Sokkelhøyden settes til cote + 132.

Estetiske krav:
Bygget er vurdert arkitektonisk og estetisk tilfredsstillende.

Parkering:
Vedtektenes krav til parkering er oppfylt

TEKNISK ETAT, BYGGESAKSEKSJONEN
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer
Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11
Bankgiro: 6188 05 44100
Postgiro: 0802 545 5704

Støy:
Vi har mottatt et arbeidsnotat vedrørende støyvurdering for boliger Trekanten Vingnes, datert september 2003 utarbeidet av Asplan Viak.

Ut fra beregningene ser det ut til at krav til støyreduksjon ivaretas. Innvendig støynivå skal ikke overskride 35 dBA.

De teoretiske beregningene av støy viser at støyskjerm langs E6 foreløpig kan utelates, men dersom det ikke oppnås tilfredsstillende støyforhold i boligene bør den oppføres.

Uteoppholdsarealer:
Krav om minste uteoppholdsareal, felles uteoppholdsareal og areal til nærlekeplass er oppfylt.

Uteoppholdsarealene har trafikksikker atkomst internt på området, men vi vil anbefale at nærlekeplassen sikres ut mot snuplass i Vingnesgata og mot felles atkomst/carporter. Dette kan med fordel kombineres med støyskjerming av utearealene.

Alternativt bør lekeplassen plasseres mer sentralt i området.

Vi er usikre på om krav til støyskjerming av utearealene er oppfylt, og ber om at dokumentasjon på dette innsendes i forbindelse med detaljert situasjonsplan som viser hvordan utearealene og nærlekeplassen skal opparbeides.

Avfall:
Det kreves plan for avfallshåndtering.

Tekniske krav:
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 2, risikoklasse 4 og brannklasse 2.

Kontrollplaner:
Vi har mottatt kontrollplan for prosjektering. Kontrollplan godkjennes.

Ansvarsrett:
Følgende foretak gis ansvarsrett:

Ansvarlig foretak	Ansvarsområde
Asplan Viak AS	Ansvarlig søker Arkitekturprosjektering Kontroll av arkitekturprosjektering

TILLATELSE:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95a, godkjennes søknad, mottatt, om rammetillatelse på følgende vilkår:

- Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Deretter faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-års fristen er utløpt. Om tiltaket ønskes endret i forhold til rammene for denne tillatelsen, må dette omsøkes særskilt. Endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse blir ikke fattet før følgende vilkår er oppfylt:

1. Ansvarsoppgave for utførelse som viser utførende og kontrollerende for prosjektet foreligger og er godkjent.
   Detaljerte kontrollplaner for utførelse foreligger og er godkjent.
   Avfallsplan for behandling av bygnings- og/eller rivningsavfall foreligger og er godkjent.
2. Nødvendig dokumentasjon på tilgjengelighet til/i bygget foreligger og er godkjent.
   Nødvendig branndokumentasjon foreligger og er godkjent.
   Rørleggeranmeldelse og ventilasjonsplanene er godkjent.
   Detaljert situasjonsplan som viser hvordan utearealene og nærlekeplassen skal opparbeides.
   Dokumentasjon på at krav til støyskjerming av utearealene er oppfylt
   Oversikt over de arealer som skal registreres i GAB

Regning for byggesaksbehandling og godkjenning av foretak/ansvarsrett blir ettersent.

Klageadgang:
Vår avgjørelse kan, med hjemmel i forvaltningslovens § 28, påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen stiles til byggesaksseksjonen i Lillehammer kommune. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Med hilsen

Oddvar Johansen
fagansvarlig

Magnhild Apeland
saksbehandler

Kopi til:
Trekanten AS, Vingensgata 24, 2608 LILLEHAMMER

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**1918**	Festenr:		Seksjonsnr:	8
Adresse:	Stavnesvegen 4, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 29. september 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: **99259**

Eiendom: **3405-200/1918/0/8**
Stavnesvegen 4B
2608 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 30.09.2026 08:04:

Under behandling

Adkomst til eiendom fra privat veg, Kiwi Vingnes.

Ordre: **99259**

Eiendom: **3405-200/1918/0/8**
Stavnesvegen 4B
2608 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 29.09.2026 08:09:

Levert til kunde

I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Sentrumsformål – Fremtidig». Områdetype «Blokkbebyggelse».
Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er «Plan-084-07 - Trekanten på Vingnes». Arealformål «Bolig/Forretning».
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**1918**	Festenr:		Snr.	**8**
Adresse:	Stavnesvegen 4, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 16 818,40

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. 3 818,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 29. september 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: **99259**

Eiendom: **3405-200/1918/0/8**
Stavnesvegen 4B
2608 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 02.10.2026 12:55:

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.

