PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

RUGDEVEGEN 29F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

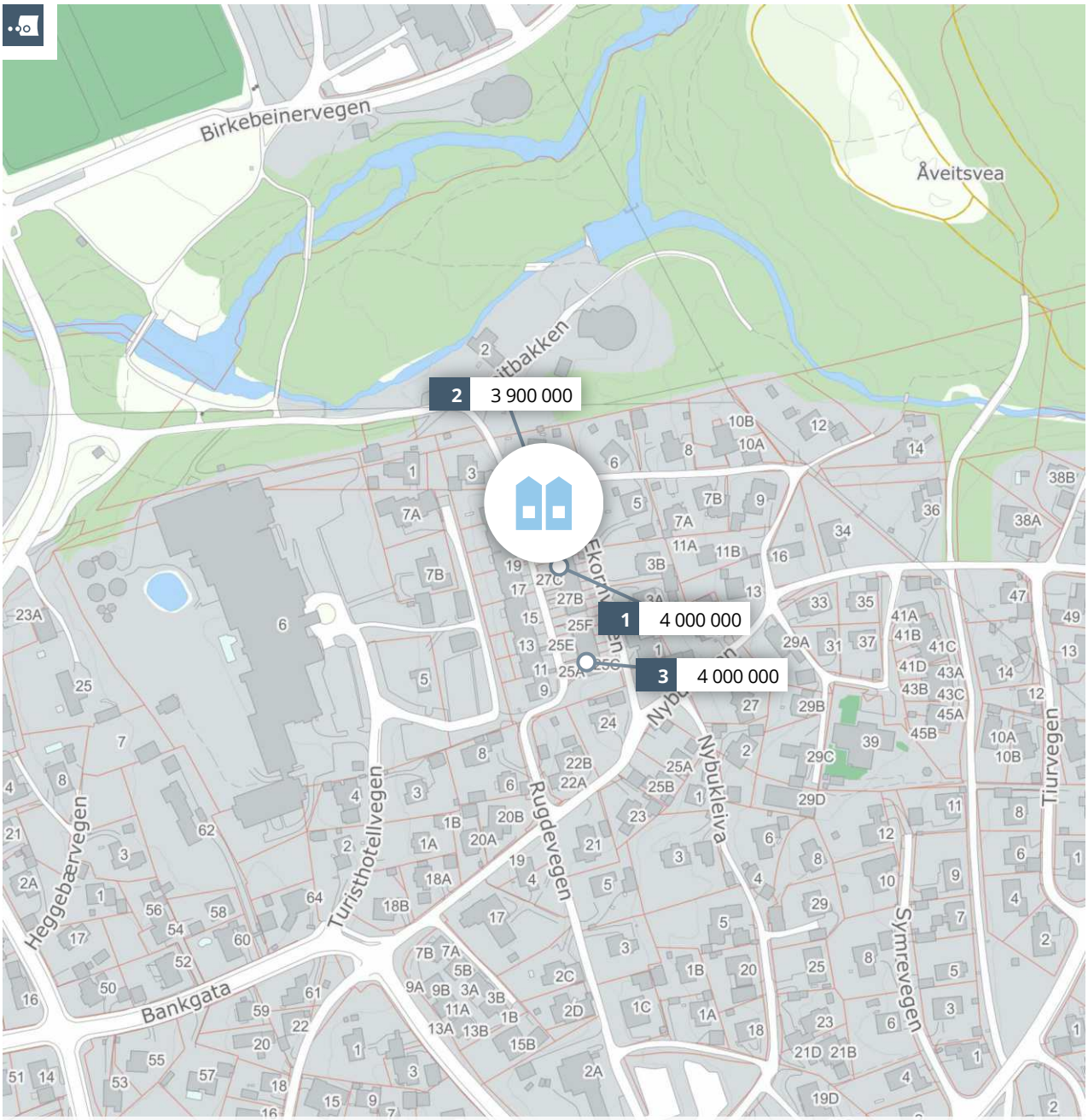
Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyste servitutter på eiendommen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RUGDEVEGEN 29 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 10.02.2025

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: Cato R. Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rugdevegen 29 F, 2609 LILLEHAMMER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 59 BNR 424 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS ØVRE NYBU

Verdivurdert til

4 150 000

-	4 150 000	36 087
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	21 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt					153 m²	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

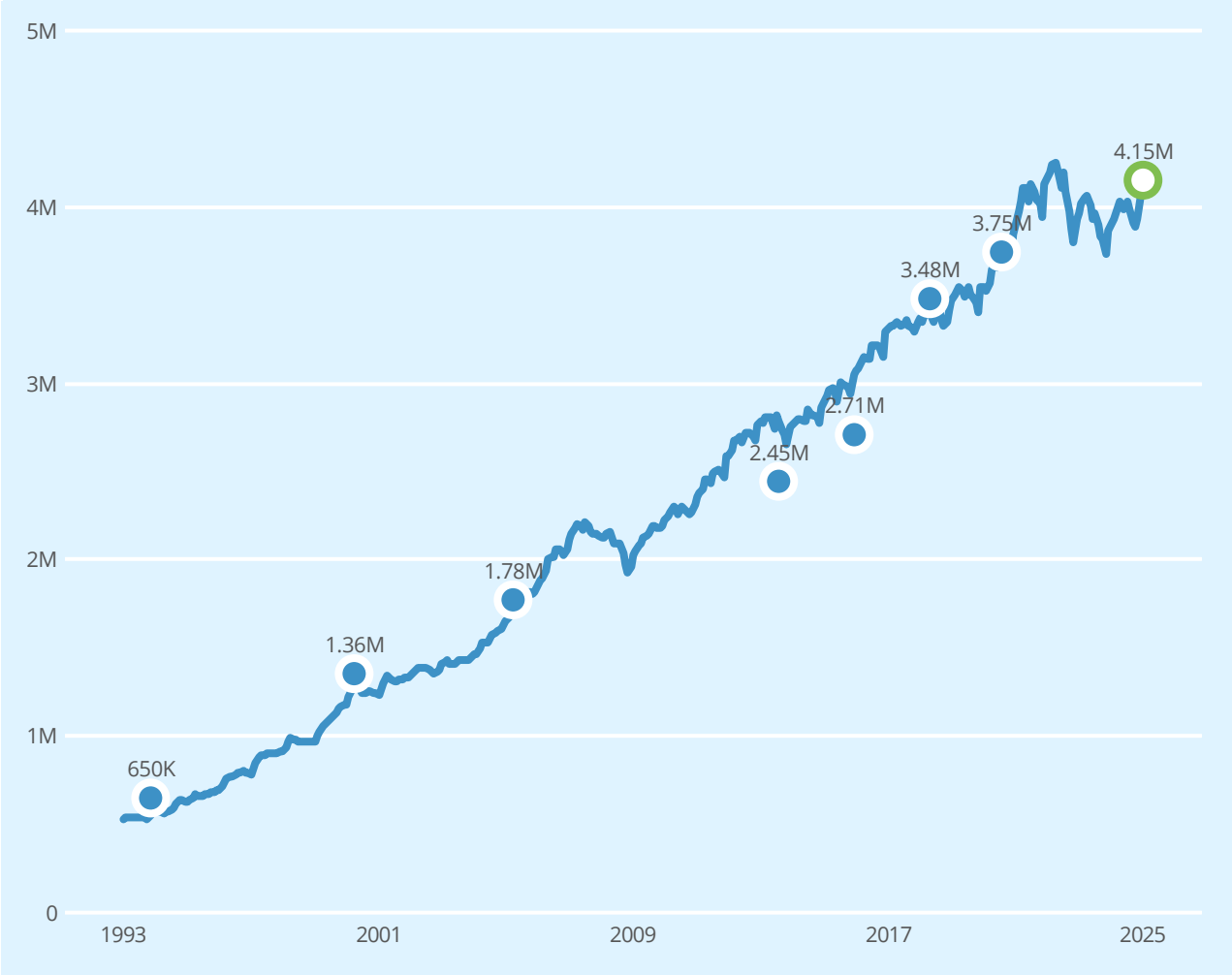
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rugdevegen 27 F				10.10.2024	3 980 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**34 783**
	115 m²	1969	155 m²	3 sov						
2	Rugdevegen 29 E				30.04.2024	4 000 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**33 333**
	117 m²	1969	150 m²	3 sov						
3	Rugdevegen 25 B				13.04.2023	3 800 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**34 188**
	117 m²	1969	149 m²	3 sov						

Meget attraktiv beliggenhet i Nybu, ca 1 km opp for Lillehammer sentrum. Vestvendt beliggenhet bolig mellom Maihaugen og Stampesletta. Fint tur- og treningsområde rett utenfor døra med bl.a. lysløpye i nærområde. Barnevennlig område med umiddelbar nærhet til lekeplasser og friområder. Boligen er beliggende innerst i blindvei. Gode lys- og solforhold fra både terrasseplatting på baksiden mot øst og fra veranda mot vest. Fin utsikt og meget god solgang. Boligen er over 3 etasjeplan og inneholder blant annet 2 bad/wc, 3 soverom, stue/spisestue med utgang til vestvendt veranda, kjøkken i åpen løsning til stue/spisestue og utgang til mindre hageareal på baksiden av bygget. Innebod samt utebod. Egen garasjeplass i tilknytning til boligens inngangsparti.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.08.2020	15.09.2020	26.10.2020	3 800 000	3 750 000	0	3 750 000	
15.06.2018	26.06.2018	27.07.2018	3 190 000	3 475 000	0	3 475 000	
16.10.2015	15.01.2016	01.02.2016	2 650 000	2 710 000	0	2 710 000	
19.08.2013	20.09.2013	08.10.2013	2 550 000	2 450 000	0	2 450 000	
12.04.2005	19.05.2005	09.06.2005	1 790 000	1 775 000	-	1 775 000	
21.10.2003		21.10.2003	-	395 000	-	395 000	2
29.05.2000		29.05.2000	1 150 000	1 360 000	-	1 360 000	

+2 omsetninger

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

Rekkehus til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

6
rekkehus til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 711 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Rekkehus solgt i LILLEHAMMER kommune siste 6 mnd

20
rekkehus solgt

3.8M
3.7M
3 530 000 Prisantydning i snitt
3 431 000 Salgspris i snitt
3.3M
3.2M

Solgt i snitt i løpet av

87
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 087 Rugdevegen 29 F Totalpris 4 150 000

30 968 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 6 mnd

29 820 Innlandet fylke i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Rugdevegen 29 F, 2609 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 59, bnr. 424

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 17.01.2025 **Rapportdato:** 12.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1755 **Referansenummer:** JL1362

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand med tanke på alder og fremstår som pent brukt. De registrerte funnene skyldes hovedsakelig normal bruksslitasje, i tillegg til noen avvik som er nærmere beskrevet i rapporten. Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig oversikt. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ikke besiktiget pga snø.
Lakkert/plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Sideveggene er av lettklinker som er pusset utvendig.
Saltak bygget opp med takstoler. Inspiser loftet.
Registrert noe ising ifm takutstikket his noen naboer. Dette bemerkes mtp om dette går som en felles takkonstruksjon, bør dette vurderes nærmere.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Et vindu ifm badet i underetasjen er av koblet glass.
Vinduer hovedsaklig fra byggeår og et fra 2020.
Utvendige markiser på stuevinduene.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Balkongdør fra byggeår mot framsiden og fra 2020 mot oversiden.
Bygningen har motorstyrt leddpprt. Denne var koblet ut på befaringsdagen.
Verandaen er oppført i treverk. Takoverbygg på deler av verandaen.
Manuell markise.
Oppmålt til 11,8 kvm.
Nyere terrassegulv.
Noe begrenset vurdering pga snø.
Et vindu montert på verandaen, dette er fra 1985.
Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til 20,8 kvm.
Noe begrenset vurdering pga snø.
Tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Innvendig er det gulv av fliser.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Et lite parti er av betong mellom garasjen og 1. etasje. Mulig som fundament for pipen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vedovn fra 2020.
Tilsyn i 2023
Registrer avvik ang innkledd pipe.
Gulvet er av betong og fliser. Veggene har betong/mur og plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på utforet vegg mot grunnmuren. Målt tørre verdier.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Info fra forrige salg:
Fra 2001. Ny vifte i 2019. Malt himlingen.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Ikke testet avtrekksviften, denne er mulig fuktstyrt.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Målt tørre verdier.

Bad/vaskerom underetashe
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Info fra tidligere salg:
Fra 2014.
Bad nede - satt inn servant og benk. Malt himlingen.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, speil, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Målt tørre verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en kum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Nye rør - vannrør i garasje.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Info fra tidligere salg:
Nye vannrør inn til boligen.
Avløp av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Nyere bereder. Lokket på berederen satt fast under innredningen, så alderen er ukjent.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: Ukjent.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme.

Beskrivelse av eiendommen

El sjekk utført i 2024. Info ligger i boligmappa.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Opparbeidet terrassert tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

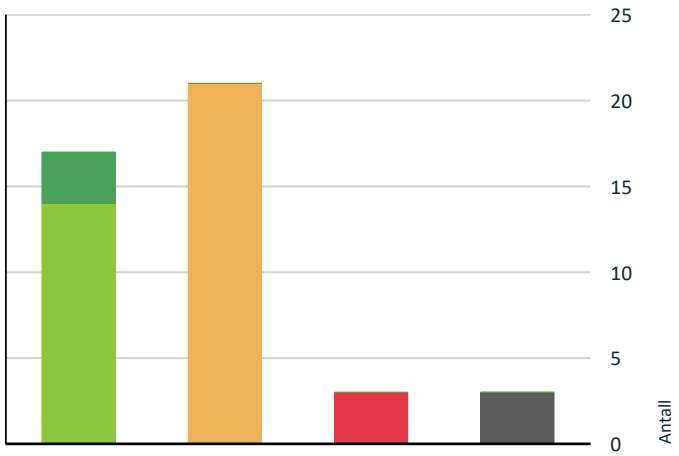
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

At det ikke foreligger tegninger, betyr at selger ikke hadde disse tilgjengelige under befaringen. Det er ikke blitt gjort noen kontroll i kommunens arkiv. Det anbefales generelt å gå gjennom byggemeldte tegninger for å avdekke om det er gjort tiltak på boligen som kan kreve bruksendring eller lignende.

Sammendrag av boligens tilstand

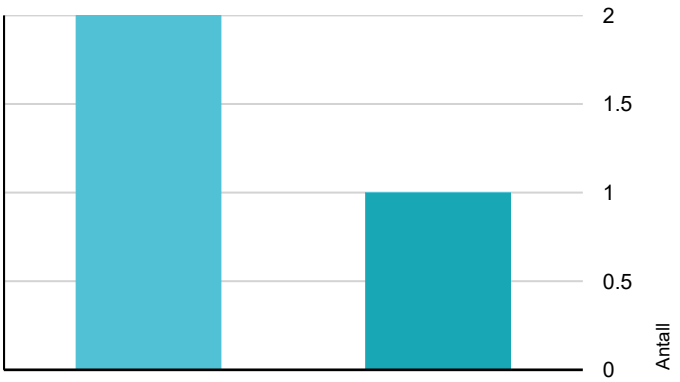
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Garasjeport	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 2. etasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 2. etasje > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2. etasje > Bad 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > underetasje > Bad/vaskerom underetashe > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > underetasje > Bad/vaskerom underetashe > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > underetasje > Bad/vaskerom underetashe > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ikke besiktiget pga snø.

TG 1 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Sideveggene er av lettklinker som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe avflassing og oppsprekking i malingen på fasaden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe vedlikehold er å forvente.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak bygget opp med takstoler. Inspiser loftet.
Registrert noe ising ifm takutstikket his noen naboer. Dette bemerkes mtp om dette går som en felles takkonstruksjon, bør dette vurderes nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er påvist misfarging og fuktighet i undertaket og sperrene. Det ble anbefalt en nærmere kontroll.

GK Ventilasjon og Lillehammer Tak har gjennomført kontroll både innvendig og utvendig. Konklusjonen var at kondensering på rør var årsaken til fuktproblemet siden Lillehammer Tak ikke kunne finne noen utettheter utvendig. GK Ventilasjon har isolert lufterørene for å utbedre problemet. Selger opplyste at både GK Ventilasjon og Lillehammer Tak mente at takkonstruksjonen nå ville tørke opp naturlig, ettersom problemet er løst.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Treverket er misfarget og det ble registrert litt porøst treverk på overflatene, dog ikke inn i treverket. Treverket må kontrolleres etter det har tørket opp.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Et vindu ifm badet i underetasjen er av koblet glass.
Vinduer hovedsaklig fra byggeår og et fra 2020.
Utvendige markiser på stuevinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Beslag er ikke ført under vinduet, men inntil ifm kjøkkenvinduet. Åpen glippen inn under vinduet.
Et par vinduer ifm soverom i 2. etasje tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslaget og vinduet må monteres vinduet, slik det er nå gir det mulighet for at vann kan komme inn i veggen.
Må vurderes nærmere og utbedres.
Vinduer bør justeres.


Utett. Beslag ikke ført under vinduet, men inntil.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Balkongdør fra byggeår mot framsiden og fra 2020 mot oversiden.

TG IU Garasjeport

Bygningen har motorstyrt leddpprt. Denne var koblet ut på befaringsdagen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er oppført i treverk. Takoverbygg på deler av verandaen. Manuell markise.
Oppmålt til 11,8 kvm.
Nyere terrassegulv.
Noe begrenset vurdering pga snø.

Tilstandsrapport

Et vindu montert på verandaen, dette er fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Avflassing på vinduet på verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til 20,8 kvm.
Noe begrenset vurdering pga snø.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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



Snødekket terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Overflater - 2

Innvendig er det gulv av fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrert bom på noen fliser.
Mindre riss i noen flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør kontrolleres over tid. Fliser med bom kan løsne over tid og har lettere for å sprekke hvis man mister noe på dem.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Et lite parti er av betong mellom garasjen og 1. etasje. Mulig som fundament for pipen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefaler en nærmere kontroll.

Forhøyede radonverdier i boligen kan øke risikoen for lungekreft, spesielt for røykere. I Norge bør radonnivåer holdes under 100 Bq/m³, og tiltak må gjennomføres hvis nivåene overstiger 200 Bq/m³. For å redusere radon kan man forbedre ventilasjonen, tette sprekker, installere radonsug eller radonmembran, og det er viktig å måle radonnivåene regelmessig.



Aktsomhetskart radon.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vedovn fra 2020.
Tilsyn i 2023
Registrer avvik ang innkledd pipe.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er kledd inn mot badet og et garderobeskap står inntil pipen på et soverom.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefaler nærmere kontroll. Børe kontrollere hva som kreves av branntilsynet.
Kostnadsestimatet kan endre seg etter en nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Sotluken er plassert i 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på utforet vegg mot grunnmuren. Målt tørre verdier.



Fuktsøk i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Info fra forrige salg:
Fra 2001. Ny vifte i 2019. Malt himlingen.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Registrert noen knekte fliser øverst i to hjørner, trolig av kosmetisk art.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke kontrollert fallforhold under badekaret. Badekaret er fastlimt og frontdekselet må isåfall brytes ut.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforhold bør utbedres, men badet fungerer om badekaret har direkte avløp ført ned i sluket, da blir det minimalt med vann på gulvet ifm dusjing. Sluket bør regelmessig renses.
Fliser med bom kan løsne over tid og har lettere for å sprekke hvis man mister noe på dem.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ikke kontrollert sluket under badekaret. Badekaret er fastlimet til veggen og frontdekselet må brytes ut for tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tg 3 er satt for manglende tilgang til sluket. Dette kan utbedres ved at fugen mellom badekaret og veggen skjæres bort slik at det gir tilgang til sluket og muligjør rengjøring/inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, overskap, speil, belysning, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Litt slitt maling på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Noe maling kan påføres.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Ikke testet avtrekksviften, denne er mulig fuktstyrt.



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Målt tørre verdier.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASHE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Info fra tidligere salg:
Fra 2014.
Bad nede - satt inn servant og benk. Malt himlingen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASHE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

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

Badelomsplatene er montert på noen lekter som ligger inntil membran. Her burde platene vært festet og limt inntil membran. Bunnen på lekten er synlig under og innenfor bunnlisten til platene.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Glippen mellom lektene og flisene og inn mot membran og fremkanten under bunnlisten på veggplatene må fuges tett med våtromssilikon. Det er ingen tegn til skade e.l. nå, men dette vil tette overgangen, slik at det ikke utgjør noe risiko.



