PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

ANDERS SANDVIGS GATE 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

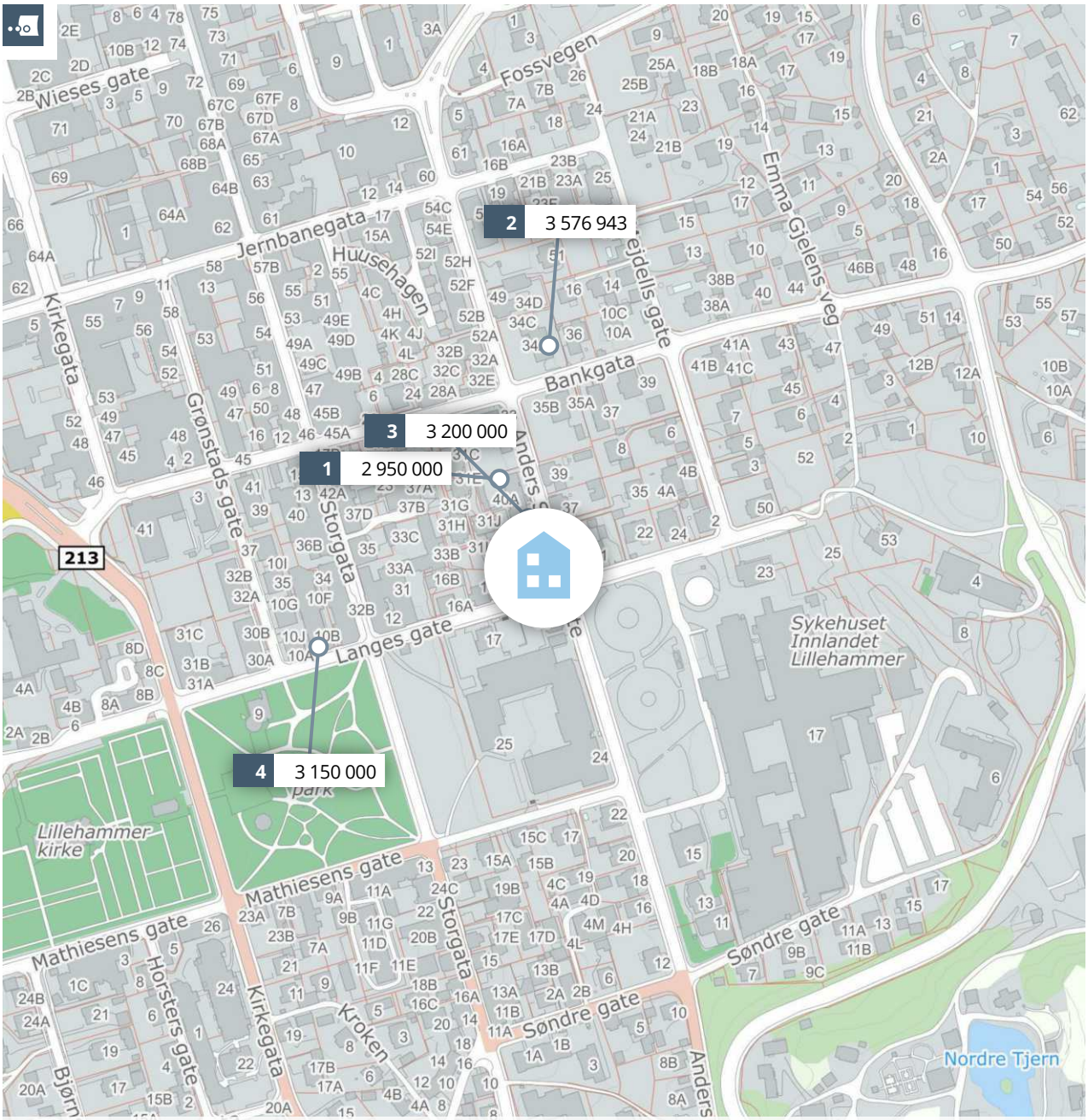
Vedtekter, protokoll og årsregnskap fra sameiet

Kommunale opplysninger, herunder ferdigattester, reguleringskart og bestemmelser, opprinnelige byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ANDERS SANDVIGS GATE 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 28.04.2025

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: Siri Ellingsberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anders Sandvigs gate 34, 2609 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 200 BNR 304 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS STORGATA SØR

Verdivurdert til

3 450 000

27 740	3 477 740	53 504
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	11 m²	0 m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	2 168
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Innredet kjeller

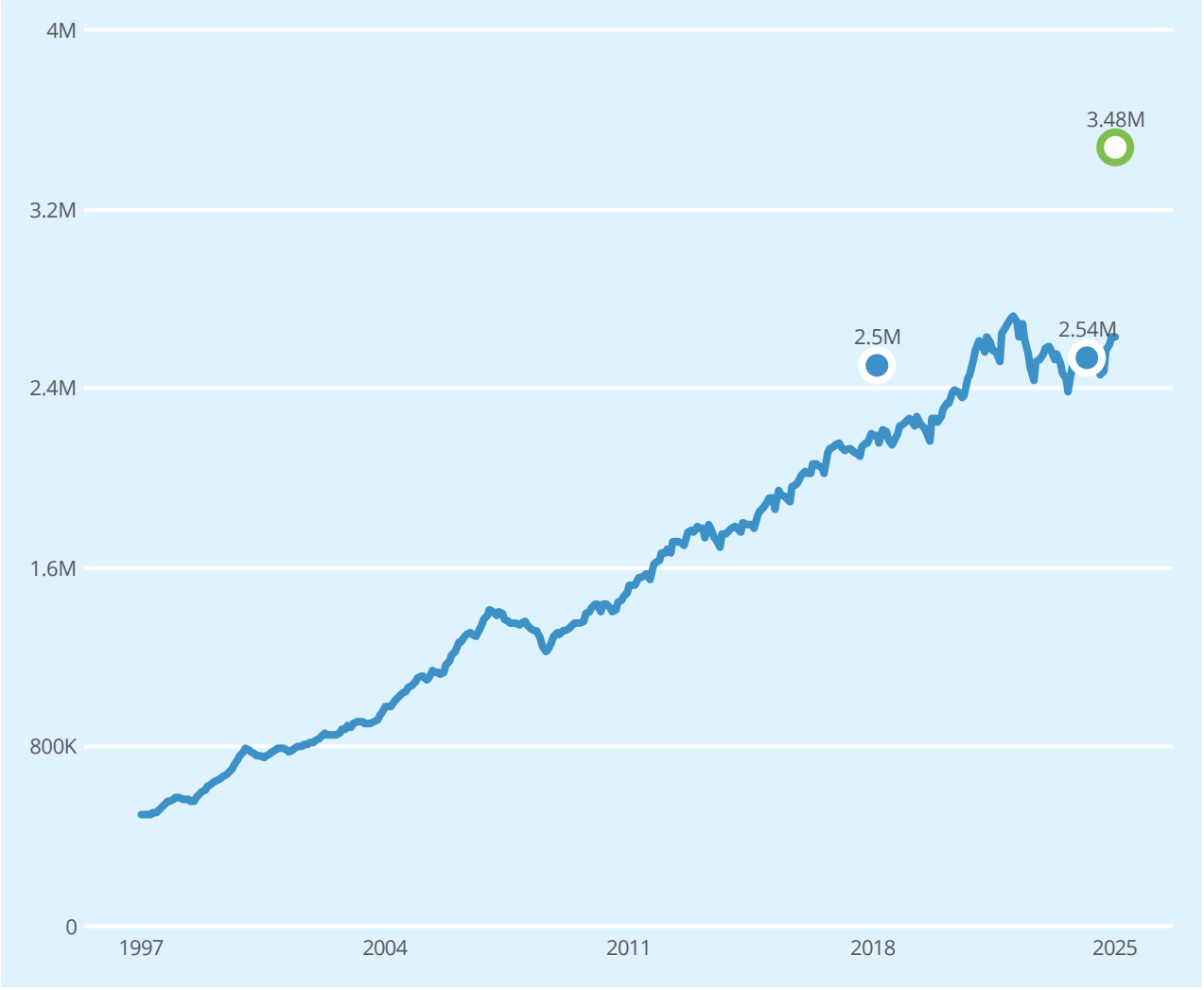
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Anders Sandvigs gate 40 B 56 m² 1994 2. etg 1 sov				04.06.2024	2 950 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**52 679**
2	Bankgata 34 A 85 m² 1958 2. etg 3 sov				23.12.2024	3 300 000	**3 300 000**	276 943	3 576 943	**42 082**
3	Anders Sandvigs gate 38 66 m² 1982 1. etg 1 sov				22.01.2025	3 200 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**48 485**
4	Langes gate 10 A 63 m² 2006 3. etg 2 sov				28.06.2024	3 190 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**50 000**

Nyoppusset og moderne leilighet med to soverom - Vestvendt veranda - Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter. Dokumentasjon på rør og el foreligger.

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 Blokk

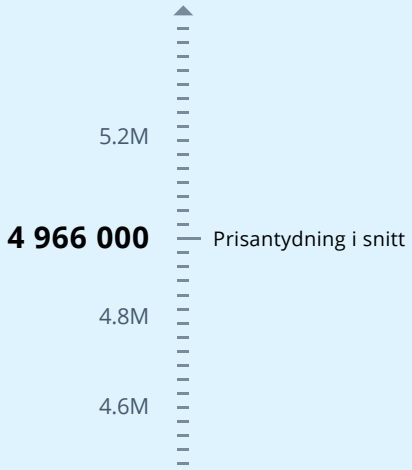
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.10.2023	07.06.2024	02.09.2024	2 650 000	2 540 000	0	2 540 000	2
25.05.2018	19.06.2018	01.08.2018	2 600 000	2 500 000	0	2 500 000	
09.12.2009		09.12.2009	-	6 029	-	6 029	3
17.11.2005		17.11.2005	-	2 352	-	2 352	3
27.02.1998		27.02.1998	-	122 880	-	122 880	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig påkostet og nyoppusset.

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

Leiligheter til salgs i STORGATA SØR grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

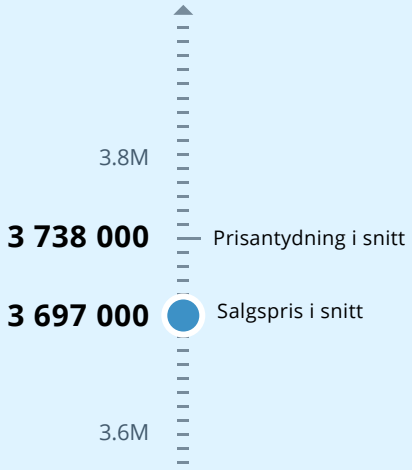


Annonsene har i snitt ligget ute i

94
dager

Leiligheter solgt i STORGATA SØR grunnkrets siste 12 mnd

15
leiligheter solgt

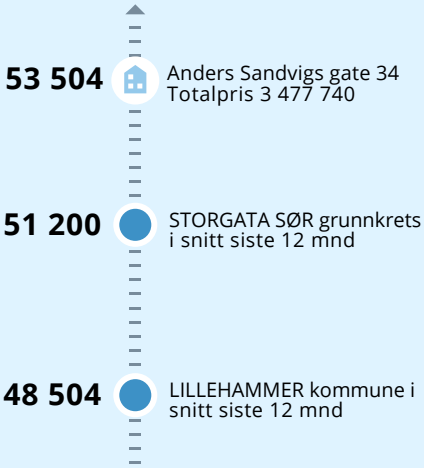


Solgt i snitt i løpet av

110
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Anders Sandvigs gate 34, 2609 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 304, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 27.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20707-2311 **Referansenummer:** TN9360

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Langstrand **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

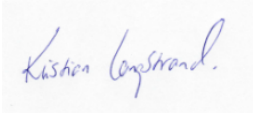
KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig



Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729



KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Leilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i midt Lillehammer sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i betongkonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør med brann- og lydmotstand. Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Grunnmur i betong. Gulv støpt på grunn.

Sameiet har felles parkeringsplasser uten oppmerking.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak preget av: Laminat. Fliser.
Veggflater er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt betong. Fliser.
Himlinger er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt betong.

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

Glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv. Sluk i plast.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt.
Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Kjøleskap/fryseskap. Oppvaskmaskin.

Kjøkkenvifte med kullfilter/omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger i: Plast. Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom.

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert på bad.

Oppvarming består av: Strøm.
I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Panelovn.
Selgers opplysning: Varme i gulv på: Bad og entré.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Felles eiet tomt på 1719,8 m². Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Selgers opplysning: Utvendige avløpsrør er innvendig rehabilitert i 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

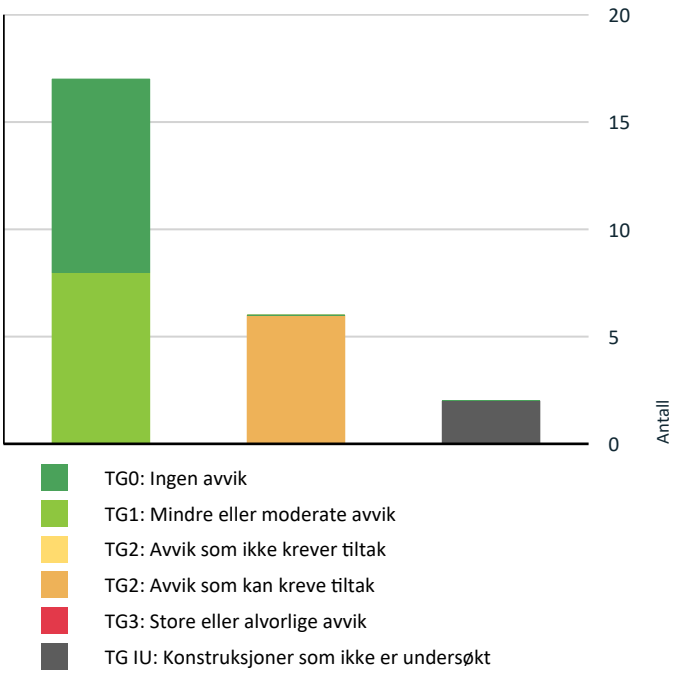
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er følgende avvik registrert på tegninger: Kjøkken er flyttet og det er bygget ekstra soverom hvor kjøkken tidligere var plassert. Tiltaket er sannsynligvis unntatt fra søknadsplikt, men det er nødvendig å melde det inn til kommunen for å oppdatere byggets opplysninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Nder beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapportens gyldighet er ett år etter befaringstidspuktet. Rapporten kan heller ikke gjenbrukes ved flere boligsalg under denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1982

Kommentar
Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard og god planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Det er i hovedsak borettslaget/sameiet som er ansvarlig for utvendig bygningsmasse, borettslagets- eller sameiets vedtekter anbefales gjennomlest.

Tilbygg / modernisering

2024	Utført som egeninnsats og deler utført av firma.	Oppgradert overflater og bygget ekstra soverom.
2024	Utført som egeninnsats og deler utført av firma.	Nytt bad.
2024	Utført som egeninnsats og deler utført av firma.	Nytt kjøkken.
		(Opplysning gitt av kunde)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er: 2022.

TG 1 Dører

Ytterdør med brann- og lydmotstand. Verandadør i tre med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot vest. Konstruksjoner og overflater i betong og treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Rapporter som omhandler leiligheter i borettslag eller sameier er undersøkelsene i hovedsak avgrenset til innvendig i leiligheten og tilstøtende utvendige konstruksjoner, dersom annet ikke er nevnt. Der utvendige konstruksjoner er vurdert, gjelder det kun den tilstøtende konstruksjonen, for eksempel utvendig veggkonstruksjon som avgrenser selve boenheten (ikke rundt hele bygningen). Resterende utvendige konstruksjoner skal vurderes under felles tilstandsrapport for bygget, dette er utenfor denne rapportens mandat.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Laminat. Fliser.
Veggflater er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt betong. Fliser.
Himlinger er i hovedsak preget av: Malte plater. Malt betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

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.

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.

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Bygningen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad i kartet.

TG 1 Innvendige dører

Glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegg. Vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv. Sluk i plast.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv



Målt fall til sluk: 38mm.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Kjøleskap/fryseskap. Oppvaskmaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenvifte med kullfilter/omluft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger i: Plast. Metall.


Stoppekran plassert i luke på soverom.


Fordelersskap plassert på soverom.

TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert på bad.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm.
I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Panelovn.

Selgers opplysning: Varme i gulv på: Bad og entré.
Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

7. 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



Sikringsskap plassert i stue/kjøkken.

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.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Tilstandsrapport

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

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 0 Terrengforhold

Felles eiet tomt på 1719,8 m². Asfaltert gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Selgers opplysning: Utvendige avløpsrør er innvendig rehabilitert i 2024.

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

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

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

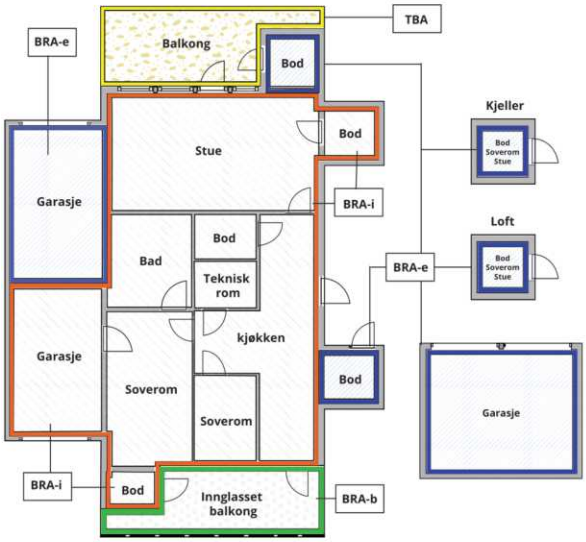
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	65			65	12
Kjeller		11		11	
SUM	**65**	**11**			**12**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,39 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er følgende avvik registrert på tegninger: Kjøkken er flyttet og det er bygget ekstra soverom hvor kjøkken tidligere var plassert. Tiltaket er sannsynligvis unntatt fra søknadsplikt, men det er nødvendig å melde det inn til kommunen for å oppdatere byggets opplysninger.

Brannceller

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

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann og lyd tilstrekkelig vurdert. Det er undersøkt om åpenbare avvik, men det kan være komplisert å vurdere branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk. Det anbefales å engasjere en fagperson for en grundigere evaluering av branncelleinndelingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" 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)
Leilighet	65	11

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Kristian Langstrand	Takstingeniør
	Markus Emaus Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	304		11	1719.8 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse

Anders Sandvigs gate 34

Hjemmelshaver

Holm, Markus Emaus. Andel 1/1

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eierandel

657 / 11480

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Regulering

Lillehammer sentrum

Kommuneplan

Kommunedelplan Lillehammer by 2020-2023 (2030)

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 540 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	27.04.2025		Fremvist		Nei
Dokumentasjon våtrom	26.04.2025		Fremvist		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.	06.11.2024		Fremvist		Nei
Byggegodkjente tegninger	09.10.1980		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	08.09.1982		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/rekvirent	25.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/TN9360

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251151

Selger 1 navn
Markus Emaus Holm

Gateadresse
Anders Sandvigs gate 34

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 55251151

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Riving og første del av oppbygging på egeninnsats. Resten av våtrom utført av firma
Arbeid utført av	Murer'n & Snekker'n

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran utført av Murer'n & Snekker'n. Rørarbeid utført av Haug og Ruud VVS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt rørarbeid utført av Haug og Ruud VVS
Arbeid utført av	Haug og Ruud VVS

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

Beskrivelse	Skjevhet i gulv

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	Oppgradert alt EL i hele leiligheten
Arbeid utført av	Elektriker'n Lillehammer AS

Filer

Samsvarserklæring.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

Beskrivelse	Utført kontroll av EL anlegg

Filer

Rapport fra sluttkontroll.pdf

Document reference: 55251151

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

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: Nei

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

Beskrivelse: Felleskostnader økte med 15% fra 1. Mai

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: 55251151

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251151

E-Signing validated

secured by nets

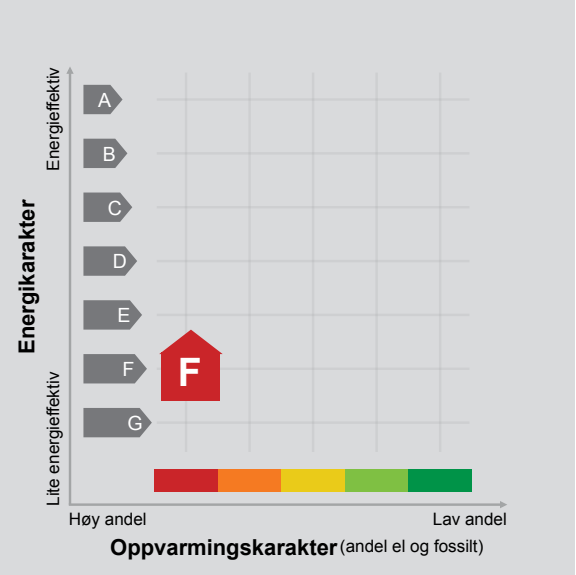
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Markus Emaus Holm	a4127457e4cd7d60cd764ac2a3ec96638b806c53	25.04.2025 08:34:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251151

- 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	Anders Sandvigs gate 34
Postnummer	2609
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12305729
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111262
Dato	27.04.2025



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)

- Montering tetningslister
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av panelovner

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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/faktaark-til-en).

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.

Plikten 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Anders Sandvigs gate 34-36-38.

Revidert 20.03.2018

1.

Navn

Sameiets navn skal være Sameiet Anders Sandvigs gate 34-36-38.

2.

Formål

Sameiets formål er ivaretakelse og koordinering av seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere i Anders Sandvigs gate 34, 36 og 38, matr.nr. 200 / 304 i Lillehammer.

3.

Deltakelse

Deltagerne i sameiet er eiere av seksjoner i Anders Sandvigs gate 34, 36 og 38, matr.nr. 200 / 304 i Lillehammer.

Seksjonene er delt i eierandeler i forhold til leieareal, målt etter Husbankens regler, som inngår i hver seksjon.

4.

Medlemmenes rettigheter og forpliktelser

A. Alle seksjonseiere på matr.nr 200 / 304 skal være med i sameiet.

B. Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre

tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Vanlig tjenestetid er to år. Årsmøte kan med vanlig flertall under styrevalget på årsmøte godkjenne at et styremedlem sitter ut over to tjenesteperioder.

C. Seksjonseiere skal rette seg etter sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter, styrevedtak og ordensregler. Sameieandel kan ikke skilles fra den seksjon den er bundet til.

5.

Seksjonseieres ansvar

Seksjonseiere er ansvarlige for sameiets fellesutgifter som vedlikeholds- og driftsutgifter etter den i årsmøte sist vedtatte fordelingsnøkkel. Fellesutgiftene omfatter blant annet kostnader i forbindelse med utvendig vedlikehold og drift av bygninger, derunder vedlikehold og drift av utvendige fellesanlegg og eventuelle nyanskaffelser til dette, samt innvendig vedlikehold av fellesrom og fellesboder.

Fordeling av felleskostnader som fordeles etter seksjonsbrøken:

- Eiendomsforsikring
- Ytre vedlikehold av bygning

Fordeling av felleskostnader som fordeles etter andel med lik del til hver seksjon:

- Styrehonorar
- Utgifter til forretningsførsel
- Utgifter til årsmøte
- Innvendig vedlikehold fellesareal
- Andre utgifter som knytter seg til bruk av fellesareal

Særkostnader:

Styret vurderer om en kostand knytter seg til den enkelte bruksenhet (særkostnad) eller ikke (felleskostnad).

6.

Styret

A. Styret består av tre medlemmer og en varamann. Disse velges av årsmøte. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer og varamann tjenestegjør i to år. Skifte av styret skjer ved årsmøte. Styremøter gjennomføres etter samsvar med Eierseksjonslovens § 56.

B. Styret er ansvarlig for den daglige drift av boligsameiet i samsvar med dets vedtekter og vedtak på årsmøte. Sameiets forretningsfører skal føre regnskap som følger kalenderåret.

C. Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

D. Styret fungerer som valgkomité.

E. Styret har fullmakt til elektronisk forsendelse av alle dokumenter mellom styret og seksjonseiernes forøvrig, så som meldinger, innkallinger, protokoller mv. Dette gjelder imidlertid bare for de seksjonseierne som godkjenner slik formidling

7.

Disponering

Hver seksjonseier har full disposisjonsrett over sin seksjon. Herunder har hver eier rett til salg, pantsettelse og utleie. Salg og utleie meddeles styreleder.

Sameiets tomt skal disponeres etter lov, reguleringsplan og vedtekter, forøvrig etter årsmøtets bestemmelser.

8.

Årsmøte

A. Årsmøte er den øverste myndighet i sameiet. Årsmøte gjennomføres i henhold til Eierseksjonslovens kap. 6.

B. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni.

C. Hver seksjonseier har 1 stemme i årsmøte. Det er totalt 13 stemmer.

D. Innkallelse til årsmøte skjer skriftlig (brev eller e-post) med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

E. Årsmøte fastsetter fellesutgifter. Herunder godtgjørelse til styreleder.

F. Med de unntak som følger av Eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøte ved vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Beslutning som krever enighet fra alle seksjonseiere følger av Eierseksjonsloven § 51.

G. En seksjonseier kan på årsmøte møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse med flertall som nevnt i Eierseksjonsloven § 46 tredje ledd.

9.

Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Fristen for innkalling til ekstraordinært årsmøte skal være minst tre dager, men ikke mer enn høyst tjue dager.

10.

Revisor

Revisor velges av årsmøtet. Revisor gjennomgår årsregnskapet og forelegger sine bemerkninger senest på årsmøtet.

11.

Forretningsfører

Årsmøtet kan med flertall som nevnt i § 49, første ledd, vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører.

12.

Vedtektsendringer

Styret skal hvert år før årsmøtet gå gjennom vedtektene og eventuelt foreslå nødvendige tilpasninger.

13.

Disponering av parkeringsområdet.

Seksjon 15 disponerer de fem sørligste parkeringsplassene på parkeringsområdet på vestsiden av sameiet, hvorav tre plasser er under tak. Plassene er merket. De øvrige

syv plassene disponeres av seksjonene 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 og 14. Plassene er merket.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET FOR ÅRET 2023
28. mai 2024
I
SAMEIET ANDERS SANDVIGSGT 34 – 36 – 38

SAK 1. KONSTITUERING

Fullmakter/stemmeberettigede.

NAVN	SEKSJON	MØTT	IKKE MØTT	MØTT VED FULLMAKT; Navn på den som har fått fullmakt:
Morten Gundersen og Christin Fosse	1	X		
Bjørn Fredriksen	2	X		
Arvid Storli	3		X	
Inger E. Einan og Espen R. Hansen	7	X		
Margit Berg	5		X	
Arne og Unni Hauglund	6		X	
Ragnhild og Einar Aavik	8	X		
Jorunn Dahlen	9		X	
Torunn Mølmen	11		X	
Ragnhild Aavik	12	X		
Frank og Kari Anne Hølen	13	X		
Randi S. Havn	14		X	
Eiendomsutvikling Innlandet AS	15	X		

Totalt 13 stemmer. På sameiermøtet 7 stemmeberettigede. 6 fraværende.

Godkjenning av innkalling og saksliste

Funksjonstiden for varamedlem i innkallingen var feil. Det riktige er 2024 til 2026. Dette ble korrigert. Innkallingen og sakslisten ble deretter godkjent.

Valg av møteleder.

Frank Hølen ble valgt til møteleder.

Valg av referent.

Einar Aavik ble valgt til referent.

Valg av sameiere til å underskrive protokollen.
Espen Ring Hansen og Bjørn Fredriksen ble valgt til å underskrive protokollen.

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023.
Årsberetningen for 2023 ble godkjent.

SAK 3. REGNSKAP 2023
Regnskapet for 2023 ble godkjent.

SAK 4. BUDSJETT FOR 2024
Styret redegjorde for budsjett 2024.
Budsjettet for 2024 ble godkjent.

SAK 5. Søknad fra seksjon 15 om tillatelse til å reseksjonere seksjon nummer 15 fra 1 seksjon til opptil 5 boligseksjoner.

Seksjon 15 ved eier har søkt om å få reseksjonere næringsseksjonen om til boligseksjoner. Dette krever minst 2/3 flertall på årsmøtet, jevnfør lov 16. juni 2017 nr 65 om eierseksjoner § 49, annet ledd bokstav d samt § 20, annet ledd, 2. punktum og § 21, annet ledd.

Vedtak: 7 stemte for, ingen stemte imot. Eiendomsutvikling Innlandet AS får samtykke til å reseksjonere seksjon 15.

I dette samtykke ligger følgende til grunn;

- Seksjon 15 har per i dag 5 parkeringsplasser tilknyttet seksjonen. Ved en reseksjonering fra næring til bolig tilfaller disse parkeringsplassene hele sameiet.
- Hvis reseksjoneringen blir en realitet, er det enighet om at styret i sameiet skal ha en tett dialog og kunne komme med innspill til utviklingen av prosjektet i sin helhet.

SAK 6. VALG.
a) Styremedlem, funksjonstid 2024 – 2026:
Einar Aavik ble valgt som styremedlem for perioden 2024 - 2026.
b) Styremedlem, funksjonstid 2024 – 2025:
Jan-Tore Horn ble valgt som styremedlem i et år for perioden 2024-2025.
c) Varamedlem, funksjonstid 2024-2026:
Ragnhild Aavik ble valgt som varamedlem for perioden 2024-2026.

Styret for 2024 består dermed av styreleder Frank Hølen, styremedlem Jan-Tore Horn, styremedlem Einar Aavik og varamedlem Ragnhild Baardseng Aavik.

d) Revisorer: Espen Ring Hansen og Inger Einan ble valgt til revisorer for ett år.

e) Fastsettelse av styrehonorar:

Sameiet vedtok at honorarer for 2023 skal være kr 20.000 for styreleder og kr 6.000 for styremedlemmer.

Espen Ring Hansen

Bjørn Fredriksen

SAMEIET ANDERS SANDVIGSGT. 34, 36 og 38.
Innkalling til årsmøte for året 2023.

Det innkalles til årsmøte tirsdag 28. mai 2024 klokka 18:00.

Sted: Askus sine kontorlokaler i Anders Sandvigs gate

SAKSLISTE:

1. Konstituering
- Godkjenning av innkalling og saksliste.
- Valg av møteleder.
- Valg av referent.
- Valg av seksjonseier til å skrive under protokollen fra sameiermøtet.

2. Styrets årsberetning for 2023. Se vedlegg.
3. Regnskap for 2023. Se vedlegg.
4. Budsjett for 2024. Se vedlegg.
5. Innkommet sak;
Søknad fra seksjon 15 om tillatelse til å re seksjonere seksjon nummer 15 fra 1 seksjon til opptil 5 boligseksjoner. Se vedlegg.
6. Valg.
a) Styremedlem, funksjonstid i 2 år (2024-2026). Forslag fra styret; Einar Aavik.
b) Styremedlem, funksjonstid i 1 år (2024-2025). Forslag fra styret; Jan-Tore Horn.
c) Varamedlem, funksjonstid i 2 år (2022-2024).
d) Revisorer.
e) Fastsettelse av styrehonorar.

Lillehammer, 16. mai 2024.

Årsberetning 2023
for
Sameiet Anders Sandvigs gate 34,36,38.

A. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

Sameiet Anders Sandvigs gate 34, 36 og 38 ligger i Lillehammer kommune. Sameiets styre tar seg av saker av felles interesse for sameierne, herunder å administrere fellesarealer så vel innomhus som utomhus.

B. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har elektronisk internkontrollsystemer innen HMS.

C. PÅVIRKNING AV YTRE MILJØ

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligsameie.

D. STYRETS ARBEID / MØTEVIRKSOMHET I SAMEIET

1. Møtevirksomhet.

Årsmøtet for året 2022 ble avholdt 1. juni 2023.
I løpet av 2023 har det blitt avholdt 4 styremøter. I tillegg har styret hatt en god del e-post og telefonkontakt.
Det har vært 6 «byggemøter» med firma i forbindelse med rehabiliteringen samt flere befaringer for å kvalitetssikre arbeidet som har vært utført. Punkter styret har hatt anmerkning på er rettet opp i.

2. Saker som har vært behandlet:
   - Rehabilitering av sameiet.

3. Saker under arbeid og planlegging:
   - Inspeksjon av ventilasjonsanlegget i hver enkelt leilighet.
   - Utskiftning av takvinduer.
   - Inspeksjon og eventuelt spyling av fellesrør, alternativt utbedringer.

E. SAMEIETS DRIFT OG ØKONOMI

1. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Askus.
Revisorer for perioden 2023 er Inger Einan og Aril Bjørkøy.