Boligopplysninger:

Trekanten Boligsameie		**Vår ref.:**	1420/7	**Fødselsdato eier:**	12.10.1949
STAVNESVEGEN 4 B		**Type:**	Boligsameie		
2608 LILLEHAMMER		**Eiere:**	Magne Haugen		
Organisasjonsnr:	992 119 950	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 449**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	431
	Felleskostnader	1 936
	Renter felleslån	82

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	15 429	Gjeld siste årsoppg.:	19 720
Klient ajourf. lån:	296 239,14	Klient gj. s. årsoppg.:	360 366

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368572652, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 29.09.2026: 296 239

Andel av saldo: 15 429

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.05.2029)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øyvind Horten
Adresse:	Tomtegata 10a
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 97713872
E-post:	oyvind.horten@gmail.com
Webside:	112

5: Restanse felleskostnader pr. 29.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	19 720	Andre inntekter:	893
Annen formue:	8 060	Utgifter:	1 624		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006
Gårds/bruksnr:	200/1918 - seksjon:8
Bygningstype:	Rekkehus-to plan

Boligopplysninger:

Trekanten Boligsameie	**Vår ref.:**	1420/7	**Fødselsdato eier:**	12.10.1949
STAVNESVEGEN 4 B	**Type:**	Boligsameie		
2608 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Magne Haugen		

Organisasjonsnr: 992 119 950

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2017.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560887

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2006			SSBnr:	U0102
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus		

Fasiliteter:

Forretningsfører er ikke kjent med at sameiet har husordensregler

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnaden, blir fakturert direkte av kommunen.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Trekanten Boligsameie

Mandag 16.03.2026 kl. 18:30

Anders Sandvigs gate 49

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Trekanten Boligsameie

Møtet finner sted mandag 16.03.2026 kl. 18:30 - Anders Sandvigs gate 49

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Trekanten Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styrets honorar fastsettes til kr 42 000,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

For avtalen med ekstern styreleder betaler sameiet for perioden 2025-2026 kr 40 000,-, og dette beløpet inngår i den nevnte totalen på kr 42 000,-. Differansen på kr 2 000,- fordeles på de øvrige styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar kr 42 000,- godkjennes. Styret foretar fordelingen.

Månedlig utbetaling av honorar til styreleder opprettholdes så lenge Øyvind Horten er styreleder.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Horten, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem, Silje Brustuen, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem, Tor Harby Jensbakken, valgt for 2 år i 2024

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Øyvind Horten ble valgt for 2 år i 2024 og er dermed på valg. Horten er positiv til å fortsette.

Ved gjenvalg så vil nytt årshonorar for styreleder være kr 44 000,-.

Forslag til vedtak: Øyvind Horten tar gjenvalg og velges for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Tor Jensbakken ble valgt for 2 år i 2024 og er dermed på valg. Jensbakken fortsetter ikke.

Forslag til vedtak: Ole Sivert Aaløkken velges som nytt styremedlem for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**645 820**	**269 054**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-408 551	-73 715
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-90 114	450 481
B. Endring arbeidskapital	**-498 665**	**376 766**
C. Arbeidskapital	**147 156**	**645 820**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	169 743	687 149
Kortsiktiggjeld	-22 587	-41 329
C Arbeidskapital	**147 156**	**645 820**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Trekanten Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	500 040	405 702	500 374	537 812
Sum leieinntekt		**500 040**	**405 702**	**500 374**	**537 812**
Sum inntekt		**500 040**	**405 702**	**500 374**	**537 812**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 922	9 118	6 000	5 922
Styrehonorar	2	42 000	64 667	42 000	42 000
Driftskostnad					
Energikostnad		5 510	5 204	6 000	6 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	44 993	50 443	49 000	55 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 500	6 188	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 693	4 532	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	543 407	100 000	28 500	30 000
Forretningsførerhonorar		42 000	40 424	42 000	44 000
Andre honorar	7	0	7 588	0	0
Kontorkostnad		187	0	0	0
TV/bredbånd		139 698	124 635	130 000	140 000
Forsikringer		60 924	55 337	60 000	65 200
Andre kostnader	8	2 408	2 256	2 500	2 500
Sum kostnad		**895 241**	**470 391**	**372 500**	**397 622**
Driftsresultat		**-395 201**	**-64 689**	**127 874**	**140 190**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 319	16 021	0	0
Rentekostnad		29 669	25 046	30 340	22 834
Netto finansposter		**13 349**	**9 025**	**30 340**	**22 834**
Årsresultat		**-408 551**	**-73 715**	**97 534**	**117 356**
Overført sameiekapital		-408 551	-73 715	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-408 551**	**-73 715**	**0**	**0**