Vindu i vårsonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASHE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Relativt flatt gulv.
Forhøyet terskel. Det lar seg ikke kontrollere membranen ved dørterskel uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ifm dusjing vil vann kunne renne utover gulvet pga dårlig fall.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASHE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASHE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASHE

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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



Funksjonstest

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASHE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom. Målt tørre verdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

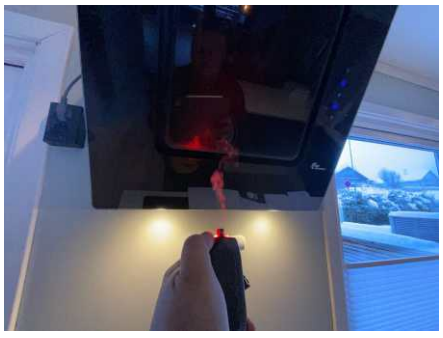
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en kum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Nye rør - vannrør i garasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Info fra tidligere salg:
Nye vannrør inn til boligen.
Avløp av plast og støpejern.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Nyere bereder. Lokket på berederen satt fast under innredningen, så alderen er ukjent.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: Ukjent.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme.

El sjekk utført i 2024. Info ligger i boligmappa.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Brumundddal elektro.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskap plassert i boden i underetasjen.



Utett kabelinnføring.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Riss/sprekk i grunnmuren i garasjen mot naboen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss/sprekker bør kontrolleres over tid.



Riss i boden.

TG IU Terrengforhold

Opparbeidet terrassert tomt.

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Litt rust på stoppekranen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen akutt behov for utbedring, men over tid vil det bli behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Rust på stoppekranen.

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

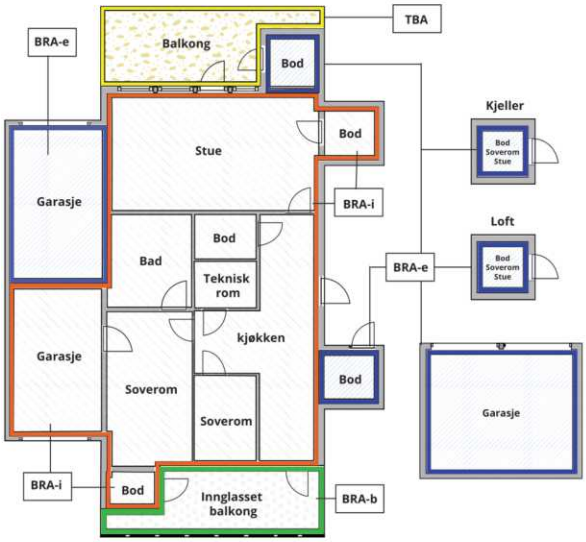
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	46			46	
1. etasje	46			46	33
underetasje	23	21		44	
SUM	**115**	**21**			**33**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad 2. etasje		
1. etasje	Stue/kjøkken		
underetasje	Entré, Gang, Bad/vaskerom underetashe, Bod	Bod 2, Garasje	

Kommentar

Soverommene er oppmålt til 6.9 kvm, 12,9 kvm og 10,7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke foreligger tegninger, betyr at selger ikke hadde disse tilgjengelige under befaringen. Det er ikke blitt gjort noen kontroll i kommunens arkiv. Det anbefales generelt å gå gjennom byggemeldte tegninger for å avdekke om det er gjort tiltak på boligen som kan kreve bruksendring eller lignende.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se info i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	111	25

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Kari Karlstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	59	424		0	152.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rugdevegen 29 F

Hjemmelshaver
Karlstad Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et stille område i Nybu, med kort avstand til både skole, barnehage, og lokale butikker. Området byr på flotte turområder og god tilgang til offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen grunnboksutskrift rekvirert. For eventuelle heftelser eller servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges ved salg. Det er ikke opplyst om evt heftelser eller servitutter.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JL1362

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Andre bilder







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251031

Selger 1 navn
Kari Karlstad

Gateadresse
Rugdevegen 29F

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2609

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 81216800

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tett kloakk etter oppussing i nabo leiligheten. Rørene er spylt. Ingen problemer med dette nå.

Document reference: 55251031

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Leid inn av borettslaget.
Arbeid utført av	Lokalt firma.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja se punkt over.

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll av elanlegg og etablering av jordspyd.
Arbeid utført av	Brumunddal Elektro

Filer

28817 - El-sjekk og montering av jordspyd.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251031

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt nytt gulv på terrassen og balkong.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251031

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251031

E-Signing validated

secured by nets

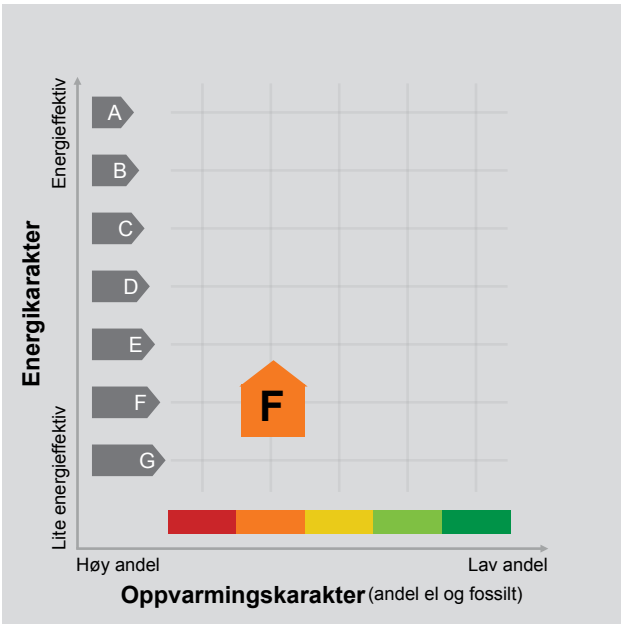
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Karlstad	f82697845867ef8c38682c274790e79ce5dde5a8	10.02.2025 07:15:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251031

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rugdevegen 29F
Postnummer	2609
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	424
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12275277
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77493
Dato	10.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montering tetningslister**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/detaljert)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Lillehammer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3405 - Lillehammer kommune	**59**	**424**	**0**	**0**	Grunneiendom	RUGDEVEGEN 29F	Ja	152,5	152,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.03.1985	Nei	Nei	Nei			Nord: 6776836.6 Øst: 579735.08 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			59/424	0
Kart- og delingsforretning	29.03.1985		M60-92	Avgiver	59/345	-152.4
				Mottaker	59/424	152.4

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
12275277	Rekkehus	Bolig	Tatt i bruk	136	0	136

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rugdevegen	29	F		Nord: 6776836 Øst: 579734 System: EPSG:25832		Grunnkrets 401-Øvre Nybu SKOLEKRETS 1-Hammartun Postnummerområde 2609-LILLEHAMMER Kirkesokn 1-Lillehammer Stemmekrets 1-Sentrum Tettsted 1501-Lillehammer

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 60-92 J-Journalnummer: 251/84	Type: - Etat: 6O-Oppmålingsavdeling Saksnummer: Tekst: REFUSJON BETALT. NYBU

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
152,5	Nord: 6776836,60009796 Øst: 579735,07999603 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	59
Bruksnummer:	424

Utskriftsdato/klokkeslett:	30.01.2025 kl. 09:17
Produsert av:	Inger Johanne Øverli
Attestert av:	Lillehammer kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	RUGDEVEGEN 29F
Etableringsdato:	29.03.1985
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 59 / 424	152,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280680	KARLSTAD KARI		Rugdevegen 29F 2609 LILLEHAMMER	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6776837	579735		152,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3405 - 59/424 Omnummerert fra: 0501 - 59/424			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.03.1985				
Kart- og delingsforretning	M60-92				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0501 - 59/345	-152,4
Mottaker	0501 - 59/424	152,4

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Rugdevegen	4920	29F			Grunnkrets	0401	Øvre Nybu	Nei
						Stemmekrets:	1	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03070101	Lillehammer	
				6776836	579734	Postnr.område:	2609	LILLEHAMMER	
						Tettsted:	1501	Lillehammer	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 12 275 277
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6776836 Øst: 579734
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	136	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	136			Tatt i bruk:	15.01.1970
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

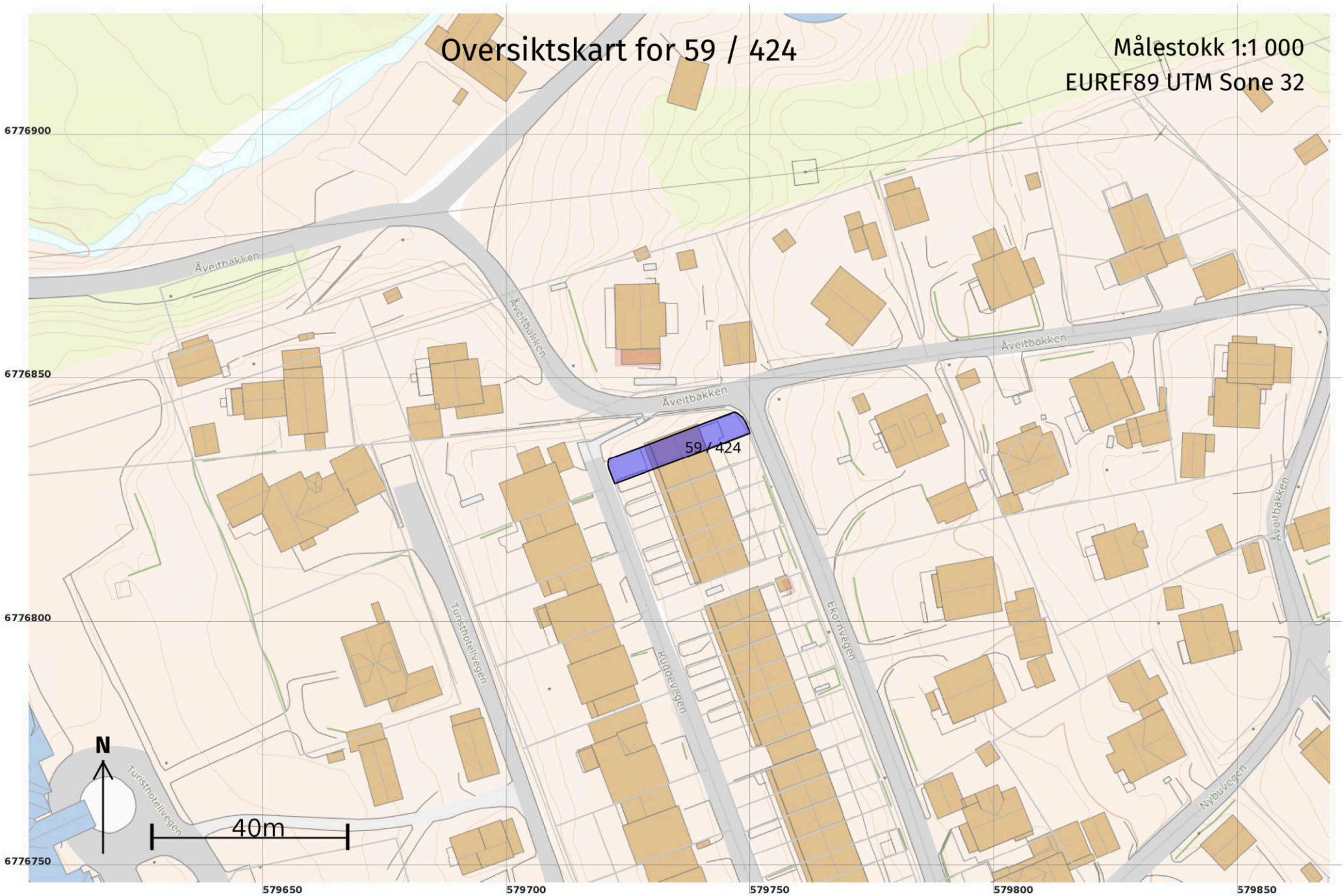
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	46	0	46	0	0	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0	0	0
K01	0	44	0	44	0	0	0	0	0

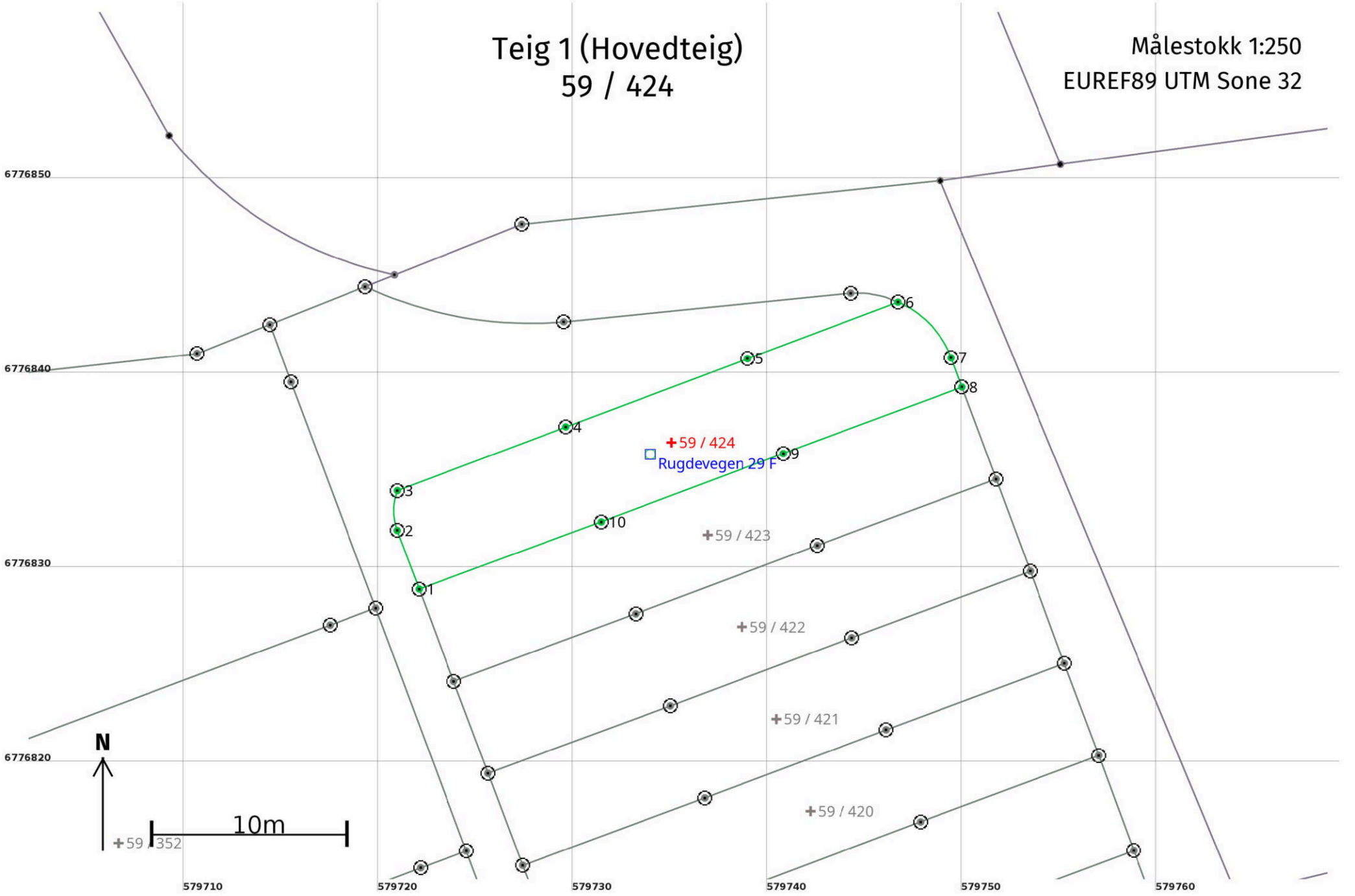
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4920 Rugdevegen 29 F	H0101	Bolig	136	5	Kjøkken	1	1	59/424

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GIENKE CARL HEINRICH		RUGDEVEGEN 29 F


Oversiktskart for 59 / 424
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6776900
6776850
6776800
6776750
579650
579700
579750
579800
579850
Åveitbakken
Åveitbakken
Åveitbakken
Åveitbakken
Åveitbakken
59 / 424
Turisthotellvegen
Kuggevegen
Ekornvegen
Nybuvegen
Turisthotellvegen
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
59 / 424
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6776850
6776840
6776830
6776820
579710
579720
579730
579740
579750
579760
59 / 424
Rugdevegen 29 F
59 / 423
59 / 422
59 / 421
59 / 420
59 / 352
N
10m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Areal og koordinater

Areal: 152,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6776837 **Øst:** 579735

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6776829,07	579722,12		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,22				
2	6776832,08	579720,99		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	3,00
			2,09			13	
3	6776834,13	579721,00		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,25				
4	6776837,40	579729,65		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,98				
5	6776840,91	579738,99		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,25				
6	6776843,81	579746,71		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	5,00
			4,07			13	
7	6776840,95	579749,45		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			1,60				
8	6776839,45	579750,00		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,80				
9	6776836,03	579740,82		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,99				
10	6776832,52	579731,47		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,97				

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Lillehammer, den 8.1.1970.

Sak nr.

J.nr. 414/68

FERDIGATTEST

Byggherre: Lars Grønvold Entreprenørforretning A/S.

Adresse: Storgt. 132. *gate/veg, hus nr.* ..... *matr. nr.* .....

g.nr. ...59..... *b.nr.* .284.....

Bygningens art: Rekkehus 3 stk. med ialt 18 leiligheter.

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

Byggene er oppført i samsvar med de approberte tegninger.

Mangler metallplater foran og under feieluker.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning .....2..... etasjer ..294..... gr.fl. .588.m^2.x..3 hus = 1764 m^2
   b) i andre bygninger ...-..... » ...-..... » .....-.....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter .....18..
3. Utstyr, antall .....18... bad/dusj .....18.. w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk: hver leilighet på 98 m^2.
5. Vannavgift beregnes fra ...1.1.1970.....

Bygningssjef

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.

Kjell Engen.

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Lillehammer, den 8.1.1970.

Sak nr. Nylundökka Borettslag

J.nr. 414/68

FERDIGATTEST

Byggherre: Lars Grønvold Entreprenørforretning A/S.

Adresse: Storgt. 132. *gate/veg, hus nr.* ..... *matr. nr.* .....

g.nr. ...59..... *b.nr.* ..284.....

Bygningens art: Rekkehus 3 stk. med ialt 18 leiligheter.

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

Byggene er oppført i samsvar med de approberte tegninger.

Mangler metallplater foran og under feieluker.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning .....2..... etasjer ..294..... gr.fl. .588.m².x.3 hus = 1764 m²
   b) i andre bygninger ....-..... » .....-..... » .....-.....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter .....18.....
3. Utstyr, antall .....18..... bad/dusj .....18..... w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk: hver leilighet på 98 m².
5. Vannavgift beregnes fra ...1.1.1970.....

1 ety. 46.0 m²
2. ety 46.0 m²
92.0 m²

18 leiligheter à 92 m²
= 1656.0 m²

Bygningssjef

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.

Mottatt 19/10-76
A Brandtzæg

Kjell Engen.

KOMM.DEP.TET.
05419 | -7.11.68
D.

Utskrift

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅDS MØTEBOK

møte den 16. mai 1968.
Av 9 medlemmer var 9 tilstede (medregnet møtende varamenn).

KOMM.DEP.TET.
05980 | -7.12.68
D.

Sak 61/68.
Jnr. 917/68. Ark. B 59/284.

Byggmester Grønvold - Nybuløkka, gnr. 59, bnr. 284.

Byggemelding av 5.3.68 fra byggmester M. Grønvold ang. oppføring av 2 stk. rekkehus å 6 leiligheter og 2 grupper kjedehus å 4 leiligheter.
Tilsammen 26 leiligheter.
Som et alternativ i tilfelle tilfredsstillende byggegrunn anmelder Grønvold ytterligere en leilighet som tillegges på sydsiden av det søndre rekkehuset.

Rekkehusene skal bygges i 2 etasjer med garasje og hovedinngang lagt til sokkeletasjen. Med hensyn til garasjene søkes det om dispensasjon fra bestemmelsene om brannfaste materialer, slik at taket kan utføres i trekonstruksjoner, kledd med brannherdig kledning klasse B - 30.

Skilleveggene mellom leilighetene skal oppmures av 20 cm Leca lydblokk og endegavler av 25 cm Leca. Kravet om branngavler skulle derved være tilfredsstillet.