2. Sameiets eiendomsmasse og forsikring
Sameiet består av 13 eierseksjoner fordelt på en næringsseksjon og 12 boligseksjoner.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret med bygningskasko i Fremtind Forsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboerne straks ta kontakt med styreleder for videre kontakt med forretningsfører Askus som sørger for at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3. Boligomsetning:
Det har i 2023 ikke vært omsatt noen boliger i sameiet.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for de enkelte seksjoner, verken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

4. Økonomi
Årsberetningen er satt opp etter en forutsetning om fortsatt drift. Det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

5. Forslag til anvendelse av disponible midler/dekning av tap
Sameiet har et overskudd i 2023 på kr 102 271.

6. Inntekts- og kostnadsoverslag for 2024
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2024 (budsjett). Tallene er vist som egen kolonne i resultatoppsettet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i oversikten.

F. STYRETS MEDLEMMER

Siden siste sameiermøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder Frank Hølen Styremedlem Jan-Tore Horn Styremedlem Einar Aavik

Varamedlem Morten Gundersen

Lillehammer, 11. april 2024

BankID Signing
Einar Gunnar Aavik
2024-03-13
BankID Signing
Frank Hølen
2024-03-15
BankID Signing
Jan-Tore Horn
2024-03-18

Årsoppgjør for

SAMEIET ANDERS SANDVIGSGATE 34-36-38

975555771

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold

	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

SAMEIET ANDERS SANDVIGSGATE 34-36-38
975 555 771

BankID Signing
Einar Gunnar Aavik
2024-03-13

BankID Signing
Frank Hølen
2024-03-15

BankID Signing
Jan-Tore Horn
2024-03-18

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 891 683	3 670 158
Annen driftsinntekt		2 426	7 348
Sum driftsinntekter		**1 894 109**	**3 677 506**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-54 102	-37 129
Annen driftskostnad		-1 622 479	-4 431 983
Sum driftskostnader		**-1 676 581**	**-4 469 112**
Driftsresultat		**217 528**	**-791 606**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 935	440
Sum finansinntekter		**9 935**	**440**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-125 192	-38 258
Sum finanskostnader		**-125 192**	**-38 258**
Netto finans		**-115 257**	**-37 818**
Resultat før skattekostnad		**102 271**	**-829 425**
Årsresultat		**102 271**	**-829 425**
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-233 002
Udekket tap		102 271	-596 422
Sum overføringer		**102 271**	**-829 425**

BankID Signing
Einar Gunnar Aavik
2024-03-13
BankID Signing
Frank Hølen
2024-03-15
BankID Signing
Jan-Tore Horn
2024-03-18

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	105 000	105 000
Sum varige driftsmidler		**105 000**	**105 000**
Sum anleggsmidler		**105 000**	**105 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 868	2 375 251
Andre kortsiktige fordringer		19 161	17 200
Sum fordringer		**21 029**	**2 392 451**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 382	924 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**767 382**	**924 017**
Sum omløpsmidler		**788 411**	**3 316 468**
SUM EIENDELER		**893 411**	**3 421 468**

SAMEIET ANDERS SANDVIGSGATE 34-36-38
975 555 771

BankID Signing
Einar Gunnar Aavik
2024-03-13

BankID Signing
Frank Hølen
2024-03-15

BankID Signing
Jan-Tore Horn
2024-03-18

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-494 151	-596 422
Sum opptjent egenkapital		**-494 151**	**-596 422**
Sum egenkapital		**-494 151**	**-596 422**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 350 340	2 885 060
Sum annen langsiktig gjeld		**1 350 340**	**2 885 060**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 993	675 405
Skyldige offentlige avgifter		2 407	3 263
Annen kortsiktig gjeld	5	4 823	454 162
Sum kortsiktig gjeld		**37 222**	**1 132 830**
Sum gjeld		**1 387 562**	**4 017 890**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**893 411**	**3 421 468**

Lillehammer, 13.03.2024

Frank Hølen	Jan-Tore Horn	Einar Gunnar Aavik
styrets leder	styremedlem	styremedlem

BankID Signing
Einar Gunnar Aavik
2024-03-13
BankID Signing
Frank Hølen
2024-03-15
BankID Signing
Jan-Tore Horn
2024-03-18

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

BankID Signing
Einar Gunnar Aavik
2024-03-13
BankID Signing
Frank Hølen
2024-03-15
BankID Signing
Jan-Tore Horn
2024-03-18

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	47 416	32 541
Arbeidsgiveravgift	6 686	4 588
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**54 102**	**37 129**

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	105 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**105 000**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	**105 000**

Note 4 - Egenkapital

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	-596 422	-596 422
Årsresultat	102 271	102 271
Egenkapital 31.12.2023	**-494 151**	**-494 151**

Mer om egenkapital
Sameiet har negativ egenkapital. Den negative egenkapitalen er forårsaket av omfattende vedlikehold utvendig i 2022. Sameiet tilpasser innkreving fra beboerne av midler til dekning av felleskostnader for å sikre dekning av sameiets løpende forpliktelser, slik som avdrag og renter på lån. På dette grunnlaget har styret funnet det riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Note 5 - Annen kortsiktig gjeld

Tilleggsopplysning årsregnskap 2023:

Kortsiktig gjeld kr -4 823

Påløpt strømkostnad, desember 2023 med kr 4 243.

Skyldige feriepenger med kr 580.

Budsjett Sameiet A Sandvigsgt 34-36-38

Tilbake til hovedmeny

Konto	Inntekter drift	Budsjett 2024	Merknad
3200	Sameieavgift, lik andel	94 564	Økes med 5 % fra 01.06.24
3210	Sameieavgift, fordelt på brøk	259 733	Øked med 5 % fra 01.06.24
3220	Sameieavgift, indivduell felles gjeld	118 000	Gjelder de som har individuell fellesgjeld
3900	Annen driftsrelatert inntekt		
	Sum driftsinntekter	**472 297**	
5000	Lønn	15 000	
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	32 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	19 512	
6320	Renovasjon, avløp o.l.		
6340	Strøm	30 000	
6360	Renhold		
6370	Snøbrøyting/grusing	45 000	
6420	Leie datasystemer	9 000	
6490	Annen leiekostnad		
6540	Inventar	5 000	
6600	Vedlikehold bygg, utvendig	130 000	Skifte takvinduer, maling av rekkverk
6601	Vedlikehold bygg ,innvendig	10 000	
6002	Vedlikehold elektro	5 000	
6605	Vedlikehold uteareal	100 000	Utbedre fuktskader mur kjeller
6620	Vedlikehold utstyr		
6690	Vedlikehold annet		
6701	Honorar revisjon		
6705	Honorar regnskap	27 000	
6725	Honorar for juridisk bistand		
6760	Vaktmestertjenester		
6790	Andre fremmed tjenester	8 000	
6800	Kontorrekvisita		
7420	Gave		
7500	Forsikringspremie	68 000	
7700	Styremøte		
7710	Årsmøte		
7770	Bankgebyrer	2 500	
7790	Andre kostnader	2 500	
8050	Renteinntekter bank		
8055	Renteinntekt annet /kunder		
8152	Rentekostnad lån, individuell felles gjeld	38 000	
8153	Rentekostnad lån, felles	37 000	
8154	Rentekostnad annet/leverandør		

	Totalt
Sum driftsinntekter	472 297
Sum driftskostnader	508 512
Driftsresultat	**-36 215**
Finansinntekter	0
Finanskostnader	75 000
Netto finans	**-75 000**
Årsresultat	**-111 215**

Merknader

Årlig avdrag individuell felles gjeld	80 000
Årlig avdrag felles gjeld	100 000

Orientering til søknad om reseksjonering av seksjonsnummer 15 fra 1 seksjon til inntil 5 seksjoner, til årsmøte i Sameiet Anders Sandvigsgate 34-36-38

Eiendomsutvikling Innlandet AS er eier av seksjonsnummer 15, som er en næringsseksjon som ligger i underetasje i Sameiet Anders Sandvigsgate 34-36-38. Seksjonen har frem til og med 31.12.23 vært utleid og benyttet til kontorlokaler.

Eier av seksjonen har over en periode forsøkt å selge næringsseksjonen uten hell.
Seksjonens areal er på ca. 330 kvm. med tillegg av ventilasjonsrom og bod i kjeller. Det følger også med 5 dedikerte parkeringsplasser til seksjonen.

Som en følge av et vanskelig marked for å selge eller leie ut næringsareal på Lillehammer så vurderes det derfor å kunne bygge om seksjonen til leiligheter.

De eventuelle nye boligseksjonene vil få egne innganger fra eksisterende innganger i nr. 34 og 38, og i tillegg vurderes det å etablere egen inngang via nr. 36.

Det vises til Eierseksjonsloven § 20, Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner
«Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak.»
«Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.»
«Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.»

Seksjon 15 søker med dette om tillatelse til å re seksjonere seksjon nummer 15 fra 1 seksjon til opptil 5 boligseksjoner.

Når eventuelt godkjent vedtak foreligger vil det søkes kommunen om bruksendring fra næring til bolig.

Bruksendring og reseksjonering vil ikke medføre noen fasadeendring på bygget.

Det foreligger ingen plantegninger over tenkt tiltak, da eier av seksjonene ikke ønsker å pådra seg unødvendige kostnader før sak om reseksjonering eventuelt er godkjent.

En reseksjonering vil ikke medføre noen økte felleskostnader for sameiet og nåværende seksjonseiere, da de nye boligseksjonene til sammen vil få samme sameierbrøk som nummer 15 har i dag. Det som vil endre seg er felleskostnader som deles likt pr. andel, som fremover vil bli fordelt på flere seksjonseiere og medføre en lavere andel pr seksjon.

Da seksjonsnummer 15 allerede disponerer 5 parkeringsplasser i sameiet, så vil det heller ikke medføre økt press på felles parkeringsplasser, om seksjonsnummer 15 bygges om til flere leiligheter. Ved en eventuell ombygging til leiligheter kan det være aktuelt at de 5 parkeringsplassene kan tilegnes av sameiet, slik at hele parkeringsarealet i sameiet er fellesplasser som kan benyttes av hele sameiet.

Søker vil dekke alle eventuelle kostnader som gjelder reseksjonering og bruksendring.

Jeg håper på en positiv saksbehandling, og om det skulle være noen spørsmål i forkant av sameiet ta gjerne kontakt med undertegnede.

Eiendomsutvikling Innlandet AS
v/Jan-Tore Horn
Mobilnummer 99 61 47 84

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den 8/9-82

Sak nr.

J.nr. 3914/82
JG/GTF

FERDIGATTEST

Byggherre : LOGO
Postboks 10
Adresse : 2601 LILLEHAMMER

gate/veg, hus nr. ..... *matr.nr.* 334 og 304

g.nr. ..... *b.nr.* .....

Bygningens art : Kontor-og boligblokk i A.Sandvigsgt.36-38

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

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Netto gulvareal 907 m²; Brutto gulvflate (kontor) 376 m²; Netto/Brutto golvareal i alt 1283 m²

   a) i hovedbygning ..... etasjer ..... gr. fl. .....

   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....

2. Antall leiligheter og hybelleiligheter 12
3. Utstyr, antall 16 bad/dusj 18 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk :

5. Vannavgift beregnes fra 1/9-82
   Kloakk " "

H. T. Mysen

Gjenpart sendt :

Rådmannen
Byingeniøren.
gningskontoret.
ars Grønvold A/S
rk.Bjarne B.Ellefsen

J.Gravrok

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Arkitekt Bjarne B.Ellefsen
Løkkegt. 9
Boks 10

2601 LILLEHAMMER

JG/GTF 6135/81 24.november 1981
503.1

LOBB- A.SANDVIGSGT. 36-38. REVIDERTE TEGNINGER

Vi viser til reviderte tegninger mottatt 20.11.81 vedrørende plan 1.etasje og plan 2. og 3.etasje for LOBB-huset.

Endringene gjelder i hovedsak at leilighet nr.6 og 10 er slått sammen til en leilighet, og at det samme er utført for leilighet nr. 4 og 7.

Antall leiligheter blir etter dette redusert med 2, slik at prosjektet nå blir på 12 leiligheter mot tidligere 14.

Netto og brutto leieareal totalt blir uforandret.

Ved leilighet bør berørte fasader revideres, da sammenslåingen av leilighetene har medført en mindre omplassering av vinduer.

Vi har forøvrig ingen spesielle merknader til de reviderte tegninger som herved godkjennes.

Etter fullmakt

H. T. Mysen

J.Gravrok

Vedlegg:
1 sett tegninger

Kopi til;
Lillehammer og Omegns Boligbyggelag, P.b.10, her

Henvendelser om saken rettes til;
J.Gravrok

Lillehammer kommune

Dato: 10.02.2017
Vår ref.: 17/716-2
Arkivkode: FEIGB 200/304
Løpenum: 17/3943
Deres ref:

Thyssenkrupp Encasa
PB 6877 Rodeløkka

0504 OSLO

FERDIGATTEST.
Vedrørende: TRAPPEHEIS.
Adresse: Anders Sandvigs gate 34, Gnr./Bnr. 200/304.

Tiltakshaver: Ole Baardseng
Ansvarlig søker: Thyssenkrupp Encasa

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

Arbeidets art:	Montering av trappeheis.	
Bygningstype / bygningsnummer	Boligbygg/ 12305729.	
Journalnummer for tillatelse:	16/7273-2	Dato: 15.11.2016

Signert gjennomføringsplan mottatt fra ansvarlig søker er datert 18.01.2017.

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

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

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kenneth Ulen
Saksbehandler

Kopi: Ole Baardseng, Anders Sandvigs gate 34, 2609 LILLEHAMMER.

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE	BESØKSADRESSE	E-POST	TELEFON
Postboks 986 2626 Lillehammer	Storgata 51 2609 Lillehammer	Postmottak@Lillehammer.kommune.no	61 05 05 00

REGULERINGSPLAN FOR LILLEHAMMER SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

Formell behandling:

Første forslag til bestemmelser:	25.4.08
Revisjon:	13.5.08
Planutvalget 1. gang	21.5.08
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	22.5.08
1. gangs offentlig ettersyn	18.6. - 29.8.09
Planutvalget 2. gang	19.3.09
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	20.3.09
2. gangs offentlig ettersyn	27.3. - 22.5.09
Revisjon	17.8.09
Kommunestyret 1. gang *(Før mekling)*:	24.9.09
Revidert i samsvar med kommunestyrets vedtak:	25.9.09
Planutvalget 3. gang	3.12.09
3. gangs offentlig ettersyn *(Begrensa tilleggshøring)*	11.12.09 – 8.1.10
Planutvalget 4. gang	4.2.10
Kommunestyret 2. gang:	18.2.10
Kommunestyret 3. gang *(Vedtaket 24.9.09 opprettholdt)*:	24.3.10
Godkjent av Miljøverndepartementet	**20.12.10**
Revidert i samsvar med Miljøverndepartementets vedtak:	21.12.10

Innholdsfortegnelse

GENERELLE BESTEMMELSER 8

§ 1 PLANENS JURIDISKE DOKUMENTER 8

§ 2 REGULERINGSPLANER SOM ERSTATTES 8

§ 3 GENERELLE FORMÅLSVISE BESTEMMELSER 9
- § 3.1 Byggeområdene generelt 9
- § 3.2 Arealer for boliger 9
  - § 3.2.1 Tilleggsformål innenfor områder regulert til rent boligformål 9
  - § 3.2.2 Bakkeplanet 9
  - § 3.2.3 Atkomst til boliger 9
  - § 3.2.4 Små leiligheter 9
  - § 3.2.5 Uteoppholdsareal for boliger 10
  - § 3.2.6 Solinnfall 10
- § 3.3 Areal for forretning / butikksenter-område 10
  - § 3.3.1 Definisjon 10
  - § 3.3.2 Utforming av forretningsbygg 11
- § 3.4 Arealer for industri i kombinasjon med andre formål 11
- § 3.5 Offentlige trafikkområder 11
- § 3.6 Arealer for offentlige eller allmennyttige formål 11
- § 3.7 Passasjer gjennom kvartalene 11
- § 3.8 Byens åpne rom 12
- § 3.9 Vegetasjon 12
- § 3.10 Mesnaelva 12

§ 4 BEVARING AV KULTURMINNER 13
- § 4.1 Område med nasjonal verneverdi 13
- § 4.2 Uttalelse fra kulturminnemyndighetene 13
- § 4.3 Arealer som skal bevares 13
- § 4.4 Bygninger som skal bevares 13
- § 4.5 Høydebegrensning ved ”bygninger som skal bevares” 14

§ 5 ARKITEKTONISK UTFORMING 14
- § 5.1 Arkitektonisk utforming i samspill med omgivelsene 14
- § 5.2 Hensyn til gate- og uterom 15
- § 5.3 Bygningsplassering 15
- § 5.4 Riving av eksisterende bebyggelse 15
- § 5.5 Gjerder og porter 15
- § 5.6 Byggesøknad og estetikk 15

§ 6 STØYFORHOLD 16

§ 7 FORURENSING 16

§ 8 UNIVERSELL UTFORMING 16

§ 9 ENERGI 17

§ 10 PARKERING 17
- § 10.1 Parkeringskrav 17
- § 10.2 Parkering for bevegelseshemmede 18

§ 10.3 Beslag av areal til parkering og bilkjøring ... 18
§ 10.4 Restriksjonsområder for ev. P-anlegg ... 18
§ 10.5 Takhøyde i parkeringsanlegg ... 18

§ 11 ILLUSTRASJONSPLAN ... 19
§ 11.1 Krav om illustrasjonsplan ... 19
§ 11.2 Innhold i illustrasjonsplan ... 19

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER ... 20
§ 12.1 Ferdigstillelse av utomhusarealer ... 20
§ 12.2 Kapasitet i vegsystemet ... 20
§ 12.3 Elverommet kvartal 24A (Terrassen, Mølla) ... 21
§ 12.4 Offentlige gangveger i kvartal 21 ... 21

§ 13 TETTHET, HØYDER OG TAKFORM ... 22
§ 13.1 Tetthet ... 22
§ 13.1.1 Generelt ... 22
§ 13.1.2 Overskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet for enkelteiendommer ... 22
§ 13.2 Høyder ... 23
§ 13.2.1 Generelt ... 23
§ 13.2.2 Mindre overskridelser av maksimalt tillatte byggehøyder ... 23
§ 13.2.3 Høyder inntil bygninger som skal bevares ... 23
§ 13.2.4 Tilbaketrukket toppetasje ... 23
§ 13.2.5 Måling av høyder ... 23
§ 13.3 Takform ... 24

KVARTALVISE BESTEMMELSER ... 25

§ 14 KVARTAL 10B ... 25
§ 14.1 Tetthet ... 25
§ 14.2 Byggehøyder ... 25
§ 14.3 Takform ... 25
§ 14.4 Formål innenfor området O ... 25
§ 14.5 Bevaring av Lars Skrefsruds gate 2 og Nordsetervegen 8 ... 25

§ 15 KVARTAL 10C ... 26
§ 15.1 Tetthet ... 26
§ 15.2 Byggehøyder ... 26
§ 15.3 Takform ... 26

§ 16 KVARTAL 11 ... 26
§ 16.1 Tetthet ... 26
§ 16.2 Gesimshøyder ... 26
§ 16.3 Mønehøyder ... 27
§ 16.4 Takform ... 27
§ 16.5 Atkomst ... 27
§ 16.6 Om noen av bygningene i kvartal 11 som er regulert til bevaring ... 27
§ 16.7 Materialbruk i kvartal 11 ... 27

§ 17 KVARTAL 13 ... 28
§ 17.1 Tetthet ... 28
§ 17.2 Gesimshøyder ... 28
§ 17.3 Mønehøyder ... 28

§ 17.4 Takform 28

§ 18 KVARTAL 14 28
§ 18.1 Tetthet 28
§ 18.2 Gesimshøyder 28
§ 18.3 Mønehøyder 28
§ 18.4 Takform 29

§ 19 KVARTAL 15 29

§ 20 KVARTAL 16 29
§ 20.1 Tetthet 29
§ 20.2 Gesimshøyder 29
§ 20.3 Mønehøyder 30
§ 20.4 Takform 30
§ 20.5 Bevaring av det fire etasjes pakkhuset i Storgata 95 30

§ 21 KVARTAL 20 30
§ 21.1 Tetthet 30
§ 21.2 Gesimshøyder 30
§ 21.3 Mønehøyder 31
§ 21.4 Takform 31

§ 22 KVARTAL 21 31
§ 22.1 Tetthet 31
§ 22.2 Gesimshøyder 31
§ 22.3 Mønehøyder 31
§ 22.4 Takform 31
§ 22.5 Uteoppholdsareal/nærlekeplasser 31
§ 22.6 Friområdet F 32
§ 22.7 Rekkefølgebestemmelser 32
§ 22.8 Parkering 32
§ 22.9 Bevaring av Løkkegata 24 og uthuset i Storgata 120c 32

§ 23 KVARTAL 22 32
§ 23.1 Tetthet 32
§ 23.2 Gesimshøyder 32
§ 23.3 Mønehøyder 33
§ 23.4 Takform 33
§ 23.5 Arkitektonisk utforming av Storgata 108 33
§ 23.6 Bevaring av Storgata 110 og bolighuset i Løkkegata 27 33

§ 24 KVARTAL 23A 33
§ 24.1 Tetthet 33
§ 24.2 Gesimshøyder 34
§ 24.3 Mønehøyder 34
§ 24.4 Takform 34
§ 24.5 Glasstak 34

§ 25 KVARTAL 23B 34

§ 26 KVARTAL 24A 35

§ 26.1 Tetthet ... 35
§ 26.2 Gesimshøyder ... 35
§ 26.3 Mønehøyder ... 36
§ 26.4 Takform ... 36
§ 26.5 Friområdet F ... 36
§ 26.6 Forretningsområdet Fo med "Terrassen" ... 36
§ 26.7 "Møllestua" ... 37
§ 26.8 Rekkefølgebestemmelser for kvartal 24A ... 37
§ 26.9 Overbygging av "areal som skal bevares" inntil Elvegata ... 38

§ 27 KVARTAL 24B ... 38
§ 27.1 Formål ... 38
§ 27.2 Tetthet ... 38
§ 27.3 Gesimshøyder ... 38
§ 27.4 Mønehøyder ... 38
§ 27.5 Takform ... 38

§ 28 KVARTAL 28 ... 39
§ 28.1 Tetthet ... 39
§ 28.2 Gesimshøyder ... 39
§ 28.3 Mønehøyder ... 39
§ 28.4 Takform ... 39
§ 28.5 Støy ... 39

§ 29 KVARTAL 29 ... 39
§ 29.1 Formål ... 39
§ 29.2 Tetthet ... 40
§ 29.3 Gesimshøyder ... 40
§ 29.4 Mønehøyder ... 40
§ 29.5 Takform ... 40

§ 30 KVARTAL 34 ... 40

§ 31 DEL AV KVARTAL 35 ... 41
§ 31.1 Tetthet ... 41
§ 31.2 Byggehøyder ... 41
§ 31.3 Takform ... 41

§ 32 KVARTAL 55 ... 41

§ 33 KVARTAL 61A ... 42
§ 33.1 Tetthet ... 42
§ 33.2 Byggehøyder ... 42
§ 33.3 Takform ... 42

§ 34 KVARTAL 61B ... 42
§ 34.1 Tetthet ... 42
§ 34.2 Gesimshøyder ... 42
§ 34.3 Mønehøyder ... 43
§ 34.4 Takform ... 43
§ 34.5 Arkitektonisk utforming av Storgata 73 og 75 ... 43
§ 34.6 Bevaring av Låven i Storgata 69, "Iversen-låven" ... 43

§ 35 KVARTAL 62A 43

§ 36 KVARTAL 62B 44
§ 36.1 Tetthet 44
§ 36.2 Gesimshøyder 44
§ 36.3 Mønehøyder / byggehøyder 44
§ 36.4 Takform 44

§ 37 KVARTAL 63 45
§ 37.1 Tetthet 45
§ 37.2 Gesimshøyder 45
§ 37.3 Mønehøyder / byggehøyder 45
§ 37.4 Takform 45

§ 38 KVARTAL 69 45
§ 38.1 Tetthet 45
§ 38.2 Gesimshøyder 45
§ 38.3 Mønehøyder 46
§ 38.4 Takform 46
§ 38.5 Gangpassasjer 46
§ 38.6 Pakkhuset i Storgata 78, ”Avlangrud-låven” 46

§ 39 KVARTAL 70 46
§ 39.1 Tetthet 46
§ 39.2 Gesimshøyder 47
§ 39.3 Mønehøyder 47
§ 39.4 Takform 47
§ 39.5 Wieses gate 3 47

§ 40 KVARTAL 71A 48
§ 40.1 Tetthet 48
§ 40.2 Gesimshøyder 48
§ 40.3 Mønehøyder 48
§ 40.4 Takform 48

§ 41 KVARTAL 71B 49
§ 41.1 Tetthet 49
§ 41.2 Gesimshøyder 49
§ 41.3 Mønehøyder 49
§ 41.4 Takform 49
§ 41.5 Bruk av det felles private grøntområdet G 49
§ 41.6 Atkomster til parkeringsanlegg 49

§ 42 KVARTAL 72A 50

§ 43 KVARTAL 72B 50
§ 43.1 Tetthet 50
§ 43.2 Gesimshøyder 50
§ 43.3 Mønehøyder 50
§ 43.4 Takform 50

§ 44 KVARTAL 76 51

§ 44.1 Tetthet 51
§ 44.2 Gesimshøyder 51
§ 44.3 Mønehøyder 51
§ 44.4 Takform 51

§ 45 KVARTAL 77 51
§ 45.1 Tetthet 51
§ 45.2 Byggehøyder 51
§ 45.3 Takform 51

§ 46 KVARTAL 78 52
§ 46.1 Tetthet 52
§ 46.2 Gesimshøyder 52
§ 46.3 Mønehøyder 52
§ 46.4 Takform 52
§ 46.5 Reguleringsformål 52

§ 47 KVARTAL 79A 52
§ 47.1 Tetthet 52
§ 47.2 Gesimshøyder 53
§ 47.3 Mønehøyder 53
§ 47.4 Takform 53
§ 47.5 Reguleringsformål 53
§ 47.6 Atkomster til parkeringsanlegg 53

§ 48 KVARTAL 79B 53
§ 48.1 Formål 53
§ 48.2 Tetthet 53
§ 48.3 Byggehøyder 54
§ 48.4 Takform 54
§ 48.5 Jernbanetorget 1 54

§ 49 KVARTALENE 80 OG 87 54
§ 49.1 Tetthet 54
§ 49.2 Gesimshøyder 54
§ 49.3 Mønehøyder 54
§ 49.4 Takform 54

BESTEMMELSER SOM ER VEDTATT TIDLIGERE OG FORTSATT GJELDER 55

§ 50 KVARTAL 15, NEDRE DEL, FAGSTADHAVEN 55

§ 51 KVARTAL 15, ØSTRE DEL 60

§ 52 KVARTAL 23 B, TINGHUSKVARTALET 67

§ 53 KVARTAL 55, BRYGGERIET 71

§ 54 KVARTAL 62A, HUUSEHAGEN 77

§ 55 KVARTAL 72A 81

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 PLANENS JURIDISKE DOKUMENTER

Den rettskraftige reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- Disse bestemmelsene.
- Plankart sist revidert 21.12.10.

§ 2 REGULERINGSPLANER SOM ERSTATTES

- Reguleringsendring for Fagstadhaven, godkjent av kommunestyret 28.10.2004. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet. (Kvartal 15B)
- Reguleringsplan for kvartal 15 øst, godkjent av kommunestyret 14.6.2007 og revidert 18.1.08 etter klagebehandling i planutvalget 17.1.08. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet. (Kvartal 15A)
- Reguleringsplan for kvartal 23B, godkjent av kommunestyret 23.11.06. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Reguleringsendringer for kvartalene 28 og 23, godkjent av kommunestyret 29.10.87 og 26.6.97.
- Reguleringsplan for kvartal 34 Lurhaugen, godkjent av kommunestyret 18.02.93
- Reguleringsplan for kvartal 55, Bryggeriet, godkjent av kommunestyret 21.11.02. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Reguleringsplan for kvartal 62A, Huusehagen, godkjent av kommunestyret 14.12.06. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Reguleringsplan for kvartal 72A godkjent av kommunestyret 25.3.04. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Deler av reguleringsplanen for Lillehammer Skysstasjon godkjent av kommunestyret 30.4.92.
- Deler av reguleringsplanen for ny forbindelse til Lillehammer sentrum, Mesnadalsarmen og Vestre tangent med omgivelser, godkjent av kommunestyret 19.12.91.

§ 3 GENERELLE FORMÅLSVISE BESTEMMELSER

(Plan- og bygningslovens § 25, punkt 1)

§ 3.1 Byggeområdene generelt

Innenfor byggeområdene tillates, lager, atkomstveg, parkeringsanlegg, anlegg for uteopphold og annet som naturlig hører til reguleringsformålet.

§ 3.2 Arealer for boliger

Unntatt første underpunkt nedenfor gjelder disse bestemmelsene også for områder for boligformål i kombinasjon med andre formål.

(I § 12.2 om "Kapasitet i vegsystemet" er det stilt krav om kapasitet i vegsystemet før større prosjekter kan godkjennes.)

§ 3.2.1 Tilleggsformål innenfor områder regulert til rent boligformål

Innenfor områder for rent boligformål tillates boliger med tilhørende servicefunksjoner. Med til slike servicefunksjoner regnes mindre lekeplasser, felles private friområder og felles atkomster.

Begrenset næringsvirksomhet kan også tillates innenfor områder for rent boligformål under følgende forutsetninger:

- Hver næringsbedrift begrenses til 100 m^2 bruksareal. Nødvendige parkeringsarealer skal regnes med i bruksarealet.
- Samlet bruksareal til næringsformål begrenses til 10 % av det totale bruksarealet i den eksisterende bebyggelsen innenfor det aktuelle delområdet.
- Atkomst og parkering kan løses på en måte som ikke forringer bomiljøet vesentlig.

§ 3.2.2 Bakkeplanet

Nye boliger på bakkeplan mot gate er kun tillatt innenfor områder som er regulert til rent boligformål.

§ 3.2.3 Atkomst til boliger

I prosjekter hvor boliger er kombinert med annen virksomhet, skal boligene ha egen atkomst fra bakkeplan. Kommunen kan godkjenne boliger med felles atkomst med annen virksomhet hvis den finner dette forsvarlig for bomiljøet.

§ 3.2.4 Små leiligheter

I planer og prosjekter som inneholder mer enn 6 boenheter, skal andelen små leiligheter, det vil her si maks 2 rom, utgjøre minst 1/3 av det samlede antall nye boenheter.

Kommune kan unnta fra dette kravet hvis den finner grunn til å anta at små boenheter utgjør minst 1/4 av det samlede antall boenheter i området som dekkes av reguleringsplanen for sentrum.

§ 3.2.5 Uteoppholdsareal for boliger

Boliger, med unntak av hybler, skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse på min. 10 % av boligens areal, minimum 5 m^2 netto pr. boenhet.

Unntak kan gjøres der eget, privat uteoppholdsareal finnes på terreng eller der etablering av balkong eller lignende vil være i strid med antikvariske hensyn.

Privat uteplass skal ha solinnfall i sommerhalvåret.

Nye boliger skal ha minimum 15 m^2 privat eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet i små prosjekter på inntil 8 boenheter, og min. 10 m^2 pr. boenhet i større prosjekter. Hybler kan unntas fra kravet.

Nærlekeplass i hht. kommunens lekeplassvedtekter skal tilrettelegges innenfor det felles utearealet med mindre noe annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, ikke kunne benyttes til bilparkering, og bakgrunnsstøy skal ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder.

Deler av uteoppholdsarealet kan være takterrasse, men lekeplass skal være på bakkenivå med mindre noe annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

Det skal ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygg før felles og private uteoppholdsareal er opparbeidet.

§ 3.2.6 Solinnfall

Deler av uteoppholdsareal, herunder nærlekeplass, skal ha solinnfall i min. 3 timer i tidsrommet mellom kl. 09:00 og 17:00 ved vårjevndøgn.

Ved nye prosjekter skal konskevensene for solforholdene for eksisterende boliger vurderes.

§ 3.3 Areal for forretning / butikksenter-område

Disse bestemmelsene gjelder også for områder for forretningsformål i kombinasjon med andre formål.

§ 3.3.1 Definisjon

Utenfor området avmerket som "butikksenter-område" er følgende ikke tillatt:

1) Nye enkelt-forretninger med salgsflate større enn 1500 m^2.
2) Kjøpesentre større enn 3000 m^2.
   Med kjøpesenter forstås her ei gruppe med forretninger med felles inngangsparti i form av et oppholdsareal under tak utenfor offentlig gategrunn.