Balanse 2025 Trekanten Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	10 000
Andre kortsiktige fordringer		0	2 194
Forskuddsbetalte kostnader		86 389	78 436
Innestående konsernkonto og bank		83 354	596 519
Sum omløpsmidler		**169 743**	**687 149**
SUM EIENDELER		**169 743**	**687 149**

Balanse 2025 Trekanten Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-213 211	195 339
Sum opptjent egenkapital		**-213 211**	**195 339**
Sum egenkapital	**9**	**-213 211**	**195 339**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	360 367	450 481
Sum langsiktig gjeld		**360 367**	**450 481**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 922	38 213
Skyldig off. myndigheter		3 289	2 939
Påløpne renter		132	177
Annen kortsiktig gjeld		244	0
Sum kortsiktig gjeld		**22 587**	**41 329**
Sum gjeld		**382 954**	**491 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**169 743**	**687 149**

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Horten	Silje Brustuen	Tor Harby Jensbakken
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 18 enheter. Eiendommen er oppført på g.nr 200, b.nr 1918. Tomtens areal er 2 017,1 kvm.
Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr SF560887.9.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	380 160	345 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	28 422	16 902
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	91 458	43 200
Sum	**500 040**	**405 702**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 922	9 118
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	42 000	64 667
Sum	**47 922**	**73 785**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6391 Snømåking/strøing/feiing	29 438	38 379
6392 Containerleie/tømming	0	3 289
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 555	8 775
Sum	**44 993**	**50 443**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	92
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	926	3 888
6552 Driftsmateriell	767	553
Sum	**1 693**	**4 532**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6641 Malerarbeider	543 407	100 000
Sum	**543 407**	**100 000**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	7 588
Sum	**0**	**7 588**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	162	200
7770 Betalingskostnader	1 126	943
7773 Omkostninger innkreving	1 120	1 113
Sum	**2 408**	**2 256**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	195 339	-408 550	-213 211
Sum opptjent egenkapital	**195 339**	**-408 550**	**-213 211**
Sum egenkapital	**195 339**	**-408 550**	**-213 211**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16368572652**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.05.2029
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	450 481
Avdrag i perioden:	90 114
Lånesaldo 31.12:	**360 367**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368572652	9	21 272	191 448
	9	18 769	168 921

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Trekanten Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trekanten Boligsameie

Styreleder	Øyvind Horten (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Silje Brustuen (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Tor Harby Jensbakken (sign.)	16.02.2026

Årsmelding 2025 - Trekanten Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Horten
Styremedlem, Silje Brustuen
Styremedlem, Tor Harby Jensbakken

Styret i Trekanten Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Trekanten Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Trekanten Boligsameie ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 992119950.

Trekanten Boligsameie består av 18 boliger.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Trekanten Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560887. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Trekanten Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 16.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Trekanten Boligsameie mandag 16.03.2026 kl. 18:30 - Anders Sandvigs gate 49.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sissel Flaa

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sissel Flaa

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tor Hardy Jensbakken

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 2

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 2

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styrets honorar fastsettes til kr 42 000,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

For avtalen med ekstern styreleder betaler sameiet for perioden 2025-2026 kr 40 000,-, og dette beløpet inngår i den nevnte totalen på kr 42 000,-. Differansen på kr 2 000,- fordeles på de øvrige styremedlemmer.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 42 000,- ble godkjent.

Månedlig utbetaling av honorar til styreleder opprettholdes så lenge Øyvind Horten er styreleder.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Øyvind Horten ble valgt for 2 år i 2024 og er dermed på valg. Horten er positiv til å fortsette.

Ved gjenvalg så vil nytt årshonorar for styreleder være kr 44 000,-.

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Horten for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Tor Jensbakken ble valgt for 2 år i 2024 og er dermed på valg. Jensbakken fortsetter ikke.

Vedtak:
Valgt ble: Ole Sivert Aaløkken for 2 år.

Protokoll for Trekanten Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Flaa (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Tor Harby Jensbakken (sign.)	19.03.2026

NBBL-dok nr. 3.01
Sist endret 23.04.2024

V E D T E K T E R

for

TREKANTEN BOLIGSAMEIE

(org. nr. 992119950)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 23. April 2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Trekanten Boligsameie. Sameiet består av 18 boligseksjoner av eiendommen gnr. 200, bnr. 1918 i Lillehammer kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22. november 2006.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseierne har rett til hver sin biloppstillingsplass som merkes og reserveres den enkelte boligseksjon. Den øvrig del av tomten blir å betrakte som adkomst-/fellesarealer der det vil være opp til sameiet å avtale disponering av arealene, herunder plass til beholdere for avfall. Ut over dette har sameierne rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Sameiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra sameiet, slik som oppsetting av parabolantenner, varmepumper, terrassevarmere, solskjerming, utebelysning etc. Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasade, herunder utvidelse av veranda/terrasse, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Eventuelt behov for godkjenning fra bygningsmyndigheter er seksjonseiers ansvar.