Tilfluktsrom som er dimensjonert for 54 personer, er plassert mellom to rekkehus. Størrelsen på tilfluktsrommet er i samsvar med forskriftene. Når det gjelder den tekniske løsning av tilfluktsrommet, må en forlange at det blir sendt inn tegninger og beregninger som skal godkjennes spesielt.

Kjedehusene skal oppføres av lettbetong (Leca) i 1 etasje uten kjeller. Husene kjedes sammen med car-port og boder for mat og klær.

Adkomst til boligfeltet skal skje via den regulerte forlengelse av Rugdevegen til stikkveg som skal anlegges mellom husrekkene. I reguleringsplanen var det planlagt at rekkehusene skulle ha adkomst fra Ekornvegen, mens kjedehusene skulle ha adkomst fra Rugdevegen.

Den foreliggende situasjonsplanen med den foreslåtte boliggate gjennom feltet er forelagt de berørte naboer i syd, Jens Moe og Harald Holmen som ikke har noe å innvende mot endringen i planen, men gjør oppmerksom på forholdet vedr. den offentlige vann- og kloakkledning som krysser feltet, og som Holmens hus er tilknyttet.

Saken har vært oversendt brannstyret som behandlet saken og fattet slikt vedtak den 27.10.67 under sak 51/67:
"Rekkehusenes grunnflate er på ca. 300 m^2. I henhold til § 73 i bygningsloven skal trebygninger i 2 etasjer ikke ha større grunnflate enn 200 m^2.

Det må derfor mellom leilighetene midt i rekkehusene oppføres forskriftsmessige brannvegger jfr. kap. 19 i departementets byggeforskrifter.

Dessuten er rekkehusene foreslått plassert i en innbyrdes avstand av 5 meter. Denne avstand må i henhold til § 70 punkt 3 i bygningsloven økes til 8 meter. Alternativt kan den foreslåtte innbyrdes avstand på 5 meter godkjennes, under forutsetning av at de tilliggende gavlvegger blir utført som brannvegger.

Brannstyret anbefaler at det blir dispensert fra kravet om brannfaste materialer i taket over garasjene forutsatt at himlingene i garasjene blir kledd med brannherdig kledning i klasse B 30.

Bygningssjefens bemerkning:
Som det framgår av saksframstillingen viser den anmeldte situasjonsplan at adkomsten til samtlige kjede- og rekkehus skal skje via en ny privat boliggate som tar av fra den planlagte forlengelse av Rugdevegen og går gjennom feltet mellom husrekkene. I reguleringsplanen er adkomsten forutsatt å bli til Ekornvegen og den forlengede Rugdeveg.
Det er beklagelig at en løsning som den anmeldte er valgt, framfor det som er vist i reguleringsplanen, idet den valgte løsning river opp den delen av feltet som naturlig skulle ha vært et sammenhengende grøntområde.

En forutsetning for at endringen kan behandles som uvesentlig endring må være at den i reguleringsplanen innlagte forlengelse av Rugdevegen beholdes på planen og at den nye vegen inn mellom husrekkene betraktes som privat boliggate. Skal imidlertid den planlagte forlengelse av Rugdevegen sløyfes og den nye boliggate erstatte denne, er endringen utvilsomt vesentlig og må i såfall stadfestes av departementet.
Bygningssjefen legger fram saken med slik

innstilling:

Med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § ~~38.3~~ 28.3 godkjenner bygningsrådet den anmeldte private boliggate i feltet under forutsetning av at den i reguleringsplanen viste forlengelse av Rugdevegen bibeholdes på planen.

Bygningsrådet anbefaler dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 36, § 3 punkt 1 om brannfaste materialer i taket over garasjene, under forutsetning av at himlingene kles med brannherdig kledning klasse B - 30.
Med forbehold om at slik dispensasjon blir gitt godkjennes byggemeldingene på følgende vilkår:

1. Byggenes plassering og murkronehøyde avgjøres av bygningssjefen.

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

3. Himlingene i garasjene skal kles med brannherdig kledning klasse B-30.

4. Garasjene må ventileres godt ved golv og tak. Ventilasjonsåpning ved golv må ikke være stengbar.

5. Tilfluktsrommet skal utføres etter "Forskrifter og tekniske direktiver for anlegg av private tilfluktsrom" av 1.11.1966.

6. Spesielle tegninger og beregninger som viser bærende konstruksjoner og annet teknisk utstyr må innsendes for godkjennelse.

7. For kjedehusenes vedkommende må de ikke utgravde kjellerene ventileres godt og grunnen dekkes med plastfolie 0,2 mm. Omskjøter i plasten belastes med sand.

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

9. Vann- og kloakkarrangementet utenfor byggene (også plassering av septiktanker) må anmeldes til byingeniøren av autorisert rørlegger før arbeidene igangsettes.

10. Eventuell omlegging av kommunale vann- og kloakkledninger i området må skje i samråd med byingeniøren.

11. Bygningsrådet gjør oppmerksom på at det antakelig vil bli avkrevet en viss refusjonsandel for veg, vann og kloakk. Størrelsen av beløpet vil i såfall bli fastsatt av formannskapet.

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

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

14. Øvre rekke skal ha balkonger for alle leiligheter.

Mølmen la fram slikt forslag til vedtak:

Den stadfestede reguleringsplan forutsetter innkjøring henholdsvis fra Ekornvegen og Rugdevegens forlengelse.
Den anmeldte løsning bryter sterkt med dette prinsipp ved at alle leiligheter får innganger og garasjeporter mot feltet mellom husrekkene, som opprinnelig er forutsatt nyttet til hage- og lekefelt.

Den viste garasjering og trafikkavvikling i området mellom rekkene blir lite tilfredsstillende. Østrekkens hovedfasade med tilhørende grøntareal foran blir brutt opp på en estetisk og bruksmessig uheldig måte.

Av forannevnte grunner finner bygningsrådet ikke å kunne godkjenne byggeanmeldelsen, og må anmode byggherren om å legge fram planer som er i samsvar med det hovedprinsippet som er vist i stadfestet reguleringsplan.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 5 stemmer mot 3 stemmer som ble avgitt for Mølmens forslag.

BYGNINGSSJEFEN, Lillehammer 30. mai 1968.

Odd Rønningen.

Utskrift

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅDS MØTEBOK

møte den 17. mars 1966.
Av 9 medlemmer var 9 tilstede (medregnet møtende varamenn)

Sak 64/66.
J.nr. 327/66. Ark. 5015.

Grønvolds byggeprosjekt ved "Turisthotellet" i Nybu.

Med brev av 2/3-66 bilagt disposisjonsskisse og brev fra advokate Sandvig & Sandvig av 8/2-66 søker Lars Grønvold Entreprenørforretning A/S om tillatelse til utskilling av et areal på ca. 10 da av Lillehammer Turisthotell's grunn ovenfor hotellet og bebygge dette med 8 eneboliger.
I advokatenes brev opplyses "at under tvil er hotellets innehaver kommet til at de kan sette bort dette areal til Grønvold forutsat at det ikke bebygges med mere enn 8 eneboliger hverken nå eller i fremtiden" - og videre: "Om det blir spørsmål om å utnytte dette areal sterkere, faller Lillehammer Turisthotell A/S' samtykke bort og området vil forbli ubebygget.

Under henvisning til de opplysninger som er gitt i brevet, vil bygningssjefen bemerke:
Det er klart at en privat grunneier kan ikke med bindende virkning klausulere et område slik at det ikke kan reguleres slik mundighetene bestemmer.
Det areal det her søkes om å få bebygget med eneboliger, ligger innenfor det reguleringsområde en i kommunen holder på å utarbeid reguleringsplan for. Under siste møte i bygningsrådet, sak 36/66, ble det gjort nærmere rede for det disposisjonsplanarbeide som er utført for Nybu-områdene.
I disposisjonsplanene er det regnet med en langt høyere utnyttelsesgrad på det feltet Grønvold nå søker om å få bebygge med enebolig Bygningsrådet ga disposisjonsplanarbeidet sin enstemmige tilslutning.

Bygningssjefen legger saken fram for bygningsrådet med slik

innstilling:

Det omsøkte areal er en del av et større område som f.t. er under reguleringsmessig utredning.

Lars Grønvold Entreprenørforretning A/S' søknad av 2/3-1966 kan derfor av reguleringsmessige grunner ikke imøtekommes.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble vedtatt.

BYGNINGSSJEFEN, Lillehammer, den 18. mars 1966.

Odd Rønningen.

Sendes Lars Grønvolds Entreprenørforretning A/S til underretning.

1 tegning i retur.

BYGNINGSSJEFEN

A/L Nybuløkka Borettslag
v/Torbjørn Myhren
Rugdevegen 25 E

2600 LILLEHAMMER

IES/KS 843/76 17.mars 1976
B 59/345

UTVIDELSE AV VERANDAER I A/L NYBULØKKA BORETTSLAG

Det vises til søknad mottatt 27.2.76 vedrørende utvidelse av verandaer i Rugdevegen 25, 27 og 29.

Byggene inneholder i alt 18 leiligheter og alle verandaene foruten 5, skal utvides med 1,2 m. Det er samtidig tenkt å bygge tak over ~~en~~ dekkav verandaene.

Bygningssjefen godkjenner utvidelsen av verandaene slik som omsøkt under forutsetning av at alle arbeider blir utført etter gjeldende bestemmelser.

H. T. Mysen
kst.

Ivar Engan-Skei

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Carl H.Gienke
Rugdevegen 29 F

2600 LILLEHAMMER

BF/GTN 1311/85 29.april 1985
B59/424

NYE VINDUER I RUGDEVEGEN 29 F

Vi viser til søknad mottatt 25.4.85 vedrørende innsetting av 2 stk. vinduer i nordre gavlvegg i rekkehus.

Innsetting av vinduer godkjennes somoomsøkt.

Etter fullmakt

S.Hoelsbrekken

B.Fredriksen

Vedlegg:
1 sett byggemelding i retur

BYGNINGSSJEFEN

Bjarne R.Dahlen
Rugdevegen 27 d

2600 LILLEHAMMER

IES/KS 1810/74 30.mai 1974
B 59/345

SKJERMVEGGER

Det vises til skisse mottatt den 29.5.74 vedrørende skjemvegger for Rugdevegen 27.

Det søkes om skjermvegger for alle leilighetene. Veggene blir delvis 2,0 m høye og stikker 3,2 m ut fra huset.

Bygningssjefen godkjenner oppsetting av skjermvegger i samsvar med skisse i Rugdevegen 27 under forutsetning av at veggene blir beiset som huset.

Odd Rønningen

Ivar Engan-Skei

BYGNINGSSJEFEN

J. Hilde
Rugdevegen 29

2600 LILLEHAMMER

IES/KJ 1709/74 27. mai 1974
B 59/284

SKJERMVEGGER - RUGDEVEGEN 29.

Det vises til tegninger mottatt den 22.5.74 vedrørende skjermvegger i Rugdevegen 29.

Det er tenkt satt opp skjermvegger på østsiden for alle leilighetene. Veggene vil for det meste bli på ca. 1,5 m høyde. Åpningen ut fra atriene har en bredde på 1 m. En vil anbefale at bredden på disse åpningene økes litt slik at ferdsel gjennom den kan foregå mer uhindret.

Bygningssjefen godkjenner oppsetting av skjermvegger i samsvar med tegninger i Rugdevegen 29 under forutsetning av at veggene blir beiset som huset.

Odd Rønningen

Ivar Engan-Skei

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**59**	Bnr.	**424**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Rugdevegen 29F, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 24 330,90

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. 5 963,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja Nei X

Lillehammer 6. februar 2025

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

LILLEHAMMER KOMMUNE
ORDFØREREN
STORGATA 49 - POSTBOKS 98 - 2601 LILLEHAMMER
TELEFON (062) 53540

17-12

4908/81
16. 09. 81
504.4-40 R

ENDRING AV REGULERINGSPLANEN FOR DEL AV NYBU. - RUGDEVEGEN NORD FOR NYBUVEGEN.

I medhold av bygningslovens § 28 nr. 1, jfr. § 27 nr. 5 og 6 og fullmakt fra Miljøverndepartementet ved rundskriv T-12/80 har kommunestyret ved vedtak av 3. september 1981 godkjent endring av reguleringsplanen for del av Nybu - Rugdevegen nord for Nybuvegen.

Reguleringsendringen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt i enstemmig kommunestyre 3. september 1981.

Lillehammer, 14. september 1981.

Knut Korsæth
ordfører

Arne Bøe
byplansjef

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 07.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 59 **Bruksnr.:** 424
Adresse: Rugdevegen 29F, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: 55251031

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

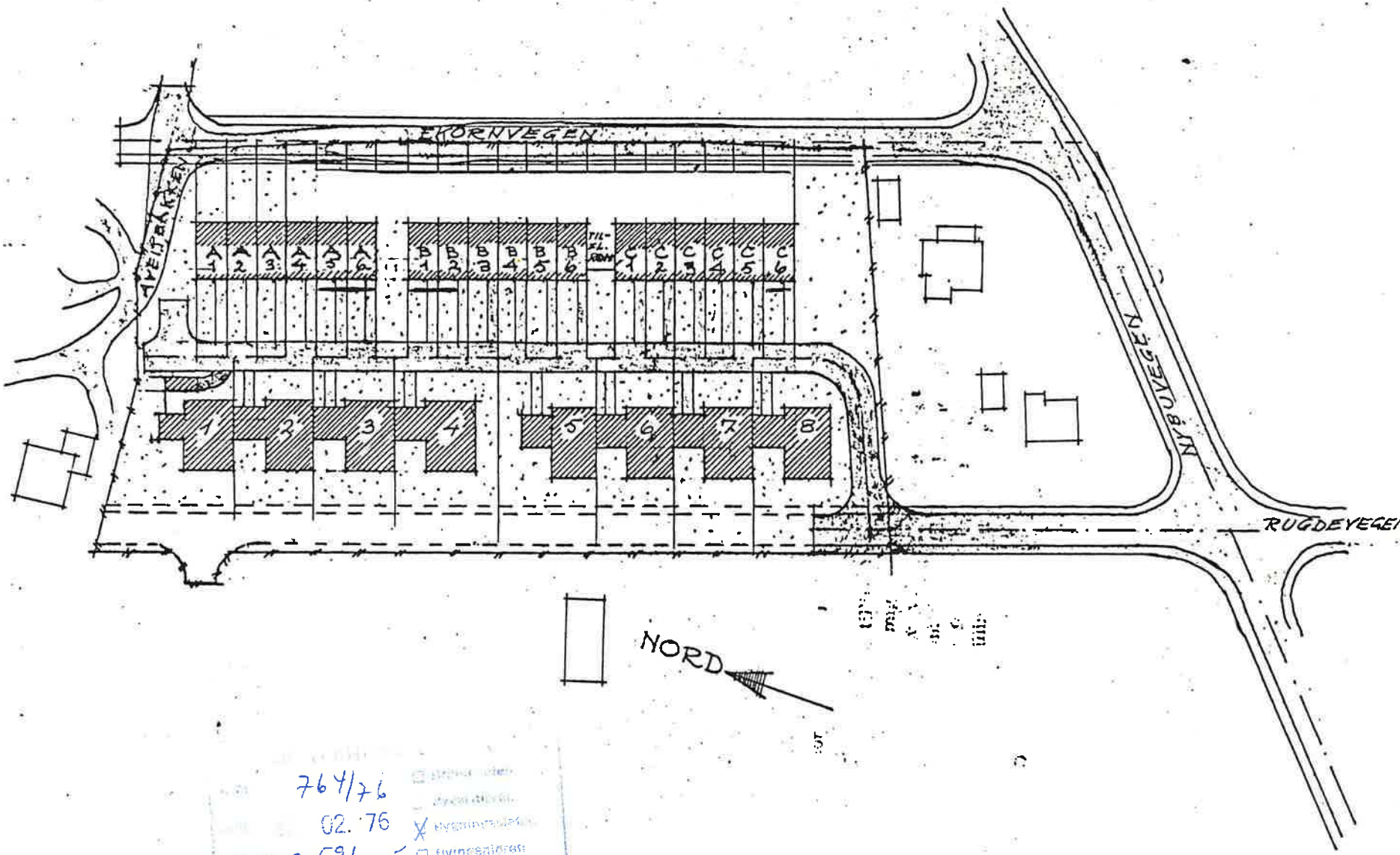
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

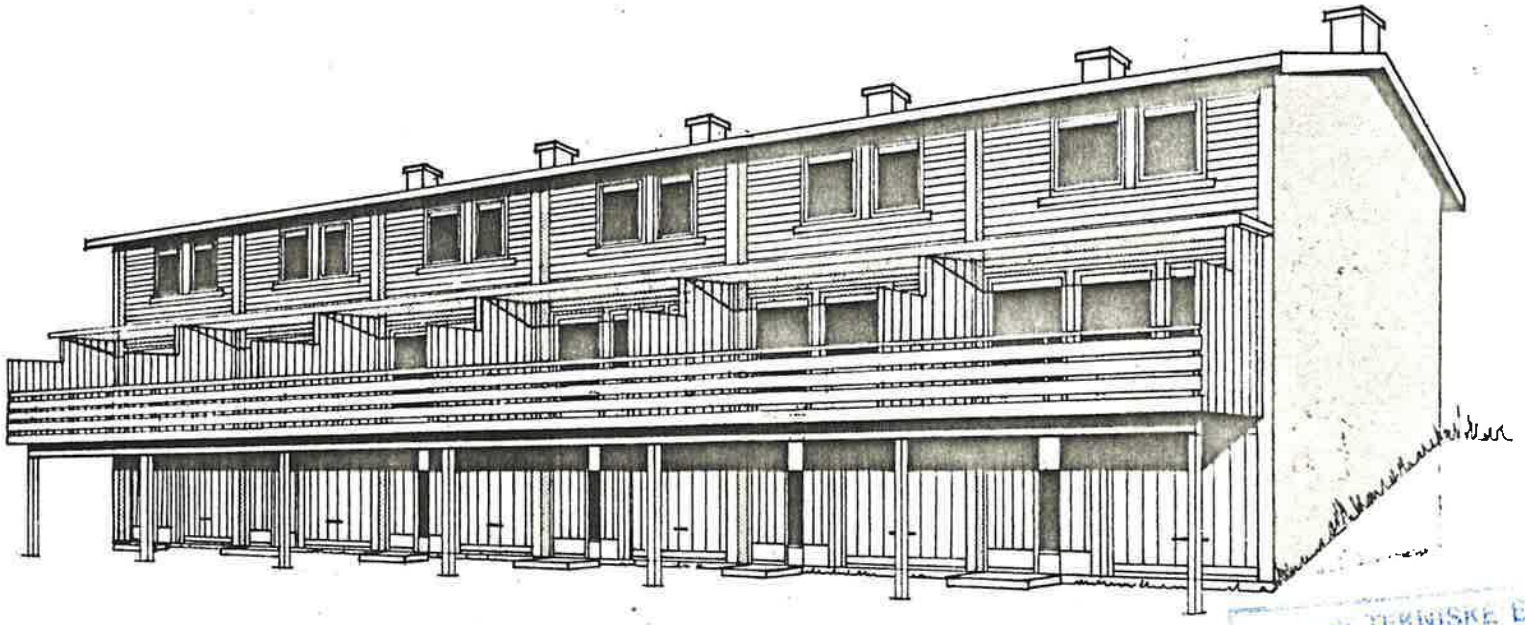
Vedlegg 1.