Unntatt fra forbudene i punktene 1) og 2) ovenfor er handel med følgende varegrupper, som er plass- eller transportkrevende:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskoler / hagesentre
- Møbler
- Hvitevarer
- Brunevarer

§ 3.3.2 Utforming av forretningsbygg

I bygg med forretninger i første etasje skal vinduer og dører dekke minimum 70 % av fasadelengden i første etasje mot gate. Vinduene skal være åpne med innsyn til forretningene innenfor eller til vindusutstillinger. *(Står også i § 5.2 om "Hensyn til gate- og uterom".)*

(I § 12.2 om "Kapasitet i vegsystemet" er det stilt krav om kapasitet i vegsystemet før større prosjekter kan godkjennes.)

§ 3.4 Arealer for industri i kombinasjon med andre formål

Innenfor arealer avsatt til blant annet industri tillates ikke virksomhet som vil medføre uakseptabel støy i boligmiljøer. Jamfør § 5 om støyforhold.

§ 3.5 Offentlige trafikkområder

Formålene offentlig kjøreveg og offentlig gang- og sykkelveg er å betrakte som ett reguleringsformål. Skillet mellom disse er ikke rettslig bindende.

§ 3.6 Arealer for offentlige eller allmennyttige formål

Innenfor byggeområde for offentlige bygninger eller bygninger med allmennyttig formål tillates kirker, sykehus, pleiehjem, helseinstitusjoner, skoler og museer/kulturinstitusjoner mv.

§ 3.7 Passasjer gjennom kvartalene

Offentlig ferdsel for fotgjengere gjennom sentrumskvartalene skal opprettholdes og videreutvikles gjennom passasjer på egnede steder og kvartalsplasser i tilknytning til slike passasjer.

Disse passasjene er vist på plankartet dels som "Offentlig gang- og sykkelveg", dels som "Allmennyttig formål - gang- og sykkelveg".

Passasjer regulert som "Offentlig gang- og sykkelveg" kan ikke bygges over og skal være åpne for allmennheten til enhver tid.
Planens intensjon er at disse passasjene skal driftes av kommunen.

Passasjer regulert som "Allmennyttig formål - gang- og sykkelveg", skal være allment tilgjengelige i butikkenes åpningstider. De kan ellers inngå i forretningsarealer, men skal framstå som passasjer utenom ordinære salgsflater. De delene av disse passasjene som ligger utenom områder regulert til "Arealer som skal bevares, kan bygges over.
Planens intensjon er at disse passasjene skal driftes av private.

Passasjene skal gå via kvartalsplasser der slike går fram av regulerte "arealer som skal bevares". Kommunen kan ellers tillate at traseene justeres i forbindelse med detaljprosjektering.

(Lokalisering og størrelse av "kvartalsplasser", går fram av "Temakart: Byrom", som er et illustrerende vedlegg til reguleringsplanen.
Dette temakartet er altså ikke en rettskraftig del av reguleringsplanen.
Med mindre noe annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene, stilles det ikke minimumskrav til kvartalplassens areal så lenge funksjon og lokalisering vurderes som tilfredsstillende.
Kvartalsplasser utformes i forbindelse med detaljprosjektering.)

§ 3.8 Byens åpne rom

Med byens åpne rom menes her:
- Byens torg, merket med **T** på plankartet.
- Gågata.
- Mesnaelva med strandområder.
- Parker og andre offentlige friområder.

I byens åpne rom tillates bare tiltak som legger til rette for bruk av disse som åpne, offentlige rom, med mindre noe annet går fram av spesifikke bestemmelser. I parker og andre offentlige friområder tillates bare byggetiltak knyttet til lek, rekreasjon og fysisk aktivitet.

Godkjenning av vesentlige permanente tiltak i disse områdene skal baseres på offentlig høring.

Det skal legges vekt på kunstnerisk utsmykning. Organisasjoner for kunstnere skal være blant de som tilskrives ved slike høringer.

§ 3.9 Vegetasjon

Levedyktige trær av betydelig størrelse og annen sammenhengende vegetasjon skal bevares. Uttynning kan foretas etter samråd med Lillehammer kommune.

Ikke levedyktige trær som tas ned, skal erstattes med mindre en annen løsning for vegetasjonen inngår i en illustrasjonsplan for hele kvartalet som er godkjent av kommunen.

§ 3.10 Mesnaelva

Mesnaelva reguleres til friområde i vassdrag.

For Mesnaelva og arealene langs denne som er regulert til friområder, gjelder:

Eventuelle anlegg i elva må forelegges konsesjonsholder før byggemelding.

På kartet er inntegna stier og bruer over Mesnaelva. Plasseringen av disse er ment illustrerende og er ikke juridisk bindende.

(Se også *de kvartalsvise bestemmelsene for kvartal 24A.)*

§ 4 BEVARING AV KULTURMINNER

(Plan- og bygningslovens § 25, punkt 6)

§ 4.1 Område med nasjonal verneverdi

Det meste av planområdet (*) er i "Byplan for Lillehammer" av 15.6.06 kategorisert som "område med nasjonal verneverdi".

Plan- og bygningslovens §§ 74.2 og 92 tredje ledd skal derfor tillegges særlig vekt. Se § 5 om arkitektonisk utforming.

Kommunen kan i samråd med fylkeskonservatoren tillate mindre avvik fra disse bestemmelsene, hvis den finner det nødvendig for å gjøre bygningen anvendelig på en måte som er hensiktsmessig for byen.

(*) *Følgende kvartaler innenfor planområdet ligger utenfor byplanens "område med nasjonal verneverdi": Nr. 13, 20, 24B, 28, 29, 34, 35 og 79B.*

§ 4.2 Uttalelse fra kulturminnemyndighetene

Kulturminnemyndighetene skal uttale seg til alle plan- og byggesaker knyttet til bygninger som skal bevares og arealer som skal bevares innenfor planområdet.

§ 4.3 Arealer som skal bevares

Områder som på plankartet er markert som "Arealer som skal bevares", kan ikke bebygges ytterligere.

Kommunen kan tillate unntak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket vil bidra vesentlig til at opprinnelig bygning kan anvendes på en måte som er positiv for byen.
- Ingen bygninger som skal bevares, endres vesentlig når det gjelder volum, karakter og synlighet.
- Ingen fasader på "bygninger som skal bevares" som vender ut mot "arealer som skal bevares", blir bygd inn med mer enn 1/3.
- Ingen viktige byrom som hører til verna hus, blir berørt på en måte som går ut over funksjonen som byrom eller potensialet til å kunne utvikles videre som byrom.
  (I sin vurdering av hva som er viktige byrom vil kommunen legge til grunn "Temakart: Byrom", som er et illustrerende vedlegg til reguleringsplanen. Dette temakartet er altså ikke en rettskraftig del av reguleringsplanen.)

Glasstak over "Arealer som skal bevares" er ikke tillatt med mindre annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

§ 4.4 Bygninger som skal bevares

1. Bygning som på plankartet er markert som "Bygning som skal bevares", kan ikke rives. Den kan tas ned og settes opp igjen hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen finner at det kan forsvares teknisk og vernefaglig. Den kan flyttes bare hvis anledning til det går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

2. Endringer i eksteriøret på bygninger som skal bevares, skal utføres på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi.
3. Så langt det er mulig skal gamle bygningsdeler repareres og ikke byttes ut.
4. Ved endring av vinduer, kledninger, taktekking osv. skal ha for øye en tilbakeføring til opprinnelig utseende.
5. Eventuell tilbakeføring må baseres på dokumentasjon, eksempelvis i form av fotografier eller bygningstegninger.
6. Punktene 2, 4 og 5 i denne bestemmelsen gjelder normalt også for overflatebehandling og farger.
7. Ved nybygg etter total brannskade eller tilsvarende, gjelder de samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor. Det arkitektonisk uttrykk skal ved nybygg være en nytolkning av de prinsipper som tidligere er anvendt, framfor en ren stilkopiering.
8. Kommunen kan i samråd med fylkeskonservatoren tillate mindre avvik fra punktene 2 - 7 i disse bestemmelsene om "Bygninger som skal bevares", hvis den finner det nødvendig for å gjøre bygningen anvendelig på en måte som er hensiktsmessig for byen.

§ 4.5 Høydebegrensning ved "bygninger som skal bevares"

Nytt bygg som grenser mot bygning som skal bevares, skal skal ha en gesims som ikke er mer enn 1,0 m høyere enn bygningen som skal bevares.

Denne høydebegrensningen gjelder ikke når bygningen som skal bevares har en gesimshøyde på under 4 m. I slike tilfeller gjelder planens øvrige bestemmelser om gesimshøyder.

§ 5 ARKITEKTONISK UTFORMING

§ 5.1 Arkitektonisk utforming i samspill med omgivelsene

Det skal legges til grunn at det meste av planområdet er kategorisert som "område med nasjonal verneverdi". Se § 4.1 om "område med nasjonal verneverdi".

Ny bebyggelse skal utformes i et nåtidig formspråk, men underordne seg omgivelsene og spesielt den historiske bebyggelsen når det gjelder volum, fasadeuttrykk og bebyggelsesstruktur.

I områder med overveiende trepanelt bebyggelse skal det brukes trepanel som ytterkledning på vegg.

Skråtak skal ha en takvinkel som er tilpasset nabobygningene.
Se egen generell bestemmelse om takform.

Fasadelengde mot gate skal som hovedregel samsvare med opprinnelig eiendomsstruktur. *(Opprinnelig var mange eiendommer lange og smale med kortsiden ut mot gaten.)*
Dersom en enkeltbygnings fasade mot gate overskrider gesimshøyden ganget med 3, skal denne deles i deler med ulike arkitektoniske uttrykk.

Søknad om ny bebyggelse skal vise fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse på egen og naboers eiendom.

Kommunen kan kreve at fjernvirkningen av større tiltak skal vurderes med tanke på utsikt, siktlinjer, eksponering i landskapet og lignende.
(Se egne bestemmelser om henholdsvis "Byggesøknad og estetikk" og "Innhold i illustrasjonsplan", punktene a, b og c.)

§ 5.2 Hensyn til gate- og uterom

Ved nybygg eller andre tiltak skal det legges særlig vekt på at bygningens eller tiltakets form, fasade og materialbruk understreker og forsterker tilliggende gate- og uterom.

I bygg med forretninger i første etasje skal vinduer og dører dekke minimum 70 % av fasadelengden i første etasje mot gate, med mindre bevaringshensyn tilsier noe annet. Vinduene skal være åpne med innsyn til forretningene innenfor, eller til vindusutstillinger. Slike bygg skal ha inngang fra alle handlegater de grenser mot.

Viktige siktlinjer ut fra gate- og uterom til byens nære omgivende landskap skal ikke stenges.

§ 5.3 Bygningsplassering

Bygninger mot offentlig gate og plass skal ha gatefasade i eksisterende byggelinje. Med mindre kommunen tillater eller krever noe annet, skal det bygges inntil minst én av eiendomsgrensene som støter mot gate. Ubebygd del av tomtens bredde mot gate skal være maksimalt 1/3 av eiendomsbredden, og det kan kreves oppsetting av gjerde i åpningen.

Utbygging av mindre enn 1/3 av eiendomsbredden mot gate tillates bare hvis det kan godkjennes en utomhusplan som viser at det vil ligge til rette for seinere utbygging som utnytter eiendommen over minimumsgrensen.

§ 5.4 Riving av eksisterende bebyggelse

Rivingstillatelse forutsetter godkjent plan for ny bruk av arealet. Det skal være godtgjort at byggearbeider skal igangsettes umiddelbart etter riving.

§ 5.5 Gjerder og porter

Plankegjerder, hagegjerder og porter kan brukes for å avgrense gaterommet eller eiendommen. Slike tiltak skal utformes i samsvar med strøkets tradisjonelle karakter. I sentrum vil det normalt si tett plankegjerde med ev. port i fasadeliv.

Kommunen kan kreve at slike tiltak gjennomføres.

§ 5.6 Byggesøknad og estetikk

Som vedlegg til søknad om byggetillatelse skal det medfølge en redegjørelse for tiltakets estetikk og en begrunnelse for de valg som er gjort.

I den grad det kan være relevant, skal det skal her gjøres rede for

- forhold til landskapet (byens eller stedets landskap, natur i tettbebyggelsen etc.),

- forhold til utbyggingsmønsteret (byens eller stedets struktur med gater og plasser, tomtestruktur, naturgitte mønstre og historiske elementer etc.),
- forhold til bebyggelsen (eksisterende bygninger, byrom, trafikkareal, bymøbler etc.)
- og andre forhold som er omhandlet i "Estetiske retningslinjer" slik de til enhver tid foreligger. *(Et utkast til estetiske retningslinjer har fulgt reguleringsplanen som vedlegg ved den formeller behandlingen.)*

Kommunen kan bistå med å vurdere hvilke forhold det vil være relevant å gjøre rede for i hver enkelt sak.

"Estetiske retningslinjer" kan bli revidert også etter at reguleringsplanen er vedtatt. Ved søknad om byggetillatelse skal en forholde seg til de retningslinjene som gjelder til enhver tid.

§ 6 STØYFORHOLD

Prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 skal legges til grunn for alle tiltak i planområdet.

Ved alle nye byggeprosjekter eller hovedombygginger skal støysituasjonen 20 år fram i tid dokumenteres.

Trafikkprognoser som kommune legger fram, skal legges til grunn.

§ 7 FORURENSING

Det vises til "Forskrift om begrensning av forurensing".

Kommunen kan nekte brukstillatelse til nye boliger hvis den på grunnlag av beregninger og/eller målinger finner at forskriftens grenseverdier for beskyttelse av menneskets helse vil bli overskredet i området.

§ 8 UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal bygninger, fellesområder og utearealer utformes etter prinsippene for universell utforming. I søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for relevante forhold som stigingsforhold, markdekker og høydeforskjell. Det skal i nødvendig utstrekning dokumenteeres og redegjøres for universell utforming av uteområder, bygnings planløsning (inngangsparti, maksimal stigning på rampe, kommunikasjonsveger, rom), bygningsdeler, installasjoner og innredning.

For prosjekter med 8 boenheter eller flere skal min. 50 % tilrettelegges for livsløpsstandard. Slike boenheter som ligger over bakkeplan skal være tilgjengelige med heis.

For alle boligprosjekter skal det synliggjøres hvordan hele bebyggelsen på sikt kan oppnå livsløpsstandard.

(Det vises til de veiledninger og forskrifter om universell utforming som gjelder til en hver tid. For tiden er blant andre følgende dokumenter aktuelle:

- *Utkast til rikspolitiske retningslinjer for universell utforming sendt på høring med Miljøverndepartementets brev 12.12.07.*
- *"Bygg for alle" (HO-3/2004), temaveileder om universell utforming av byggverk og uteanlegg, utgitt av Statens bygningstekniske etat og Husbanken.*
- *NOU 2001:22 "Fra bruker til borger".*
- *Rundskriv T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".*
- *Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk, kap. X om brukbarhet.*
- *Husbankens definisjon av "livsløpsstandard" i HB 7.B.1.9.)*

§ 9 ENERGI

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse, eksempelvis vannbåren varme. Det skal også dokumenteres at kapasiteten på strømnettet vil bli tilstrekkelig.

(Et fjernvarmeanlegg med varmesentral i Nordre Ål er under planlegging. Kommunen arbeider for tiden med vedtekter som krever tilknytning til dette fjernvarmeanlegget.)

§ 10 PARKERING

§ 10.1 Parkeringskrav

Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med kommunens parkeringsvedtekter.

Vedtektsfestet krav til parkering skal dekkes på en eller flere av følgende måter:

a) Parkeringsplass på egen grunn.

b) Parkeringsplass på annen eiendom under forutsetning av at det ikke parkeres på bakken og at parkeringen er basert på en tinglyst avtale.

c) Frikjøp i hht. vedtekt til pbl § 69.4.
Kommunen kan nekte frikjøp ved boligprosjekter og ved næringsprosjekter større enn 1000 m^2 brutto golvareal.

§ 10.2 Parkering for bevegelseshemmede

I ethvert parkeringsanlegg med plass til 20 biler eller flere, skal minst 5 % av plassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede.
Det tilrås at 10 % av parkeringsplassene reserveres for bevegelseshemmede.

Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang.
(Anbefalt: Maksimalt 20 m.)

I garasje / parkeringshus skal parkering for bevegelseshemmede plasseres nær heis og med tilgang for biler med ekstra høyde.

§ 10.3 Beslag av areal til parkering og bilkjøring

Areal til parkering og bilkjøring på terreng skal ikke utgjøre mer enn 20 % av netto tomt med mindre noe annet følger av de kvartalsvise bestemmelsene.

Parkeringskjeller under terreng kan bygges fram til tomtegrensen.

Parkeringskjeller under terreng skal ikke regnes med i bebygd areal, BYA, under følgende forutsetninger:

- Dekket over parkeringsplanet opparbeides som uteoppholdsareal.
- Ingen deler av dekket over parkeringsplanet stikker mer enn 1 m over tilstøtende omgivelser.

§ 10.4 Restriksjonsområder for ev. P-anlegg

På plankartet er noen arealer avmerket som ”Restriksjonsområder for ev. P-anlegg”. Antall nye parkeringsplasser i tillegg til eksisterende på hvert areal er påført kartet. Inn- og utkjøring til disse parkeringsanleggene skal plasseres prinsipielt i samsvar med atkomstpilene på plankartet. Parkeringsanleggene skal kunne nås fra hovedgatene rundt sentrum uten å forstyrre miljøet inne i sentrum.

Tillatelse til tiltak innenfor disse arealene forutsetter at det kan dokumenteres at tiltaket ikke reduserer mulighetene for å anlegge like mange nye allment tilgjengelige parkeringsplasser innenfor plankartets ”Butikksenter-område” som summen av plassene i plankartets ”Restriksjonsområder for ev. P-anlegg”. Denne summen er 1180 nye parkeringsplasser.

Tiltakets parkeringsbehov må altså ikke nødvendigvis dekkes innenfor plankartets ”Restriksjonsområder for ev. P-anlegg”.

§ 10.5 Takhøyde i parkeringsanlegg

Parkeringsrom skal anlegges slik at det blir mulig eventuelt å omdisponere rommene til annet formål seinere. Slik mulighet kan sikres ved en etasjehøyde på min 4,0 m eller ved at etasjeskillerne konstrueres slik at de kan demonteres.

For små parkeringsanlegg med plass til maks. 25 biler og for anlegg for privat boligparkering kan kommunen unnta fra denne bestemmelsen hvis det er åpenbart at anlegget ikke vil kunne inngå i en større sammenheng i framtida.

§ 11 ILLUSTRASJONSPLAN

§ 11.1 Krav om illustrasjonsplan

For prosjekter med mer enn fem boenheter eller næringsarealer over 500 m^2 skal det foreligge illustrasjonsplan.

Med illustrasjonsplan forstås en detaljert plan for utforming av bygninger og utomhusanlegg for et eller flere byggeprosjekt i forhold til egen tomt og de nærmeste omgivelser. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen som en del av byggesøknaden etter at naboer og andre berørte parter er gitt anledning til å uttale seg.

Kommunen kan kreve illustrasjonsplan også for mindre prosjekter hvis den finner det nødvendig av hensyn til en helhetlig arealutnyttelse.

Illustrasjonsplanen skal dekke et område som er tilstrekkelig stort til å vise hvordan prosjektet vil fungere sammen med de nærmeste omgivelsene funksjonelt og estetisk. Forslag til område som illustrasjonsplanen skal dekke, forelegges kommunen for godkjenning før illustrasjonsplanen utarbeides.

§ 11.2 Innhold i illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 og tydelig vise i den grad det er relevant:

1. Bebyggelsens plassering, hovedform, dimensjoner og møneretninger.
2. Eventuelle overskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet og/eller byggehøyde.
   *(Se § 13.1.2 om o*verskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet for enkelteiendommer
   og § 13.2.2 om mindre overskridelser av maksimalt tillatte byggehøyder. Feltvise grenser for BYA, gesimshøyder og mønehøyder er fastlagt i de kvartalsvise reguleringsbstemmelsene.)
3. Tomtegrenser.
4. Utforming av felles arealer og anlegg for lek- og uteopphold.
5. Utforming av kvartalsplasser og uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, gjerder/skjermvegger og beplantning både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
6. Utforming av gang- og kjøreveger som sikrer framkommelighet for blant annet kjøretøyer for renovasjon, utrykning og brøyting med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlings måte.
7. Løsning for varelevering.
8. Plan for utvendig belysning.
9. Parkeringsplasser, herunder plasser for gjesteparkering.
   Ved parkeringskjeller skal utforming av atkomst vises.
10. Tiltak for støyskjerming.
11. Trafikksikkerhetstiltak.

12. Tilrettelegging for universell utforming.
13. Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
14. Anlegg for vann, avløp og overvann.
15. Anlegg for avfallsbehandling.
16. Lokalisering av evt. transformator.

Med illustrasjonsplanen skal det følge:

a. Tredimensjonal framstilling av prosjektet som viser sammenhengen med de nærmeste omgivelsene og viktige byrom.
b. Hvis kommunen krever det: Framstilling av prosjektet i fjernvirkning som viser konsekvensene for utsikt, siktlinjer, eksponering i landskapet og lignende.
(Dette kravet er også tatt inn i bestemmelsen om "Arkitektonisk utforming i samspill med omgivelsene".
Se også bestemmelsen om "Byggesøknad og estetikk".)
c. Terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommene. og konsekvenser for utsikt og opplevelse av terrenget.
d. Lengdeprofiler for alle nye veger hvor stigningen ikke sier seg selv og er uproblematisk.
e. Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, utsiktsforhold, innsyn, uteareal, trafikksikkerhet og støy.
f. Analyse av dekningen (størrelse og kvalitet) av egnet areal for lek og uteopphold.
g. Registrering av eksisterende vegetasjon med en vurdering av hva som bør bevares.
h. Plan for opparbeiding av den ubebygde del av tomta.

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 12.1 Ferdigstillelse av utomhusarealer

Felles utearealer innenfor byggeområdet skal ferdigstilles for bruk innen bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som praktisk mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret.

§ 12.2 Kapasitet i vegsystemet

Prosjekter av en størrelse som utløser krav om utbyggingsavtale i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser, kan bare godkjennes hvis tilstrekkelig kapasitet i transportsystemet dokumenteres.

(Bestemmelsene om utbyggingsavtaler som for tiden gjelder, går fram av kommunestyrets vedtak 15.6.06. Ifølge dette må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for boligprosjekter med mer enn 6 boliger eller investeringer i bygninger og anlegg for andre formål på mer enn 10 millioner kr. over en 3-årsperiode.

Mens reguleringsarbeidet har pågått, har Statens vegvesen og kommunen i samarbeid utviklet et verktøy for simulering av trafikkbelastningen på vegsystemet. Simuleringsmodellen heter "Contram". Modellen vil kunne være til nytte når trafikale konsekvenser av større prosjekter skal dokumenteres.)

§ 12.3 Elverommet kvartal 24A (Terrassen, Mølla)

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i kvartal 24A, skal følgende betingelser være oppfyllt:

- "Møllestua" skal være flyttet ut av regulert trafikkareal til området FK1. Se § 26.7 om "Møllestua".
- Det skal være anlagt stier med gangbru/-bruer i friområdene i kvartalet merket Fri på plankartet.
- Tiltakene skal være i samsvar med en illustrasjonsplan for hele kvartalet godkjent av kommunen. Se § 11 om illustrasjonsplan.

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i byggeområdet Fo, skal følgende betingelser være oppfyllt:

- Fotgjengerpassasjen langs nord- og vestsida av arealet skal være anlagt.
- Arealet øst for byggegrensene skal være satt i stand parkmessig og/eller for uteservering.
- Andre utearealer skal være satt i stand for allmenn tilgjengelighet. Detaljer avklares gjennom illustrasjonsplan.

§ 12.4 Offentlige gangveger i kvartal 21

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB1eller FKB2 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S2 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB2 eller FKB3 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S1 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 13 TETTHET, HØYDER OG TAKFORM

(Plan- og bygningslovens § 26)

§ 13.1 Tetthet

§ 13.1.1 Generelt

Bebygd areal, BYA, beregnes som bebygd areal i prosent av netto tomt. Netto tomt er eiendomsareal innenfor regulert grense mot naboeiendom, gate m.m.

- Uthus/garasje regnes med i bebygd areal.
- Utendørs parkeringsarealer som er nødvendige for å oppfylle kravene i kommunens parkeringsvedtekter, skal regnes som bebygd areal med 25 m^2 pr. biloppstillingsplass. Se § 10.3 om "Beslag av areal til parkering og bilkjøring".
- Parkeringskjeller under terreng skal ikke regnes med i bebygd areal under følgende forutsetninger:
  - Dekket over parkeringsplanet opparbeides som uteoppholdsareal.
  - Ingen deler av dekket over parkeringsplanet stikker mer enn 1 m over tilstøtende omgivelser.
- Arealer under glasstak skal regnes som bebygd areal.
  Se bestemmelse om glasstak under paragraf om "areal som skal bevares".
- Fotgjengerpassasjer gjennom kvartalene skal holdes utenom beregninger av tetthet så fremt de ikke overbygges.

Bebygd areal, BYA, er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene.

Disse grensene for tetthet vil ikke alltid kunne utnyttes på grunn av andre bestemmelser:

- Krav om arealer som skal bevares
  av hensyn til bygninger som skal bevares
  og behov for kvartalsplasser.
  Se § 4.3 om "Arealer som skal bevares".
- Byggegrenser, som er påført plankartet.
- Krav om uteoppholdsareal for boliger. Se § 3.2.5.
- Krav om solinnfall til boliger. Se § 3.2.6.

I noen delområder er det ikke gitt bestemmelser om bebygd areal, BYA. I disse områdene reguleres tettheten av bestemmelsene nevnt ovenfor.

§ 13.1.2 Overskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet for enkelteiendommer

Kommunen kan tillate høyere tetthet for enkelteiendommer enn angitt i de kvartalsvise bestemmelsene, under følgende forutsetninger:

- Det utarbeides en illustrasjonsplan som viser en etter kommunens oppfatning tilfredsstillende helhet. Se § 11 om illustrasjonsplan.
- Reguleringsplanens grense for BYA overskrides ikke for området som dekkes av illustrasjonsplanen, sett samlet.

§ 13.2 Høyder

§ 13.2.1 Generelt

Gesims- og mønehøyder er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene.

Disse høydebegrensningene vil ikke alltid kunne utnyttes på grunn av andre bestemmelser som for eks.:

- Krav om solinnfall til boliger, se § 3.2.6.
- Samspill med omgivelsene, se § 5.1.
- Hensyn til gate- og uterom, se § 5.2.

§ 13.2.2 Mindre overskridelser av maksimalt tillatte byggehøyder

Ved avtrapping av bebyggelse i skrått terreng kan kommunen tillate mindre overskridelser av maksimal-høydene som er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene. Se § 13.2.5 om måling av høyder.

Forutsetningen er at det utarbeides en illustrasjonsplan som viser en etter kommunens oppfatning tilfredsstillende helhet. Se § 11 om illustrasjonsplan.

§ 13.2.3 Høyder inntil bygninger som skal bevares

Nytt bygg som grenser mot bygning som skal bevares, skal ha en gesims over gatefasade som ikke er mer enn 1,0 m høyere enn bygningen som skal bevares.

Denne høydebegrensningen gjelder ikke når bygningen som skal bevares, har en gesimshøyde på under 4 m.

§ 13.2.4 Tilbaketrukket toppetasje

I områder hvor flatt tak er tillatt skal gesims på evt. tilbaketrukket toppetasje ligge under et tenkt skråtak fra maksimal gesimshøyde til maksimal mønehøyde, med takvinkel 37 grader.

Rekkverk på evt. balkong/takterrasse samt takutstikk over denne skal regnes som gesims på samme måte som tilbaketrukket toppetasje.

§ 13.2.5 Måling av høyder

For de fleste kvartalene er maksimale gesims- og mønehøyder angitt separat for

- områder mot gate, eventuelt mindre enn 18 m fra gate
- og for områder inne i kvartalene, det vil si i resten av kvartalene.

(Begrunnelse:
- I områder som er dominert av verneverdig bebyggelse, det vil i hovedsak si i byplanens "gamlebyen", skal hovedbygninger ha saltak (mønetak). Det vil si at taket skal skrå ned igjen på baksiden. Samtidig skal det være en viss avtand mellom verneverdig bebyggelse og høyere bebyggelse bak. Maksimumshøyden for indre kvartal (vanligvis 14,5 m) forutsetter derfor at nybygg er plassert min. 18 m fra gate.
- I områder som ikke er dominert av verneverdig bebyggelse og hvor flatt tak

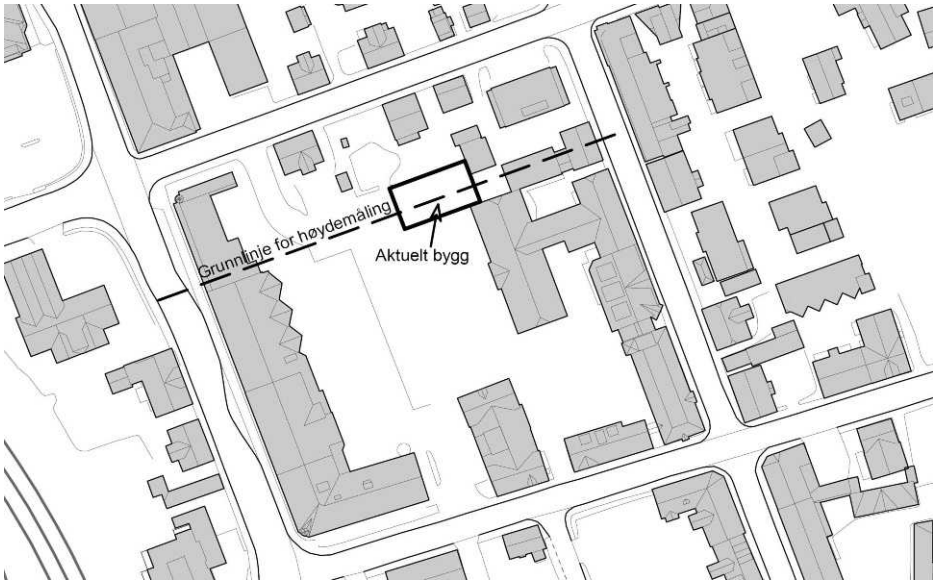
er tillatt, er intensjonen at bebyggelse inne i kvartalene ikke skal være dominerende sett fra gatene. Som overgang mellom høyder mot gate og høyder inne i kvartalene skal derfor bestemmelsen ovenfor om "Tilbaketrukket toppetasje" følges.)

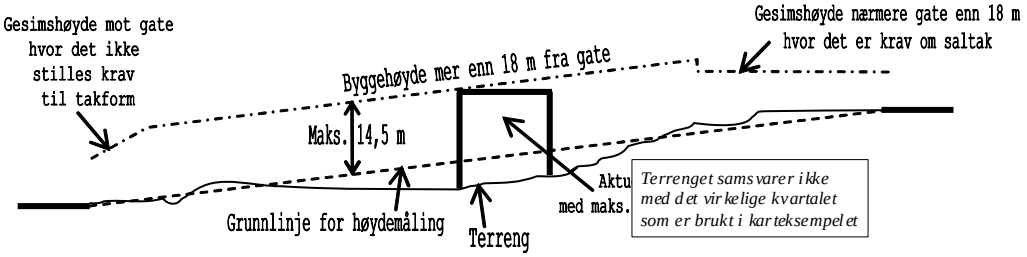
Byggehøyder som er angitt for områder mot gate eller mindre enn 18 m fra gate, skal måles i forhold til nærmeste gatekant.

Byggehøyder som er angitt for områder inne i kvartalene, skal normalt måles i forhold til ei tenkt rett linje gjennom det aktuelle stedet fra den nærmeste kanten av gata på oversiden av kvartalet til den nærmeste kanten av gata på nedsiden av kvartalet. Figurene nedenfor forklarer dette nærmere. Den tenkte rette linja er det kalt "grunnlinje for høydemåling".
Hvis høyden på planert terreng avviker vesentlig fra ei tenkt rett linje som nevnt ovenfor, kan kommunen bestemme at byggehøydene skal måles på en annen måte.

Maksimale gesims- og mønehøyder skal ikke overskrides på noe punkt rundt bygningen. Det er altså ikke gjennomsnittshøyden rundt bygningen som reguleres.

Disse måleregelene gjelder ikke der byggehøyder er angitt med kotehøyder i de kvartalsvise bestemmelsene.