3-2 Ladepunkt el-biler o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-3 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. I.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Sameiere har ansvar for vedlikehold av den del av veranda/terrasse som er utvidet etter opprinnelig byggeår.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre

særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Alt. 1.
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøte

8-1Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøte
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller

skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Det er ikke vedtatt husordensregler i dette boligselskapet.

Stavnesvegen 4B

Nabolaget Vingsnes/Øyre - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Vingar skole (1-7 kl.) 143 elever, 11 klasser	24 min 1.8 km
Lillehammer Steinerskole (1-10 kl.... 62 elever, 8 klasser	4 min 2.1 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	22 min 1.7 km
Create - Lillehammer kreative vgs	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Strandtorget Senter, Lillehammer	3 min
Lillehammer, Norway - Strandtorget	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vingnes gård Linje B3, 102, 505, 507, 520, 531	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Vingar barnehage (1-5 år) 57 barn	24 min 1.8 km
Ringelihorn Steinerbarnehage (0-5 ... 27 barn	25 min 1.9 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	24 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vingnes	2 min
Joker Kuben	23 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strandtorget Kjøpesenter	23 min
Apotek 1 Strandtorget	22 min
Lillehammer Vinmonopol	25 min

SPORT

Vingnes, balløkke	5 min
Busmoen ytre treningsfelt	2 min
Mudo Lillehammer	22 min
Fitnesspoint Lillehammer	6 min

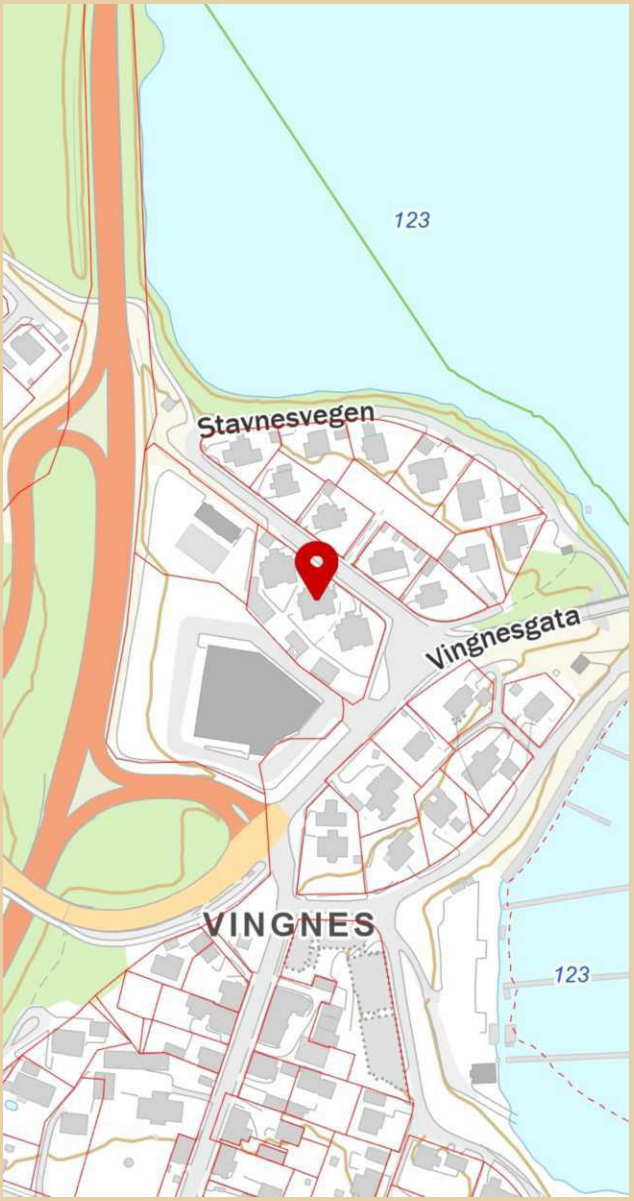
Trafikk
Lite trafikk 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stavnesvegen 4 B, 2608 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 1918, Snr. 8, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260308

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 976 76 331

E-post: kristin.d.killi@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.