764/76
02.76
B59/345

NYBULØKKA	18 LEILIGHETER
SITUASJONSPLAN	TEG... NR.
LARS GRØNVOLD ENTREPRENØRFORRETNING A/S	MÅL 1:1000

Vedlegg 3

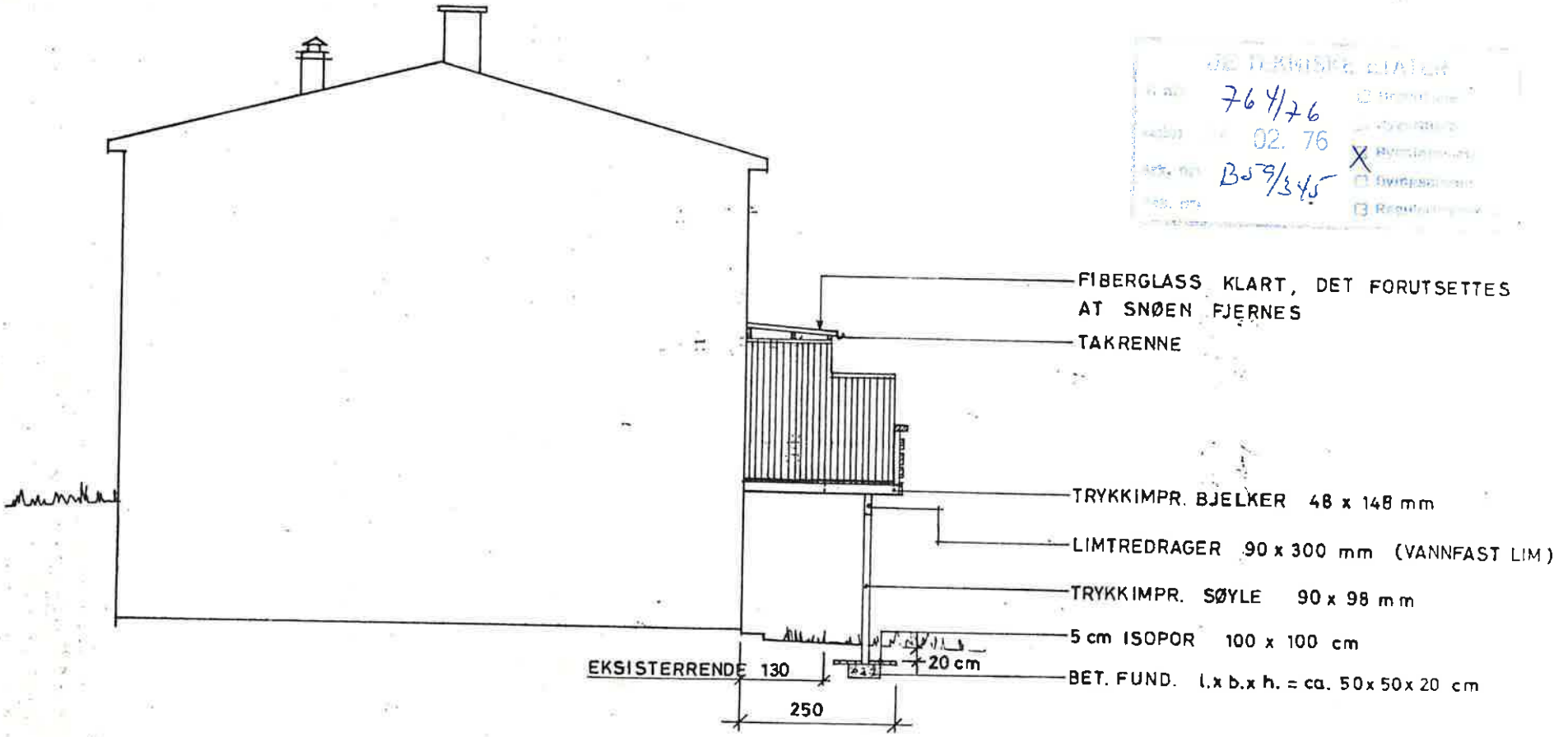


DE TEKNISKE ETATER
764/76
02.75
B09/345

SAK: NYBULØKKA	TEGN. NR.
TEGN.: UTVIDELSE BALLKONG, PERSPEKTIV	
TEGNET AV o.h. DATO 08.01.76.	SAK NR.
LARS GRØNVOLD A/S	MÅL

Vedlegg 4

764/76
02. 76
B59/345



SAK: NYBULØKKA	TEGN. NR.
TEGN.: UTVIDELSE BALLKONG, SNITT	
TEGNET AV o.h. DATO 15.01.75.	SAK NR.
LARS GRØNVOLD A.S.	MÅL 1:100

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 03.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 59 **Bruksnr.:** 424
Adresse: Rugdevegen 29F, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: 55251031

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**59**	Bruksnr:	**424**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Rugdevegen 29F, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 6. februar 2025

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

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 05.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 59 **Bruksnr.:** 424
Adresse: Rugdevegen 29F, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: 55251031

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Plan-017-12 - Område ved Ekornvegen / Rugdevegen
Reguleringsformål	Bolig

Kommentar
I Byplanen 2020-2023(2030) er området avsatt til «Boligbebyggelse? nåværende» og bygningen ligger i områdetype Småhusbebyggelse i felt. Gjeldende hensyn for eiendommen er ? H410 Krav vedrørende infrastruktur ? H190_03 Andre sikringssoner Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-017-12 - Område ved Ekornvegen / Rugdevegen». Arealformål bolig. Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

17

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDET NYBU I LILLEHAMMER KOMMUNE.

(Stadfestet av Kommunal og Arbeidsdepartementet den 31.08.1967)

---

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2
a) tillatt antall etasjer er på reguleringsplanen påført på hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 2 – etasjes hus 6 meter, for 1 – etasjes hus 3,5 meter.
b) Hvor terrenget ligger til rette fr det, kan bygningsrådet, når det gjelder 1 – etasjes hus, tillate bebyggelse innredet i sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8. Gesimshøyden på sokkelsiden må ikke overstige 6 meter.
c) Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 3
a) Bygninger skal ha sadeltak med takvinkel 25 grader. Bygningsrådet kan bestemme annen takform og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
b) Arker eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, er ikke tillatt.

§ 4
Butikker utover det som er vist på planen, tillates ikke innredet i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller for trafikken.

§ 5
Garasje og / eller uthus skal plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

§ 6
Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for boligområdene er følgende :

Eneboliger	0,15
Kjede- / atriumhus	0,20
Rekkehus	0,35
Blokker	0,45
Punkthus	1,00

§ 7

a) Byggemelding skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som regulerer forstøtningsmurens høyde.
b) På situasjonskartet skal angis atkomstveg samt plass for tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 8

a) Det skal på egen grunn reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet.
b) I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet selv om garasje ikke skal bygges samtidig med våningshuset.
c) Garasjen skal anbringes minst 6 meter innenfor gatelinjen.
d) Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.
e) På steder hvor de krav som er nevnt under pkt. c) og d) av terrengmessige eller andre grunner er vanskelige, eller særlig kostbare å oppfylle, kan bygningsrådet gjøre unntak.

§ 9

a) De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.
b) For hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes behandling og beplantning.

§ 10

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby gjerder høyere enn 80 cm.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

De gate-/veghøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gate- og vegopparbeidelse.

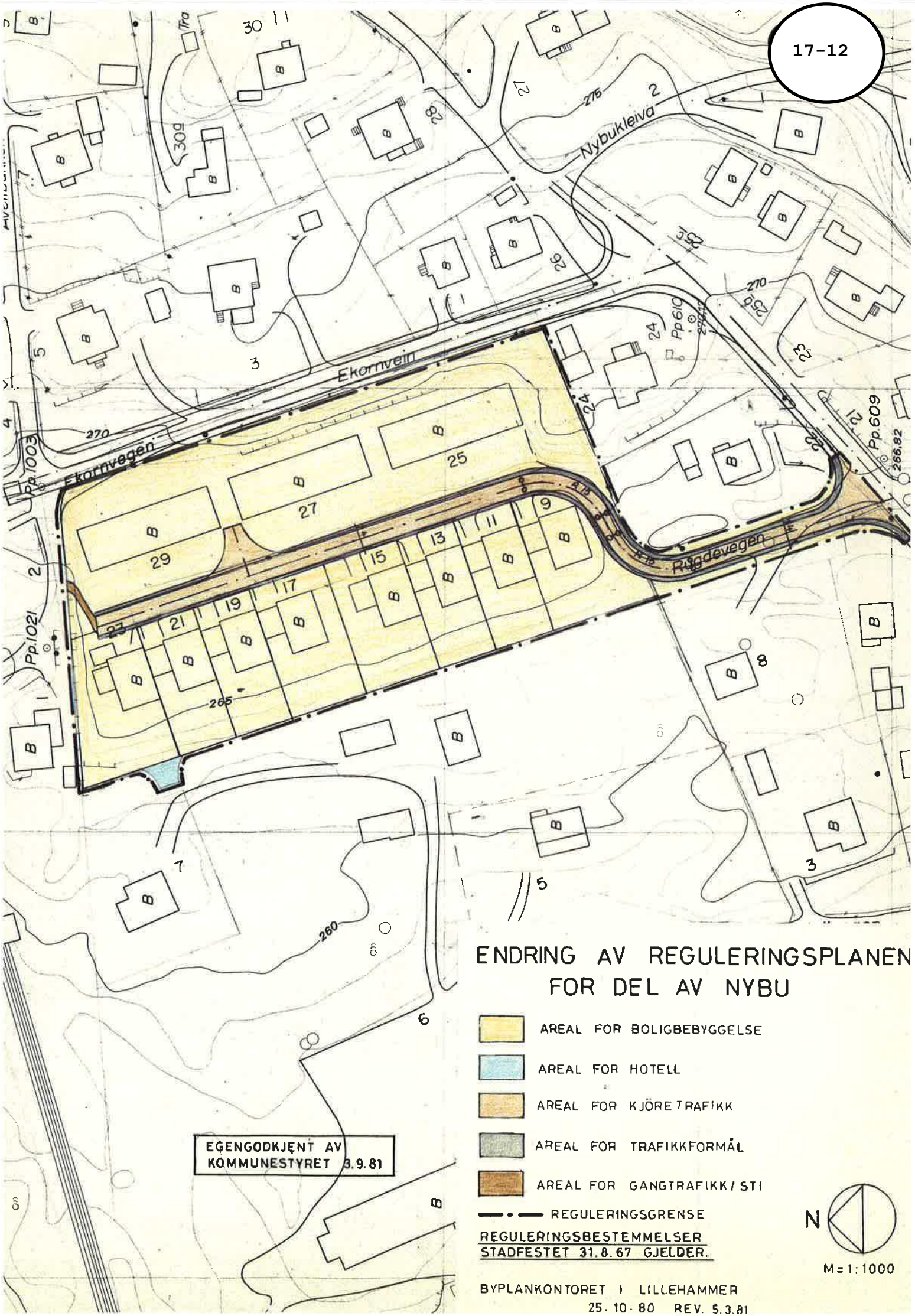
§ 13

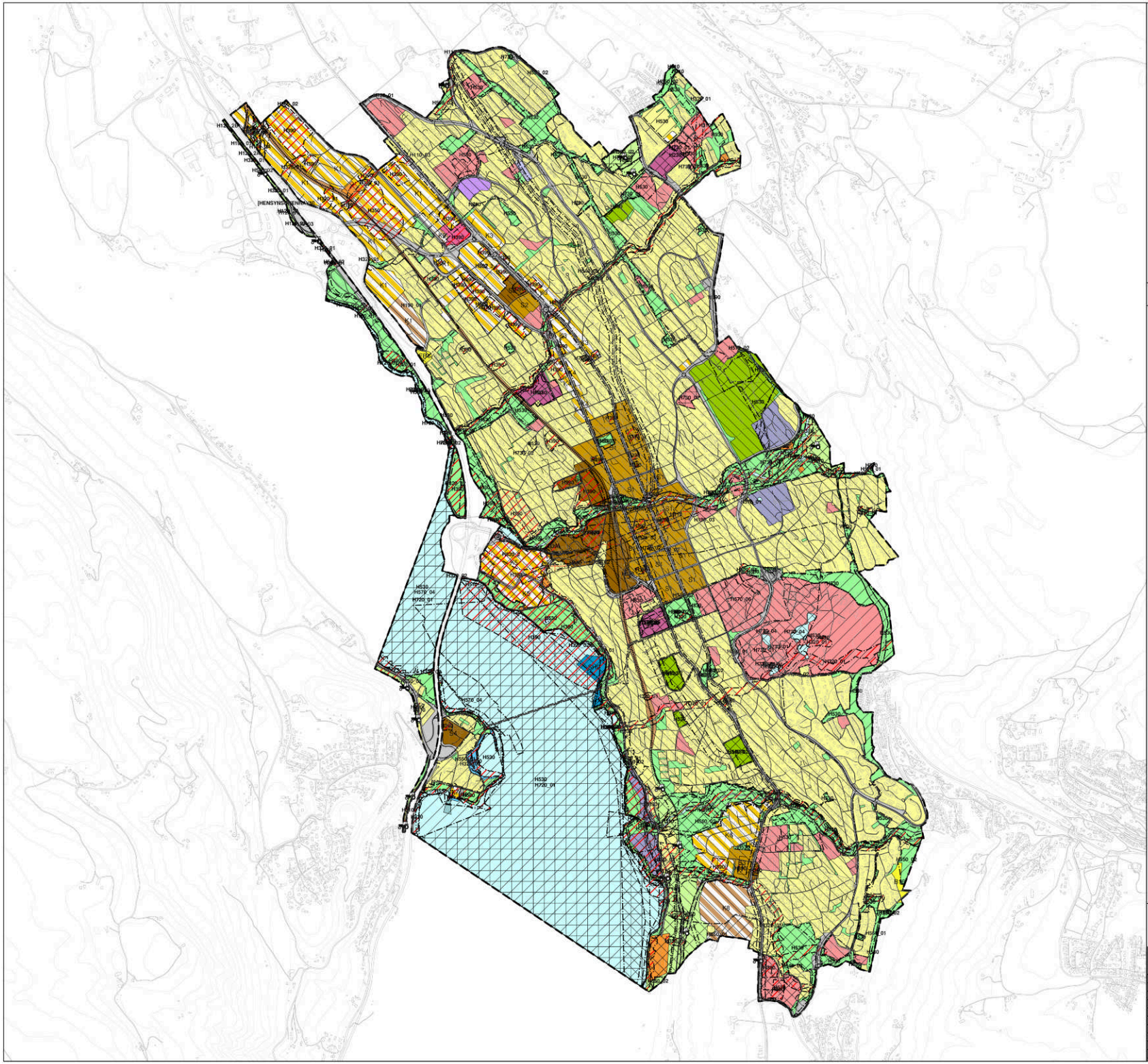
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 14

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

OooOooo


17-12
Nybukleiva
Ekornvein
Ekornvegen
Rågdevegen
Pp.1003
Pp.1021
Pp.610
Pp.609
270
265
260
EGENGODKJENT AV
KOMMUNESTYRET 3.9.81
ENDRING AV REGULERINGSPLANEN
FOR DEL AV NYBU
AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE
AREAL FOR HOTELL
AREAL FOR KJØRETRAFIKK
AREAL FOR TRAFIKKFORMÅL
AREAL FOR GANGTRAFIKK / STI
REGULERINGSGRENSE
REGULERINGSBESTEMMELSER
STADFESTET 31.8.67 GJELDER.
N
M = 1:1000
BYPLANKONTORET I LILLEHAMMER
25.10.80 REV. 5.3.81



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksbebyggelse
- 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 - Bro
- 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 tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

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

BÅNDLEGGINGSONE
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

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

GJENNOMFØRINGSONE
- Omforming

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannstorsyning
- Andre sikringssone

STØYSONE
- Grønn sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- KpBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

0 200 400 600 800 1000

Målestokk= 1:10000 (A1)

PlanID: 2016Komdelplan

Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

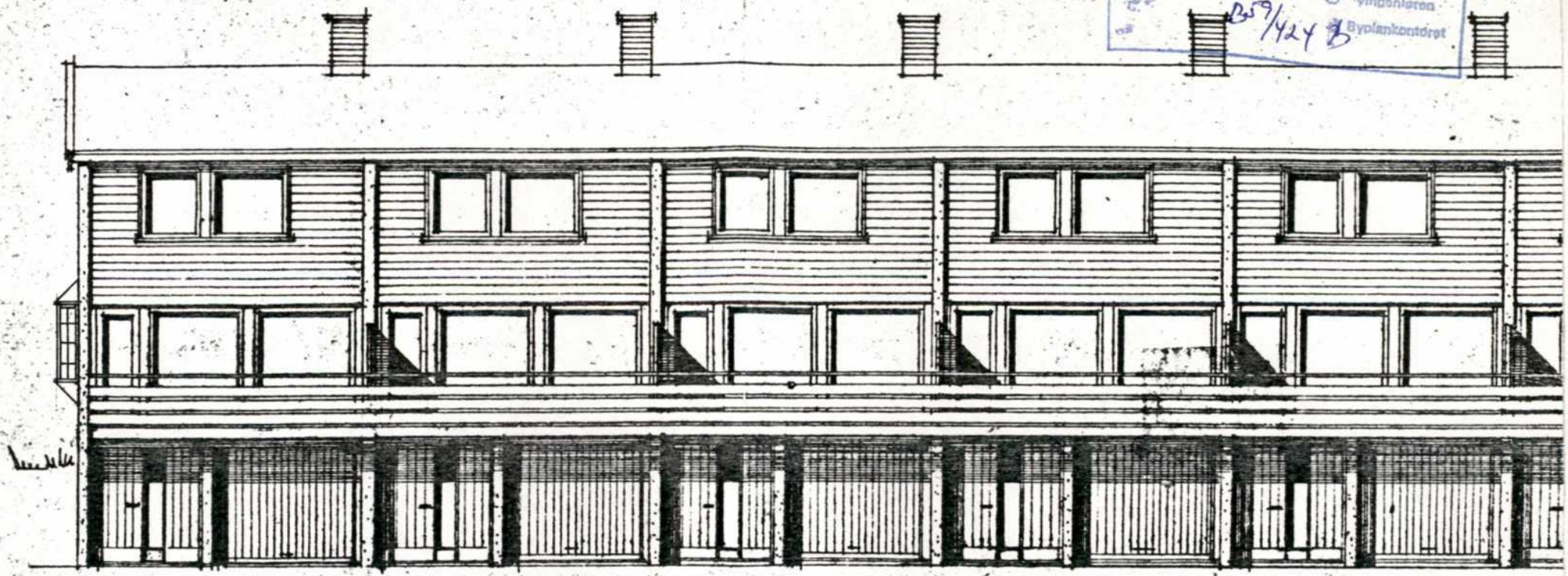
Kartgrunnlag: N50/FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

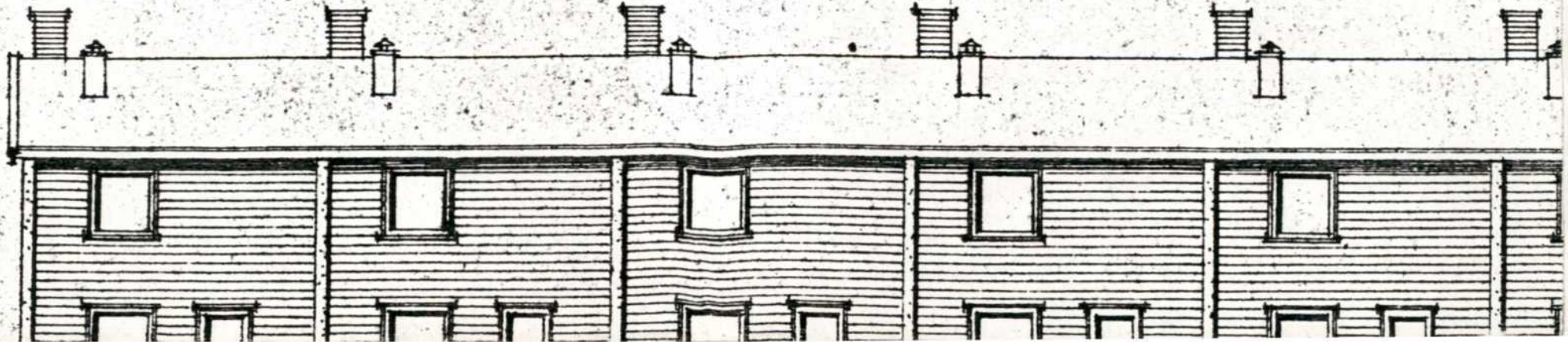
BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

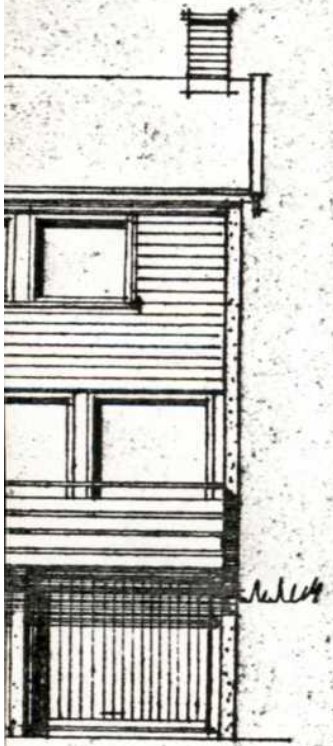
Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	GS
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-08.03.19	GS
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	GS
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	GS
2. gangs høring			GS
Vedtak - kommunestyret			