§ 13.3 Takform

Som det går fram av de kvartalsvise bestemmelsene, skal skråtak vanligvis ha en takvinkel som er tilpasset nabobygningene. Ved slik tilpassing skal bebyggelse som er regulert til bevaring, tillegges større vekt enn annen bebyggelse.
Sammenhengende bygg med tilnærmet samme gesimshøyde skal ha lik takvinkel.

I noen tilfeller er skråtak presisert som saltak.

Der nabobebyggelsen ikke gir klare føringer, skal takvinkelen være mellom 35 og 40 grader. Kommunen kan bestemme takvinkelen mer nøyaktig.

Takarker og takopplett kan tillates som små volumer uten takutstikk med samlet lengde på inntil 1/3 av takets lengde.

KVARTALVISE BESTEMMELSER

(Plan- og bygningslovens § 26)

§ 14 KVARTAL 10B

Kvartalet ligger på nedsida av Lars Skrefsruds gate
og er videre begrenset av Tomtegata og Nordsetervegen.

§ 14.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 70 %

§ 14.2 Byggehøyder

Gesimshøyder	Maks. 10,5 m
Mønehøyder:	Maks. 14,5 m

§ 14.3 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak
Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 14.4 Formål innenfor området O

Innenfor området kan det oppføres bygninger til brannstasjon med tilhørende anlegg, f.eks. parkering, kontorer mm. Området skal ha adgang til utrykningsatkomst over fortau.

§ 14.5 Bevaring av Lars Skrefsruds gate 2 og Nordsetervegen 8

Hovedbygningene i Lars Skrefsruds gate 2 og Nordsetervegen 8 er regulert til bevaring. Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Retningslinje: Vernet av disse to bygningene kan revurderes i forbindelse med dispensasjon eller reguleringsendring hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen anser det nødvendig av hensyn til viktige samfunnsnyttige funksjoner.

§ 15 KVARTAL 10C

Kvartalet ligger nordøst for Lilletorget, øst for Gamlevegen og vest for Nordsetervegen.

§ 15.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom: Maks. 80 %

§ 15.2 Byggehøyder

- Gesimshøyde: Maks. 7,5 m
- Mønehøyde: Maks. 11,5 m

§ 15.3 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 16 KVARTAL 11

Kvartalet er avgrenset av Nordsetervegen, Spinnerivegen, Mesnaelva og Lilletorget.

§ 16.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I området FKB: Maks. 60 %
- I resten av kvartal 11: Maks. 80 %

§ 16.2 Gesimshøyder

- Langs Mesnaelva, mindre enn 18 m fra elvekanten:
  Eksisterende gesimshøyder da denne planen ble godkjent på bygninger som er regulert til bevaring, skal ikke overskrides.
- I området FKB mindre enn 18 m fra Spinnerivegen og mer enn 18 m fra Mesnaelva og i området FK1: Maks. 7,5 m
- Mot Nordsetervegen (*) i områdene FK3 og FKB mer enn 18 m fra Spinnerivegen: Maks. 10,5 m
- Inne i områdene FK3 og FKB mer enn 18 m fra Mesnaelva: Maks. 14,5 m

(*) *Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse delene av Spinnerivegen og Nordsetervegen og høyder i resten av kvartalet.*

§ 16.3 Mønehøyder

- Langs Mesnaelva, mindre enn 18 m fra elvekanten: Eksisterende mønehøyder da planen ble godkjent, skal ikke overskrides.
- I området FKB mindre enn 18 m fra Spinnerivegen og mer enn 18 m fra Mesnaelva og i området FK1: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 16.4 Takform

- I områdene FK1 og FK2: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I området FK3 og FKB: Det stilles ikke krav til takform.

§ 16.5 Atkomst

Det skal ikke være atkomst til kvartal 11 for alminnelig kjøretrafikk fra Lilletorget eller fra nord/nordvest-sida av området FK1.

§ 16.6 Om noen av bygningene i kvartal 11 som er regulert til bevaring

Alle bygningene som er omtalt her, er blant de som er regulert til bevaring. Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Fasadene på den nordre av de to nederste bygningene mot Lilletorget kan endres til vinduer fra før 1945.

Fasadene mot vest og nord på den 3. bygningen mot elva regnet fra Lilletorget (den eneste med gavlen mot elva) kan rehabiliteres på samme måte som den 2. bygningen mot elva regnet fra Lilletorget.

§ 16.7 Materialbruk i kvartal 11

Materialbruk i ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende materialbruk i Bryggeriet og Mesna Senter.

§ 17 KVARTAL 13

Kvartalet er avgrenset av Nordre gate, Gamlevegen, Holmbakken og Storgata.

§ 17.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I området B Maks. 20 %
- I området FKB: Maks. 30 %

§ 17.2 Gesimshøyder

- I området B Maks. 5,5 m
- I området FKB: Maks. 7,5 m

§ 17.3 Mønehøyder

- I området B Maks. 8,5 m
- I området FKB: Maks. 11,5 m

§ 17.4 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak.
Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 18 KVARTAL 14

Kvartalet er avgrenset av Løkkegata, Gamlevegen, Nordre gate og Storgata

§ 18.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I områdene FKB1 og FKB2: Maks. 70 %
- I området B: Maks. 50 %

§ 18.2 Gesimshøyder

- Mot gate (*) i området FKB2
  og mot gate (*) i området B mindre enn 18 m fra Gamlevegen
  og i området FKB1: Maks. 7,5 m
- Mot gate (*) i området B mer enn 18 m fra Gamlevegen: Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 18.3 Mønehøyder

- Mot gate (*) i området B mindre enn 18 m fra Gamlevegen
  og i området FKB1: Maks. 11,5 m

- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 18.4 Takform

- I områdene FKB2 og B mindre enn 6 m fra gate:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 35 og 40 grader. Kommunen kan bestemme takvinkelen mer nøyaktig.
- I området FKB1:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 19 KVARTAL 15

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Tomtegata, Gamlevegen og Løkkegata.

For følgende delområder gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 28.10.2004 (Reguleringsplan for Fagstadhaven):
F/B/K 1, F/B/K 2, F/B/K 3, F/B/K 4, FA 1 (vestre del), FA 2 (nordre del).

For følgende delområder gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 14.6.2007 med endringer vedtatt av planutvalget 17.1.2008 (Reguleringsplan for kvartal 15 øst):
B1, B2, B3, B4, S1, S2, FA1 (østre del) og FA2 (søndre del).

Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet ”Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder”.

I tillegg til disse allerede godkjente bestemmelsene gjelder for kvartal 15 bestemmelsene i herværende reguleringsplan for sentrum om ”Arealer som skal bevares” og om ”Areal for forretning / butikksenter-område”.

§ 20 KVARTAL 16

Kvartalet er begrenset av Storgata, Tomtegata, Gamlevegen og Lilletorget.

§ 20.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I område B: Maks. 40 %
- I resten av kvartalet: Maks. 80 %

§ 20.2 Gesimshøyder

- I området FKB1 mindre enn 18 m fra Storgata, Tomtegata eller Gamlevegen: Maks. 7,5 m

- I området FKB1 mer enn 18 m fra Storgata, Tomtegata eller Gamlevegen: Maks. 14,5 m
- I områdene FKB2 og B: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger.

§ 20.3 Mønehøyder

- I området FKB1 mindre enn 18 m fra Storgata, Tomtegata eller Gamlevegen: Maks. 11,5 m
- I området FKB1 mer enn 18 m fra Storgata, Tomtegata eller Gamlevegen: Maks. 14,5 m
- I områdene FKB2 og B: Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger.

§ 20.4 Takform

- I området FKB1 mindre enn 18 m fra gate og i området B: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I området FKB1 mer enn 18 m fra gate og i området FKB2: Det stilles ikke krav til takform.

§ 20.5 Bevaring av det fire etasjes pakkhuset i Storgata 95

Det fire etasjes pakkhuset i Storgata 95 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Retningslinje: Vernet av denne bygningen kan revurderes i forbindelse med dispensasjon eller reguleringsendring hvis en mulighetsstudie for langsiktig byutvikling viser at dette er hensiktsmessig og nødvendig, og fylkeskommunen slutter seg til dette.

§ 21 KVARTAL 20

Kvartalet er avgrenset av Fåberggata, Nordre gate, Storgata og Harlandsvegen.

§ 21.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I områdene B og KB: Maks. 30 %
- I områdene FKB1 og FKB2: Maks. 70 %

§ 21.2 Gesimshøyder

- I områdene B og KB: Maks. 5,5 m
- I området FKB1: Maks. 7,5 m
- I området FKB2: Maks. 10,5 m

§ 21.3 Mønehøyder

- I områdene B og KB: Maks. 8,5 m
- I området FKB1: Maks. 11,5 m
- I området FKB2: Maks. 14,5 m

§ 21.4 Takform

- I områdene B og KB: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I områdene FKB1 og FKB2: Det stilles ikke krav til takform.

§ 22 KVARTAL 21

Kvartalet er avgrenset av Fåberggata, Nordre gate, Storgata og Løkkegata.

§ 22.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 80 %

§ 22.2 Gesimshøyder

- Mot gater og park områdene FKB2, FKB3 og IFK (*) og i området FKB1: Maks. 10,5 m
- I områdene FKB4: Maks. 7,5 m
- I resten av byggeområdene i kvartalet: Maks. 11,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot gater/park i disse områdene og høyder i resten av kvartalet.

§ 22.3 Mønehøyder

I hele kvartalet: Maks. 11,5 m

§ 22.4 Takform

- I området FKB1 mindre enn 6 m fra Nordre gate og Storgata: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I området FKB4: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 22.5 Uteoppholdsareal/nærlekeplasser

Det stilles ikke krav om opparbeidelse av nærlekeplass i byggeområdene.

Nordre Park kan tjene som nærlekeplass for beboere i kvartalet.

§ 22.6 Friområdet F

Dette friområdet skal brukes til park.

Parken skal være tilgjengelig for allmennheten.

I parken kan tillates mindre bygninger og øvrige tiltak for å legge til rette for aktiviteter og økt bruk av parken for allmennheten.

Det skal utarbeides en særskilt plan for opparbeidelse av parken. Alle tiltak skal hjemles i denne parkplanen.

§ 22.7 Rekkefølgebestemmelser

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB1eller FKB2 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S2 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB2 eller FKB3 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S1 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 22.8 Parkering

Alle parkeringsanlegg for nye boliger skal legges under terreng.

Se for øvrig generelle bestemmelser om parkering.

§ 22.9 Bevaring av Løkkegata 24 og uthuset i Storgata 120c

Løkkegata 24 og uthuset i Storgata 120c er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Retningslinje: For disse bygningene kan bestemmelsen om ”Bygninger som skal bevares” tilpasses der en mulighetsstudie for langsiktig byutvikling viser at dette er hensiktsmessig og nødvendig, og fylkeskommunen slutter seg til dette.
Om forslag om tilpasning av denne bestemmelsen innebærer behov for dispensasjon eller reguleringsendring vil måtte vurderes i hvert enkelt tilfelle.

§ 23 KVARTAL 22

Kvartalet er avgrenset av Fåberggata, Løkkegata, Storgata og Tomtegata

§ 23.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 80 %

§ 23.2 Gesimshøyder

- I områdene FKB og FK
  mindre enn 18 m fra Løkkegata eller Storgata: Maks. 7,5 m

- Mot gate i områdene FKI og FK
  mer enn 18 m fra Storgata (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 23.3 Mønehøyder

- I områdene FKB og FK
  mindre enn 18 m fra Løkkegata eller Storgata: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 23.4 Takform

- I området FKB mindre enn 18 m fra Løkkegata eller Storgata og i området FK: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet stilles det ikke krav til takform

§ 23.5 Arkitektonisk utforming av Storgata 108

Lundegården, Storgata 108, er ikke regulert til bevaring fordi den ble gjenoppført etter brann i 1999. Nåværende bygning ble oppført etter hovedmønster av den opprinnelige bygningen. Den opprinnelige bygningen skal fortsatt danne forbilde ved tiltak på bygningen. Det vises til betingelsene for kommunens byggetillatelse til gjenoppføring av bygningen etter brannen.

§ 23.6 Bevaring av Storgata 110 og bolighuset i Løkkegata 27

Storgata 110 og bolighuset i Løkkegata 27 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om "Bygninger som skal bevares".

Retningslinjer:

For Storgata 110 og bolighuset i Løkkegata 27 kan bestemmelsen om "Bygninger som skal bevares" tilpasses der en mulighetsstudie for langsiktig byutvikling viser at dette er hensiktsmessig og nødvendig, og fylkeskommunen slutter seg til dette. Om forslag om tilpasning av denne bestemmelsen innebærer behov for dispensasjon eller reguleringsendring vil måtte vurderes når forslaget foreligger.

§ 24 KVARTAL 23A

Kvartalet er avgrenset av av Jul Pettersens gate, Brubakken, Storgata og Tomtegata.

§ 24.1 Tetthet

- I området FKB2: Maks. 80 %

- I områdene FKB2 og FKB3:
  Bebygd areal, BYA, for enkelteiendommer begrenses ikke.
  (Jf. imidlertid § 13.1.1 som viser til andre begrensninger av tettheten.)

§ 24.2 Gesimshøyder

- I området FKB1: Maks. 7,5 m
- I områdene FKB2 og FKB3
  mot Storgata, Brubakken eller Tomtegata (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 24.3 Mønehøyder

- I området FKB1: Maks. 11,5 m
- I områdene FKB2 og FKB3: Maks. 14,5 m

§ 24.4 Takform

- I området FKB1:
  Nybygg og påbygg skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I områdene FKB2 og FKB3:
  Over fasader mot Tomtegata skal det være skråtak.
  Det stilles ellers ikke krav til takform.

§ 24.5 Glasstak

Glasstak over "Arealer som skal bevares" er ikke tillatt med unntak for den nordre delen. Søndre grense for arealet det kan bygges glasstak over, går 4,5 m nord for grensa mellom eiendommene gnr/bnr 200/100 og 200/102, det vil si grensa mellom Storgata 96 og 98.

(Dette betyr at det ikke kan bygges glasstak over det arealer som er merket som "Kvartalsplass / gårdsplass" på "Temakart: Byrom". Dette temakartet er et illustrerende vedlegg til reguleringsplanen.
Se også egen paragraf om "Passasjer gjennom kvartalene".)

§ 25 KVARTAL 23B

Kvartalet er avgrenset av Jul Pettersens gate, Brubakken, Brofoss gate og Tomtegata.

Området FK:

Bebygd areal, BYA, skal ikke overstige 70 %.

Bygningen i Fåberggata 97 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om "Bygninger som skal bevares".

Retningslinje: Vernet av Fåberggata 97 kan revurderes i forbindelse med dispensasjon eller reguleringsendring hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen anser det nødvendig av hensyn til viktige samfunnsnyttige funksjoner.

For resten av kvartal 23B gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 23.11.06. Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet "Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder".

I tillegg til de allerede godkjente bestemmelsene gjelder for kvartal 23B bestemmelsene i herværende reguleringsplan for sentrum om"Arealer som skal bevares" og om "Areal for forretning / butikksenter-område".

§ 26 KVARTAL 24A

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Mesnaelva, Lilletorget og Elvegata.

§ 26.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Området FK1: Maks. 80 %
- Områdene FK2 og FK3 Ingen begrensning.

§ 26.2 Gesimshøyder

- Området FK1:
  - Mot friområdet langs Mesnaelva: Maks. kotehøyde 194 m
    (Det vil si ca. 3 m over tidligere "Kvernhuset".)
  - Mot Elvegata Maks. 10,5 m
- Området FK2, målt over Kirkegata: Maks. 11,5 m
  (Det vil si omtrent som mønehøyden i søndre del av Mølla Hotell og gesimshøyden i "Herico-senteret" mot Kirkegata.)
- Området FK3 Eksisterende gesimshøyder da denne planen ble godkjent, skal ikke overskrides.
- Området Fo: *(Se egen paragraf om dette området nedenfor.)*
  - Innenfor "Byggegr. 1" skal to begrensninger følges:
    Målt over Elvegata: Maks. 3,5 m
    Målt over Mesnabrua: Maks. 0,5 m
  - Innenfor "Byggegr. 2": Maks. kotehøyde 193 m
    (Det vil si ca. 4 m over muren mot elva.)

§ 26.3 Mønehøyder

- Området FK1:
  - Mot friområdet langs Mesnaelva: Maks. kotehøyde 197 m
    (Det vil si ca. 3 m over tidligere "Kvernhuset".)
  - Mot Elvegata Maks. 14,5 m
- Området FK2, målt over Kirkegata: Maks. 11,5 m
  (Det vil si omtrent som mønehøyden i søndre del av Mølla Hotell og gesimshøyden i "Herico-senteret" mot Kirkegata.)
- Området FK3 Eksisterende mønehøyder da denne planen ble godkjent, skal ikke overskrides.
- Området Fo: *(Se egen paragraf om dette området nedenfor.)*
  - Innenfor "Byggegr. 1" skal to begrensninger følges:
    Målt over Elvegata: Maks. 3,5 m
    Målt over Mesnabrua: Maks. 0,5 m
  - Innenfor "Byggegr. 2": Maks. kotehøyde 193 m
    (Det vil si ca. 4 m over muren mot elva.)

§ 26.4 Takform

I området FK1 mot friområdet langs Mesnaelva:
Nybygg og påbygg skal ha skråtak
med takvinkel som tidligere "Kvernhuset".

I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 26.5 Friområdet F

Bygg og anlegg

Innenfor friområdet F er kun tillatt tiltak som legger til rette for bruk av området som friområde og bevaring av området om naturområde langs elva.

På kartet er inntegna stier og bru over Mesnaelva. Plasseringen av disse er ment illustrerende og er ikke juridisk bindende.

Vegetasjon

Levedyktig trær av betydelig størrelse mellom Terrassen og Elvegata skal bevares. Ikke levedyktige trær som tas ned, skal erstattes med mindre en annen løsning for vegetasjonen inngår i en illustrasjonsplan for hele kvartalet som er godkjent av kommunen.

§ 26.6 Forretningsområdet Fo med "Terrassen"

Den delen av steinmuren etter tidligere Brofoss Mølle, seinere "Terrassen", som er synlig fra elverommet, skal bevares.

Innenfor byggegrensen på plankartet merket "Byggegr. 1", det vil i hovedsak si oppå søndre del av "Terrassen" og arealer mot Elvegata, kan det oppføres bygg for allment tilgjengelige funksjoner som servering, kiosksalg og kulturarrangementer. I tillegg til slike funksjoner kan også konferansesal og/eller spisesal for hotellformål tillates forutsatt at slike rom kan innpasses uten å forstyrre de allment

tilgjengelige arealene. Et allment tilgjengelig oppholdsareal vil i denne sammenheng være å anse som forstyrret hvis det skilles fra en konferansesal kun med glassvegg.

Øvrige arealer innenfor byggegrensen merket "Byggegr. 2" kan overbygges med glass.

Alt volum innenfor steinmuren etter tidligere Brofoss Mølle kan utnyttes bygningsmessig under et dekke som ikke ligger høyere enn toppen av den nedre delen av muren (cotehøyde 189). Ingen bygningselementer kan krage utover muren mot nord eller vest.

Glassoverbygget areal og utearealer skal være allment tilgjengelige.

Tiltak innenfor byggeområdet Fo skal være i samsvar med en illustrasjonsplan for hele kvartalet godkjent av kommunen. Se § 26.8 om rekkefølgebestemmelser for kvartal 24A og § 11 om illustrasjonsplan.

(Maksimalt tillatte byggehøyder innenfor hhv. "Byggegrense 1" og "Byggegrense 2" er gitt ovenfor.)

§ 26.7 "Møllestua"

"Møllestua" kan flyttes til området FK1.
Enten skal sør-fasaden være eksponert mot Elvegata
eller så skal nord-fasaden være eksponert mot Mesnaelva.

Kommunen kan tillate at "Møllestua" flyttes til "Terrassen"-området hvis dette kan innpasses i en illustrasjonsplan for hele kvartalet som kommunen kan godkjenne.

Kommunen kan tillate unntak fra bestemmelsene ovenfor om maksimale byggehøyder for ny plassering av "Møllestua".

§ 26.8 Rekkefølgebestemmelser for kvartal 24A

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i kvartal 24A, skal følgende betingelser være oppfyllt:

- Møllestua skal være flyttet ut av regulert trafikkareal.
- Det skal være anlagt stier med gangbru/-bruer i friområdene i kvartalet merket Fri på plankartet.
- Tiltakene skal være i samsvar med en illustrasjonsplan for hele kvartalet godkjent av kommunen. Se § 11 om illustrasjonsplan.

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i byggeområdet Fo, skal i tillegg følgende betingelser være oppfyllt:

- Fotgjengerpassasjen langs nord- og vestsida av arealet skal være anlagt.
- Arealet øst for byggegrensene skal være satt i stand parkmessig og/eller for uteservering.
- Andre utearealer skal være satt i stand for allmenn tilgjengelighet. Detaljer avklares gjennom illustrasjonsplan.

§ 26.9 Overbygging av "areal som skal bevares" inntil Elvegata

Kommunen kan tillate at areal langs Elvegata som er regulert til "areal som skal bevares", bygges over for å knytte sammen hotellbebyggelse vest og øst for dette arealet. Dette forutsetter følgende:

- Fri høyde under overbygget skal være minst 4,5 m.
- Arealer nærmere "Kvernhuset" enn 6 m bygges ikke over.
- Fasadene mot Elvegata utformes slik at bygningsvolumet over "areal som skal bevares" skiller seg ut.

§ 27 KVARTAL 24B

Kvartalet er avgrenset av Brufoss gate, Mesnaelva, Kirkegata og Elvegata.

§ 27.1 Formål

Området PH kan bare benyttes til parkeringshus.

§ 27.2 Tetthet

Bebygd areal, BYA: Ingen begrensning

§ 27.3 Gesimshøyder

- Mot nord
  og mot øst og vest mindre enn 6 m fra nordfasaden: Maks. cote 195
  (Det vil si parkeringshusets eksisterende gesims mot Kirkegata, som ligger 0,5-1,0 m over øvre parkeringsplan.)
- Mot sør
  og mot øst og vest mer enn 6 m fra nordfasaden: Maks. cote 200

§ 27.4 Mønehøyder

Maks. cote 200

§ 27.5 Takform

Det stilles ikke krav til takform.

§ 28 KVARTAL 28

Kvartalet er avgrenset av Løkkegata, Fåberggata, Nordre gate og jernbanen.

§ 28.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I området FK Maks. 80 %
- I området FKB Maks. 30 %

§ 28.2 Gesimshøyder

- I området FKB: Maks. 7,5 m
- I området FK
  mot Løkkegata, Fåberggata eller Nordre gate (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 28.3 Mønehøyder

- I området FKB: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 28.4 Takform

- I området FKB:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak
  med takfall mellom 27 og 35 grader.
- I området FK: Det stilles ikke krav til takform.

§ 28.5 Støy

Byggherre skal selv være ansvarlig for tilfredsstillende skjerming mot støy fra jernbanen.

§ 29 KVARTAL 29

Kvartalet er avgrenset av Brufoss gate, Fåberggata, Løkkegata og jernbanen.

(Bestemmelsene nedenfor for området B er i hovedsak i samsvar med "Reguleringsplan for ny forbindelse fra E6 til Lillehammer sentrum, Mesnadalsarmen og Vestre tangent", godkjent av kommunestyret 12.12.91.)

§ 29.1 Formål

Området merket "Bensinstasjon" kan også benytte til forretnings- og kontorformål.

§ 29.2 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Området B: Maks. 50 %
- I resten av kvartalet Maks. 70 %

§ 29.3 Gesimshøyder

- Området B:
  - Mot gate og plass: Min. 6, maks. 9 m (2 - 3 etasjer)
  - I resten av området B: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers gesimshøyder.
- I områdene "Bensinstasjon" og FKI: Maks. 10,5 m

§ 29.4 Mønehøyder

- Området B:
  - Mot gate og plass: Min. 8, maks. 12 m
  - I resten av området B: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers gesimshøyder.
- I områdene "Bensinstasjon" og FKI: Maks. 14,5 m

§ 29.5 Takform

- Område B:
  Tak på nybygg mot gate og plass skal være skråtak.
  Forøvrig tillates kombinasjon av skrå og flate tak.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 30 KVARTAL 34

Kvartalet, Lurhaugen, er avgrenset avLøkkegata; Børresens veg, Kjærlighetsstien og jernbanen.

(Bestemmelsene her er hovedsakelig i samsvar med reguleringsplanen for kvartal 34, Lurhaugen, som ble godkjent av kommunestyret 18.2.93.)

1. Området reguleres til trafikkformål
   etter Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3.
2. Den nordre delen av parkeringsplassen romme langtidsparkering for 20 rutebusser og 10 turistbusser.
3. I planområdet kan ikke oppføres andre bygninger enn slike som av funksjonelle grunner bør lokaliseres sammen med parkeringsanleggene.
   Slike bygninger kan eksempelvis være vaske- og serviceanlegg for bussene og administrasjonelokale for bussoperatørene.
   Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 10,5 m (3 etasjer).

4. Områder for «Annen veggrunn» skal opparbeides med beplantning og tilsåing mv. For skjerming av parkeringsplassen skal det plantes sammenhengende trerekker på alle 4 sider. Mot Børresens veg skal det også plantes lavere busker mellom trærne. Plassen skal deles opp med trerekker mellom bussoppstillingen og resten av plassen, samt i rabattene på tvers. Områdene skal ferdigstilles samtidig med parkerings- og veganlegget forøvrig.
5. Utbygging av området må ikke være til hinder for en eventuell gangbru over jernbanen som illustrert på plankartet. Gangforbindelse fra Børresens veg til gangbrua skal sikres mellom oppstillingsplassen for busser og den øvrige parkeringsplassen.

§ 31 DEL AV KVARTAL 35

Reguleringsplanen omfatter en del av kvartal 35. Arealet som omfattes ligger på nordsida av Løkkegata og vestsida av Jernbanen.

§ 31.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 80 %

§ 31.2 Byggehøyder

Gesimshøyder: Maks. 10,5 m

Mønehøyder: Maks. 14,5 m

§ 31.3 Takform

Det stilles ikke krav til takform.

§ 32 KVARTAL 55

Kvartal 55, Bryggerikvartalet, er begrenset av Spinnerivegen, Mesnaelva og Bryggerigata.

For kvartal 55 gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 21.11.02. Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet ”Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder”.

I tillegg til de tidligere godkjente bestemmelsene for kvartal 55 gjelder for dette kvartalet bestemmelsene i denne reguleringsplanen for sentrum om ”Areal for forretning / butikksenter-område”.

I herværende reguleringsplan for sentrum er større deler av bygningsmassen regulert til bevaring enn i reguleringsplanen for kvartal 55. På det punktet går reguleringsplanen for sentrum foran.

§ 33 KVARTAL 61A

Kvartalet ligger øst for Storgata mellom Elvegata og Mesnaelva

§ 33.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Ingen begrensning.

§ 33.2 Byggehøyder

- Gesimshøyde: Maks. 7,5 m
- Mønehøyde: Maks. 11,5 m

Høydene måles i forhold til Elvegata.

§ 33.3 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak.
Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 34 KVARTAL 61B

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Elvegata, Bryggerigata, Anders Sandvigs gate og Jernbanegata.

§ 34.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Områdene FKB1, FKB3, FKB4 og AFKB: Maks. 70 %
- Området FKB2: Maks. 100 %
- Området PH: Maks. 100 %

§ 34.2 Gesimshøyder

- Mindre enn 18 m fra Elvegt., Storgt., Jernbanegt. eller A.Sandvigs gt.: Maks. 7,5 m
- Mot Bryggerigata (*)
  mer enn 18 m fra Elvegata og A.Sandvigs gate: Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse delene av Spinnerivegen og Nordsetervegen og høyder i resten av kvartalet.

§ 34.3 Mønehøyder

- Mindre enn 18 m fra Elvegt., Storgt., Jernbanegt. eller A.Sandvigs gt.: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 34.4 Takform

- Mindre enn 18 m fra Elvegt., Storgt., Jernbanegt. eller A.Sandvigs gt.: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygning mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- Mindre enn 6 m fra Bryggerigata og mer enn 18 m fra Elvegata og A.Sandvigs gate: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 34.5 Arkitektonisk utforming av Storgata 73 og 75

Bygningene mot Storgata i Storgata 73 og 75 er ikke regulert til bevaring fordi de opprinnelige bygningene brant i 1980-årene. Ved gjenoppføringen ble vesentlige elementer utformet etter mønster av de opprinnelige bygningene. Disse skal fortsatt danne forbilder ved tiltak på bygningene.

§ 34.6 Bevaring av Låven i Storgata 69, "Iversen-låven"

Låven i Storgata 69, "Iversen-låven", er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om "Bygninger som skal bevares".

Retningslinje: For denne bygningen kan bestemmelsen om "Bygninger som skal bevares" tilpasses der en mulighetsstudie for langsiktig byutvikling viser at dette er hensiktsmessig og nødvendig, og fylkeskommunen slutter seg til dette. Om forslag om tilpasning av denne bestemmelsen innebærer behov for dispensasjon eller reguleringsendring vil måtte vurderes når forslaget foreligger.

§ 35 KVARTAL 62A

Kvartal 62A, Huusehagen, er avgrenset av Anders Sandvigs gate, Jernbanegata, Petter Nilssens gate og Bankgata.

For dette kvartalet gjelder egen "Reguleringsplan med bestemmelser for kvartal 62, østre del" godkjent av kommunestyret 14.12.2006.

Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet "Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder".

I tillegg til de tidligere godkjente bestemmelsene for kvartal 62A gjelder for dette kvartalet bestemmelsene i herværende reguleringsplan for sentrum om "Arealer som skal bevares" og om "Areal for forretning / butikksenter-område".

("Reguleringsplan med bestemmelser for kvartal 62, østre del" omhandler ikke delområdet FKB5. Dette delområdet omfattes av bestemmelsene for kvartal 62B.)

§ 36 KVARTAL 62B

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Jernbanegata, Petter Nilssens gate og Bankgata.

(Disse bestemmelsene omhandler også området FKB5, som egentlig hører til kvartal 62A.)

§ 36.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Områdene FKB6, FKB7 og FKB8: Maks. 70 %
- Området FKB5: Maks. 40 %

Byggetettheten kan varieres forutsatt illustrasjonsplan.
Se egen bestemmelse om dette.

§ 36.2 Gesimshøyder

- I området FKB8
  mindre enn 18 m fra Storgata eller Jernbanegata
  og i områdene FKB5 og FKB6: Maks. 7,5 m
- I området FKB8
  mer enn 18 m fra Storgata og Jernbanegata: Maks. 10,5 m
- Området FKB7: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger.

§ 36.3 Mønehøyder / byggehøyder

- I området FKB8
  mindre enn 18 m fra Storgata eller Jernbanegata
  og i områdene FKB5 og FKB6: Maks. 11,5 m
- I området FKB8
  mer enn 18 m fra Storgata og Jernbanegata: Maks. 14,5 m
- Området FKB7: Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger.

§ 36.4 Takform

- I området FKB8 mindre enn 18 m fra Storgata eller Jernbanegata
  og i områdene FKB5 og FKB6:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Bygninger mot gate skal ha skråtak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I området FKB8 mer enn 18 m fra Storgata og Jernbanegata
  og i området FKB7:
  Det stilles ikke krav til takform.

§ 37 KVARTAL 63

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Bankgata, Anders Sandvigs gate og Langes gate.

§ 37.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, skal ligge innenfor følgende grenser:

- Områdene B1 og B2: Maks. 40 % BYA
- Området FKB: Maks. 50 % BYA

§ 37.2 Gesimshøyder

- Mindre enn 18 m fra gate i områdene FKB og B2: Maks. 7,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 10,5 m

§ 37.3 Mønehøyder / byggehøyder

I hele kvartalet: Maks. 11,5 m

§ 37.4 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak.
Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 38 KVARTAL 69

Kvartalet er avgrenset av Nymosvingen, Elvegata, Storgata og Wieses gate.

Nedre del, området AFKB, har egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 27.8.98. Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet ”Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder”.

Bestemmelsene nedenfor gjelder resten av kvartalet, områdene FKB.

§ 38.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 80 %

§ 38.2 Gesimshøyder

- Mindre enn 18 m fra Storgata, Elvegata og Wieses gate: Maks. 7,5 m
- Mot Nymosvingen
  og mot torget ved søndre hjørnet av området AFKB,
  det vil si utenfor bibliioteket (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot Nymosvingen og høyder i resten av kvartalet.

§ 38.3 Mønehøyder

- Mindre enn 18 m fra Storgata, Elvegata og Wieses gate: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 38.4 Takform

- Mindre enn 18 m fra Storgata, Elvegata og Wieses gate:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak.
  Hovedbygninger mot gate skal ha saltak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet stilles det ikke krav til takform.