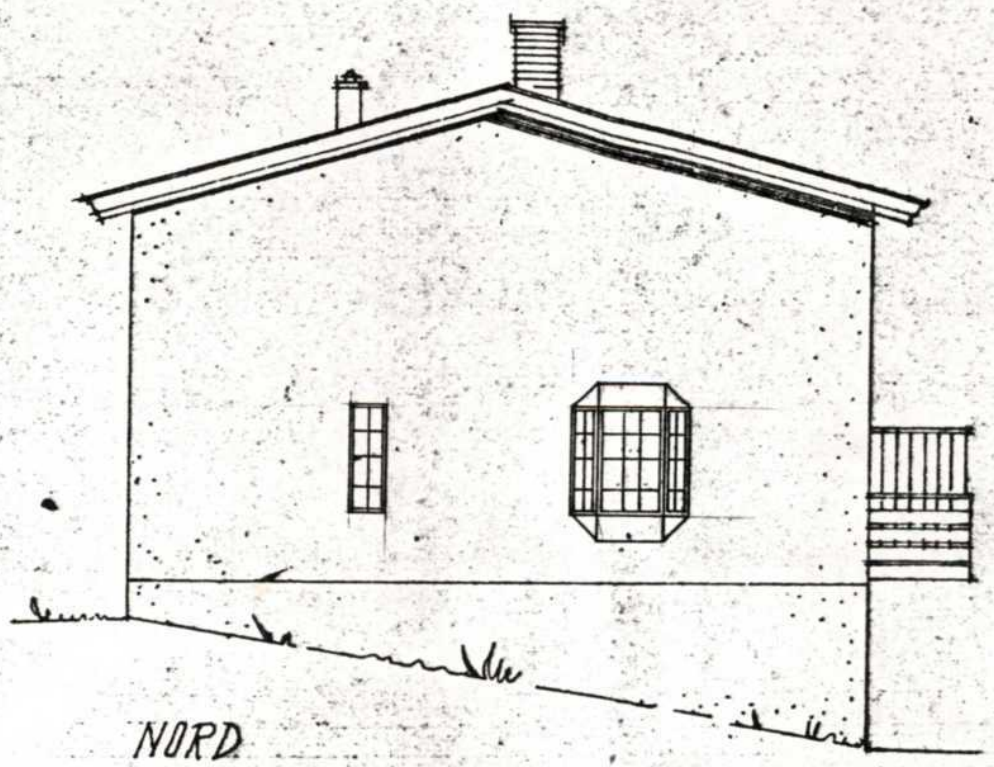
DE TEKNISKE ETATER
13/11/85
25. 04. 85
B59/424
Brannvesen
Byantnorer
Byingeniøren
Byplankontoret



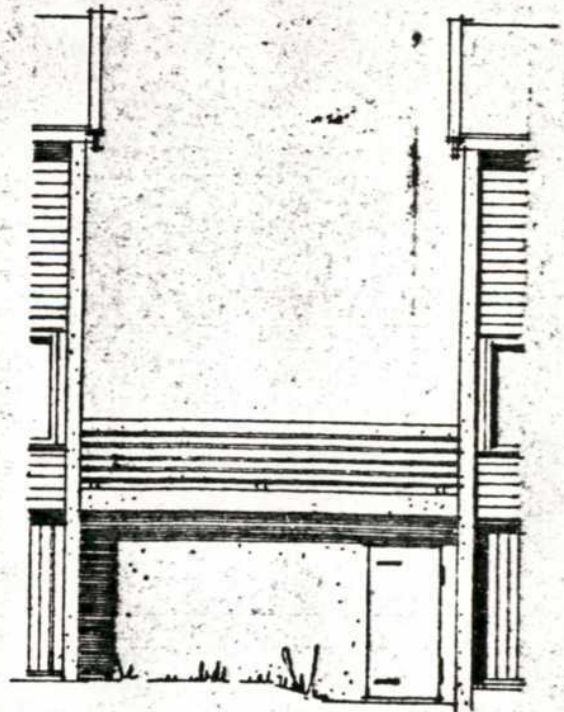
VEST



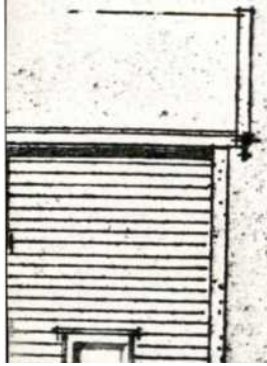


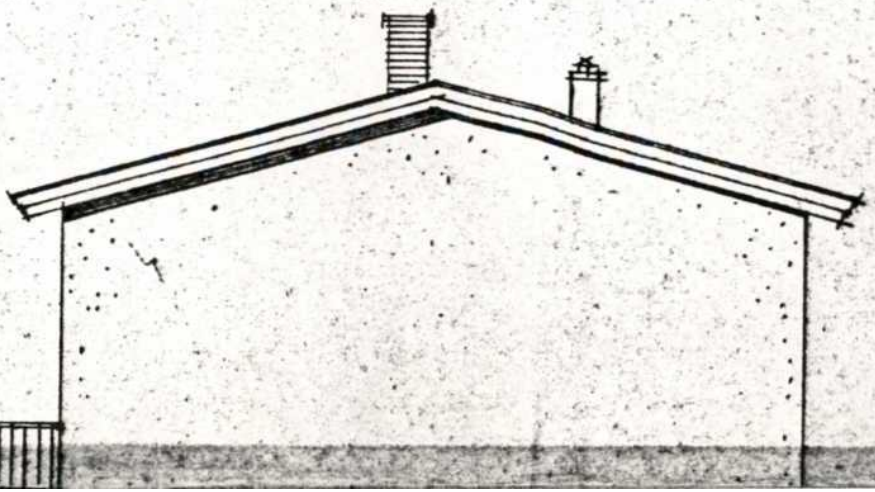


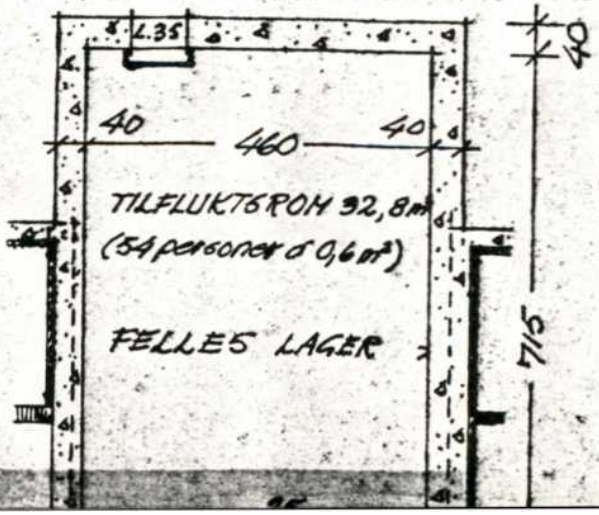
NORD



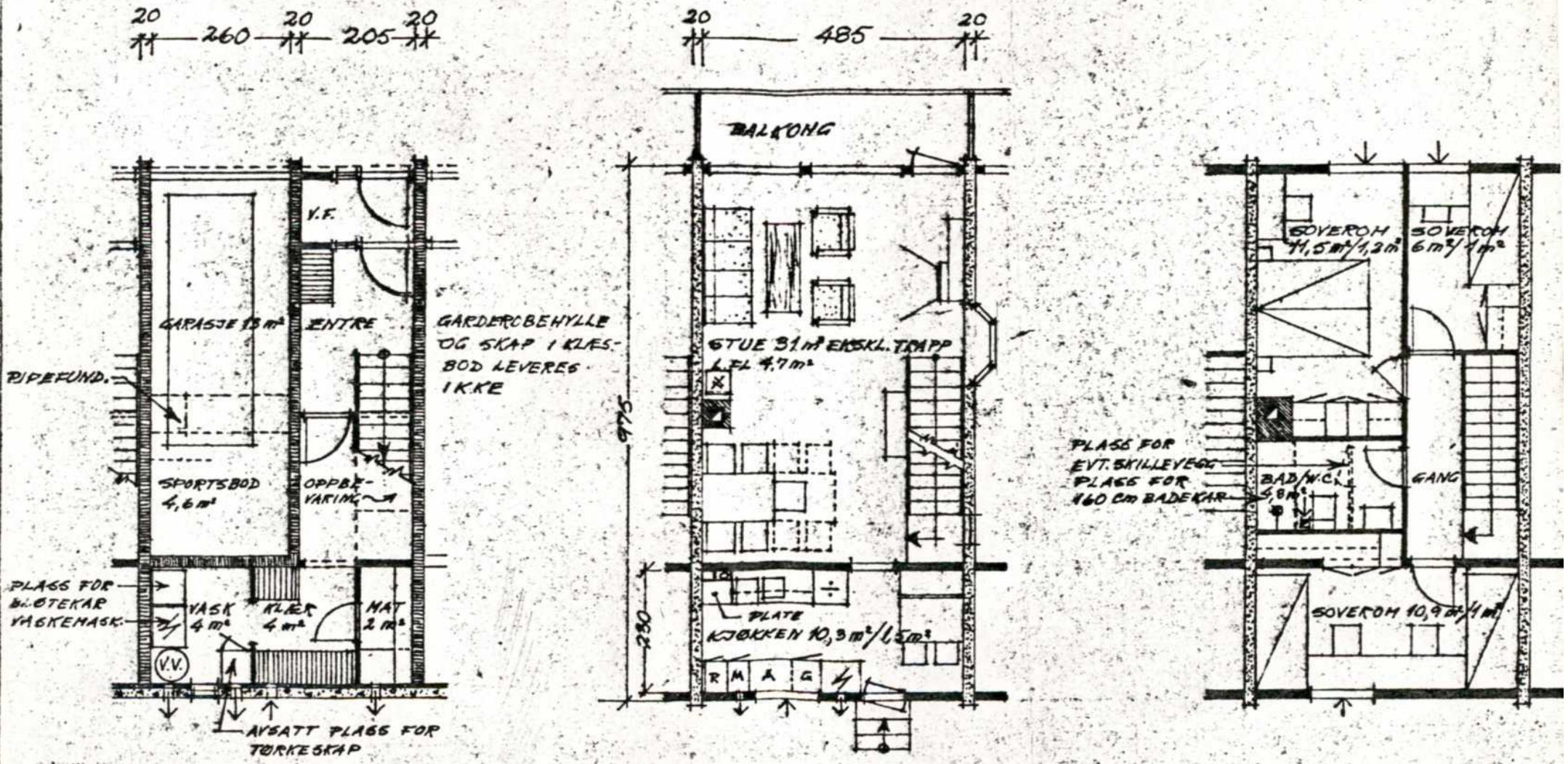
UTSNITT FASADE VEST







ØST

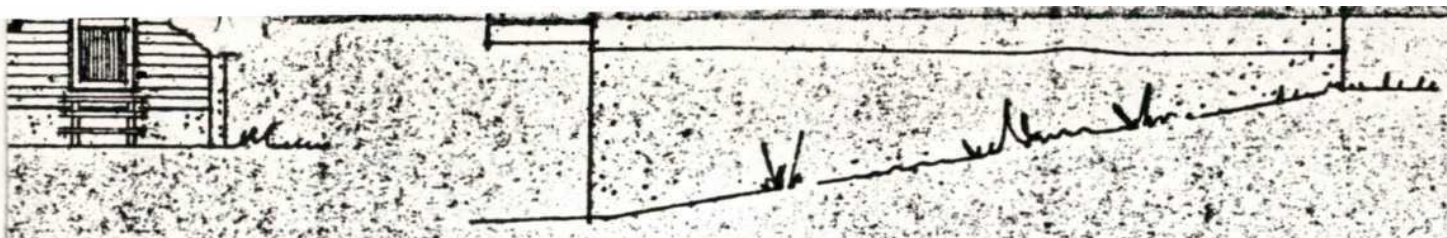


UNDERETASJE 44 m²

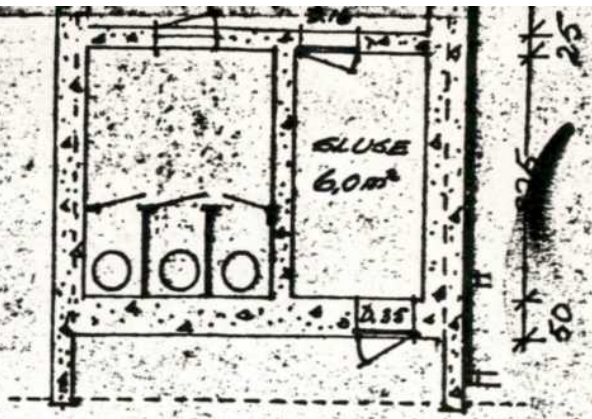
1. ETASJE 46 m² LEIEAREAL

2. ETASJE 46 m² LEIEAR

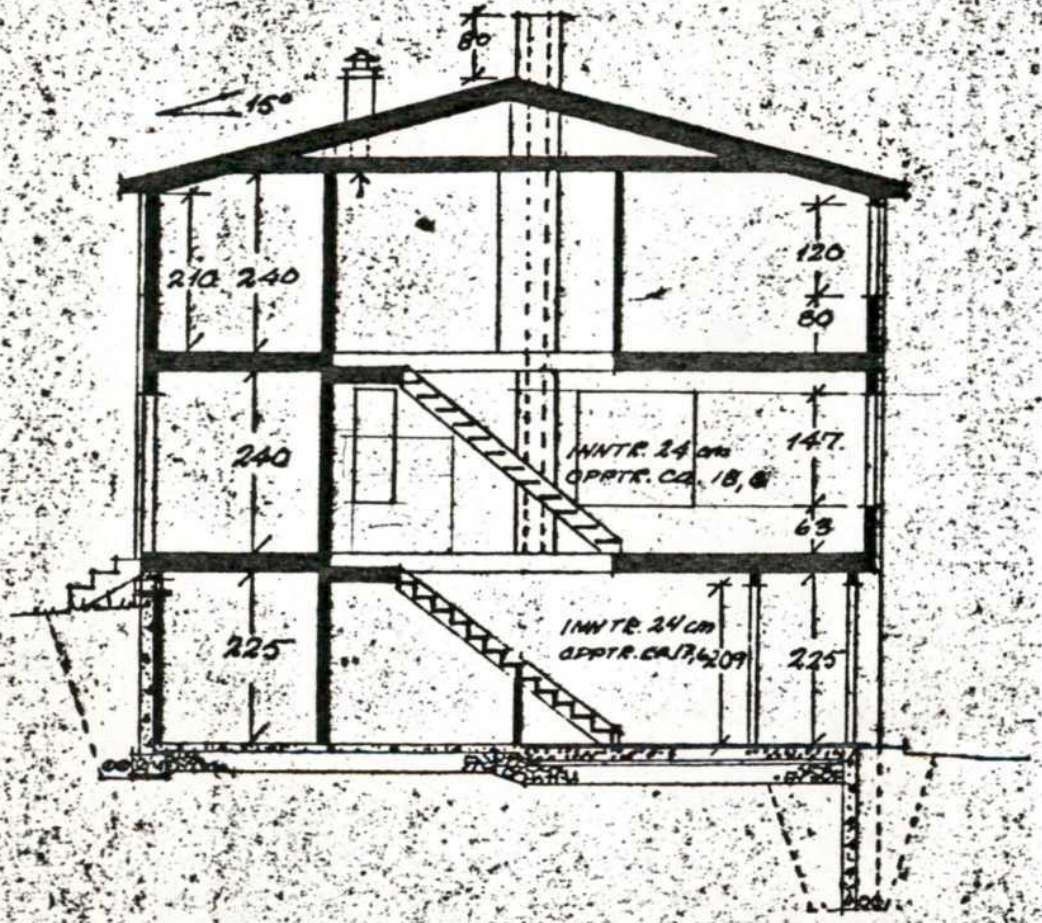
BRUTTOAREAL MÅLT INNVENDIG SIDE YTTERVEGGER 136 m²
LEIEAREAL MÅLT ETTER HUSBANKENS REGLER 92 m²
OPPGITTE ROMSAREALER ER NETTO FLATER ETTERAT HØYE SKAP E



SYD



TILFLUKTSROM MELLOM HUS B OG C



SNITT

DET TAS FORBEHOLD OM EVENTUELLE SENERE MINDRE JUSTERINGER

- TREKONSTR.
- BETONG
- VANLIG LECA-BLOKK
- LECA LYDBLOKK
- UTSTØPT LECA

LARS GRØNVOLD ENTREPRENØRFORRETNING 1/5

REVIDERT	
29-8-68	TEGNET BALKONG
14-3-68	REVIDERT VED GRØNVOLDS KONTOR

NYBULØKKA: REKKEHUS A – B – C

planer, snitt og fasader

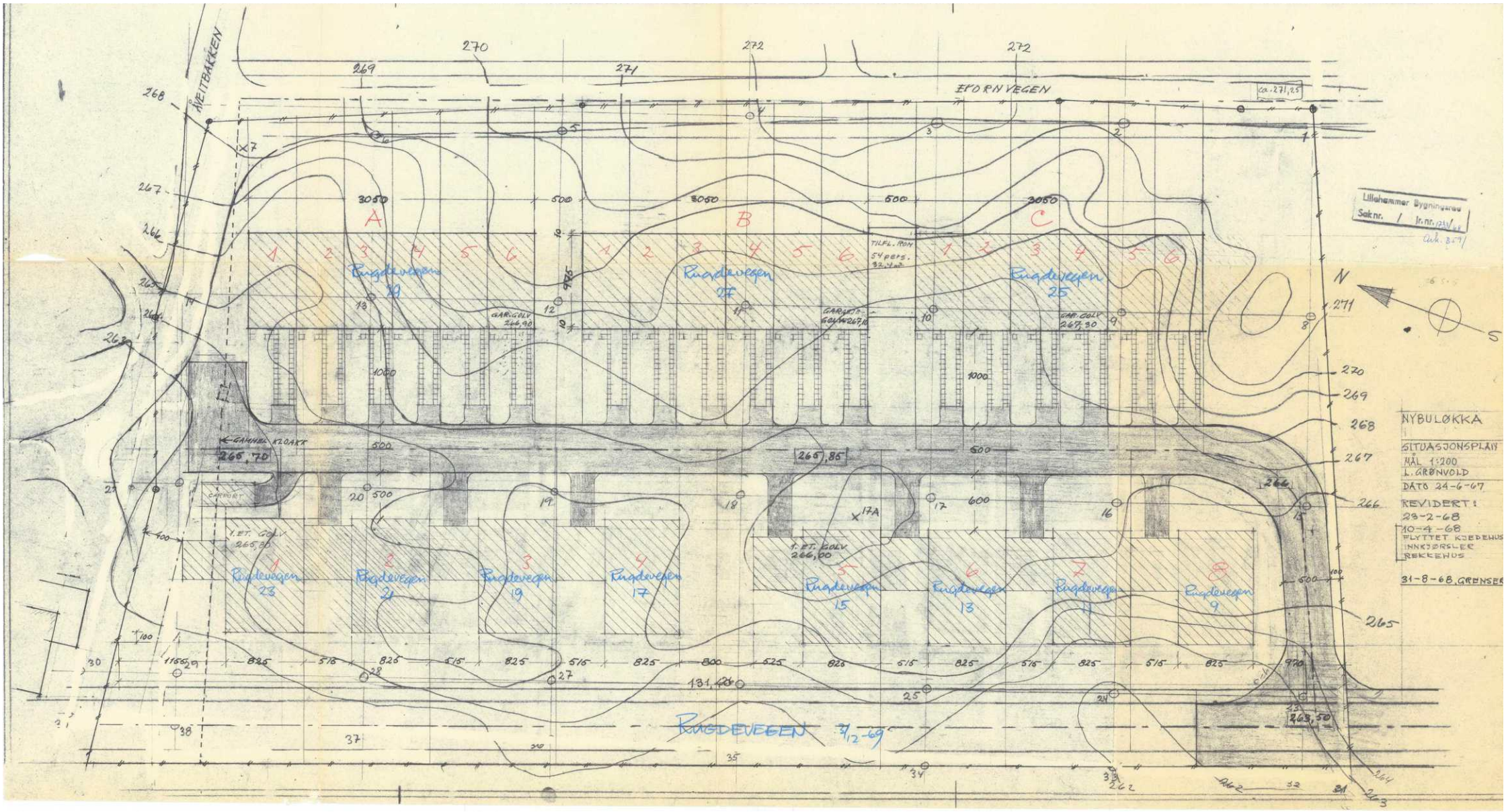
LILLEHAMMER PARK HOTEL'S NABOLAG

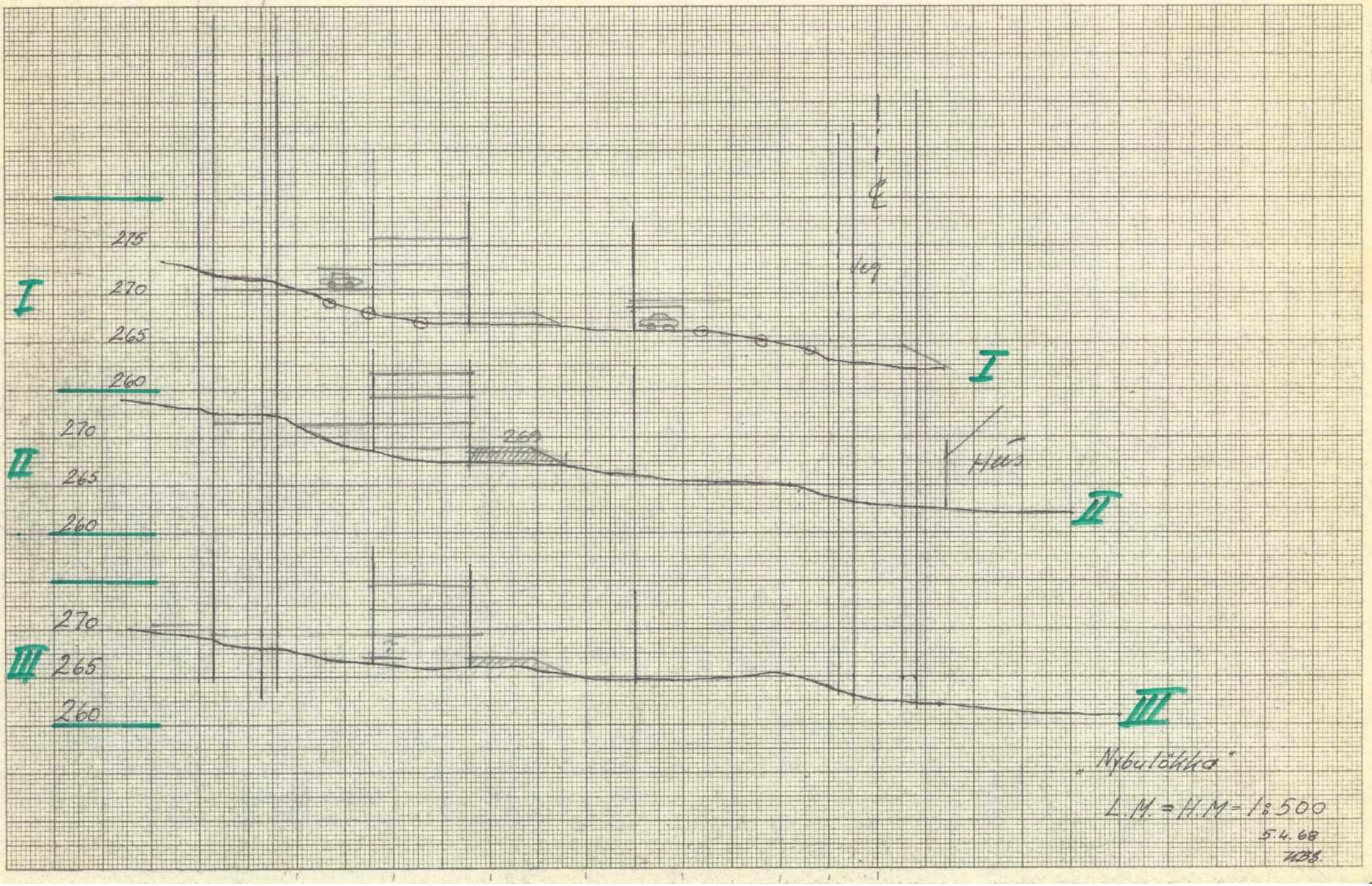
1. SEPT. 1967

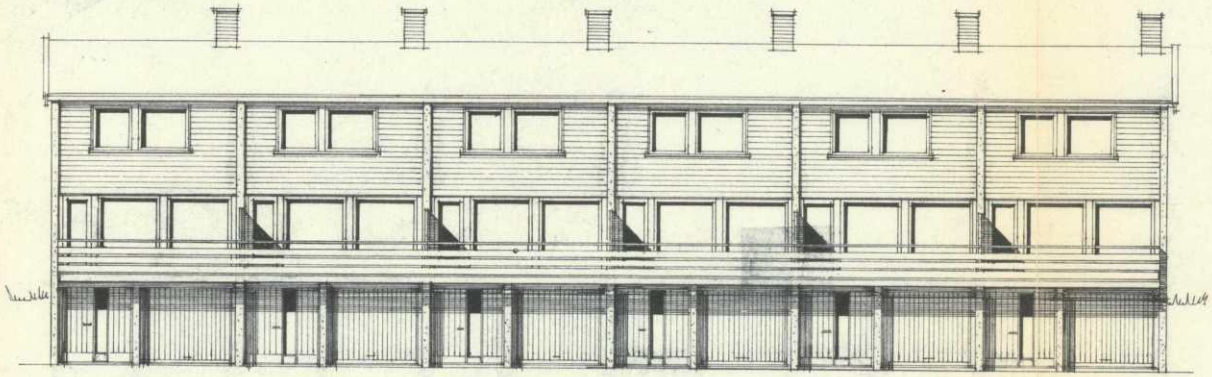
ULF HASLEV
ARKITEKT M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 17 OSLO
TLF. 413481

MÅL 1:100

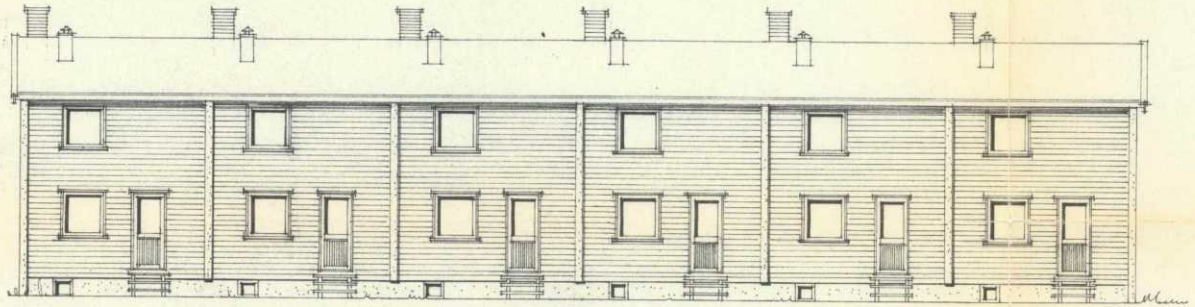
400


NYBULØKKA
SITUASJONSPLAN
MÅL 1:200
L. GRØNVOLD
DATO 24-6-67
REVIDERT:
23-2-68
10-4-68
FLYTTET KJEDEHUS
INNKJØRSLER
REKKEHUS
31-8-68 GRENSER
Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. /
Ark. 807
EIKORNVEGEN
ÅSEITBAKKEN
RUGDEVEGEN 31/12-69
Rugdevegen 23
Rugdevegen 21
Rugdevegen 19
Rugdevegen 17
Rugdevegen 15
Rugdevegen 13
Rugdevegen 11
Rugdevegen 9
Rugdevegen 29
Rugdevegen 27
Rugdevegen 25
GAMMEL KLOAKK
CARPORT
TILFL. ROM
54 pers.
32,4 m²
1. ET. GOLV 265,80
1. ET. GOLV 266,00
GAR. GOLV 266,90
GAR. GOLV 267,10
GAR. GOLV 267,30
265,70
265,85
263,50
131,40
1155,2
970
N
S

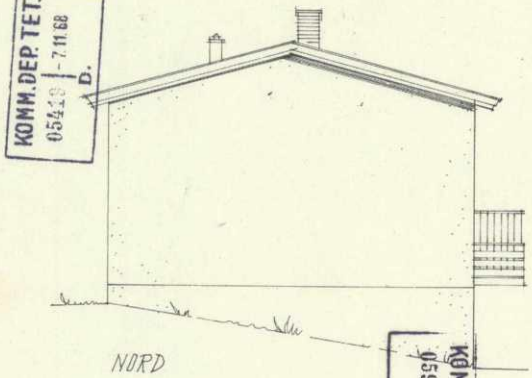

275
270
265
260
I
270
265
260
II
270
265
260
III
I
II
III
„Nybutäkka"
L.M. = H.M. = 1:500
5.4.68



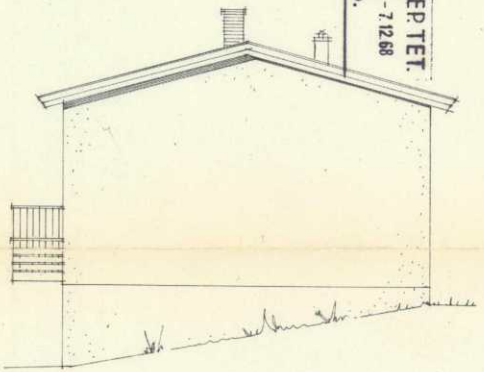
VEST



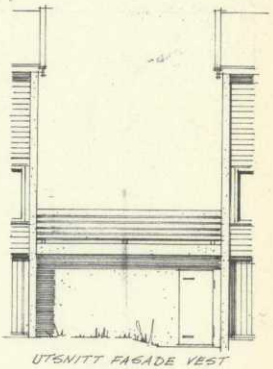
ØST



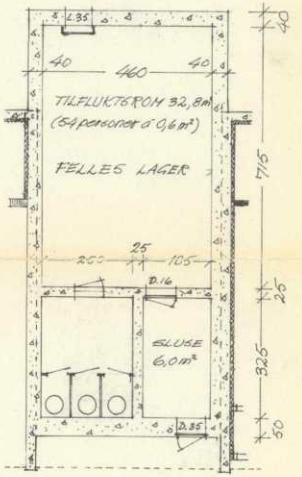
NORD



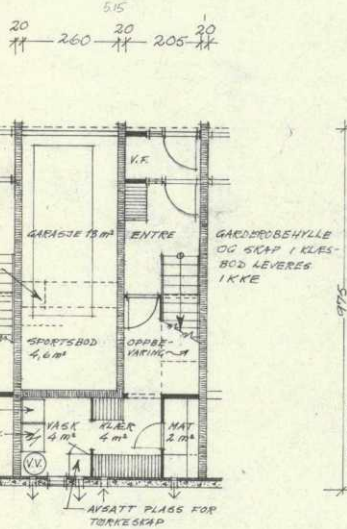
SYD



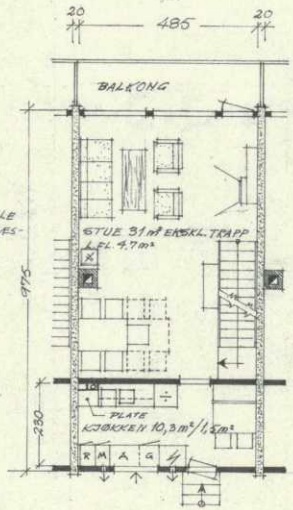
UTSNITT FASADE VEST



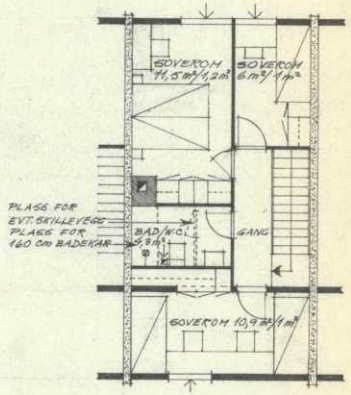
TILFLUKTSROM MELLOM HUS B OG C



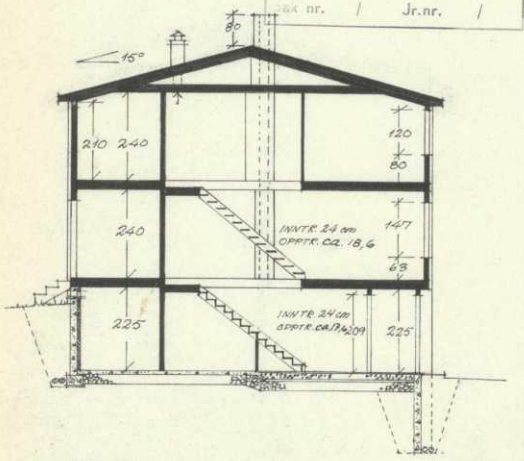
UNDERETASJE 44 m²



1. ETASJE 46 m² LEIEAREAL



2. ETASJE 46 m² LEIEAREAL



SNITT

BRUTTOAREAL MÅLT INNVENDIG SIDE YTTERVEGGER 136 m²
LEIEAREAL MÅLT ETTER HUSBANKENS REGLER 92 m²
OPPGITTE ROMSAREALER ER NETTO FLATER ETTERAT HØYE SKAP ER TRUKKET I FRA

KOMM. DEP. TET. 05443 - 7.11.68 D.

KOMM. DEP. TET. 05980 - 7.12.68 D.

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
ankommet dato:
sak nr. / Jr.nr. /

DET TAS FORBEHOLD OM EVENTUELLE SENERE MINDRE JUSTERINGER

TREKONSTR.
BETONG
VANLIG LECA-BLOKK
LECA LYDBLOKK
UTSTØPT LECA

LARS GRØNVOLD ENTREPRENØRFORRETNING A/S

REVIDERT	
29-8-68	TEGNET BALKONG
16-9-68	REVIDERT VED GRØNVOLDS KONTOR

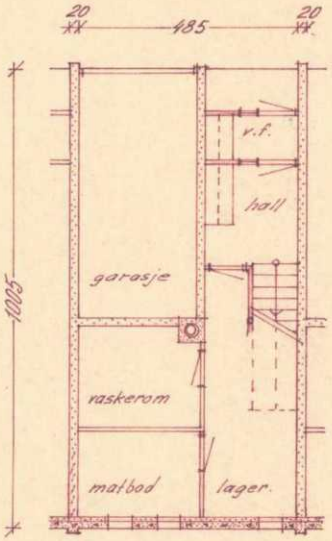
NYBULØKKA: REKKEHUS A-B-C
planer, snitt og fasader

LILLEHAMMER PARK HOTEL'S NABOLAG
1. SEPT. 1967

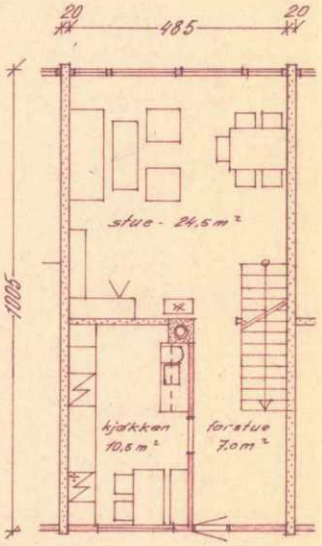
ULF HASLEV
ARKITEKT M.N.A.L
RÅDHUSGT. 17 OSLO
TLF 413481

M&L 1:100

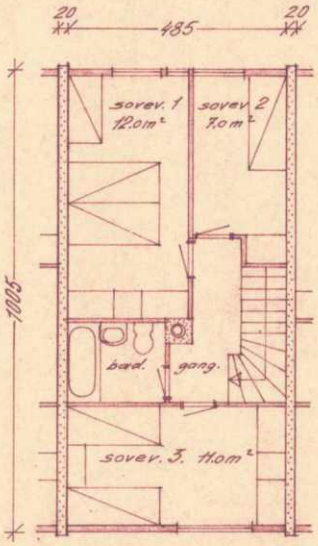
400



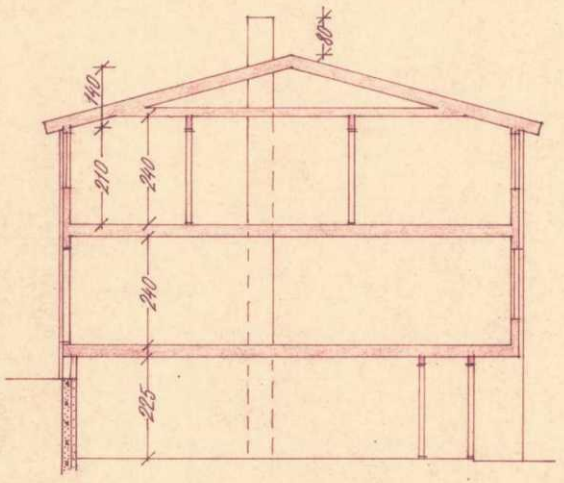
kjeller.



1ste etg.



2den etg.



snitt.

Lillehammer Byningsråd
Saksnr. 1 Innk. 1530/67

LILLEHAMMER PARK HOTEL's NABOLAG. REKKEHUS. A.-R.

planer & snitt.

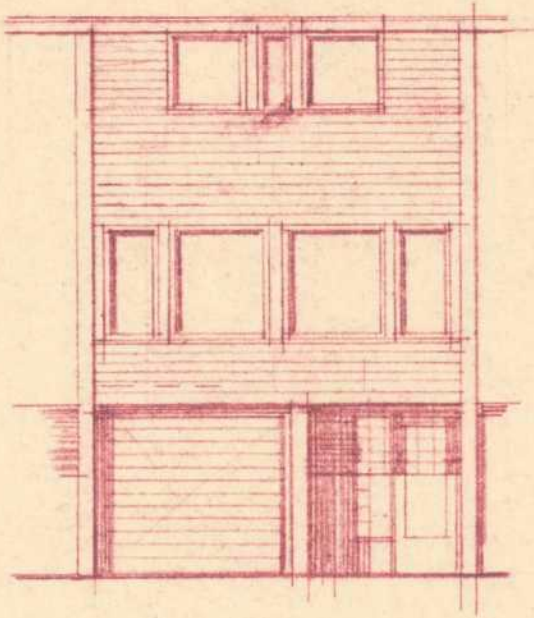
ULF HASLEV
ARKITEKT M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 17 OSLO
TLF. 413431

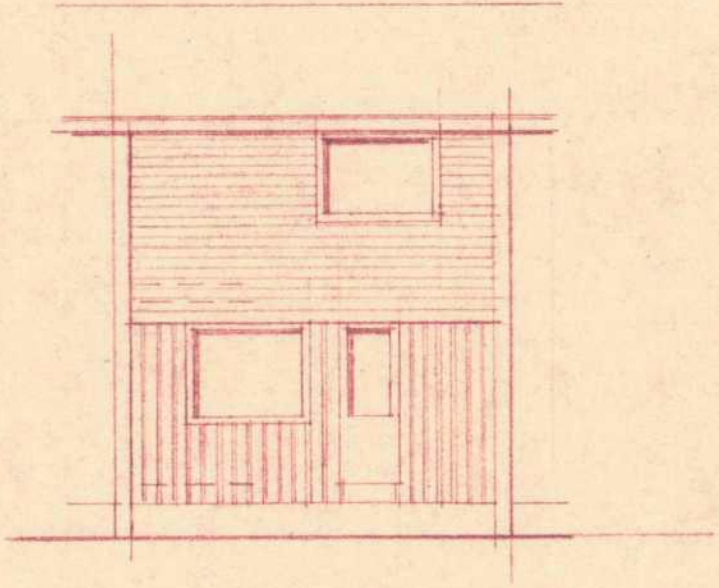
tegn. B.

1 SEPT. 1967

MÅL: 1:100.

427.





Speilvendt, kontr. planer.

Lillehammer Byggingsråd
Sak nr. [illegible] Kr. [illegible] 4538/67

LILLEHAMMER PARK HOTEL A/S.: NABOLAG: REKKEHUS. A.–R.

fasadeskisse

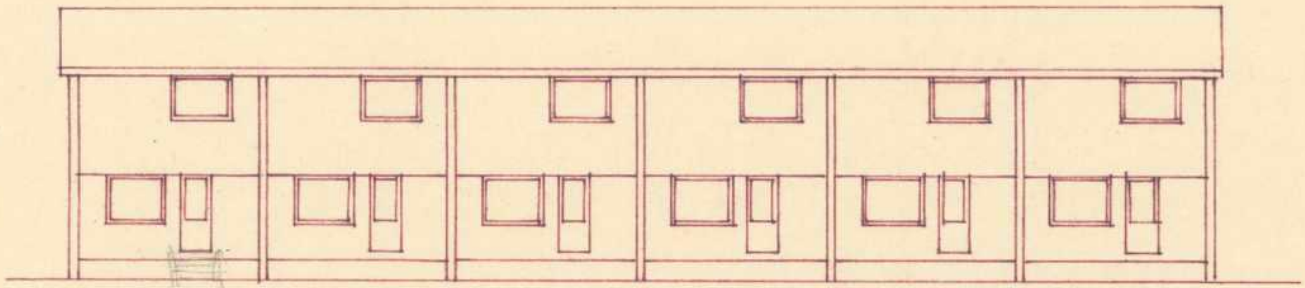
ULF HASLEV
ARKITEKT M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 17 OSLO
TLF. 418481

tegn. B.