§ 38.5 Gangpassasjer

De regulerte gangpassasjene skal gå via kvartalsplassen på eiendommene Storgata 78 og 80, som går fram av regulerte "arealer som skal bevares". Kommunen kan ellers tillate at traseene justeres i forbindelse med detaljprosjektering.

§ 38.6 Pakkhuset i Storgata 78, "Avlangrud-låven"

Pakkhuset nederst i Storgata 78, "Avlangrud-låven", er regulert til bevaring.

Hensynet til bevaring av denne bygningen er tilfredsstillende ivaretatt under følgende forutsetninger:

- Bygningens form og størrelse kan fortsatt oppleves utenfra,
- Bygningens bærende konstruksjoner bevares
- Fasaden mot øst bevares eller fornyes med dagens eller dokumentert tidligere uttrykk.

§ 39 KVARTAL 70

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Wieses gate, Storgata og Jernbanegata

§ 39.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Området FKB1: Ingen bestemmelser om BYA
  (Jf. de generelle bestemmelsene om tetthet, som viser til andre begrensende hensyn.)
- Områdene FKB2 og AFKB: Maks. 70 %
- Området A1 og A2: Maks. 60 %
- Området FK (Norges Bank): Ingen begrensning

§ 39.2 Gesimshøyder

- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB mindre enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata: Maks. 7,5 m
- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB mer enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata: Maks. 14,5 m
- I områdene A1, A2 og FK:
  Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger, som er regulert til bevaring.

§ 39.3 Mønehøyder

- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB mindre enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata: Maks. 11,5 m
- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB mer enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata: Maks. 14,5 m
- I området A2 øst for bygning som er regulert til bevaring: Maks. 14,5 m
- I områdene A1, A2 og FK:
  Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger, som er regulert til bevaring.

§ 39.4 Takform

- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB
  mindre enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.
  (Se dog bestemmelsen om "Bygninger som skal bevares".)

§ 39.5 Wieses gate 3

Wieses gate 3 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om "Bygninger som skal bevares".

Retningslinje: På grunnlag av studier av mulighetene for å integrere bygningen i en framtidig utvikling, kan bestemmelsen om 'Bygninger som skal bevares' tilpasses for Wieses gate 3, hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen finner at det er nødvendig for å få til en ønsket byutvikling. Hvorvidt forslag om tilpassing av denne bestemmelsen må behandles som dispensasjon eller reguleringsndring, vil måtte vurderes i hvert enkelt tilfelle.

§ 40 KVARTAL 71A

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Bankgata, Grønstads gate og Jernbanegata.

§ 40.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I området B: Maks. 60 %
- I området FKB 2: Maks. 70 %
- I området FKB 1: Ingen bestemmelser om BYA

(Jf. de generelle bestemmelsene om tetthet, som viser til andre begrensende hensyn.)

§ 40.2 Gesimshøyder

- I området FKB2: Maks. 7,5 m
- I området FKB1 mot Storgata, Jernbanegata og Grønstads gate (*) og i området B: Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

(Ved byggesaksbehandling kan det bli aktuelt å kreve at nord-fasdaden av en ev. tilbaketrukket toppetasje ikke skal anlegges nærmere Jernbanegata enn nordfasaden av 3. etasje over Storgata i Storgata 56.)

§ 40.3 Mønehøyder

- I området FKB2: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 40.4 Takform

- I området FKB2: Nybygg og påbygg skal ha skråtak.
  Hovedbygninger mot gate skal ha saltak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet stilles det ikke krav til takform.

§ 41 KVARTAL 71B

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Bankgata Grønstads gate og Jernbanegata.

§ 41.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I områdene FKB1, FKB2 og FKB3: Ingen bestemmelser om BYA
  (Jf. de generelle bestemmelsene om tetthet, som viser til andre begrensende hensyn.)
- I området FKB4 Maks. 80 %
- I områdene B1 og B2: Maks. 60 %

§ 41.2 Gesimshøyder

- I områdene FKB1 og FKB3: Maks. 7,5 m
- I området FKB2 og FKB4 mot Jernbanegata, Kirkegata og Bankgata (*) og i områdene, B1 og B2: Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 41.3 Mønehøyder

- I områdene FKB1 og FKB3: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 41.4 Takform

- I områdene FKB1 og FKB3: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 41.5 Bruk av det felles private grøntområdet G

I området G kan det anlegges parkeringshus i flere plan under forutsetning av at takflaten anlegges slik at den kan anvendes som felles privat uteoppholdsareal.

Dette skal ikke ligge høyere enn kote 186,5,
som er under laveste gulvplan (oppholdsareal) i leilighetene i området B1.

§ 41.6 Atkomster til parkeringsanlegg

På plankartet er det avmerket atkomster fra Kirkegata til et ev. underjordisk parkeringsanlegg. Planens hensikt er å hindre at mulighetene for et parkeringsanlegg blir ødelagt. Gjennomføring kan først skje i forbindelse med konkret planlegging av gatesystemet i området. Det vil ha betydning om Kirkegata fortsatt skal ha forbindelse med Brofoss gate ved Kulturhuset Banken.

§ 42 KVARTAL 72A

Kvartalet er avgrenset av Grønstads gate, Bankgata, Storgata og Langes gate.

For kvartal 72A gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 25.3.2004.

Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet ”Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder”.

I tillegg til disse allerede godkjente bestemmelsene gjelder for kvartal 15 bestemmelsene i herværende reguleringsplan for sentrum om ”Areal for forretning / butikksenter-område”.

§ 43 KVARTAL 72B

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Brofoss gate, Bankgata, Grønstads gate og Langes gate.

§ 43.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 50 % for noen enkelteiendommer.

Byggetettheten kan varieres forutsatt illustrasjonsplan.
Se egen bestemmelse om dette.

§ 43.2 Gesimshøyder

- Området A: Maks. cote-høyde 193 m
  (Det vil si ikke høyere enn fløyene på Kulturhuset Banken.)
- Området B: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers gesimshøyder.

§ 43.3 Mønehøyder

- Området A: Maks. cote-høyde 195 m
  (Det vil si ikke høyere enn fløyene på Kulturhuset Banken.)
- Området B: Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers mønehøyder.

§ 43.4 Takform

Det stilles ikke krav til takform i dette kvartalet.

§ 44 KVARTAL 76

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Elvegata og Nymosvingen

§ 44.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for enkelteiendommer begrenses ikke.
(Jf. imidlertid § 10.1.1 som viser til andre begrensninger av tettheten.)

§ 44.2 Gesimshøyder

- Mot gate i områdene FK1, FKB1 og FKB2: Maks. 11,5 m
- I området FK2: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygning.

§ 44.3 Mønehøyder

- I området FK2: Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygning.
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 44.4 Takform

- I områdene FK1, FK2 og FKB2 mindre enn 6 m fra gate:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet inkl. området FKB1: Det stilles ikke krav til takform.

§ 45 KVARTAL 77

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Elvegata vest for Kirkegata, Brofoss gate / Skysstasjonen og Wieses gates forlengelse vest for Kirkegata.

§ 45.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA: Ingen begrensning.

§ 45.2 Byggehøyder

Høyden på nybygg skal ikke overskride cote 203,5.
(Det vil si 14,5 m over Kirkegata.)

§ 45.3 Takform

Det stilles ikke krav til takform.

§ 46 KVARTAL 78

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Jernbanegata, Skysstasjonen og Wieses gates forlengelse vest for Kirkegata.

§ 46.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 70 %

§ 46.2 Gesimshøyder

- I området FK3
  mindre enn 18 m fra Kirkegata eller Jerbanegata
  og i området FK2: Maks. 7,5 m
- I resten av kvartal 78: Maks. 10,5 m

§ 46.3 Mønehøyder

- I området FK3
  mindre enn 18 m fra Kirkegata eller Jerbanegata
  og i området FK2: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartal 78: Maks. 14,5 m

§ 46.4 Takform

- I området FK2 mindre enn 18 m fra Kirkegata eller Jerbanegata:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 46.5 Reguleringsformål

Hovedformålene er forretning og kontor.

Lokaler til sosiale formål, kulturelle formål, småindustri og verksteder er også tillatt.

I begrenset omfang kan kommunen i tillegg tillate leiligheter mindre enn 80 m^2 bruksareal. Leilighetenes samlede bruksareal skal ikke overskride 10 % av bebyggelsens samlede golvareal over gateplan.

§ 47 KVARTAL 79A

Kvartalet ligger sør for Jernbanegata mellom Kirkegata og Brofoss gate.

§ 47.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 70 %

§ 47.2 Gesimshøyder

- I området FK2: Maks. 7,5 m
- I området FK1 mot Kirkegata, Jerbanegata og byggegrensa mot vest og sørvest (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 47.3 Mønehøyder

- I området FK2: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 47.4 Takform

- I området FK1 mindre enn 18 m fra Kirkegata eller Jerbanegata og i området FK2:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygning mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 47.5 Reguleringsformål

Hovedformålene er overnatting, forretning og kontor. Lokaler til sosiale og kulturelle formål, bensinstasjon og i begrenset omfang småindustri/verksteder er også tillatt.

§ 47.6 Atkomster til parkeringsanlegg

På plankartet er det avmerket flere atkomster til et ev. underjordisk parkeringsanlegg. Planens hensikt er å hindre at mulighetene for et parkeringsanlegg blir ødelagt. Gjennomføring kan først skje i forbindelse med konkret planlegging av vegsystemet rundt kvartalet.

§ 48 KVARTAL 79B

Kvartalet er avgrenset av Mesnadalsvegen, Brofoss gate, Jernbaneparken og Jernbanetorget.

§ 48.1 Formål

I tillegg til formålene forretning og kontor kan det her anlegges bensinstasjon.

§ 48.2 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 70 %

§ 48.3 Byggehøyder

Gesimshøyder Maks. 10,5 m

Mønehøyder Maks. 14,5 m

§ 48.4 Takform

Det stilles ikke krav til takform.

§ 48.5 Jernbanetorget 1

Bygningen i Jernbanetorget 1 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om "Bygninger som skal bevares".

Retningslinje: Dette vernet kan revurderes i forbindelse med dispensasjon eller reguleringsendring hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen anser det nødvendig av hensyn til viktige samfunnsnyttige funksjoner.

§ 49 KVARTALENE 80 OG 87

Kvartal 80 omfatter Hammartun barneskole og 87 Hammartun ungdomsskole.

(Disse bestemmelsene er i samsvar med "Reguleringsplan for ny forbindelse fra E6 til Lillehammer sentrum, Mesnadalsarmen og Vestre tangent" godkjent av kommunestyret 12.12.91.)

§ 49.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 50 %

§ 49.2 Gesimshøyder

Mot gate minimum 6, maksimum 9 meter (2 - 3 etasjer).

§ 49.3 Mønehøyder

Minimum 8, maksimum 12 meter.

§ 49.4 Takform

Tak på nybygg mot gate og plass skal være skråtak.
Forøvrig tillates kombinasjon av skrå og flate tak.

BESTEMMELSER SOM ER VEDTATT TIDLIGERE OG FORTSATT GJELDER

§ 50 KVARTAL 15, NEDRE DEL, FAGSTADHAVEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser er sist revidert:	18.01.05
Tilhørende plankart er sist revidert:	03.08.04
Kart og bestemmelser er godkjent avkommunestyret:	28.10.04

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging til bolig- og næringsformål.

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Avgrensning. Eldre planer som endres.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1: 1000, datert 03.08.04

Planen erstatter del av reguleringsplan for Lillehammer sentrum, endring nr 12 – kvartal 15, godkjent av Lillehammer kommunestyre 31.10.91.

1.2 Formål

Planområdet regulert til følgende formål (pbl § 25):

* Blandet formål bolig/forretning/kontor med tilhørende anlegg
* Spesialområde verneverdig bygning
* Fellesområder felles atkomstveg og felles gangveg.

2 BYGGEOMRÅDER GENERELT

2.1 Eksisterende bebyggelse

Innen planområdet er en bygning markert som spesialområde verneverdig bebyggelse. Øvrig bebyggelse innen planområdet kan rives før tiltak iverksettes innen området.

2.2 Minste uteoppholdsareal/nærlekeplass

Minst 5 % av tomtearealet skal være beplantet (grøntareal, trær)

Minste uteoppholdsareal settes til 30 m^2 pr leilighet. Det skal opparbeides minimum 115 m^2 nærlekeplass.

Følgende areal regnes som oppholdsareal i denne sammenheng:

Ikke overdekte terrasser og takterrasser, gangveger, kjørbare gangveger, felles oppholdsplasser, lekeplasser og privat areal i forbindelse med inngangspartier.

2.3 Krav om utomhusplan

Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en fargelagt utomhusplan for hele området i målestokk 1:200 eller større som tydelig viser:

- Bebyggelsens form og dimensjoner
- Reguleringsgrense, formålsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
- Arealer for gående og kjørende trafikk
- Framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting
- Anlegg for avfallsplassering
- Gjesteparkering
- Plassering og utforming og innhold (lekeapparat, underlag) av felles anlegg for lek- og uteopphold. Arealet skal utformes i henhold til Lillehammer kommunes vedtekter til pbl § 69 nr.3
- Møblering (benker, søppelstativ, pullerter etc)
- Ny vegetasjon
- Materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc)
- Lokalisering av transformator for hele området
- Avrenning av overflatevann vises med piler, plassering av sluk, grøfter
- Areal for snøopplag
- Veger og plasser- vegbredder, stigning, svingradier, kantstein evt. gatevarme
- Utvendig belysning
- Utforming av atkomst til p-kjeller over fortau

I utformingen skal det tas hensyn til anbefalte løsninger for bevegelseshemmede i gjeldende regelverk.

Med planen skal det følge nødvendige terreng- og bebyggelsesnitt som viser sammenhengen mellom eksisterende og ny bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommene. Snittene skal vise eksisterende og nytt terreng.

Utomhusplanen skal godkjennes som en del av byggesøknaden av kommunens administrasjon etter at naboer og andre berørte er gitt anledning til å uttale seg.

Underveis i byggeprosessen kan kommunen på tilsvarende måte godkjenne endringer av utomhusplanen innenfor rammene av reguleringsplanen. Det skal på et hvert tidspunkt foreligge en godkjent utomhusplan for hele området.

2.4 Ferdigstillelse av utomhusarealer

Felles utearealer i boligområdet skal ferdigstilles i samsvar med utomhusplan samtidig med at bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som mulig om innflyttingen skjer i vinterhalvåret.

2.5 Parkeringsdekning

Parkering for F/B/K 3 skal løses på egen eiendom.

Parkering for F/B/K 1, 2 og 4 skal løses med parkeringskjeller under bygg. Noe gjesteparkering skal løses som overflateparkering internt i området.

Atkomst til parkeringskjeller er vist på plankartet.

Krav til antall parkeringsplasser for området er:

1 p-plass pr boenhet

1 p-plass pr 100 m^2 bruksareal for kontor

Min. 1 p-plass pr 100 m^2 og maks 1 p-plass pr 60 m^2 for forretninger.

2.6 Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse, eksempelvis vannbåren varme. Det skal også dokumenteres at kapasiteten på strømnettet vil bli tilstrekkelig.

2.7 Ytre miljø

Området kan ikke bebygges før det er gjennomført tiltak som er innenfor SFTs retningslinjer for forurensninger i grunnen. Tiltakene skal være i henhold til en plan godkjent av forurensningsmyndighetene.

Boligene skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets forskrifter.

3 BYGGEOMRÅDE BOLIGER/NÆRING/KONTOR

3.1 Område for blandet formål

Område for blandet formål skal ha min. 1/3 av bruksarealet til boliger og maks 2/3 til forretning/kontor og parkering under terreng.

3.2 Tomteutnyttelse

Samlet bebygd areal (BYA) i byggeområdene F/B/K 1, 2 og 4 skal ikke overstige 60 %.

Parkeringskjeller skal ikke regnes med i BYA % under forutsetning av at dekket etableres som uteoppholdsareal og grøntareal på det areal som ikke bebygges. F/B/K 3 kan ha et bebygd areal på 70 %.

3.3 Krav til livsløpsstandard

Minst 20 % av boligene skal utføres med livsløpsstandard. Det skal være heis fra parkeringskjelleren som sikrer atkomst til disse boligene.

3.4 Atkomst

Alle boligene skal ha atkomst fra felles gårdsrom.

3.5 Bokvalitet

Boligene skal utformes slik at de får en gunstigst mulig orientering i forhold til utsikt, sol og lysforhold. Det skal være daglig solinnfall i leilighet hele året og på balkong i sommerhalvåret. Størrelse på balkong bør tilsvare ca 10 % av leilighetens bruksareal og skal minimum være på 6 m^2.

3.6 Krav til utforming av ny bebyggelse generelt

Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes god byggeskikk, gode og veldefinerte uterom og klare atkomstforhold.

Ny bebyggelse skal tilpasses strøket for øvrig med hensyn til volum, skala materialbruk og farge. Takform mot gate skal være skråtak med takvinkel min. 34 grader, møneretningen skal følge gateløpet. Ellers tillates en kombinasjon av skrå og flate tak. Bygningsdeler inn mot indre gårdsrom og mot felles grøntanlegg kan om ønskelig ha kun flatt tak og gesimshøyde tilsvarende bygnings regulerte mønehøyde.

Ubebygd del av tomtens bredde mot gate skal være maksimalt 1/3 av eiendommens totale bredde. I slike åpninger skal det settes opp plankegjerder eller porter og åpninger for atkomst som skal tilpasses trafikkmengden. Unntak kan gjøres for mye brukte avkjøringer for eksempel parkeringskjeller.

Tekniske rom over heis, tak over utvendig trapp og rekkverk, samt lette konstruksjoner for solavskjerming av takterrasser tillates oppført med større høyde enn regulert maksimalhøyde på det bygg de betjener.

3.6. 1 Krav til utforming av ny bebyggelse, byggeområde F/B/K 1

Byggegrense for F/B/K 1 er angitt på plankartet.

Bygninger mot Løkkegata skal ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til 10 m over planert terreng.
Største tillatte mønehøyde settes til 13 m over planert terreng.

Bygninger mot felles atkomst veg kan ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til cote +204,0.
Største tillatte gesimshøyde for flate tak settes til cote +207,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +207,0.
Referanshøyde regnet fra øverste naturlige terrengcote inntil bygning = +97,0.

3.6.2 Krav til utforming av ny bebyggelse, byggeområde F/B/K 2

Byggegrense for F/B/K 2 er angitt på plankartet.

Bygninger mot felles atkomst veg kan ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til cote +206,5.
Største tillatte gesimshøyde for flate tak settes til cote +209,5.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +209,5.
Mot tomtegata 10 ved takvinkel 45 grader:
Største tillatte gesimshøyde settes til cote +205,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +208,0.
Største tillatte gesimshøyde for flatt tak settes til +208,0.
Referansehøyde regnet fra øverste naturlige terrengcote inntil bygning = +195,0.

3.6.3 Krav til utforming av ny bebyggelse, byggeområde F/B/K 3

Bygninger mot Storgata skal ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til cote = +201,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +204,0.

Gesimshøydene og mønehøydene kan justeres noe for å tilpasses eksisterende verneverdige bebyggelse i Storgata 109. Ingen enkelt bygningsfasade skal være lenger enn 30 m.

3.6.4 Krav til utforming av ny bebyggelse, byggeområde F/B/K 4

Bygninger mot Storgata skal ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til cote +201,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +204,0.

Gesimshøydene og mønehøydene kan justeres noe for å tilpasses eksisterende verneverdige bebyggelse. Ingen enkelt bygningsfasade skal være lengre enn 30 m.

Bygninger mot Løkkegata skal ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til 10 m over planert terreng.
Største tillatte mønehøyde settes til 13 m over planert terreng.

Ingen enkelt bygningsfasade skal være lenger enn 30 m.

Mindre utspring i fasade i forbindelse med utforming av hjørneløsning mot Storgata og Løkkegata eller for å oppnå variasjon i fasade langs veg kan tillates.

3.7 Endringer i bebyggelsen

Alle byggearbeider som skal utføres etter førstegangs oppføring, for eksempel tilbygg, fasade-endringer, verandaer, levegger og uthus skal oppføres slik at de ikke er til utilbørlig ulempe for naboleilighet og at de harmonerer med formspråk og detaljering i bebyggelsen for øvrig. Det skal utarbeides felles retningslinjer for slike tiltak.

4 FELLESOMRÅDE, FELLES ATKOMST (Pbl § 25.1 ledd nr 7)

Atkomst til eiendommene og parkeringskjeller er vist på plankartet.

Felles atkomstveg FA1 og FA2 og felles gangveg FG kan benyttes som atkomst til de eiendommene som ligger inne i kvartalet, og som ikke har annen atkomst fra gate.

De regulerte fellesveger kan i tillegg til de som har eiendom eller er leietakere i kvartalet benyttes fritt av gående og syklister.

Gjennomkjøring til Tomtegata er ikke tillatt. I enden av FA2 må det opparbeides vendehammer som dimensjoneres for store biler.

5 SPESIALOMRÅDE VERNEVERDIG BEBYGGELSE

Den verneverdige bygningen skal bestå.

Arbeider nevnt i Pbl §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 skal utføres i samråd med kulturminne-myndighetene. Ved innvendig ombygging skal eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler bevares i størst mulig grad.

Eksteriørutformimg skal ved fornyelse eller reparasjon opprettholdes dersom kommunen finner dette tilfredsstillende. Alle arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverksteknikk.

Om- og påbygging kan tillates, forutsatt at form, dimensjon og materialbruk er i tråd med bygningens opprinnelige karakter. Vurdering fra de antikvariske myndigheter (fylkeskonservatoren i Oppland) skal følge søknad om byggetillatelse.

6 KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 51 KVARTAL 15, ØSTRE DEL

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser revidert:	20.4.2007
Tilhørende plankart revidert:	20.4.2007
Planen med kart og bestemmelser godkjent av kommmunestyret:	14.6.2007
Bestemmelsene endret av planutvalget i forbindelse med klagebehandling:	17.1.2008
Bestemmelsene revidert i samsvar med planutvalgets klagebehandling:	18.1.2008

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger.

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Planens begrensning. Eldre planer som erstattes.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1:500 datert 11.4.2007. Planen erstatter del av reguleringsplan for Lillehammer sentrum, somble stadfestet 28.02.80. og sist endret 31.10.91.

1.2 Formål

Planområdet reguleres til følgende formål jfr. Pbl. §25:
• Boliger med tilhørende anlegg
• Blandet formål bolig/forretning/kontor
• Spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse
• Fellesområde, felles adkomstveg

2 BYGGEOMRÅDER GENERELT

2.1 Uteoppholdsareal/nærlekeplasser

Det skal opparbeides nærlekeplass på min. 100 m^2. Denne skal legges inntil gjennomgående gangveg i kvartalet.

Det skal opparbeides uteoppholdsareal på min. 30 m^2 pr. leilighet.
For to - romsleiligheter og leiligheter under 50 m^2 er kravet til uteoppholdsareal min. 15 m^2.

Som uteoppholdsareal regnes i denne sammenheng terrasser, takterrasser og balkonger, gangveger, felles oppholdsplasser, lekeplasser og privat areal i forbindelse med inngangspartier.

Minst 5 % av tomtearealet skal være beplantet.

2.2 Krav om utomhusplan

For det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en fargelagt utomhusplan for hele byggeområdet. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 eller større. Av planen skal det tydelig framgå:

- Bebyggelsens form og dimensjoner
- Reguleringsgrenser, formålsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
- Areal for gående og kjørende trafikk
- Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning og brøyting
- Anlegg for avfallsplassering
- Gjesteparkering

- Plassering og utforming av felles anlegg for lek og uteopphold.
- Ny vegetasjon
- Materialbruk på markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein m.v.)
- Avrenning av overflatevann som vises med piler, plassering av sluk, grøfter.
- Arealer for snøopplag
- Utforming av veger og plasser, med veibredder, stigning, svingradier, kantstein eventuelt gatevarme.
- Utvendig belysning
- Utforming av adkomst til parkeringskjeller

I utformingen skal det tas hensyn til anbefalte løsninger for bevegelseshemmede i gjeldende regelverk og Lillehammer kommunes vedtekter.

Med planen skal det følge nødvendige terreng og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommer. Av snittene skal det framgå nivå på eksisterende og nytt terreng.

Utomhusplanen skal godkjennes av kommunens administrasjon som en del av byggesøknaden etter at naboer og andre berørte parter er gitt anledning til å uttale seg.

2.3 Ferdigstillelse av utomhusarealer
Felles utearealer innenfor byggeområdet skal ferdigstilles i samsvar med godkjent utomhusplan innen bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som praktisk mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret.

2.4 Parkeringsdekning
Parkering skal løses på egen eiendom. Parkeringskjeller under bygning kan tillates. Parkeringskjeller under terreng kan bygges fram til tomtegrensen. Adkomst til parkeringskjeller skal framgå av plankartet.

Krav til antall parkeringsplasser for området er:
- 1 p-plass pr. boenhet.
- 1 p-plass pr. 100 m^2 bruksareal for kontor.
- Min. 1 p-plass pr. 100 m^2 og maks. 1 p-plass pr. 60 m^2 for forretninger.

5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset HC-parkering.

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

3.1 BYGGEOMRÅDE B1
Omfatter eiendommene 200/1377 - Løkkegata 29 B og 200/1801 - Løkkegata 29 C. I byggeområdet tillates oppfort boliger. Eksisterende bolig med tilliggende anlegg i Løkkegata. 29 B tillates revet.

3.1.1 Tomteutnyttelse
Samlet bebygd areal BYA i byggeområde B1 skal ikke overstige 55 %. I tomtearealet medregnes ikke den del av arealet som er regulert til felles gangveg/adkomst. Det reguleres en byggegrense på 3 meter fra felles gangveg gjennom kvartalet.

Parkeringskjeller skal ikke regnes med i BYA under forutsetning av at den del av dekket over parkeringsplanet som ikke bebygges, opparbeides som uteoppholdsareal. Innkjøring til P-kjeller skal være fra felles avkjørselsveg FA1, og tillates anlagt i tomtegrense mot Løkkegata 29 A.

Kommunen kan tillate at del av bebyggelse bygges fram til 1 meter fra nabogrense mot område B4. Dette skal i så fall begrenses til 1/3 av tomtebredden, regnet fra byggegrense mot gangveg.

3.1.2 Krav til livsløpstandard
Minst 50 % av nye boliger skal ha livsløpstandard. Det skal være heis fra parkeringskjeller som sikrer adkomst til disse boligene.

3.1.3 Adkomst
Boligene skal ha adkomst fra regulert felles adkomstveg, FA2. [Adkomstarealet utgjør del av bredere felles atkomst til eiendommene, samt 200/927. Jf. § 5.1]

3.1.4 Bokvalitet
Boligen skal utformes slik at de sikres gode sol- og lysforhold hele året. Boligene skal ha godt orienterte private uteplasser. Uteplassene skal ikke være mindre enn 6 m^2 for boliger større enn 55 m^2, eller min. 10 % av boligens bruksareal for bolig mindre enn 55 m^2.
Utearealene på området B1 skal likaliseres lengst sør på området.

3.1.5 Krav til utforming av ny bebyggelse
Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes god byggeskikk, gode, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Ny bebyggelse tillates oppført i 3 etasjer + inntrukket 4. etasje.
Den 4. etasjens areal skal ikke overstige 80 % av areal på underliggende etasje. Den skal ikke være sammenhengende, men ha en tydelig oppdeling i minst to separate bygningsvolumer.
Fasaden mot øst skal i tillegg utformes med tydelige variasjoner i fasadeflatene.

Bebyggelsen kan ha flate tak med gesimshøyde lik bygningens mønehøyde. Arealer på tak kan benyttes som takterrasse.

Tekniske rom over heis, tak over trapp og rekkverk kan oppfores med større høyde enn regulert maksimalhøyde.

Største tillatte gesimshøyde for hovedsgesims settes til cote 208,0
og for tilbaketrukket etasje til cote 211,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote 211,0.

Største tillatte gesimshøyde settes til 9 meter. Største tillatte mønehøyde settes til 12 meter

3.2 BYGGEOMRÅDE B2
Omfatter eiendommen 200/166 - Gamlevegen 102. I byggeområdet tillates oppført boliger. Eksisterende bolig med tilliggende anlegg tillates revet.

3.2.1 Tomteutnyttelse
Samlet bebygd areal BYA i byggeområdet skal ikke overstige 60 %. I tomtearealet medregnes ikke den del av arealet som er regulert til felles gangveg/adkomst. Byggegrense settes til 3 meter fra felles gangveg/adkomst FA2.

Parkeringskjeller skal ikke regnes med i BYA under forutsetning av at den delen av dekket over parkeringsplanet som ikke bebygges, opparbeides som uteoppholdsareal.

3.2.2 Krav til livsløpstandard
Minst 50 % av nye boliger skal ha livsløpstandard. Det skal være heis fra parkeringskjeller som sikrer adkomst til disse boligene.

3.2.3 Adkomst
Parkeringskjeller skal ha adkomst via felles regulert adkomst fra Tomtegata, FA2. Boligene kan ha adkomst fra indre gårdsrom eller tilliggende gater (Tomtegata/ Gamlevegen).

Boligen skal utformes slik at de sikres gode sol- og lysforhold hele året. Boligene skal ha godt orientert private uteplasser balkong. Uteplassene skal ikke være mindre enn 6 m^2 for boliger større enn 55 m^2, eller min. 10 % av boligens bruksareal for bolig mindre enn 55 m^2.

3.2.4 Krav til utforming av ny bebyggelse
Bygninger mot gate skal ha fasade i byggelinje mot gate, og kan trekkes tilbake fra tilstøtende nabogrense.
Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes gode byrom, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Ny bebyggelse langs Gamlevegen skal fremstå som separate bygninger i form og målestokk tilpasset den gamle trehusbebyggelsen.

Ubebygd del av tomtas bredde mot gate skal ikke overstige 1 /3 av eiendommens samlede bredde mot gate. Ubebygd fasadebredde mot gate skal lukkes med gjerde eller port tilpasset bygningens arkitektur og materialbruk. Unntatt er felles adkomst mot Tomtegata.

Ny bebyggelse mot Gamlevegen og hjørnet mot Tomtegata tillates oppført i 2 etasjer. Taketasjens areal skal ikke overstige 80 % av areal på underliggende etasje.

Ny bebyggelse i området B2 forøvrig tillates oppført i 3 etasjer + tilbaketrukket taketasje. Taketasjens areal skal ikke overstige 80 % av areal på underliggende etasje.

Bebyggelsen skal ha skråtak mot gate med takvinkel min. 30 grader, møneretningen skal følge gateløpet. Bygningsdeler mot indre gårdsom kan utformes med en kombinasjon av skrå og flate tak med gesimshøyde tilsvarende bygningens regulerte mønehøyde.

Tekniske rom over heis, tak over trapp og rekkverk kan oppføres med større høyde enn regulert maksimalhøyde.

Største tillatte gesimshøyde for bebyggelse mot Tomtegata settes til 9 meter over dagens fortau. Storste tillatte mønehøyde for bebyggelse mot Tomtegata settes til 12 meter over dagens fortau.

Største tillatte gesimshøyde for bebyggelse mot Tomtegata settes til cote 208,0. Største tillatte mønehøyde for bebyggelse mot Tomtegata settes til cote 211,0.

Største tillatte gesimshøyde for bebyggelse mot Gamlevegen settes til 7,5 meter over dagens fortauskant. Største tillatte mønehøyde for bebyggelse mot Gamlevegen settes til 10, 5 meter over dagens fortauskant.

3.3 BYGGEOMRÅDE B3

3.3.1 Tomteutnyttelse

Omfatter eiendommen 200/1856 - Tomtegata 10. Området reguleres i samsvar med dagens bruk. Samlet bebygd areal BYA skal ikke overstige 70 % av tomtas nettoareal. Innenfor byggeområdet tillates oppført boliger.

Det reguleres en byggegrense 3 meter fra felles gangveg/adkomst FA2.

3.3.2 Adkomst

Parkeringskjeller skal ha adkomst via felles regulert adkomst fra Tomtegata, FA2. Boligene kan ha adkomst fra indre gårdsrom eller tilliggende gater (Tomtegata/ Gamlevegen).

3.3.3 Bokvalitet

Boligen skal utformes slik at de sikres gode sol- og lysforhold hele året. Boligene skal ha godt orientert private uteplasser balkong. Uteplassene skal ikke være mindre enn 6 m^2 for boliger større enn 55 m^2, eller min. 10 % av boligens bruksareal for bolig mindre enn 55 m^2.