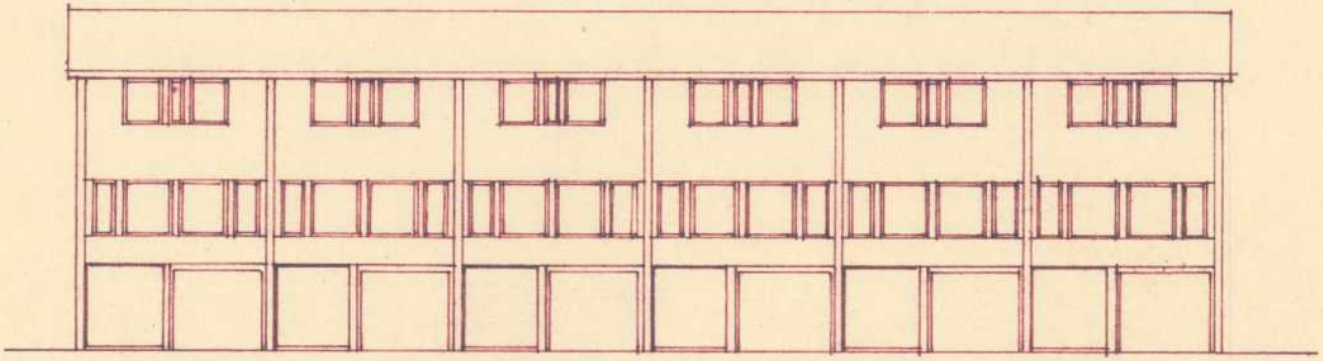
28 AUG. 1967

MÅL: 1:100.

428



fasade mot Ekornveien (øst.)



fasade mot vest.

Sak nr. / R. nr. 1530/62

LILLEHAMMER PARK HOTEL's : NABOLAG: REKKEHUS. A.-R.

langfasader.

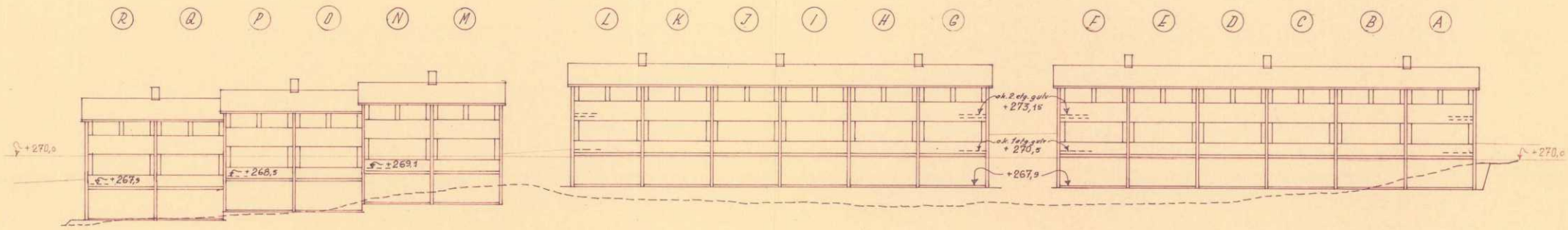
ULF HASLEV
ARKITEKT M. N. A. L.
RADHUSGT. 17 OSLO
TLF. 412431

tegn. B.

4 SEPT. 1967

MÅL: 1:200.

429.



Saksnr. / Jr.nr. 466/67

SENDT

Bygn. utsn. 1:3:67
GRØNVOLD 1:3:67

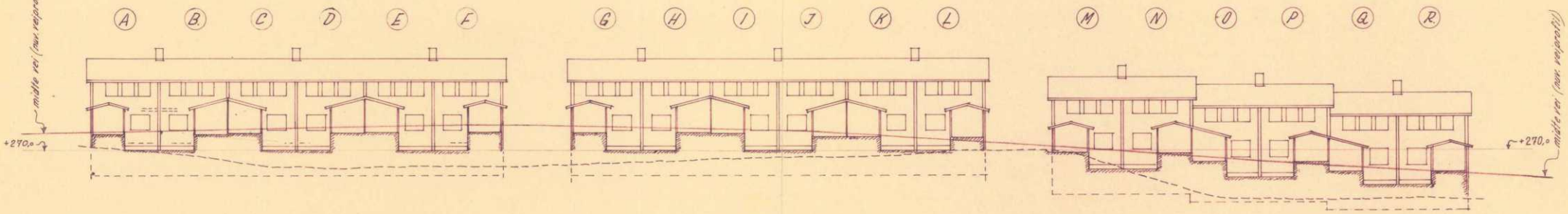
fasade mot vest.

ULF HASLEV
ARKITEKT M. N. A. L.
RÅDHUSGT. 17 OSLO
TLF. 413431

tegn. LB. 24 FEB. 1967

MÅL: 1:200.

423.



...lehammer bygningsråd
Saknr. / jr.nr. 466/62

LILLEHAMMER PARK HOTEL's : NABOLAG : RENKEHUS: A-R. LANGS EKORNVEIEN.

fasade mot Ekornveien (mot øst)

ULF HASLEV
ARKITEKT M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 17 OSLO
TLF. 413431

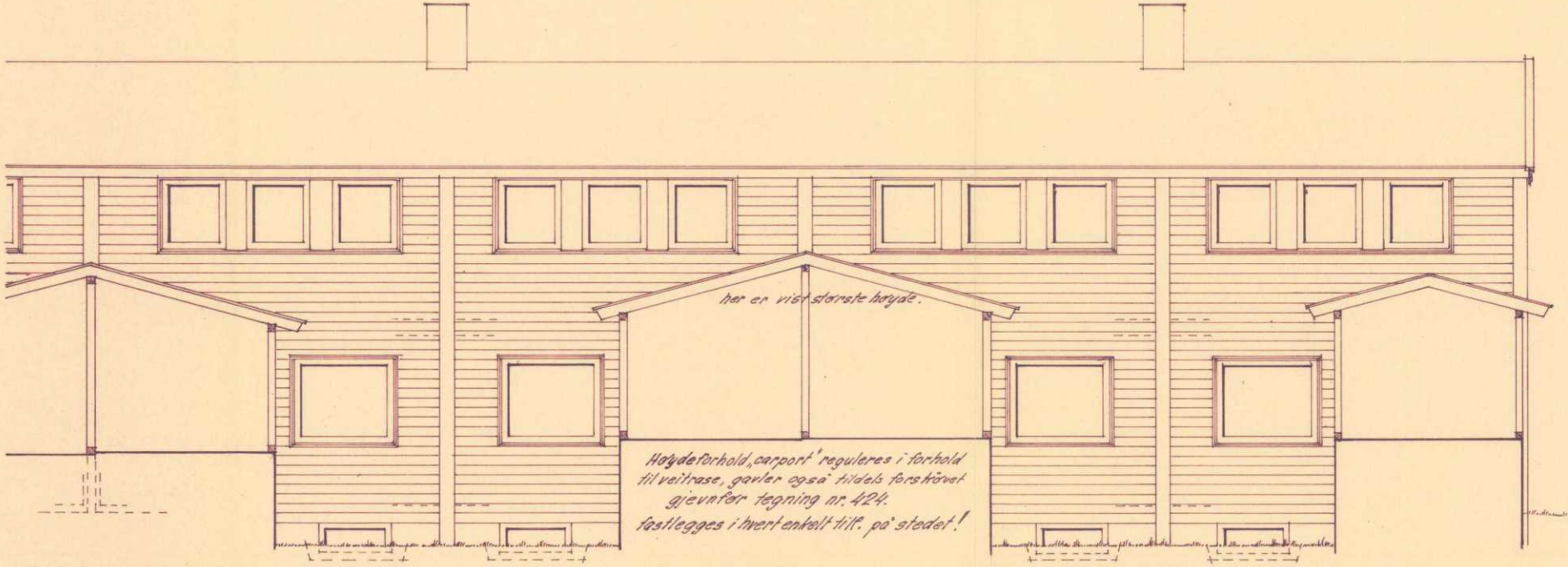
tegn. B. 24 FEB. 1967

M. 1:200

424

SENDT

Bygn. nr.: 1.3.6T
GRØNVOLD: 1.3.6T



Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. / Jr. nr. 4667

LILLEHAMMER PARK HOTEL's : NABOLAG : REKKEHUS: A-R. LANGS EKORNVEIEN.

fasade mot Ekornveien (mot øst)

ULF HASLEV
ARKITEKT M. N. A. L.
RÅDHUSGT. 17 OSLO
TLF. 413431

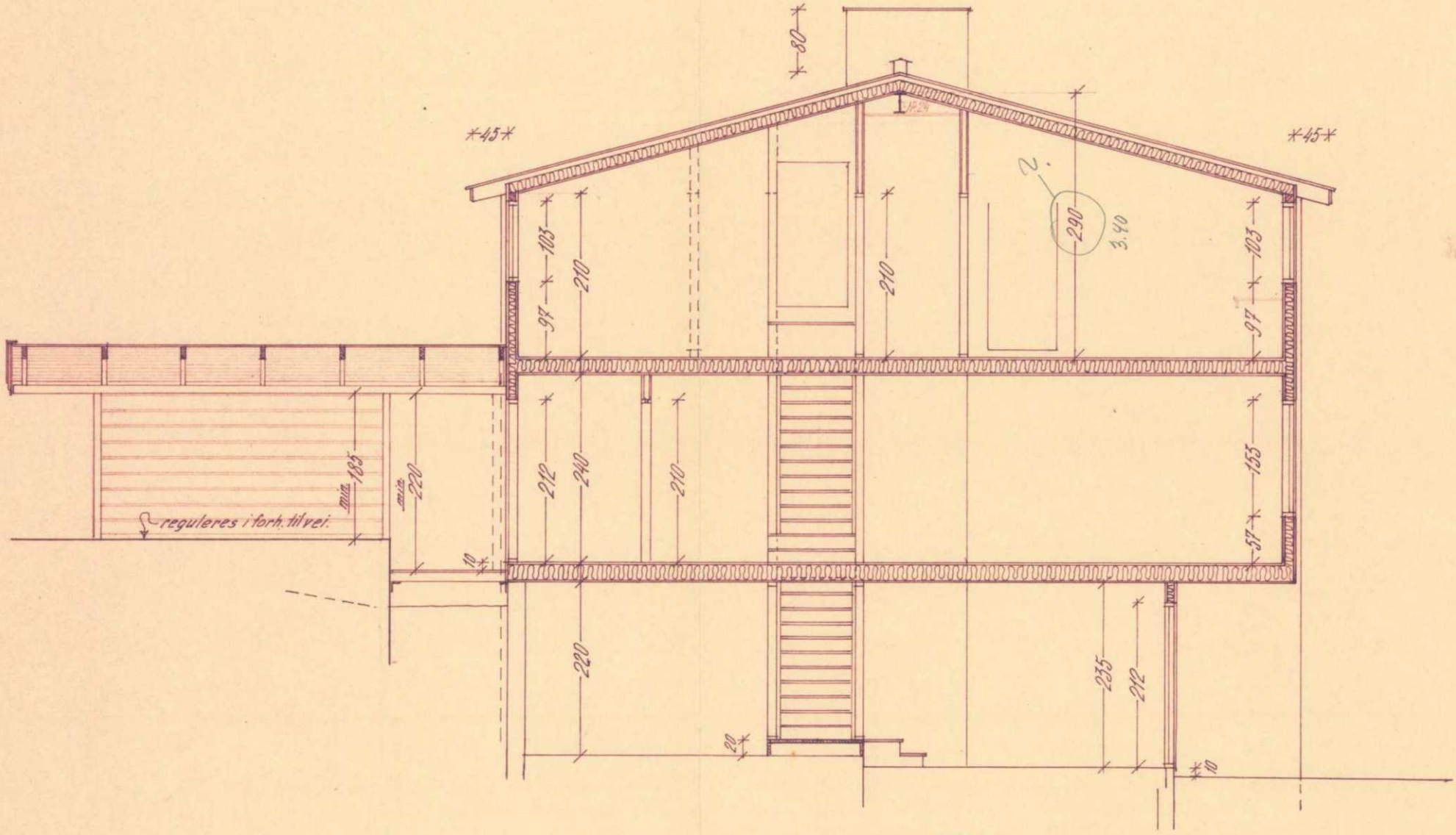
tegn. B. 28 FEB. 1967

MÅL: 1:50.

425.

SENDT

Bygn. vesen : 1.3.67
GRØNVOLD 1.3.67



Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 366/67

SENDT.

Byggningsvedtak 1.3.67
Etatsvedtak 13.2.67 - 1/4-67

LILLEHAMMER PARK HOTEL's : NABOLAG: REKKEHUS: A - R. LANGS EKORNVEIEN.

snitt.

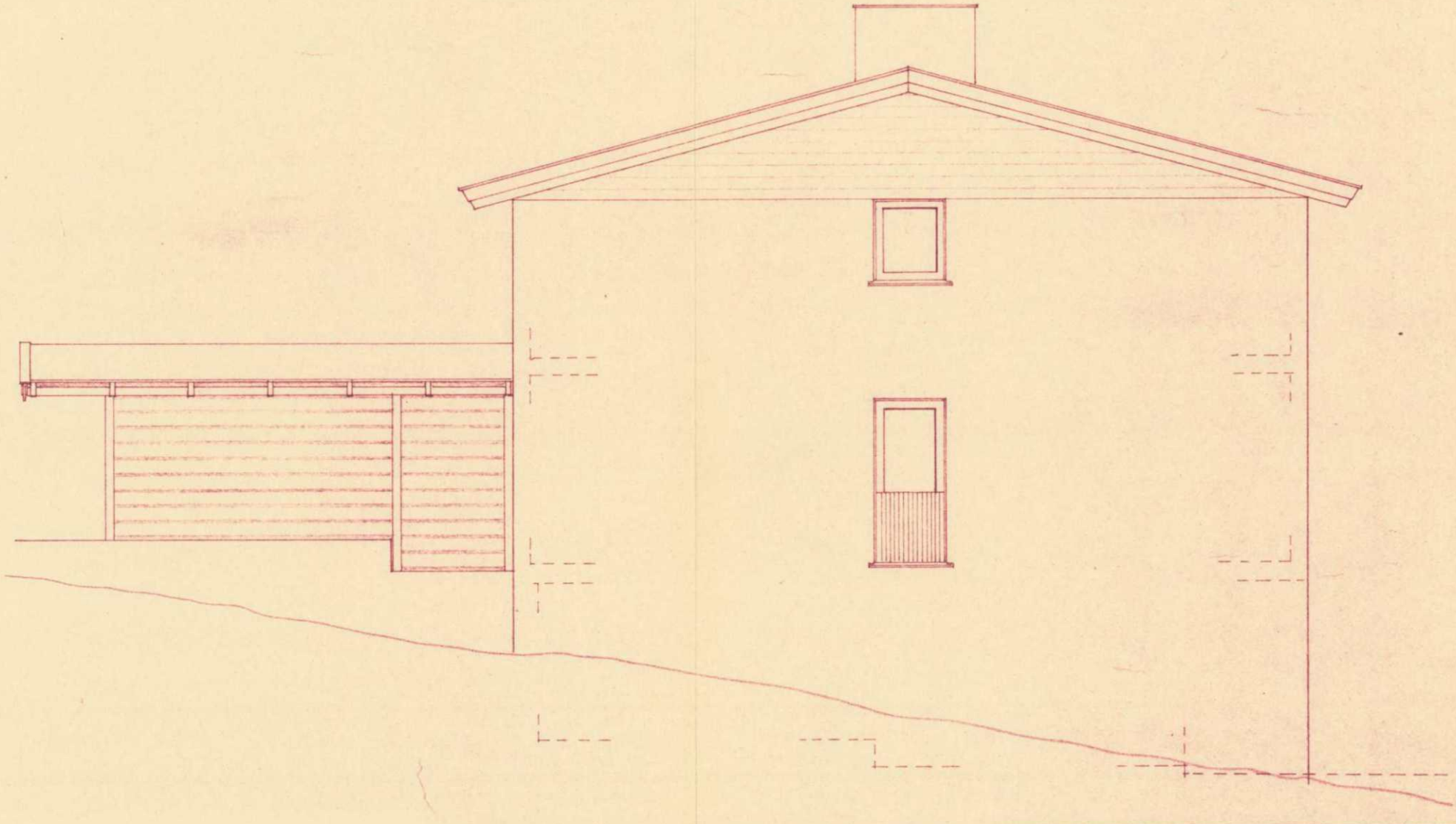
16 FEB. 1967

tegn. B. 25 JAN. 1967

ULF HASLEV
ARKITEKT M.N.A.L
RÅDHUSGT. 17 OSLO
TLF. 413431

MÅL: 1:50.

411.



SENDT.

Bygn. boka Gronvold 13.2.67 13.3.67

Lillehammer Bygningsråd
Saksnr. / Jr.nr. 366/67

LILLEHAMMER PARK HOTEL'S : NABOLAG : REKKEHUS : A – R. LANGS EKORNVEIEN

gavlfasade mot nord.

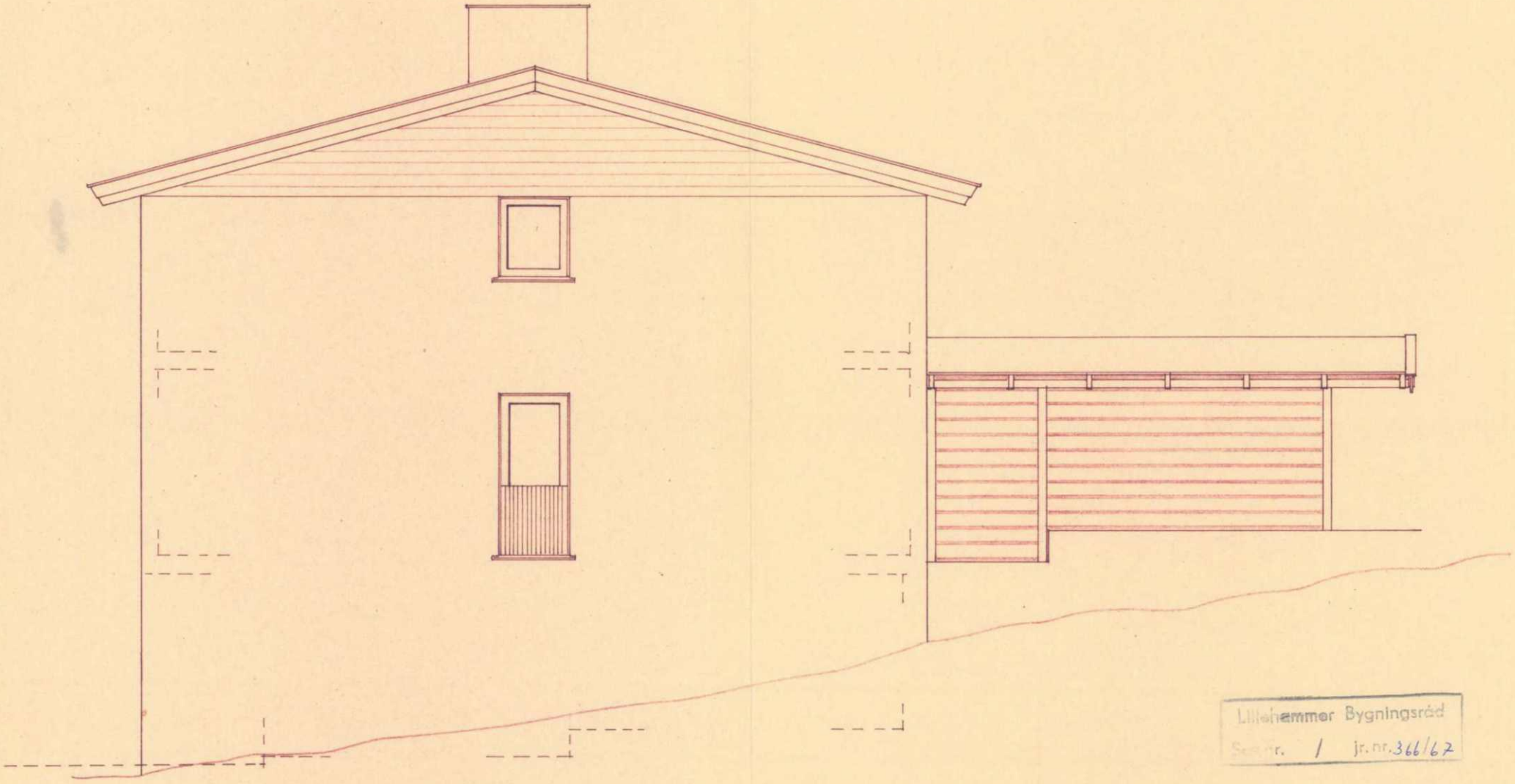
ULF HASLEV
ARKITEKT M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 17 OSLO
TLF. 413431

tegn. B.