3.3.4 Krav til utforming av ny bebyggelse

Bygninger mot gate skal ha fasade i byggelinje, indre fortauslinje. Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes gode byrom, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Ubebygd del av tomtas bredde mot gate skal ikke overstige 1/3 av eiendommens samlede bredde mot gate. Ubebygd fasadebredde mot gate skal lukkes med gjerde eller port tilpasset bygningens arkitektur og materialbruk. Unntatt er felles adkomst mot Tomtegata.

Ny bebyggelse tillates oppført i 3 etasjer + tilbaketrukket taketasje. Taketasjens areal skal ikke overstige 80 % av areal på underliggende etasje. Bebyggelsen skal ha skråtak mot gate med takvinkel min. 30 grader, møneretningen skal følge gateløpet. Bygningsdeler mot indre gårdsom kan utformes med en kombinasjon av skrå og flate tak med gesimshøyde tilsvarende bygningens regulerte mønehøyde.

Tekniske rom over heis, tak over trapp og rekkverk kan oppføres med større høyde enn regulert maksimalhøyde.

Største tillatte gesimshøyde settes til 9 meter. Største tillatte mønehøyde settes til 12 meter.

Største tillatte gesimshøyde settes til cote 208,0. Største tillatte mønehøyde settes til cote 211,0.

3.4 BYGGEOMRÅDE B4

Omfatter eiendommen 200/1321 - Løkkegata 29 A. Innenfor byggeområdet kan det bygges nedkjøring til parkeringsanlegg under terreng.

3.4.1 Tomteutnyttelse

Samlet bebygd areal BYA skal ikke overstige 50% av tomtas nettoareal. I tomtearealet medregnes ikke den del av arealet som er regulert til felles gangveg/adkomst. Det reguleres en byggegrense 3 meter fra felles gang/adkomstveg FA1.

Parkeringskjeller og nedkjøringsrampe skal ikke regnes med i BYA under forutsetning av at den del av dekket over parkeringsplan og rampe som ikke bebygges, opparbeides som uteoppholdsareal.

Støttemur, porter m.v. ved nedkjøring til P-kjeller kan ligge nærmere enn 3 meter fra felles adkomstveg FA I, dog ikke nærmere enn 1 meter.

3.4.2 Krav til livsløpstandard

Minst 50 % av boligene skal ha livsløpstandard. Det skal være heis fra parkeringskjeller som sikrer adkomst til disse boligene.

3.4.3 Adkomst

Boligene skal ha adkomst til parkering fra regulert felles adkomstveg, FA1.

3.4.4 Parkeringskrav

I henhold til § 2.4.

3.4.5 Krav til utforming av ny bebyggelse

Bygninger mot offentlig gate skal ha fasade i eksisterende byggelinje mot gate. Bygningsmyndighetene kan tillate at bebyggelsen kan trekkes tilbake fra tilstøtende nabogrense.

Ny bebyggelse mot Løkkegata skal ikke overskride 3 etasjer + loft. Underetasje kan tillates der terrengforholdene ligger til rette for det.

Største tillatte gesimshøyde settes til 9 meter over dagens fortau. Største tillatte mønehøyde settes til 12 meter over dagens fortau.

Største tillatte gesimshøyde settes til cote 208,0. Største tillatte mønehøyde settes til cote 211,0.

4 SPESIALOMRÅDER, BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

4.1 SPESIALOMRÅDE S1, bevaring bolig/forretning/kontor

Bevaringsverdige bygninger er vist på plankartet og tillates ikke revet. Det kan tillates tilbygg, påbygg, underbygg og nybygg. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

4.1.1 Tomteutnyttelse

Samlet bebygd areal BYA innenfor spesialområdet skal ikke overstige 70 %.

Parkeringskjeller skal ikke regnes med i BYA under forutsetning av at den delen av dekket over parkeringsplanet som ikke bebygges, opparbeides som uteoppholdsareal.

4.1.2 Krav til bevaring av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger kan istandsettes så fremt målestokk, takform, fasader, utforming av dører og vinduer og materialbruk opprettholdes eller i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Ved innvendig ombygging skal eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler bevares i størst mulig grad.

4.1.3 Krav til utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse kan tillates, forutsatt at form, dimensjoner og materialbruk er i tråd med eksisterende bygnings opprinnelige karakter. Vurdering fra kulturminnemyndighetene skal følge søknad om byggetillatelse.

Ny bebyggelse skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes god byggeskikk, gode, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Nye bygninger/tilbygg mot gate skal ha fasade i byggelinje. Mot gate skal bebyggelsen ha skråtak tilpasset eksisterende bygninger på eiendommen. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer + loft.

Gesimshøyde skal være max. 7,5 meter, mønehøyde max. 11 meter over dagens fortau.

Gesims- og mønehøyder kan justeres noe for å tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Bygningsdeler mot indre gårdsom kan utformes med en kombinasjon av skrå og flate tak med gesimshøyde tilsvarende bygningens regulerte mønehøyde.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det oppføres nybygg med samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor. Det arkitektonisk uttrykk skal ved nybygg være en nytolkning av de prinsipper som tidligere er anvendt, framfor stilkopiering.

4.1.4 Bokvalitet

Tilbygg, ombygginger og nybygg skal ivareta strøkets karakter og hensynet til gode private uteoppholdsarealer på terreng. Fortetting bør ikke medfore uakseptabel forringelse av bokvaliteten for eksisterende boliger. De normer som gjelder for sol/lys, utearealer, støy, trafikksikkerhet osv. som skal gjelde for nye boliger, skal så langt det er mulig også gjelde for eksisterende boliger i samme område.

4.2 SPESIALOMRÅDE S2, bevaring bolig

Bevaringsverdige bygninger er vist på plankartet og tillates ikke revet. Det kan tillates tilbygg, påbygg, underbygg og nybygg. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

4.2.1 Tomteutnyttelse

Samlet bebygd areal BYA innenfor spesialområdet skal ikke overstige 30 %. Ved prosjektsamarbeid som berører flere eiendommer, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes til 40 % BYA.

Parkering på terreng skal ikke medregnes i tomteutnyttelsen. Areal til parkering på terreng skal ikke utgjøre mer enn 20 % av netto tomt.

4.2.2 Krav til bevaring av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger kan istandsettes så fremt målestokk, takform, fasader, utforming av dører og vinduer og materialbruk opprettholdes eller i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

Ved innvendig ombygging skal eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler bevares i størst mulig grad.

4.2.3 Krav til utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse kan tillates, forutsatt at form, dimensjoner og materialbruk er i tråd med eksisterende bygnings opprinnelige karakter. Vurdering fra antikvariske myndigheter (Fylkeskonservatoren i Oppland) skal følge søknad om byggetillatelse.

Ny bebyggelse skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes god byggeskikk, gode, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Nye bygninger/tilbygg mot gate skal ha fasade i byggelinje. Mot gate skal bebyggelsen ha skråtak tilpasset eksisterende bygninger på eiendommen.

Ny bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer + loftsetasje. Underetasje kan innpasses der eksisterende terreng ligger til rette for dette.

Største tillatte gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 meter.
Største tillatte mønehøyde skal ikke overstige 11,0 meter.
Høyder måles jfr. NS 3940 som et gjennomsnitt av planert terreng ved husets fire hjørner. Gesims- og monehøyder kan justeres noe for å tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Bygningsdeler mot indre

gårdsom kan utformes med en kombinasjon av skrå og flate tak med gesimshøyde tilsvarende bygningens regulerte mønehøyde.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, skal det oppføres nybygg med samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor. Det arkitektoniske uttrykk skal ved nybygg være en nytolkning av de prinsipper som tidligere er anvendt, framfor stilkopiering.

4.2.4 Bokvalitet

Tilbygg, påbygg, underbygg og nybygg skal ivareta områdets småhuskarakter. Ny bebyggelse skal ivareta hensynet til gode private uteoppholdsarealer på terreng. Fortetting bør ikke medføre uakseptabel forringelse av bokvaliteten for eksisterende boliger. De normer som gjelder for sol/lys, utearealer, støy, trafikksikkerhet osv. som skal gjelde for nye boliger, skal så langt det er mulig også gjelde for eksisterende boliger i samme område.

5 FELLESOMRÅDE, FELLES ADKOMST

5.1 Fellesområde FA1

Felles adkomstveg FA1 skal benyttes som felles kjøreadkomst til utbyggingsprosjektet Fagstadhaven samt til eiendommene 200/1377 - Løkkegata 29 A og B og 200/1801 -Løkkegata 29 C. Regulert adkomstveg kan, i tillegg til de som har eiendom eller er leietakere i kvartalet, benyttes fritt av gående og syklende.

Felles kjøreadkomst reguleres i 2 meters bredde. Dette kommer i tillegg til regulert felles kjøreadkomst med 3 meter bredde i gjeldende reguleringsplan for Fagstadhaven, slik at felles adkomst FAl fra Løkkegata får en samlet bredde på 5 meter.

Det skal ikke være gjennomkjøring fra Løkkegata til Tomtegata. Unntatt er kjøretøyer for uttrykning og renovasjon, som kan ha adgang til gjennomkjoring via bom.

Statens Vegvesens krav til frisiktsone mot Løkkegata skal ivaretas.

5.2 Fellesområde FA2

Felles adkomstveg FA2 skal benyttes som felles kjøreadkomst til eiendommene 200/1866 - Tomtegata 10 og 200/166 - Gamlevegen 102. Regulert adkomstveg kan, i tillegg til de som har eiendom eller er leietakere i kvartalet, benyttes fritt av gående og syklende.

Det skal ikke være gjennomkjøring fra Løkkegata til Tomtegata. Unntatt er kjøretøyer for uttrykning og renovasjon, som kan ha adgang til gjennomkjøring via bom.

Statens Vegvesens krav til frisiktsone mot Tomtegata skal ivaretas.

5.3 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis byggetillatelse må nærlekeplass være ferdigstilt.

---

§ 52 KVARTAL 23 B, TINGHUSKVARTALET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert	22.05.07
Tilhørende plankart del 1 er sist revidert:	30.10.06
Tilhørende plankart del 2 er sist revidert:	30.10.06
Godkjent av kommunestyret:	23.11.06

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Planendring

Planen innebærer en endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum, stadfestet 28.2.1980 og reguleringsplan for "Ny forbindelse fra E6 til Lillehammer sentrum, Mesnadalsarmen og vestre tangent", godkjent 19.12.1991.

1.2 Plandokumenter

Plankartet er utformet i to deler. Del 1 viser formål og en del streksymboler. Del 2 viser byggegrenser og maksimale byggehøyder.

2. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

2.1 Tomteutnyttelse

Maksimalt tillatt tomteutnyttelse (BYA) for kvartalet er 80 %. I tillegg kan det tillates areal under glasstak når arealet er direkte tilgjengelig på bakkenivå.

2.2 Høyder og utforming

Denne bestemmelsen gjelder ikke for område B. I byggeområdene for øvrig viser plankartet del 2 byggegrenser (konturer) med angivelse av maksimale byggehøyder innenfor de enkelte konturer. Byggehøyder fremgår også av et illustrasjonssnitt som følger plankart B. Maksimal byggehøyde er å forstå som maksimal gesimshøyde. Generelt unntak kan gjøres for:

- Trappe- og heistårn samt mindre tekniske oppbygg på takflater som kan overstige angitte gesimshøyder med inntil 2,5 m.
- Rekkverk rundt terrasser og balkonger, som kan overstige angitte gesimshøyder med inntil 1,2 m. [Se også 2.4 og 2.5].
- Eksisterende takutstikk i område F/K/O (Tinghuset) er unntatt fra begrensninger i horisontal utstrekning på plankartet.

På arealer som ligger utenfor kartmarkerte byggegrenser kan det ikke oppføres bebyggelse, med unntak av kjeller og enkle konstruksjoner som baldakiner, utvendige trapper og avsatser, lasterampe~~r~~ og tilsvarende.

Tak forutsettes i hovedsak utformet som flate tak. Unntak gjelder for eksisterende hus med saltak som hovedform.

2.3 Parkering

Ny bebyggelse skal ha parkeringsdekning i samsvar med parkeringsvedtektene i Lillehammer kommune, hjemlet i plan- og bygningslovens § 69.3. Dekning skal være dokumentert i anlegg på egen grunn eller tinglyst i fellesanlegg.

[Det vises til best. 4.1 og 4.4]

2.4 Støyforhold

Det henvises til retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet. Disse retningslinjene, eller tilsvarende nyere retningslinjer, skal følges når det gjelder støyforhold i boliger.

Balkongbrystning på fasade med høyere støynivå enn 55 dB L_{den} skal skjermes med støyreduserende materiale. Alternativt kan balkonger lukkes helt med glass.

2.5 Felles uteoppholdsareal [se også best. 8. Felles grøntområde]

Nye boliger skal ha felles uteoppholdsareal som i sum utgjør min. 10 m2 pr. bolig og som er tilrettelagt for felles uteopphold for beboerne. Som bolig regnes boenhet med uavhengig inngang, eget baderom/WC og kjøkkenfunksjon.

Felles uteoppholdsareal skal være skjermet for trafikkstøy, [være rimelig solrikt*] og ha trafikksikker og trygg atkomst fra alle boligene i området. [* upresist. Kan vi bruke Byplanens formulering, "Deler av slikt areal på terrengnivå skal ha solinnfall i minst 3 timer i tidsrommet mellom kl. 9 og kl. 17 ved vårjamdøgn."? Nå som vi har fått felles grøntareal er jo ikke det noe problem å oppfylle…]

Inntil halvparten av arealet kan anlegges på takterrasse, men det skal da sørges for at private balkonger og lignende ikke får sjenerende innsyn fra takterrassen. Felles takterrasse og atkomst til denne skal anordnes slik at de ikke er til sjenanse for Tinghuset. Rekkverk rundt slik terrasse skal være inntrukket minst 2 m fra ytre gesims og fra tilliggende overlystak.

2.6 Privat uteplass

Nye boliger (jfr. definisjon i 2.4.) skal ha et skjermet, privat uteoppholdsareal eller balkong/terrasse med størrelse 10 % av leilighetens bruksareal eller min. 6 m^2. Brystning skal være ugjennomsiktig i minst 70 cm høyde.

2.7 Universell utforming / Livsløpsstandard

Ny bebyggelse skal forholde seg til anerkjente prinsipper om universell utforming av arealer og funksjoner, i hht. Sosial- og helsedirektoratets sjekkliste for byggeprosjekter ("Tilgjengelighetsmal: Et verktøy for å kartlegge tilgjengelighet i bygninger/anlegg og nærmeste uteområder").

Dersom det prosjekteres mer enn 8 nye leiligheter samlet i planområdet, skal minst 50 % av disse ha livsløpsstandard.

3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER– B (pbl § 25, 1.ledd nr. 1)

3.1. Formål

Innenfor område B kan bebyggelsen utnyttes til boliger med tilhørende anlegg. Avkjørsel fra Tomtegata skal plasseres som angitt på plankartet.

Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Ny bebyggelse skal ha gesimshøyde mot gate på maksimum 10,5 m og mønehøyde/gesimshøyde for tilbaketrukket toppetasje på maksimum 14,5 m. Gatefasade skal ligge i gatelinje, med evt. toppetasje trukket minst 2 m tilbake fra denne. Kommunen kan kreve variasjon i uttrykket i den lange fasaden mot Jul Pettersens gate.

Takform kan være saltak eller flatt tak eller kombinasjoner.

3.3 Parkering

[Det vises til best. 5.4.]

4. KOMBINERT FORMÅL BOLIG/FORRETNING/KONTOR –B/F/K (pbl § 25, 2. ledd)

4.1 Formål

I området B/F/K kan eksisterende og nye bygninger benyttes til formålene boliger, forretninger og kontorer. På kjellernivå kan det anlegges garasjeanlegg.

Generelt gjelder at innenfor formålene forretning og kontor er det også tillatt med formålene servering og herberge, begrenset til 30 % av totalt golvareal. Det er ingen krav til fordeling av formålenes innbyrdes omfang, men det stilles disse krav til plassering av formålene innenfor bygningsmassen:

- Garasjeanlegg skal alltid ligge i nederste del av bygningen, og med golvnivå ikke høyere enn ca. kote 184,3 med forbindelse til p-kjeller i Tinghuset.
- Golvnivå i bolig skal være min. en etasje over tilstøtende gateplan.

Innenfor området skal det avsettes plass til trafokiosk til erstatning for eksisterende trafo, som er lett tilgjengelig med lastebil fra utsiden.

4.2 Bevaring av Tomtegata 5

Eksisterende hus på eiendommen 200/205 kan ikke rives før rammetillatelse for nybygg er gitt, og det gamle huset er flyttet og gjenreist på egnet sted, godkjent av antikvariske myndigheter.

4.3 Atkomst til området

Området skal ha gangadkomst til plan 1 i ny bebyggelse og kjøreatkomst til underjordisk garasjeanlegg, begge fra Brubakken i samsvar med plankartet. Det skal sikres videre atkomst for personbil (fri høyde min. 2,1 m) fram til eksisterende garasjekjeller under Tinghuset, område F/K/O. Det skal i samband med rammetillatelse vurderes og foreslås tiltak mot støy fra nedkjøringsrampen, som vil være sjenerende for overliggende balkonger.

Varelevering skal skje fra Jul Pettersens gate, hvorfra det også skal være gangadkomst til plan 2 i ny bebyggelse.

4.4 Parkering på terreng

Ved utbygging av byggeområde B/F/K innenfor g.nr./b.nr. 200/205, eller ved riving av Tomtegata 5, skal det etableres 7 stk. P-plasser øst for boliger i område B som skal disponeres av beboere i område B og som muliggjør trafikksikker utkjøring til Tomtegata. Om nødvendig kan disse legges helt eller delvis innunder ny bebyggelse.

4.5 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Tak i område B/F/K som grenser inntil eksisterende bebyggelse mot sør / sørøst (Tinghuset, mellombygget og høyblokka) kan utføres som et glasstak. Overgangen mot eksisterende bebyggelse skal løses slik at taket blir liggende lavere enn eksisterende brystningshøyde for a) vinduer i 3.etg. i område F/K/O (rettssalene i Tinghuset) og b) vinduer i 4.etg. i høyblokka.

Fasade og terrasser/balkonger i område B/F/K som ligger nærmest eksisterende fasade i område F/K/O (Tinghuset) kan ikke utformes slik at det blir innsyn til rettssalene.

Fasade i forlengelse av Tinghusets vegg mot Jul Pettersens gate skal trekkes tilbake i hjørnevinduets dybde, i fasadebredde lik minst det dobbelte mål.

Fasade som vender mot 'Område for boliger' (Tomtegata 1) skal utformes med vindus-/lysåpninger for å bryte oppfatningen av lukket bakvegg. Lysåpningene skal ikke tillate innsyn i boligene. Veggen skal gis detaljering av god kvalitet, og kommunen kan stille krav til materialvalg og fargebruk.

5. KOMBINERT FORMÅL FORRETNING / KONTOR / OFFENTLIG BYGNING – F/K/O (pbl § 25, 2. ledd)

5.1 Formål

I området F/K/O kan eksisterende og nye bygninger benyttes til formålene forretninger, kontorer og offentlige bygninger. I kjellernivå kan det anlegges garasjeanlegg. Generelt gjelder at innenfor formålene forretning og kontor er det også tillatt med formålene servering og herberge, begrenset til 30 % av totalt golvareal.

Det er ingen krav til fordeling av formålenes innbyrdes omfang, men garasjeanlegg skal alltid ligge i nederste del av bygningen, og med golvnivå ikke høyere enn ca. kote 184,5.

6. KOMBINERT FORMÅL FORRETNING / GARASJEANLEGG / OFFENTLIG VEG - F/G/OV (pbl § 25, 2. ledd)

5.1 Område F/G/OV nr. 1

I området kan det anlegges kjørbar kulvert under Jul Pettersens gate som forbindelse mellom garasjeanlegg og tilsvarende garasjeanlegg i kvartal 23A. Kommunen skal godkjenne evt. endringer i gateprofilet.

I området kan det anlegges ei fotgjengerbru over Jul Pettersens gate som forbindelse mellom forretningsområde i kvartal 23 A og 23B. Fri høyde under ei slik bru skal være min. 4,5 m i kjørebanens bredde.

6.2 Område F/G/OV nr. 2

I området kan det anlegges garasjeanlegg og forretninger under offentlig vegformål. Dekke over forretning skal tilpasses lengdeprofil i Jul Pettersens gate.

7. OMRÅDE FOR OFFENTLIG VEG (pbl § 25, 1.ledd nr.3)

7.1 Jul Pettersens gate

Situasjonsplan skal vise en løsning der varelevering kan foregå slik at krav til funksjonalitet og trafikksikkerhet ivaretas.

Eksisterende løsning inntil område F/K/O (Tinghuset) med fortau, rabatt og parkering kan beholdes og evt. forlenges nordover, dog slik at manøvrering av varetransport ikke blir til hinder for gjennomgangs-trafikk eller slik transport og varelevering på motstående side av gaten.

7.2 Omlegging av Brubakkens nedre del

Før det gis igangsettingstillatelse til omlegging av Brubakkens nedre del med tilslutning til Kirkegata i hht. plankartet, skal det foreligge en detaljplan i målestokk min. 1:200 for Bruparken som bl.a. viser hvordan eksisterende plass med minnesmerke, benker og beplantning kan omlegges på en tilfredsstillende måte. Kommunen skal godkjenne planen. Parken skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i Brubakken 2 gis.

Kommunen kan godkjenne mindre justeringer av veglinjer, herunder avkjøring til område B/F/K.

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging i Brubakken 2 i hht. reguleringsplanen skal omleggingen av Brubakkens nedre del med kryss mot Kirkegata være gjennomført.

8. FELLESOMRÅDER

8.1 Felles grøntareal, FG 1

Felles uteareal FG 1 skal opparbeides som felles uteareal for beboere i område B (gnr./bnr. 200/1379) og beboere i nye boliger i område B/F/K mot Jul Pettersens gate (gnr./bnr. 200/205 og 200/1396). Utearealet skal tilrettelegges for beboere i aktuelle aldersgrupper og ha god standard. Adkomst fra område B/F/K kan skje via trapp fra felles takterrasse.

Det er tillatt å bygge parkeringskjeller, knyttet til område B/F/K, under del av FG 1 fram til eiendomsgrense. Overkant dekke skal ikke ligge høyere enn cote 187.

Opparbeidelse skal dokumenteres i utomhusplan som skal godkjennes av Lillehammer kommune.

Området skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for de nye boligene i område B/F/K.

[Opplysning: Bestemmelse om bruk og vedlikehold av fellesarealet må styres gjennom privat avtale].

§ 53 KVARTAL 55, BRYGGERIET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag utarbeidet av arkitektkontoret LARKAS DA for Smedvig Eiendom v/ Bryggeriet ANS:	15.04.02
Revidert av Lillehammer kommune i samråd med LARKAS DA:	16.09.02
Tilhørende plankart er sist revidert:	16.09.02
Kart og bestemmelser godkjent av kommunestyret:	21.11.02

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Avgrensning Eksisterende plan som skal endres

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 15.04.02, med aktuell revisjon datert 26.08.02.

Planen erstatter en del av reguleringsplanen for Lillehammer sentrum. Denne ble sist revidert for kvartal 55 ved godkjenning 28.06.90.

1.2 Utnyttelse (Maks. BYA)

Bebygget areal i hele kvartal 55 skal være

- maks. 50 % av kvartalets areal når bakkeparkering ikke regnes med som bebygget areal,
- maks. 60 % av kvartalets areal når bakkeparkering regnes med som bebygget areal.

De viste byggeområdene B1, B2 og B3 kan med dette bebygges i sin helhet.

1.3 Formålene i planen

Planområdet er regulert til følgende formål i hht. pbl § 25:

- Byggeområder: Bolig, forretning, kontor
- Offentlige trafikkområder: Gate, gang- og sykkelveg, 'torg', 'gatetun', vegetasjon
- Spesialområder: Mesnaelva, frisiktsoner, bevaring
- Private fellesområder: Grøntområder, lek/opphold

1.4 Plankrav - Illustrasjonsplan

Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500 som tydelig viser:

- Bebyggelsens form og dimensjoner
- Gangforbindelser gjennom området.
- Kjøreveger, parkeringsplasser herunder plasser for gjesteparkering.
- Tiltak for støyskjerming.
- Eventuelle trafikksikkerhetstiltak.
- Plassering og utforming av felles anlegg for lek- og uteopphold
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Anlegg for avfallsbehandling.
- Lokalisering av transformator.

I utformingen skal det tas hensyn anbefalte løsninger for bevegelseshemmede. (Rundskriv T-5/99 "Tilgjengelighet for alle" og NOU 2001:22 "Fra bruker til borger")

Med planen skal det følge terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Ved reguleringsplanens godkjennelse foreligger en illustrasjonsplan og et illustrasjonssnitt/oppriss, begge datert 15.04.02 og revidert 16.09.02, i målestokk 1:750. Denne er retningsgivende for videre arbeid.

Illustrasjonsplanen skal godkjennes som del av byggesøknaden av kommunens administrasjon etter at naboer og andre berørte er gitt anledning til å uttale seg.

Underveis i byggeprosessen kan kommunen på tilsvarende måte godkjenne endringer av illustrasjonsplanen innenfor rammene av reguleringsplanen. Det skal på et hvert tidspunkt foreligge en godkjent illustrasjonsplan for hele området.

Byggesøknad i områder B1-B2-B3 skal fremmes for disse områdene under ett.

1.5 Bokvalitetskriterier

For boliger skal følgende minimumskrav til bokvalitet være oppfylt:

- Daglig solinnfall i boligens felles oppholdsrom hele året.
- Oversiktlig adkomstforhold fra gatenivå til boligens inngangsdør.
- Det skal etableres heis i alle bygninger med minst 3 etasjer.
- Skjermet, privat uteoppholdsareal / balkong på min. 10 % av leilighetens bruksareal.
- Direkte adgang til felles uteoppholdsareal på terreng, min. 20 m^2 pr. leil.
  Dette skal være
  - sikret mot fare,
  - rimelig skjermet mot forurensning og støy
  - og tilgjengelig for alle grupper funksjonshemmede.

  Ikke kjørbart torgareal innen 150 m fra inngangsdøren kan regnes med som slikt uteoppholdsareal for boligene.
- Allmenn tilgjengelighet for funksjonshemmede ute og inne.
- Min. 20 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

1.6 Parkeringskrav

Bebyggelsen skal ha parkering på terreng eller i P-hus i hht. normene nedenfor:

Boliger:	2 roms eller mindre:	0,8 plasser pr. leilighet.
	3 roms:	1,0 plasser pr. leilighet.
	4 roms eller større:	1,2 plasser pr. leilighet.
Forretning og kontor:		1,0 plass pr. 60 m^2 bruksareal

I tillegg skal det avsettes ca. 20 P-plasser som avgiftsbelagt korttidsparkering i Gatetun 1. Jf. § 3.4.2.

1.7 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad - Støytiltak, Utomhusplan

Der særskilte vurderinger forlanges (§ 2.2.1 f og § 2.2.3), skal illustrasjon av disse følge med byggesøknaden som dokumentasjon.

Kulturminnemyndighetenes vurdering skal følge søknad om tillatelse til endringer av eksisterende, bevaringsverdig bygning. Jf. § 4.3.

Støyberegninger og dokumentasjon av støytiltak med kravspesifikasjon skal medfølge byggesøknad (§ 2.2.1 d, § 2.2.2 og § 5.2.1).

Byggesøknad skal følges av detaljert utomhusplan som bygger på gjeldende illustrasjonsplan, jf. § 1.4. Utomhusplanen skal redegjøre for arrondering og sikring av utearealer, og lokalisering av spesielt tilrettelagte oppholds- og lekearealer med tanke på sol- og skyggeforhold. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200 og dekke det området som funksjonelt hører til det aktuelle byggeprosjektet

2. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

2.1 Eksisterende bygninger

2.1.1 Fellesbestemmelser FK1-FK6, FKB1

Eksisterende bygninger FK1-FK6 og FKB1 skal bestå og er fullt utbygget bortsett fra FK4 og FK5. Mindre endringer kan tillates.

2.1.2 FK4 (A3 på illustrasjonsplanen)

Den søndre del av bygningen tillates utvidet østover langs Fossveien mot avkjørselen mellom FK4 og FK5. Gesimshøyden på tilbygget skal ikke overskride gesimshøyden på eksisterende bygning.

2.1.3 FK5 ("Dagningengården", A4 på illustrasjonsplanen)

Bygningens nordre del tillates påbygget til 2 fulle etasjer med gesimshøyde som på søndre del av eksisterende bygning.

2.2 Nybygg boliger

2.2.1 Fellesbestemmelser boliger

a) Den nye bebyggelsen skal utformes på en slik måte at den skaper veldefinerte gate- og plassdannelser.
Byggesøknad skal vedlegges 3D-perspektiv av ny bebyggelse som fotomontasje.

b) Ny blokkbebyggelse skal ligge innenfor de opptrukne formålsgrenser vist på reguleringsplanen. Det er således ikke angitt egne byggegrenser innenfor byggeområdet.

c) Hovedadkomst til leilighetene skal være fra gate eller plass.

d) Bebyggelsen kan ha inntil 2 parkeringsetasjer over bakkenivå, eksponert mot nord og vest. Disse skal synliggjøres som en sokkeletasje på bebyggelsen. Her skal tiltak for reduksjon av refleksstøy være vurdert. Adkomst til parkeringskjellere skal skje via ombygget nedkjøringsrampe langs nordgavlen på FK5, "Dagningengården".

e) Over parkeringsetasjene kan det bygges inntil 4 boligetasjer i B1/B2
og 5 etasjer i B3.
Den øverste av boligetasjene skal være helt eller delvis tilbaketrukket fra hoved-gesims og dekke maks. 50 % (ekskl. balkong/takterrasse) av underliggende etasje.

f) Takform kan være flatt tak, men bygningsmyndighetene kan kreve løsning med skråtak ('knekking' av gesims) for del av toppetasje hvis denne skyter fram til blokkens ytre veggliv. Slik løsning skal dokumenteres ved byggesøknad, som alternativ til flatt tak på tilbaketrukket toppetasje (pkt. e ovenfor). Jf. § 1.7.

g) Fasadematerialet skal i hovedsak bestå av tegl. Fargene skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

2.2.2 B1 (A5-1 på illustrasjonsplanen)

I området kan det oppføres blokkbebyggelse med 3 parkeringsetasjer helt eller delvis under terreng (se illustrasjonssnitt), 3 hele boligetasjer og en delvis tilbaketrukket toppetasje på tak. Mot vest kan del av øverste parkeringsplan nyttes til boliger.

Maks. gesimshøyde på øverste hele boligetasje skal være på cote 220.1 og på toppetasjen cote 222.9. Bebyggelsen skal være avtrappet mot syd, med gesimshøyder hhv. 217.7, 220.1 og 222.9 (dvs. gesimshøyde hhv. ca. 7/10/12,5 m over Spinnerivegen).

Bygningsvegg langs Spinnerivegen/Anders Sandvigsgate (område B1/bygg A5-1) skal utformes under hensyntagen til reduksjon av refleksstøy.

Det skal være en åpning mellom B1 og B2 på ca. 6 m bredde, med trappeforbindelse fra adkomstgate OT 4 til fellesområde for lek/opphold, F1.

2.2.3 B2 (A5-2 på illustrasjonsplanen)

I området kan det oppføres blokkbebyggelse med 3 parkeringsetasjer helt eller delvis under terreng (se illustrasjonssnitt), 3 hele boligetasjer og en delvis tilbaketrukket toppetasje på tak. Maks. gesimshøyde på øverste hele boligetasje skal være på cote 220.1 og på toppetasjen cote 222.9.

Hjørneareal mot gate/torv skal være tilstrekkelig tilbaketrukket til å gi plass for

renovasjons- og utrykningskjøretøy. Arealet innenfor (del av P-etasjene) kan inneholde fellesrom, butikk e.l.

Hjørne (over terreng) mot gangveg OT 2 langs Spinnerivegen skal trekkes tilbake fra byggegrense, slik dette framgår av illustrasjonsplan.

Det skal være en åpning mellom B2 og B3 på min. 4 m bredde. Utendørs trappeforbindelse mellom 'Gatetun 1 / Torg' og F1, lek/opphold, er ønskelig og skal være vurdert i byggesøknad.

2.2.4 B3 (A5-3 på illustrasjonsplanen)

I området kan det oppføres blokkbebyggelse med 3 parkeringsetasjer helt eller delvis under terreng (se illustrasjonssnitt), 4 hele boligetasjer og en delvis tilbaketrukket toppetasje på tak. Maks. gesimshøyde på øverste hele boligetasje skal være på cote 222.9 og på toppetasje cote 225.7 (dvs. gesimshøyde hhv. ca. 10/13 m over Spinnerivegen).

Mot Mesnaelva kan norddelen av de 2 øverste parkeringsetasjene nyttes til boligformål. Bebyggelsen mot Mesnaelva skal være avtrappet, slik at gesimshøyden ikke overstiger gjennomsnittet til den nedenforliggende bebyggelse (cote 220.1). Gavlen mot Mesnaelva skal være slankere enn bygningsdybden og gis et lettere uttrykk med mer glass.
(Jf. § 2.2.1 g)

3. BESTEMMELSER OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 OT 1: Eksterne kjørearealer

OT 1 er kjøreareal i Spinnerivegen, Fossvegen og Bryggerigata.

Det kan kun kjøres inn i kvartalet fra Fossvegen og Bryggerigata der "Adkomst bil" er avmerket på plankartet. Avkjørsel fra Spinnerivegen er ikke tillatt.

3.2 OT 2: Eksterne gang- og sykkelveger

Eksisterende fortau langs OT 1 er Lillehammer kommunes ansvar, likeledes gang- og sykkelveg langs F2 og over Mesnaelva. G/S-vei skal være kjørbar med brannbil.

3.3 OT 3: Gang- og sykkelveg langs Mesnaelva

Det skal opprettholdes og videreutvikles gangforbindelse for offentlig ferdsel på sydsiden av Mesnaelva ned til Elvegata, som del av Mesna kultursti. Forbindelsen, fra gangbru ved Spinnerivegen til gangbru ved bygning FK1, skal sikres mot elveleiet og opparbeides ved fysisk skille fra kjørebanen, for eks. fortau, slik at gangforbindelsen langs elvebredden ikke brytes av parkeringsplasser. Forbindelsen skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

3.4 OT 4: Interne trafikkområder

3.4.1 Fellesbestemmelser

Hele det indre bakkeareal i kvartalet, med unntak av fellesområder F1 og F2, er offentlig trafikkområde. Slik veggrunn vest for den nye boligbebyggelsen skal opparbeides til mest mulig harmonisert felles bruk

for biler og fotgjengere, tilrettelagt for kvartalets brukere med parkeringsplasser, beplantning og belysning, og slik at kjøring og parkering kan skje på fotgjengernes premisser.

Arealene skal ferdigstilles samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.

3.4.2 Gatetun 1 / 'Torg'

'Torget', beliggende nord for nytt boligområde B2 og vest for B3, skal opparbeides for brukerne i kvartalet og for korttids-parkering (ca. 20 P-plasser). Det skal opparbeides som et forbedret uteoppholdsareal og bruksmessig være varig knyttet til boligene i Bryggerikvartalet.

Oppholdsdelen skal utgjøre minst 50 % av arealet og ligge inntil den nye bebyggelsen. Det skal inneholde vegetasjon, utformes for rekreasjon og sikres mot kjøretrafikk.

Øvrig areal opparbeides for ferdsel og parkering etter gatetunsprinsipp.

Gatetun 1 / 'Torg ' skal inngå i utomhusplan i hht. § 1.7 og opparbeides på grunnlag av denne.

3.4.3 Gatetun 2

'Gatetunet', beliggende mellom område FK5 og nytt boligområde B1, skal opparbeides for brukerne i kvartalet. Det skal fungere som fotgjengeratkomst til kvartalet fra sør og kunne brukes til gjesteparkering. Det skal inneholde vegetasjon. Det skal bruksmessig være varig knyttet til boligene i Bryggerikvartalet. Gatetun 2 skal inngå i utomhusplan i hht.
§ 1.7 og opparbeides på grunnlag av denne.

3.5 AT: Annet offentlig trafikkareal / vegetasjon

Arealet opparbeides som grøntområde, med forlengelse av trerekken i F1.

4. BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER

4.1 S1: Friluftsområde, vassdrag [1]

Stedegen vegetasjon skal bevares, men uttynning kan foretas etter samråd med Lillehammer kommune.

Ev. anlegg i elva må forelegges konsesjonsholder før byggemelding.

4.2 S2: Frisiktsone

Frisiktsoner er påført planen i viktige veikryss og er regulert som spesialområder.

Alle kryss og avkjørsler skal ha tilfredstillende sikt i hht. veinormalene og vegetasjon som hindrer sikt kan fjernes/beskjæres av vedkommende veimyndighet. Arealene kan brukes i hht. plankartets formålsfarge med de restriksjoner som fremgår av frisiktskravene.

4.3 S3: Bevaring. Krav ved endring

Områder (objekter) som er regulert til spesialområde bevaring er vist på plankartet med skravur. Innenfor disse områder gjelder følgende:

a) Kulturminnemyndighetene skal avgi uttalelse ved reparasjon, endring eller fornyelse av eksisterende, bevaringsverdig bygning.
Kulturminnemyndighetenes vurdering skal følge søknad om byggetillatelse.

b) Ved innvendig ombygging og modernisering skal eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler i størst mulig grad bevares.

c) Ved utvendig om- og påbygging skal form, dimensjon og materialbruk være i tråd med bygningens opprinnelige karakter.

[1] Elveområdet S1 er ikke markert i reguleringsplanen for sentrum. Jf. egen bestemmelse om Mesnaelva.

5. BESTEMMELSER FOR PRIVATE FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesbestemmelser. Ferdigstillelse

Felles utomhusarealer i boligdelen av planen skal ferdigstilles i samsvar med situasjonsplanen samtidig med at bebyggelsen tas i bruk, ellers så snart som mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret.

Fellesområdene skal være varig knyttet til boligene i Bryggerikvartalet.

5.2 Felles grøntområder

5.2.1 F1: Område for lek/opphold

Arealet opparbeides som grøntområde for lek og rekreasjon.

Det tillates oppsatt mindre konstruksjoner og innretninger inntil 15 m^2 med relevans til bruk av friområdet. Det skal bygges en mur som støyskjerm mot Spinneriveien. Denne skal ikke være høyere enn 120 cm over fortausnivå. Der gangveg over F1 forbindes med fortau/ gangveg langs Spinnerivegen, skal det likeledes settes inn støyreduserende porter. På gatesiden skal tiltak for reduksjon av refleksstøy være vurdert.

Det skal plantes en trerekke i randsonen langs Spinneriveien.

(Det er ønskelig at F1 gjøres tilgjengelig for allmenn gjennomgang ved privatrettslig avtale ifm. utbyggingsavtale).

5.2.2 F2: Grøntområde

Arealet opparbeides som grøntområde.

Terrenget skal formes slik at dette bidrar til å redusere fasadehøyden, for eks. med fall mot gangvegen.

§ 54 KVARTAL 62A, HUUSEHAGEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert 17.11.2006.

Foruten disse bestemmelsene består reguleringsplanen av følgende dokumenter;

- Hovedkart, dato 10.03.06, revidert 17.11.2006
- Illustrasjonsplan, rev. dato 18.05.06.
- Illustrasjonsplan for et mulig byggetrinn 1, rev. dato 05.04.06

Reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret: 14.12.2006 (sak 0073/06)

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Område med verneverdi

Hele planområdet inngår i et større byområde som har verneverdi av nasjonal interesse. Det vises i den forbindelse til kommunedelplanen for sentrum.

1.2 Avkjørsel

Avkjørsel fra offentlig gate er vist på plankartet. Avkjørsel fra Anders Sandvigs gate er ikke tillatt.

1.3 Illustrasjonsplan

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge en illustrasjonsplan for hele planområdet som er godkjent av kommunen. Søndre del, det vil si områdene BFK4, S2 og S3, kan utelates fra illustrasjonsplanen hvis tiltaket ikke vil få konsekvenser for disse områdene.

I utgangspunktet foreligger en skisse til illustrasjonsplan for nordre del av planområdet, sist revidert 05.04.06, og en illustrasjonsplan for et mulig byggetrinn 1, sist revidert 05.04.06. Disse kan være utgangspunkt for videre arbeid.

Endring av illustrasjonsplanen innenfor rammen av hovedkartet og reguleringsbestemmelsene kan godkjennes av kommunen i forbindelse med behandling av søknad om byggetillatelse.
Det skal til enhver tid foreligge en illustrasjonsplan som dekker hele planområdet.

Illustrasjonsplanen skal utarbeides i M 1:500, være i farger, og tydelig vise

- Bebyggelsens hovedform, dimensjoner og møneretninger
- Tomtegrenser og byggegrenser
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Felles arealer for lek- og uteopphold
- Gangforbindelser gjennom området
- Kjøreveger og parkeringsplasser, herunder plasser for gjesteparkering
- Skjæringer og fyllinger bredere enn 1,5 m langs framtidige veier
- Anlegg for avfallsbehandling
- Lokalisering av evt. transformator

Med illustrasjonsplanen skal det følge:

- Terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom eksisterende og ny bebyggelse og konsekvenser for utsikt og opplevelse av terrenget
- Lengdeprofiler for alle nye veger hvor stigningen ikke sier seg selv og er uproblematisk

I utformingen skal det tas hensyn anbefalte løsninger for bevegelseshemmede i gjeldende regleverk. (Rundskriv T-5/99 ”Tilgjengelighet for alle” og NOU 2001:22 ”Fra bruker til borger”)

Endring av illustrasjonsplanen innenfor rammen av hovedkartet og reguleringsbestemmelsene kan godkjennes som mindre vesentlig reguleringsendring i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Før byggetillatelse innen planområdet kan gis, skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan.

1.4 Bokvalitet

For boliger gjelder følgende minimumskrav:

- daglig solinnfall i boligens felles oppholdsrom
- skjermet, privat uteoppholdsplass/balkong, min. 10% av boligareal, min. 6m^2
- balkong/terrasse kan innglasses, forutsatt at glasset kan åpnes, på en enkel måte, på det meste av flaten
- felles uteoppholdsplass på terreng, som skal være tilgjengelig for funksjonshemmede
- min. 30% av boligene skal ha livsløpsstandard

1.5 Parkering

Bebyggelsen skal ha parkering i hht. følgende normer;

- Forretning/kontor; 1 plass pr. 60 m^2.
- Små leiligheter, 2 rom: 1,0 plass pr. leilighet.
- Leiligheter med 3 rom: 1,5 plasser pr. leilighet.
- Leilighet med 4 rom og mer: 2,0 plasser pr. leilighet.

Parkering skal løses etter ett av følgende alternativer:

- På egen grunn
- Under terreng på annenmanns grunn etter tinglyst avtale
- Ved frikjøp i hht. vedtekt

Parkeringsløsningen skal ikke vanskeliggjøre muligheten for et felles underjordisk parkeringsanlegg.

2 BYGGEOMRÅDER

B1 og B2, Anders Sandvigs gate 52 og Sentrum borettslag:
Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 30%. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 40% BYA.
Dagens høyder på bygningene skal ikke overskrides. (juni 2006)

BFK1, Anders Sandvigs gate 54:
Det tillates inntil 6 parkeringsplasser på terreng, med adkomst via FT1. Gesimshøyde mot gate skal være maksimum 7,5 m og mønehøyde 11, 5 m. Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 50%. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 70% BYA. Den delen av felles underjordisk parkeringsanlegg som faller innunder BFK1 skal ikke medregnes i % BYA.

BFK2, Jernbanegata 17:
Ny bebyggelse kan oppføres i 2-3 etasjer. Ny bebyggelse mot Jernbanegata skal ha saltak/skråtak. Takvinkel skal være ca 35 grader. Gesimshøyde mot gate skal være maksimum 7,5 m og mønehøyde maksimum 11,5m, målt ca midt på bygningen. Takarker tillates.

Mot kvartalets indre tillates fri takform/flate tak. Bebyggelsens underetasje skal inneholde forretning/kontor mot Jernbanegata, og skal tilpasses plan for felles parkeringsanlegg i området.

Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 50 %. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 70% BYA. Den delen av felles underjordisk parkeringsanlegg som faller innunder BFK1 skal ikke medregnes i % BYA.

BFK3, Jernbanegata 15:
Gesimshøyde mot gate skal være maksimum 7,5 m og mønehøyde 11, 5 m. Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 50%. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 70% BYA.

BFK4 , Anders Sandvigs gate 46 og Bankgata 18.
Tilbygg skal tilpasses bevaringsverdig bygning. Kulturminnemyndighetens vurdering skal følge søknad om byggetillatelse.
Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 30 %. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 40% BYA. Den delen av felles underjordisk parkeringsanlegg som faller innunder BFK1 skal ikke medregnes i % BYA.

Areal til parkering og bilkjøring på terreng skal ikke utgjøre mer enn 20 % av netto tomt.

3 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING AV BYGNINGER

S1, S2, S3 og S4 . Jernbanegata 15, Anders Sandvigs gate 46, Bankgata 18 og Anders Sandvigs gate 52.

Verneverdige bygninger skal vedlikeholdes på en særlig hensynsfull måte.
Det vises til kommunedelplanen for sentrum.

Eksteriørutforming skal ved fornyelse eller reparasjon opprettholdes dersom dette finnes antikvarisk og arkitektonisk tilfredstillende. Alle arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverkteknikk. Utvendig trepanel skal males [1)].

Om- og påbygging kan tillates, forutsatt at form, dimensjon og materialbruk er i tråd med bygningens opprinnelige karakter.

Søknader om tiltak på disse bygningene skal behandles med særlig vekt på pbl §§ 74.2 og 92 tredje ledd (estetikk, bevaring). Vurdering fra de antikvariske myndigheter (fylkeskonservatoren i Oppland) skal følge søknad om byggetillatelse.

4 FELLESOMRÅDER

FT1 skal brukes til felles adkomstvei og gjesteparkering for BFK1, BFK2, BFK3, B1 og B2. Adkomstveien skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen på BFK2. Gjesteparkeringen skal ferdigstilles samtidig med felles underjordisk parkeringsanlegg.
FT2 skal brukes til felles adkomstvei og innkjøring til felles underjordisk parkeringsanlegg for BFK1, BFK2, BFK3, B1 og B2. Arealet skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen på BFK2.

FT3 skal brukes til felles adkomstvei for eiendommene i BFK4. Denne skal opparbeides og ferdigstilles i sammenheng med ev. ny bebyggelse på BFK4. Ved et evt. felles underjordisk parkeringsanlegg, skal FT3 benyttes som innkjøring til denne.

FG1 skal brukes til felles grøntareal for BFK1, BFK2, BFK3, B1 og B2. Arealet skal beplantes i hht. illustrasjonsplan, og ferdigstilles i sammenheng med FT2.

FG2 skal brukes til felles grøntareal for BFK1, BFK2, B1 og B2.
Arealet skal beplantes i hht. illustrasjonsplan, og ferdigstilles samtidig med Felles parkeringsanlegg.

---

1) Følgende retningslinje er vedtatt av kommunestyret 14.12.2006, sak 0073/06:

> *Ved reparasjon og vedlikehold skal eksteriørets opprinnelige materialer og konstruksjoner i størst mulig grad opprettholdes. Dette gjelder normalt også for overflatebehandling og farger på utvendig kledning. Der hvor det er foretatt bygningsmessige endringer i den senere tid skal en tilbakeføring til et mest mulig opprinnelig utseende leggs til grunn, dersom dette kan dokumenteres. Alle arbeider skal i størst mulig grad utføres med tradisjonelle materialer og håndverkteknikker.*

FG3 skal brukes til felles grøntareal for BFK1, BFK2, B1 og B2. Arealet skal beplantes i hht. illustrasjonsplan, og ferdigstilles samtidig med FG4.

FG4 skal brukes til felles grøntareal for lek og opphold for B1, B2, BFK1 og BFK2.
Det tillates oppsatt mindre konstruksjoner og bygninger inntil 25 m^2 med relevans til bruk av fellesområdet.
Gangveier og plasser med fast dekke kan anlegges på inntil 1/10 av arealet.
Området skal ferdigstilles samtidig med felles underjordisk parkeringsanlegg.
Trapp/heis fra felles underjordisk parkeringsanlegg tillates innen området.

5 FELLES UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG

(Felles parkering under terreng er på reguleringskartet vist med tynn stiplet linje.) Parkeringsanlegg skal ha adkomst via FT2. Parkeringsanlegget kan bygges sammen med BFK2, eller som et senere byggetrinn. Parkeringsanlegget skal bygges/dimensjoneres slik at vegetasjonen, som vist på illustrasjonsplan, får tilstrekkelig vekstmedium/jorddybde.

6 OFFENTLIG TRAFIKKAREAL

OT1 skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien skal anlegges og ferdigstilles samtidig med felles underjordisk parkeringsanlegg.

§ 55 KVARTAL 72A

REGULERINGSBESTEMMELSER

Tilhørende plankart er sist revidert:	08.01.2004
Plankart og reguleringsbestemmelser godkjent av kommunestyret:	25.03.2004
Reguleringsbestemmelsene er revidert i samsvar med kommunestyrets vedtak:	22.04.2004

Tekst *i kursiv* er av veiledende karakter.

1.0 PLANFORMÅL

1.1 Planområdet reguleres til følgende formål:

Boligformål B1, B2, B3, B4.

Forretning, kontor og boligformål, FKB 6, FBK 7.

Offentlige trafikkområder

Bevaringsformål, FKB 1 – 5

Fellesområde, lek FL 1.

Kombinert boligformål og fellesområde lek FLB 1.

Fellesområde, gatetun, FG 1.

Fellesadkomst FA 1, FA 2.

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Forhold til andre planer

Planen innebærer en endring av reguleringsplan for Lillehammer Sentrum av 28.02.80.

2.2 Bokvalitet

Ved etablering av leiligheter i eksisterende eller nye bygg gjelder følgende:

Det skal være daglig solinnfall i hver leilighet hele året.

Privat uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 6 kvm. Privat og felles uteoppholdsareal skal til sammen utgjøre 10% av leilighetenes bruksareal. Privat uteoppholdsareal skal ha direkte adgang fra boenhet og kan være på egen balkong.

3.0 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B1-3 OG FLB1)

3.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Byggegrense er lik formålsgrense.

Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet. Ved byggesaksbehandling skal høydene forsøkes redusert gjennom utforming av bygg og ved terrengbehandling.

Unntatt fra ovenforstående er:

Trappe- og heistårn som føres til takterrasse kan ha gesimshøyde 206,0.

Nødvendig rekkverk på takterrasse kan overskride gesimshøyden. Rekkverk skal være inntrukket 1 meter fra gesims.

Det kan etableres tekniske oppbygg på takflater som går inntil 1,5 meter over gesims.

Tak forutsettes utformet som tilnærmet flate tak. Møne kan ha en overhøyde i forhold til gesims på inntil 0,5 meter for å få avrenning.

3.2 Takvinkler

Mot sør (Langesgate) skal det anlegges skråtak med takvinkel mellom 35 og 40 grader. Gesimshøyde skal være maksimalt c 200,0 og mønehøyde maksimalt c 203,5.

Mot vest (Grønstadgate) skal det anlegges skråtak med takvinkel mellom 35 og 40 grader. Gesimshøyde skal være maksimalt c 201,2 og mønehøyde maksimalt c 203,5.

3.3 Balkonger

Balkonger mot vest utføres i lette branntrygge konstruksjoner. Balkonger under cote 199 kan stikke 1,3 meter ut fra fasadeliv *(2. og 3. etasje)*. Balkong over cote 199 kan stikke 1 meter ut fra fasadeliv *(4. etasje)*.

3.4 Bygninger som skal rives

Bygning som på plankartet er vist som bygning som skal rives, må være revet før det iverksettes tiltak innen områdene B1-3.

3.5 Takterrasse

Det skal anlegges felles takterrasse på bygningene innen B1-3 før de enkelte boliger tas i bruk.

3.6 Parkering.

Det skal anlegges 0,5 parkeringsplass pr. 1- roms leiligheter og 1 parkeringsplass for 2-roms og større leiligheter. (*Se pkt.7.5)*

3.7 Heis/Livsløpstandard

Det skal etableres heis i bygningene. Seksjon B 3 kan unntas fra krav om heis.

Minimum 20 % av leilighetene skal ha livsløpstandard.

3.8 Plassering av bebyggelse mot Langes gate

Innenfor B1 skal bygningens fasadeliv plasseres i byggegrensen mot sør (Langesgate).

3.9 Fasade mot Langes gate

Fasaden mot Langes gate vil være med på å lukke åpningen i kvartalet og tilfredsstille intensjonen i KDP-S om et sluttet kvartal.

Med skråtak/inntrukket øverste etasje og inntrukket vegg til parkering vil fasaden kunne gis et lett uttrykk.

Utformingen av fasaden mot Langes gate skal ta hensynet til nabobygningens verneverdi, form og materialbruk. Plankegjerde og port mellom gatetunet (FG1) og fortauet skal bidra til at fasaden knytter seg til eksisterende bebyggelse (FKB1) og gir et helhetlig inntrykk mot Søndre Park.

3.10 Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjon direkte fra Langesgate.

3.11 Rekkefølgebestemmelse

Det må opparbeides tilstrekkelig veibredde forbi Storgt. 42 for adkomst med stor lastebil (Type L) før det iverksettes utbygging av område B1-3.

4.0 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG (B 4)

4.1 Boligbebyggelsen

Hus skal plasseres som markert på plankartet. Maksimalt tillatt gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 8,5 meter. Maksimalt tillatt mønehøyde er 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2 Uthus, sykkelskur, bod eller lignende.

Bygning innen markert byggegrense kan være uthus, sykkelskur, bod el. lignende.

4.2.1. Der bygning vender mot B 1-3 er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde lik overkant mur til garasjeanlegg i B 1-3, i plan markert med cote 191,5. Det kan ikke oppføres bygning i området før B1-3 er bebygd.

4.2.2. I området nord for B3 er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde 3 meter.

5.0 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR/BOLIG (FKB 6 OG 7)

5.1 Utnyttingsgrad

For FKB 6 er byggegrense lik formålsgrense.

For FKB 7 skal bygninger plasseres som vist på plankartet. I tillegg kan det oppføres carporter og rom for søppelbeholdere.

5.2 Byggehøyder

For FKB 6 framgår maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder av plankartet. (cote 202 og 204,5.)

For FKB 7 er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde cote 204,5 for bygninger vist på plankartet. For carporter og rom for søppelbeholdere tillates en gesims og mønehøyde på maksimalt 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.3 Fordeling innen bygningsmassen

Minimum 1/3 boliger av bruksarealet for den enkelte eiendom skal være boliger.

5.4 Parkering

Ved nye tiltak skal eiendommen som helhet ha 0,5 parkeringsplass for 1- roms leiligheter, 1 parkeringsplass for 2-roms og større leiligheter og 1 plass pr. 60 kvm kontor og forretningsareal.

5.4.1 Carporter FKB 7

Carporter må etableres slik at det er mulig å snu inne på egen gårdsplass.

Carporter kan ikke oppføres før det er etablert bygg for, eller avskjerming av søppelbeholderne

5.4.2 Parkering/Adkomst FKB 6

Ved utbygging av FKB 6 må det legges til rette for at biler med tillatt totalvekt under 3,5 tonn kan snu innen FKB 6 og FA1 *(Kun adkomst fra Bankgata ved eventuell stengning av Storgata som gågate).*

5.5 Rekkefølgebestemmelse

Det må opparbeides tilstrekkelig veibredde forbi Storgt. 42 for adkomst med stor lastebil (Type L) før det iverksettes utbygging på ubebygd grunn innen område FKB 6.

6.0 SPESIALOMRÅDE BEVARING (FKB 1-5)

For FKB 1 – 5 (Storgata 32- 42) er byggegrense lik formålsgrense.

6.1 Gesimshøyder og Mønehøyder.

Mot Storgata skal gesimshøyde være mellom 6 og 9 meter med mønehøyde mellom 8 og 12 meter.

Det tillates maksimalt en høydeforskjell på 1,5 meter mellom to bygninger.

6.2 Fordeling innen bygningsmassen

Minimum 1/3 av bruksarealet for den enkelte eiendom skal være boliger. Det er ikke tillatt med boliger i gateplan mot Storgata (1. etasje).

6.3 Parkering

- Ved nye tiltak skal eiendommen som helhet ha 0,5 parkeringsplass for 1- roms leiligheter, 1 parkeringsplass for 2-roms og større leiligheter og 1 plass pr. 60 kvm kontor og forretningsareal. Parkeringsplasser kan anlegges innen planens begrensning.
- Det skal ikke være innkjøring til parkering direkte fra Storgata.

6.4 Vernebestemmelser.

- *Utforming av bebyggelsen*
  Tak på nybygg mot gate og plass skal være skråtak med takvinkel 30 – 40 grader.
  Et kvartals fasaderekke skal framstå som minst fem ulike bygninger. Ingen enkeltbygnings fasade skal være lengre enn 30 meter.
- *Rivingstillatelse*
  Rivetillatelse skal bare gis i tilknytning til godkjent byggesøknad for nybygg, når det er godtgjort at byggearbeidet skal igangsettes umiddelbart etter riving. Rivetillatelse skal forelegges fylkeskonservatoren.
- *Innvendige arbeider*
  Ved innvendig ombygging og modernisering skal en i størst mulig grad bruke og bevare eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler.
- *Utvendige arbeider*
  Ved nybygg til erstatning av eksisterende bygg, eller ved fornyelse eller reparasjon (utskifting av fasadekledning, dører, vinduer, taktekking m.m) skal eksisterende fasadeuttrykk opprettholdes dersom dette finnes antikvarisk og arkitektonisk tilfredsstillende.
- *Materialbruk og utførelse*
  Alle arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverkteknikk. Utvendig trepanel skal males. Farger skal godkjennes av bygningsrådet.

7.0 FELLESOMRÅDER

7.1 Lekeplass (FL1 og FLB1)

- Områdene FL1 og FLB1 skal opparbeides som lekeplass.
- Lekeplassen skal sikres med gjerde på terrasse mot vest og mot felles adkomst/gatetun.
- Utforming av lekeplassen skal framgå av søknad om byggetillatelse.
- Lekeplassen skal være opparbeidet før boliger innen B1-3 tas i bruk. Skjer ferdigstillelse av de første boligene om vinteren, kan ferdigstillelse av lekeplassen skje påfølgende sommer.
- Lekeplassen skal være felles for boligene innen B1, B2 og B3 (eiendommene 200/1687, 200/53, 200/1806.)
- I område FLB1 skal fri høyde over lekeplassen være minimum 5 meter.

7.2 Felles adkomst/ gatetun (FG1).

- Området er felles for FKB 1, FKB 2, FKB 3, B1, B2, B3 og FLB1
- Området FG1 skal opparbeides som gatetun og felles adkomst.

- Mot Langesgate (områdets søndre avgrensning) skal det anlegges tett plankegjerde og port.
- I områdets nordre avgrensning (mot FA1) kan det anlegges gjerde med port.
- Det skal opparbeides en kjøresone på 4 meter.
- Gatetunet skal ha belegning og møblering for opphold utenfor selve kjøresonen.
- Utforming av gatetunet skal framgå av byggesøknad for B1-3. Gatetunet skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.
- Vedtas Storgata stengt for all trafikk, skal det åpnes for kjøring gjennom området for biler over 3,5 tonn.

7.3 Felles adkomst (FA 1).

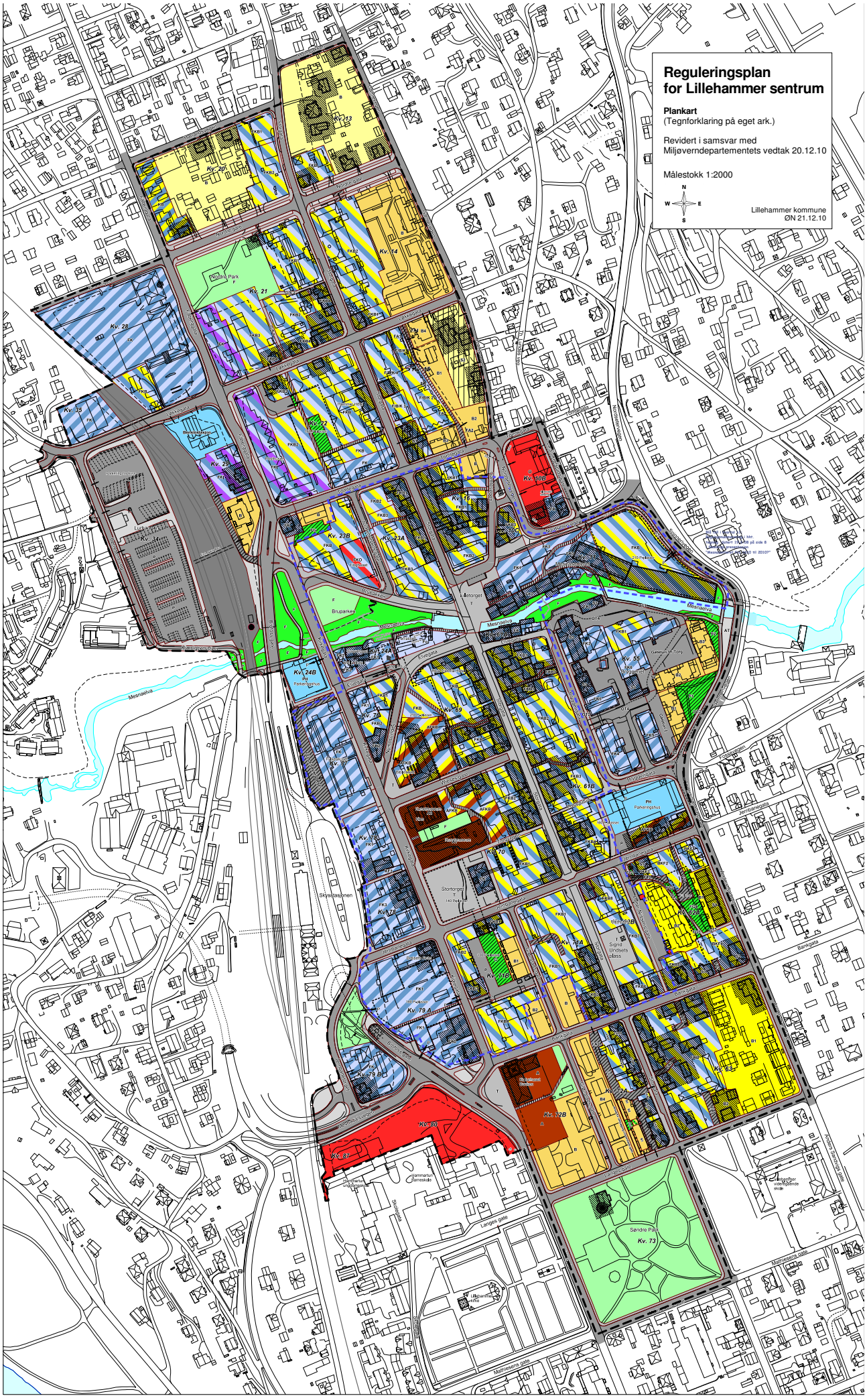
- Området er felles for FKB 4 og FKB 6. (Storgata 36B – 40. Gnr./bnr. 200/52, 200/51, 200/1686) Det kan anlegges parkeringsplasser på området om dette ikke er til hinder for kjøring med stor lastebil (Type L). Stigning innen området skal maksimalt være 1:10.
- Før det anlegges parkeringsplasser må arealet asfalteres og oppmerkes for parkering.