30 JAN. 1967

MÅL: 1:50.

413.



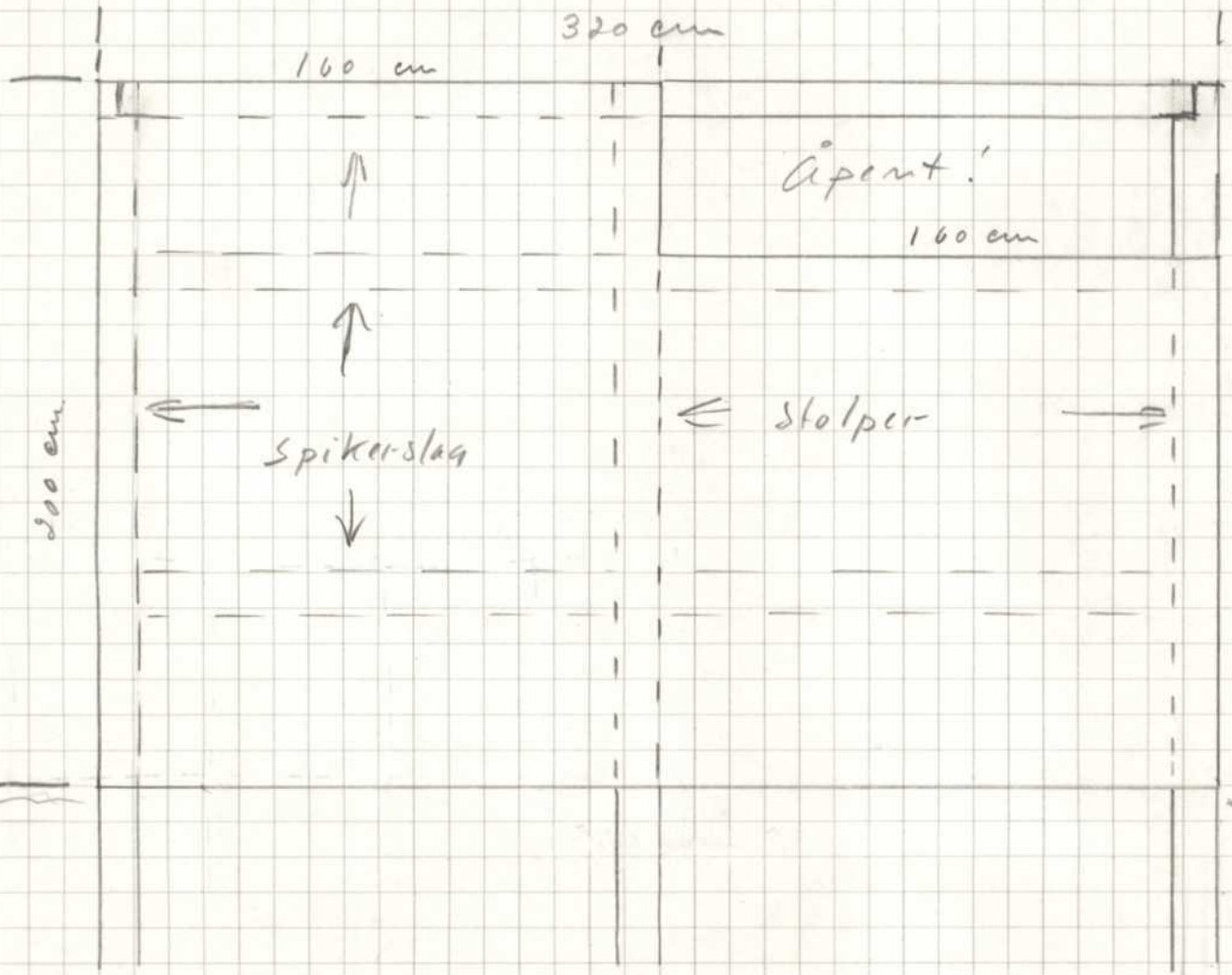
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 1 jr. nr. 366/67

LILLEHAMMER-PARK HOTEL's · NABOLAG: REKKEHUS: A - R. LANGS EKORNVEIEN.		
gavlfasade mot syd.		
ULF HASLEV ARKITEKT M. N. A. L. RÅDHUSGT. 17 OSLO TLF. 413431	tegn. B.	26 JAN 1967
	MÅL: 1:50.	412.

SENDT.
Bygn. utvn 1.3.67
Erbnoda 13.2.67

Skr

Sett oventra.



Panel
4" x 3/4"

Stolper, spikerslag
4" x 1½"

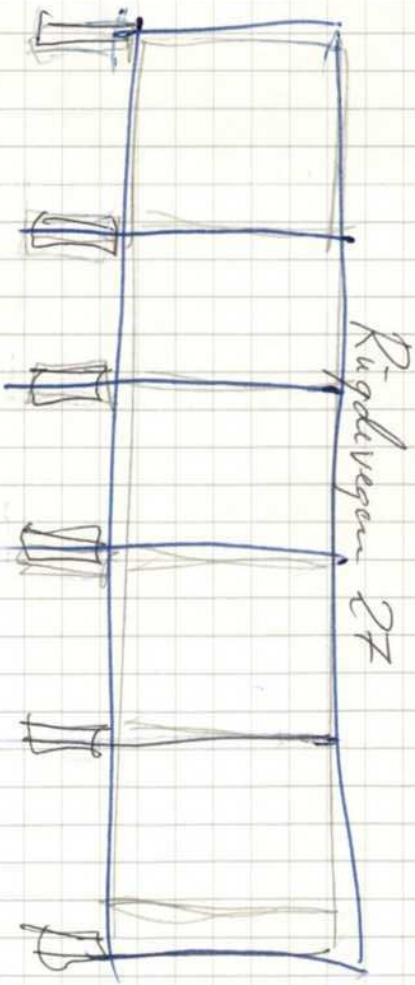
DE TEKNISKE ETATER
J. nr: 1810/74
Dato: 29. 05. 74
Ark. nr: B59/345
Sak. nr:

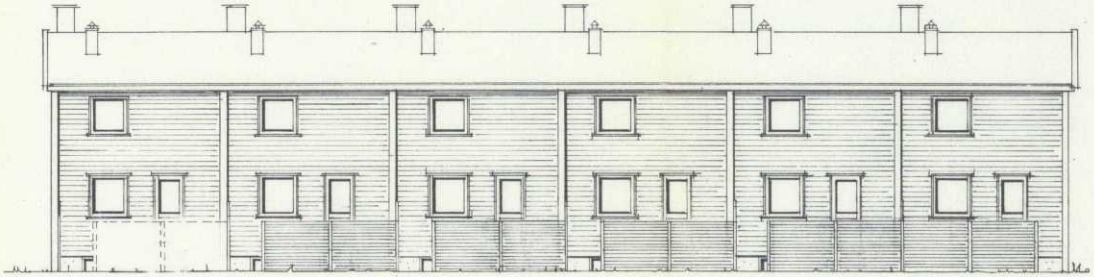
Rygdev. 27

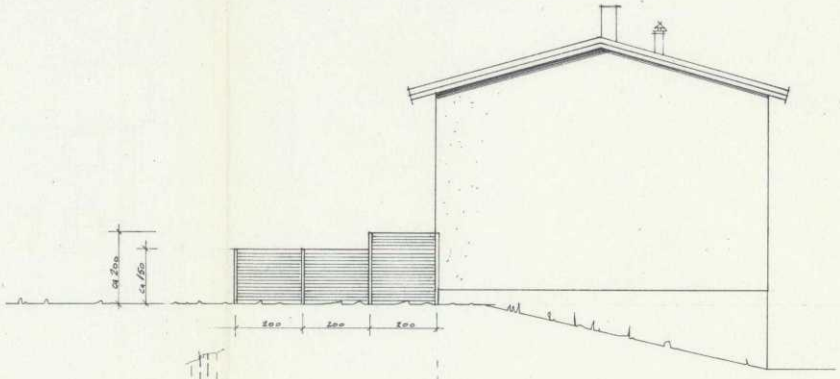
Kf. Regulering 29

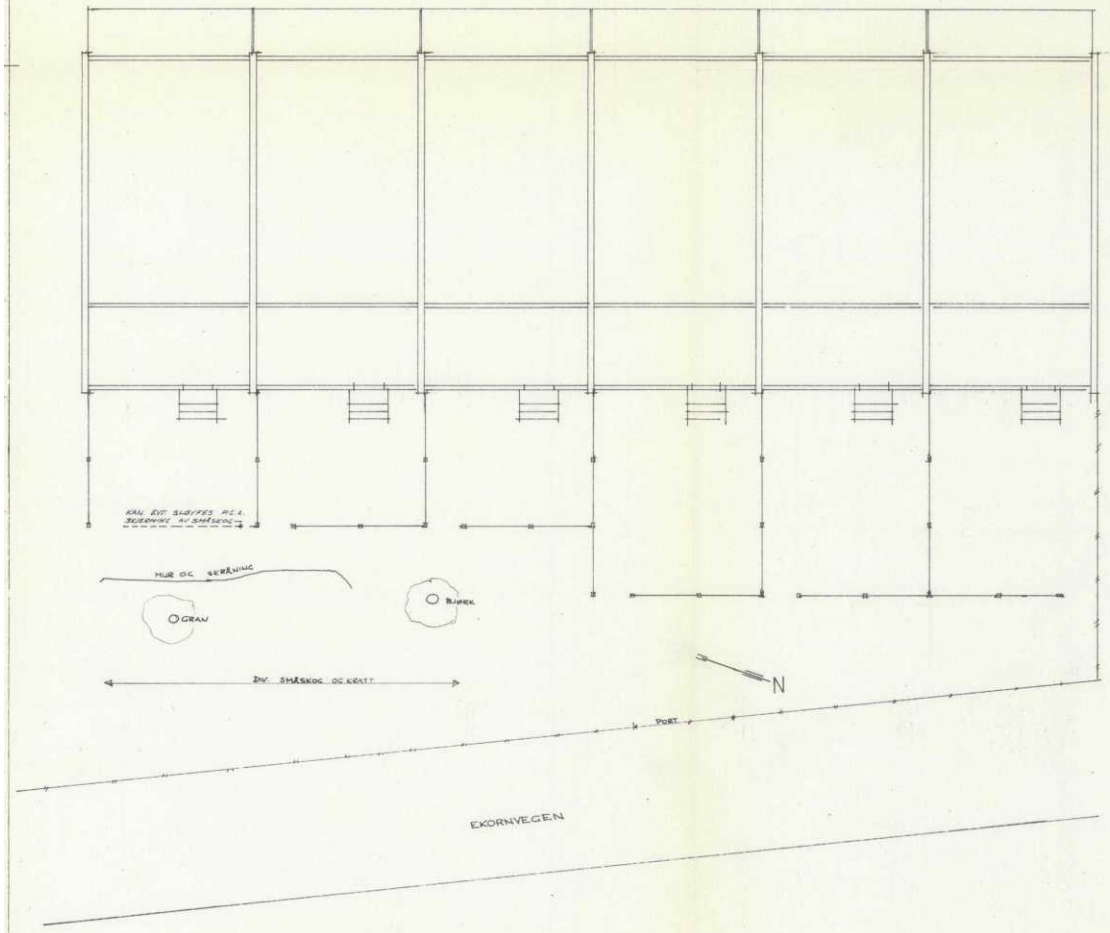
%

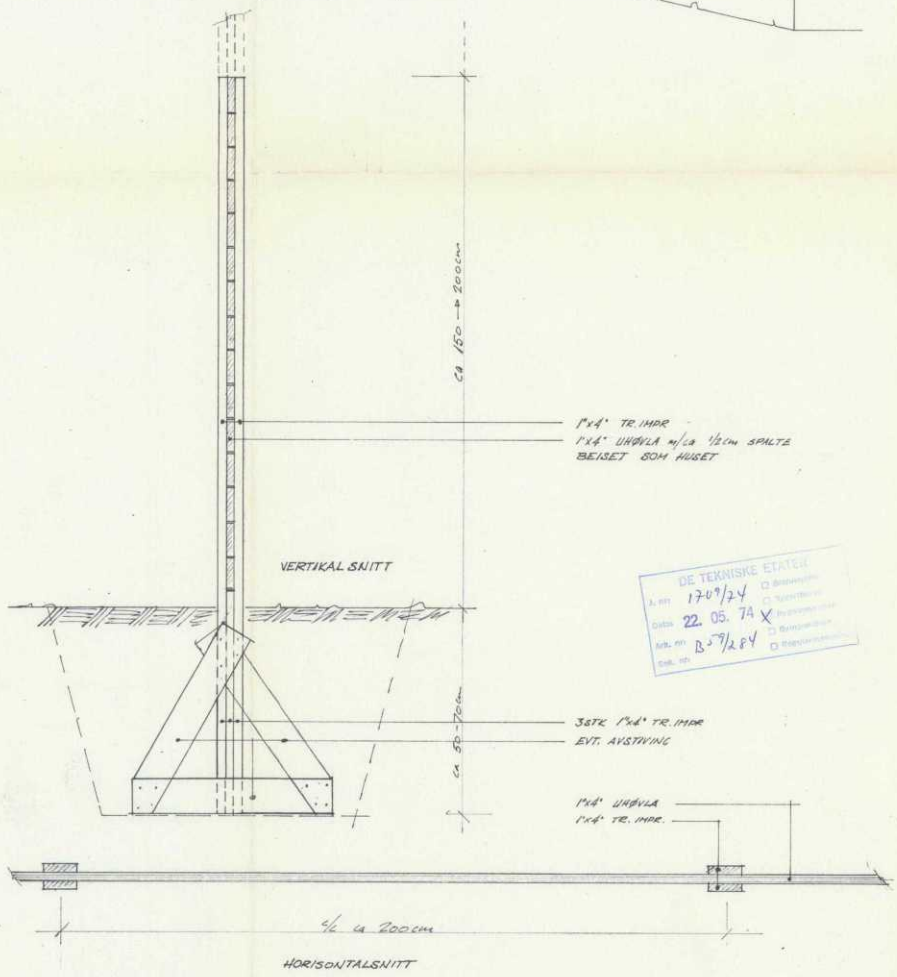
Bjarne R. Dahlen
Rügdev. 27 D
Lhmr.











DE TEKNISKE ETATER
J. nr. 1709/74
Dato 22. 05. 74
Arb. nr. B 379/284

RUGDEVEGEN 29 NYBULØKKA		
FORSLAG TIL SKJERMVEGGER PÅ ØSTSIDE		
J. HILDE	20. 5. 74.	MÅL: 1:100 1:10

Rugdevegen 29F

Nabolaget Nybu/Sykehuset - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 481 elever, 29 klasser	20 min 1.5 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 560 elever, 25 klasser	5 min 2.1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	18 min 1.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	16 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	17 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Birkebeineren Hotell	9 min
Maihaugen	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekornvegen Linje B7	2 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	19 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Nybu barnehage (0-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	11 min 0.8 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stampa	15 min
Kiwi Storgata	16 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 2025

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	16 min
Boots apotek Lillehammer	14 min
Lillehammer Vinmonopol	16 min

SPORT

Stampesletta Stadion	7 min
Nybu, fotballøkke	8 min
Espern Lillehammer	15 min
Fitnesspoint Lillehammer	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

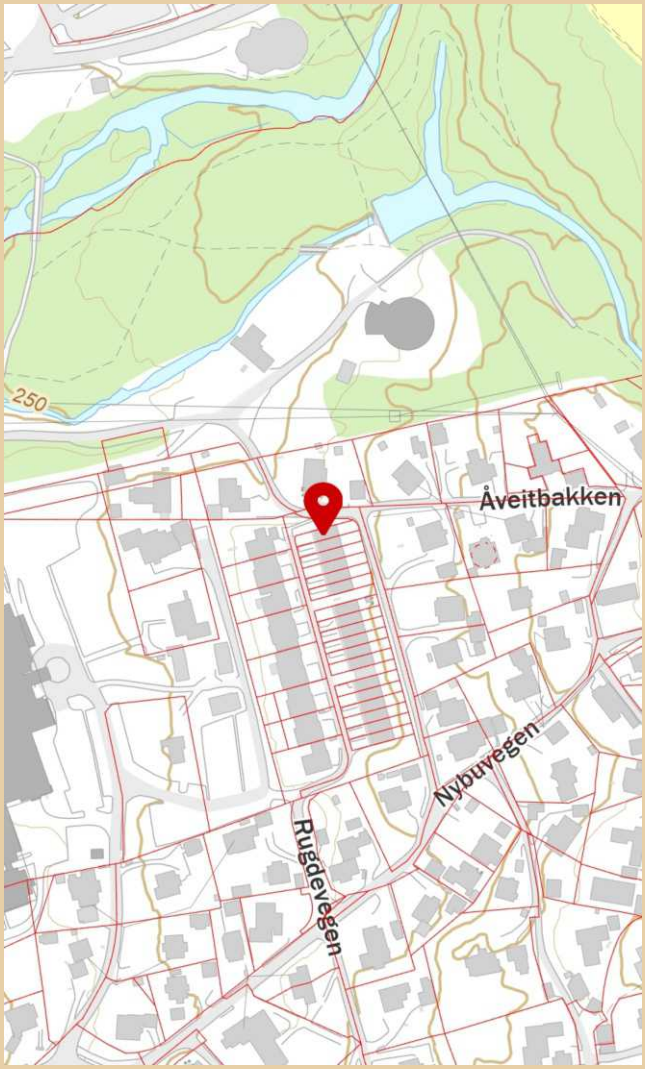
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



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 2025

DAGBOKFØRT

16.09.85 06676

SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

S K J Ø T E

Nybuløkka Borettslag under avvikling, skjøter og overdrar eiendommen gnr. 59, bnr. 424 i Lillehammer til Carl Heinrich Gienke fnr. 090847 29954.

Overskjøtningen skjer som ledd i oppløsning av Nybuløkka Borettslag.

Eieren av denne eiendom er berettiget og forpliktet til å være medlem i Nybuløkka Huseierlag og er til enhver tid forpliktet til å sette seg inn i og rette seg etter huseierlagets vedtekter og lovlige vedtak.

Eieren av eiendommen aksepterer at det fortsatt skal gå gangsti på baksiden av denne eiendommen. Bruk av gangstien kan til enhver tid reguleres av det sittende styre i Nybuløkka Huseierlag.

Hvis eieren ønsker å overdra eiendommen til andre innen utgangen av 1985, kan dette bare skje med samtykke fra avviklingsstyret i Nybuløkka Borettslag. Etter utløpet av 1985 gjelder ikke denne klausul.

Lillehammer, den 1/7-85.

Som avviklingsstyre i Nybuløkka Borettslag.

Carl H. Gienke ..... M Fagervold ..... Erik Brennum .....

Carl Heinrich Gienke — Mari Fagervold — Erik Brennum

Karin Skaar ..... Nicolai Jan Aas .....

Karin Skaar — Nicolai Jan Aas

Rett kopi bekreftes
Aina Hurum

STATENS KARTVERK

Jeg bekrefter at Carl Heinrich Gienke, Mari Fagervold, Erik Brennum, Karin Skaar og Nicolai Jan Aas egenhendig har undertegnet dette skjøte og at samtlige er over 18 år.

Lillehammer, den 1/7. 85.

Gunnar K. Hagen
Advokat

RIKTIG FOTOSTATKOPI
ADVOKATFIRMAET
THUE - THALLAUG - THORESEN - HAGEN
LILLEHAMMER

Jeg godtar betingelsene i dette skjøtet.

Lillehammer, den 1/7-85.

Carl H. Gienke .....

Carl Heinrich Gienke

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:
Rugdevegen 29F, 2609 Lillehammer
Gnr. 59, Bnr. 424, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251031

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@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.