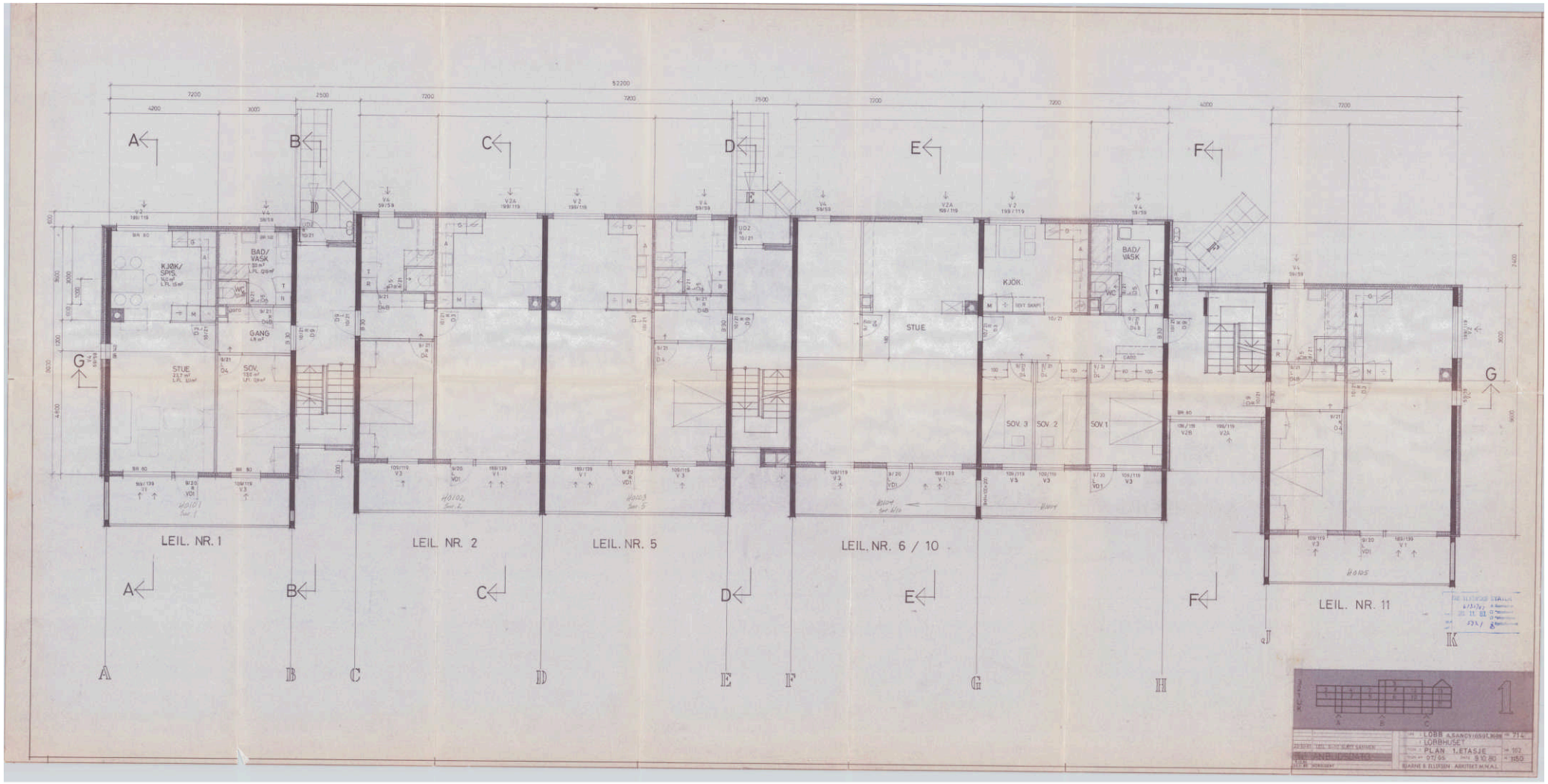
7.4 Felles adkomst (FA 2).

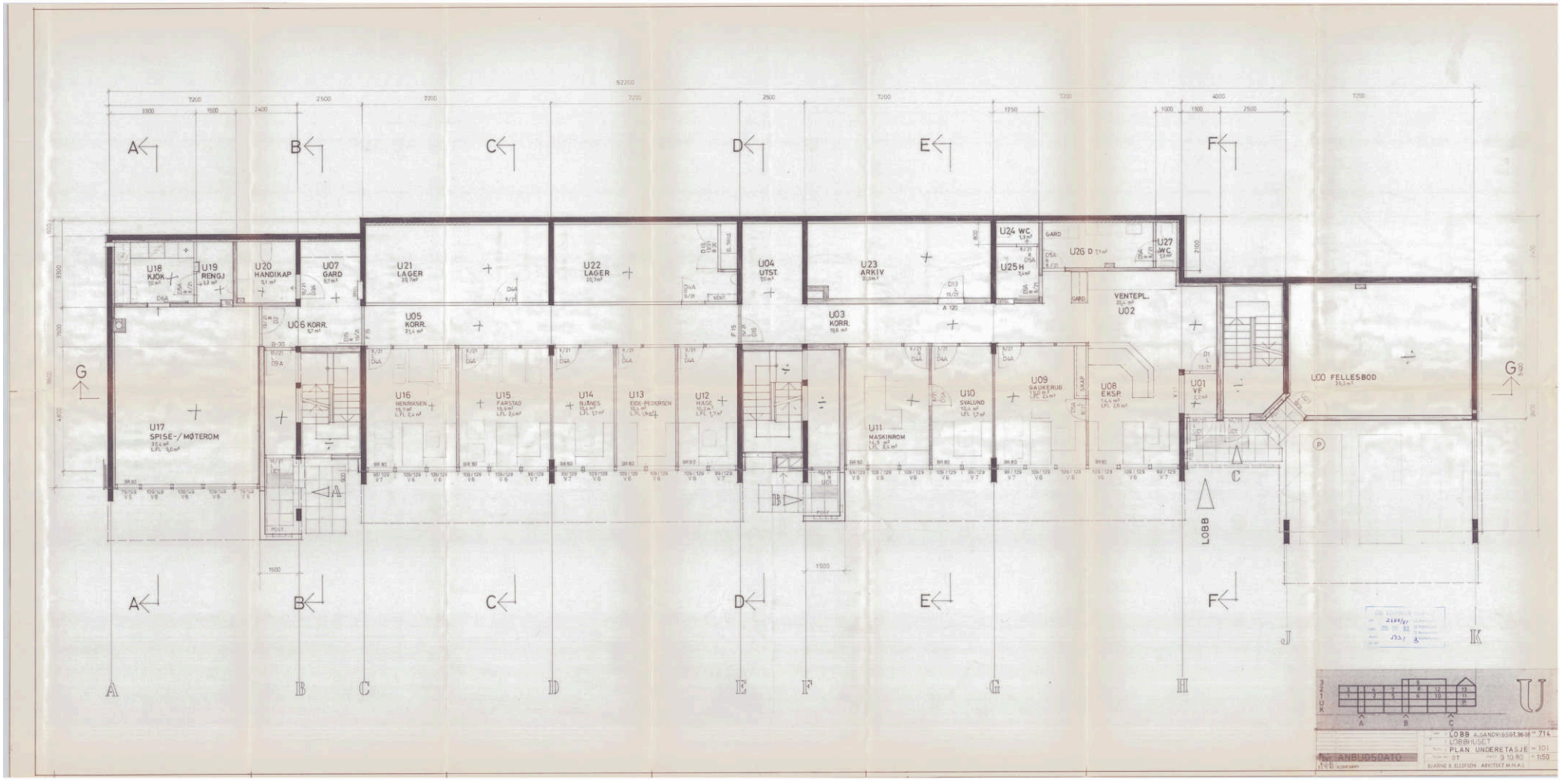
- Området er felles for FKB4 -7 (Storgata 36B-42) og Grønstads gate 41 (Gnr/bnr 200/1317).
- Grønstads gt. 41 sine parkeringsplasser opprettholdes på arealet FA 2.
- Før det anlegges parkeringsplasser må arealet asfalteres og oppmerkes for parkering.

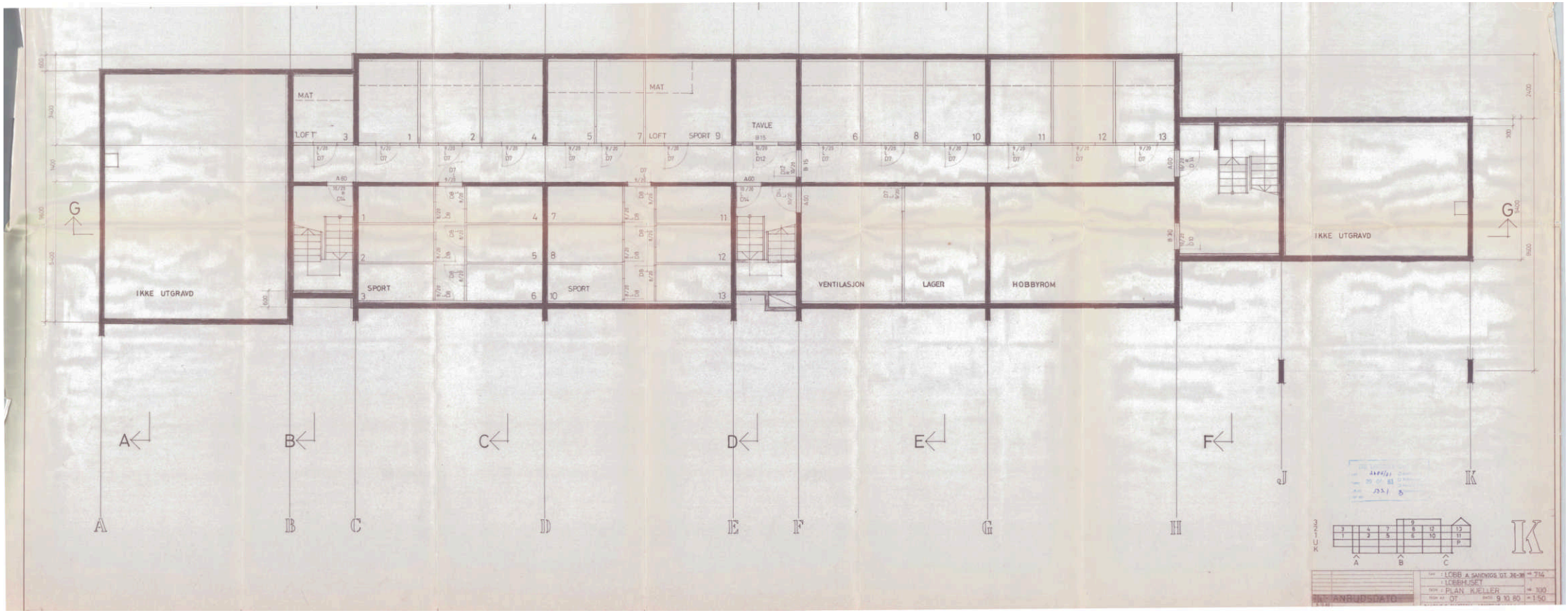
7.5 Felles parkeringsgarasje.

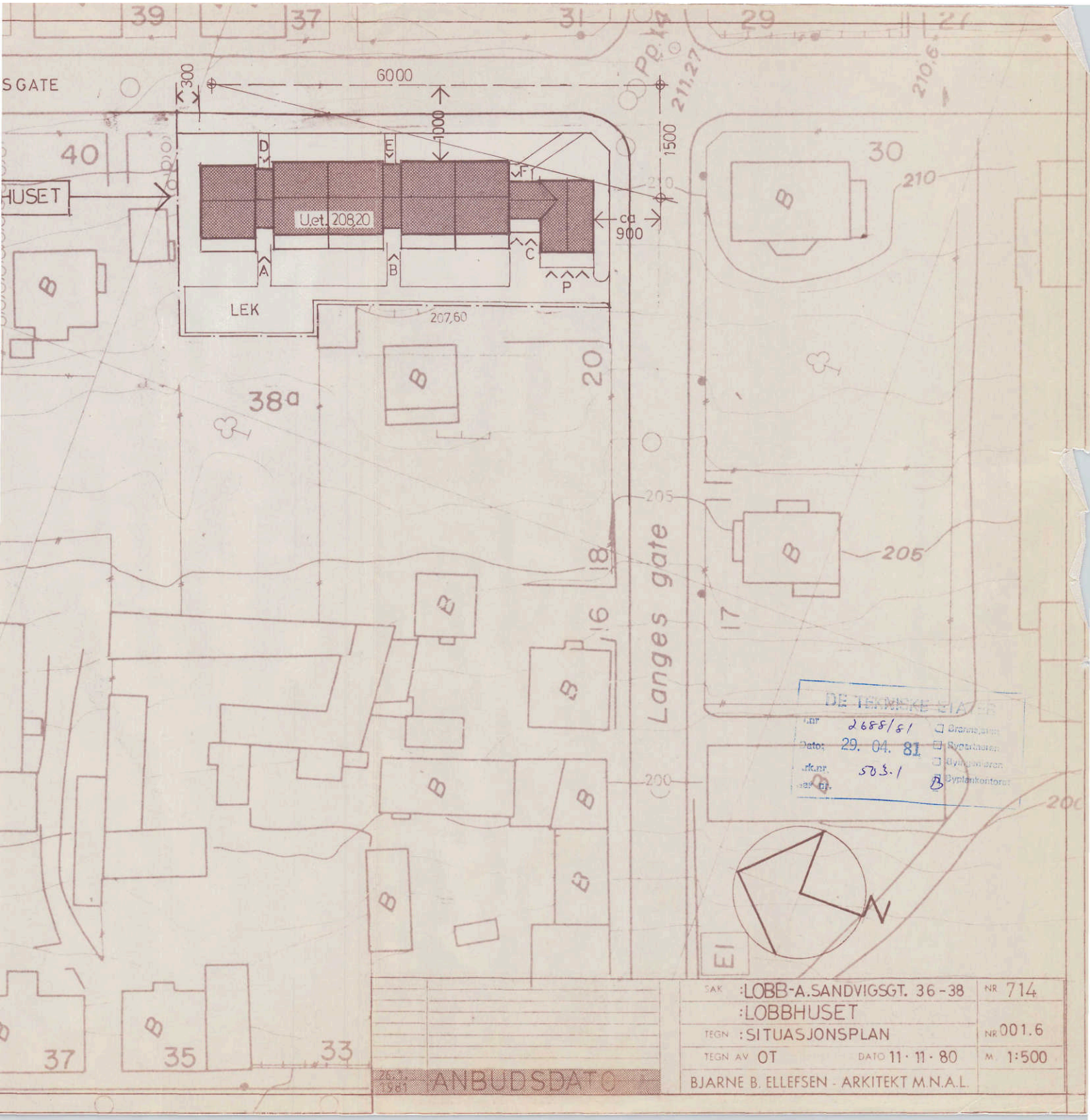
- Boligene B1, B2 og B3 skal anlegges med felles parkeringsgarasje i kjeller.
- Garasjen skal være felles for områdene B1, B2, B3, FKB1, FKB2 og FKB3.
- Adkomst er vist på plankartet.
- Adkomst /port skal være inntrukket 5 meter fra fortau (vist som offentlig trafikkareal).
- Det skal minimum settes av 18 parkeringsplasser for bebyggelsen i FKB 1-3.
- Felles parkeringsgarasje kan anlegges inntil tomtegrense i vest med høyde c 191,5. I tillegg kan parkeringsgarasjen anlegges under felles gatetun (FG1) og felles adkomst (FA1).
- Fasade mot vest utføres i mur med strukturert overflate. Muren skråstilles 14 grader. Det skal anlegges beplantning på toppen av muren.


Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
Plankart
(Tegnforklaring på eget ark.)
Revidert i samsvar med
Miljøverndepartementets vedtak 20.12.10
Målestokk 1:2000
N
W
E
S
Lillehammer kommune
ØN 21.12.10

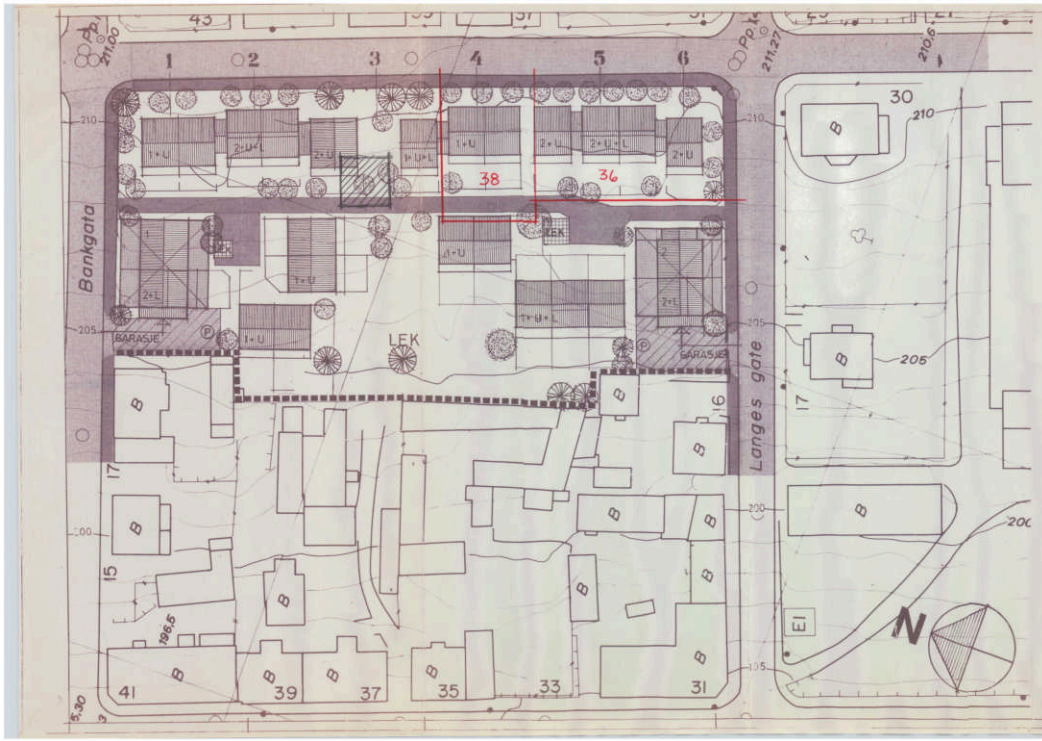

LEIL. NR. 1
LEIL. NR. 2
LEIL. NR. 5
LEIL. NR. 6 / 10
LEIL. NR. 11
KJØK/ SPIS.
BAD/ VASK
GANG
STUE
SOV.
KJØK.
SOV. 3
SOV. 2
SOV. 1
A
B
C
D
E
F
G
H
J
K


U18 KJØK.
U19 RENGJ.
U20 HANDIKAP
U07 GARD
U21 LAGER
U22 LAGER
U04 UTST.
U23 ARKIV
U24 WC
U25 H
U26 D
U27 WC
U06 KORR.
U05 KORR.
U03 KORR.
VENTEPL. U02
U17 SPISE-/MØTEROM
U16 HENRIKSEN
U15 FARSTAD
U14 BJÅNES
U13 EIDE-PEDERSEN
U12 HAGE
U11 MASKINROM
U10 SVALUND
U09 SAUKERUD
U08 EKSP.
U01 VF
U00 FELLESBOD
LOBB
A
B
C
D
E
F
G
H
J
K
U
LOBB
LOBBIJSET
PLAN UNDERETASJE
ANBUDSDATO


MAT
LOFT
3
1
2
4
5
7
LOFT
SPORT 9
MAT
TAVLE
6
8
10
11
12
13
IKKE UTGRAVD
SPORT
SPORT
VENTILASJON
LAGER
HOBBYROM
IKKE UTGRAVD
G
G
A
B
C
D
E
F
J
K
A
B
C
D
E
F
G
H
K
LOBB A SANDKOS GT 36-38
LOBBHUSET
PLAN KJELLER
ANBUDSDATO
9 10 80
1:50



SAK	:LOBB-A.SANDVIGSGT. 36-38 :LOBBHUSET	NR 714
TEGN	:SITUASJONSPLAN	NR 001.6
TEGN AV	OT DATO 11 · 11 · 80	M. 1:500
BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L.		



ILLUSTRASJONSPLAN

FOR DEL AV

KVARTAL 63

I LILLEHAMMER KOMMUNE

AREALSYMBOLER:

- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK
- SANDKASSE
- PRIVAT FELLESAREAL (KJØRETRAFIKK)
- PRIVAT FELLESAREAL
- PRIVAT AREAL
- EKS. VEGETASJON / NY BEPLANTNING

BYGNINGSSYMBOLER:

- BOLIG: U = UNDERETASJE, L = LOFTSETASJE
- GARASJEKJELLERE FOR PLANOMRÅDET - UNDER BOLIGER

GRENSESYMBOLER:

- PLANLAGT REGULERINGSGRENSE

SAK: KVARTAL 63	NR 771
TEGN: FORSLAG TIL UTBYGGING	NR 001
TEGN AV: OT DATO 12-2-79	M. 1:500

BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L.

K
J
H
G
F
E
D
C
B
A
1
2
3
V1
V2
V2A
V1S
UG1
UG2
LOBB. 2 GAVNINGER, N-M = 1:14
LOBBHUSET
FASADE ØST
01
= 1:10
= 1:50
BANKE & ELLEVSKY ARKITEKTKONTOR

fasade S

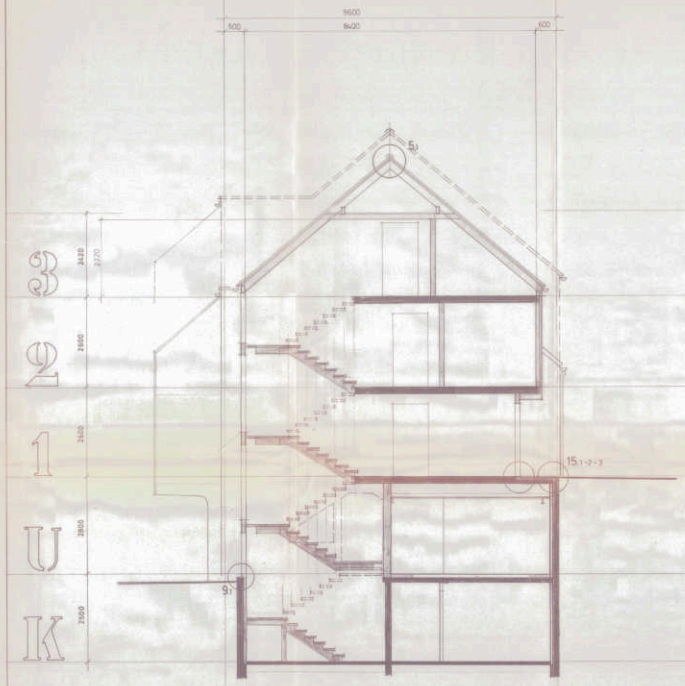
fasade N

LOBBEHUSET

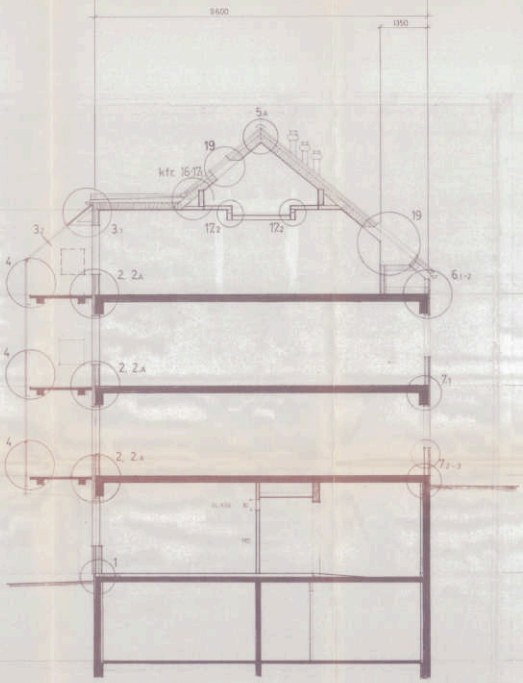
FASADE S OG N

U
1
2
3
A
B
C
D
E
F
G
H
J
K

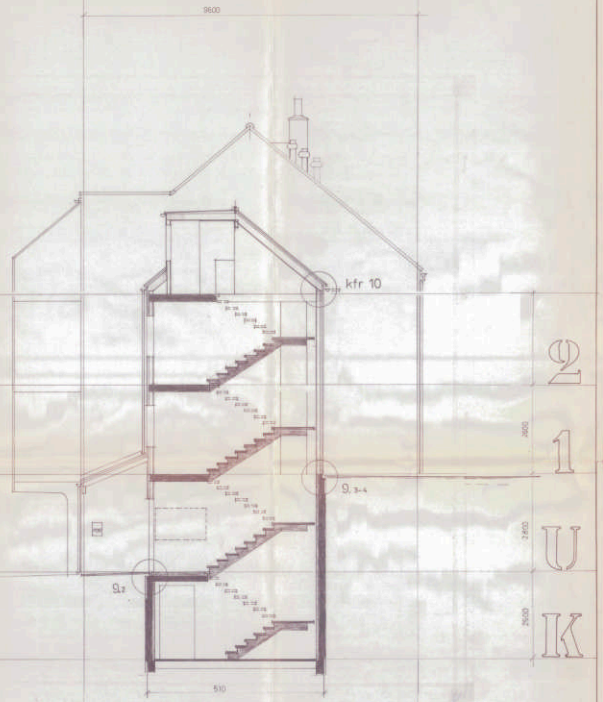
K U 1 2 3
A B C D E F G H J K
snitt G-G
2420
7200
2800
7200
7200
2800
7200
7200
4300
2400
2420
2400
2500
2800
2600
2600
2700
2420



snitt D - D



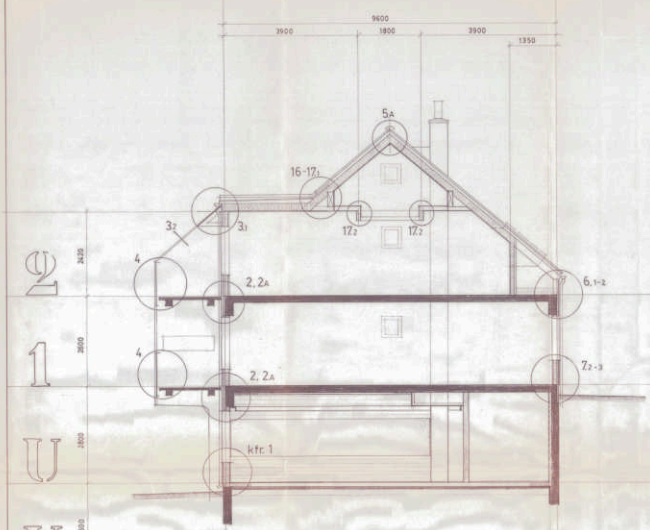
snitt E - E



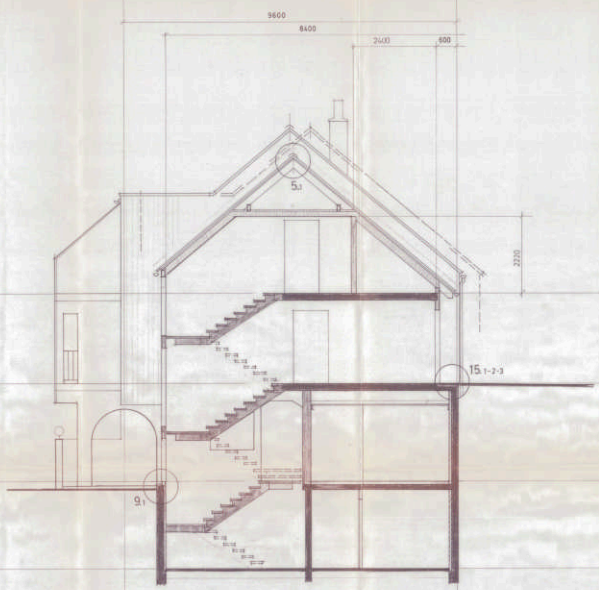
snitt F - F

LOBB	714
LOBBHUSET	
SNITT D-D / E-E / F-F	107
07	1:50

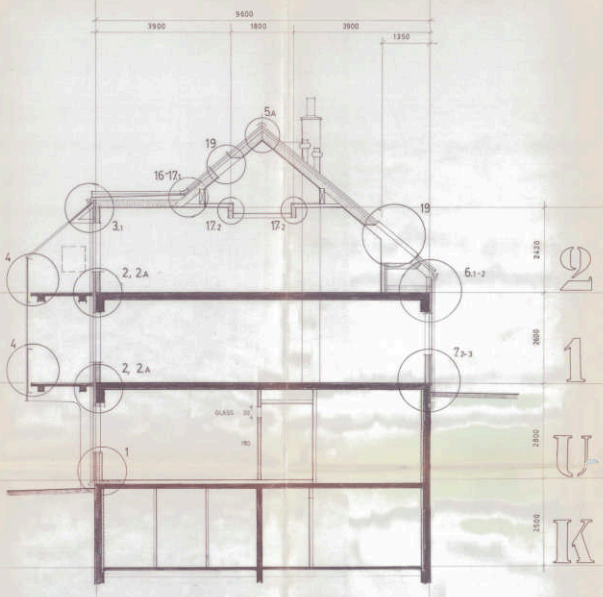
ELVARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L.



snitt A - A



snitt B - B



snitt C - C

Q 1 U K

Q 1 U K

LOBB A.SANDVIKSSGT. 29-35 – 714
LOBBHUSET
SNITT A-A / B-B / C-C – 106
DT 17-11-80 – 1:50
BJARNE S. ELLEFSEN - ARKITEKT M.N.A.L.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Ellingsberg 55251151
Vår referanse: 3724477/26157172
Bestilling: C3 2025-04-09 (7) 64

Dato
09.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
661094	200	8.8.2013	RESEK/SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	200	304	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601480927
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
945578564	LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
071041	CARLÉN TORBJØRN ERIK	H0102	ANDERS SANDVIGS GATE 34, 2609 LILLEHAMMER
160847	MELLEBY LAILA CECILIE	H0102	ANDERS SANDVIGS GATE 34, 2609 LILLEHAMMER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0501	200	304

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
06 AUG 2013
LILLEHAMMER KOMMUNE

Magnus A. Kjellendhuen

Doknr: 661094 Tinglyst: 08.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/661094/200
Uthentet 2025-04-09 09:32

Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

0501Lillehammer kommune
Areal og Miljø
Postboks 986
2626 Lillehammer
Org.nr. 00945578564

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr | Ref.nr

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0501	LILLEHAMMER	200	304	--	6 og 10

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
160847 [redacted]	LAILA CECILIE MELLEBY	1/2
071041 [redacted]	TORBJØRN ERIK CARLÉN	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5	x	657		17				29				41				53			
6	B	~~96~~		18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9	x	657		21				33				45				57			
10	B	~~96~~		22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24			x 1.3/4	36			x 11.4/30	48				60			

Sum tellere ~~192~~ x nevner ~~1673~~ FOR SEKSJON 6

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

Boligseksjonene 6 og 10 slås sammen.
Ny sameierbrøk 192/1673 for seksjon ~~6~~ ~~10~~ 6
Fellesarealene berøres ikke.
x Sameiebrøkene endret av kommunen 6/8-13 maskinelt

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Ellingsberg 55251151
Vår referanse: 3724426/26156914
Bestilling: C3 2025-04-09 (7) 65

Dato
09.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4988	17	5.7.1984	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	200	292	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/4988/17
Uthentet 2025-04-09 09:33

DAGBOKFØRT
05.07.84 04988
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

E R K L Æ R I N G

vedr.

gnr. 200 bnr. 292, 1729, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740 og 1742 i Lillehammer.

I forbindelse med eventuell utbygging av nedenfor liggende eiendom har Lillehammer og Omegn Boligbyggelag vegrett over nordvestre del av bnr. 292 i 25 m. lengde fra BAnkgaten.

Anders Sandvigsgt. 34, 36 og 38 har rett til å benytte "øvre veg" over bnr. 292 som gangveg.

For vann- og kloakkledninger over eller til de ovennevnte bnr. gjelder følgende bestemmelser:

Vann og avlöpsledninger over eiendommene og frem til de respektive hus, eies og vedlikeholdes av sameiet.

Lillehammer, den 3. juli 1984.

Lillehammer og Omegns Boligbyggelag

T. Hauskrit

Det attesteres at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Bente Vikki Bjarnø

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Ellingsberg 55251151
Vår referanse: 3724409/26156826
Bestilling: C3 2025-04-09 (7) 62

Dato
09.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6015	17	11.8.1982	ERKLÆRING/AVTALE SAMMENSLÅING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3405 LILLEHAMMER	200	304	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/6015/17
Uthentet 2025-04-09 09:31

DAGBOKFØRT
11.AUG82 06015
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

B E G J Æ R I N G

til

Sør Gudbrandsdal Sorenskriverembete om oppdeling av gnr. 200 bnr. 304, 334 og 654 i Lillehammer i 15 seksjoner.

1. På eiendommen er det oppført - og delvis under oppføring en boligblokk med 14 leiligheter og et kontor med garasje.

2. Hele eiendommen begjæres herved oppdelt i 15 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet/kontordel med andre rom og tomtearealer som etter fordelingslisten er tillagt seksjonene.

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Hems	Leieareal etter Husbankens måle-regler	Boder i kjeller Nr.	Boder på planet i trappeoppgang	Carporter Nr.	Biloppstillings plasser. Nr.	Sameiebrøk
1	1	1		65,7	1 + 1				65,7/1148
2	2	1		65,7	2 + 2				65,7/1148
3	3	2	3	56,9	3	3			56,9/1148
4	4	2	4	56,9	4 + 4				56,9/1148
5	5	1		65,7	5 + 5				65,7/1148
6	6	1		65,7	6 + 6				65,7/1148
7	7	2	7	56,9	7 + 7	7			56,9/1148
8	8	2		65,7	8 + 8	8			65,7/1148
9	9	3	9	56,9	9	9			56,9/1148
10	10	1		65,7	10+10				65,7/1148
11	11	1		65,7	11+11				65,7/1148
12	12	2		65,7	12+12				65,7/1148

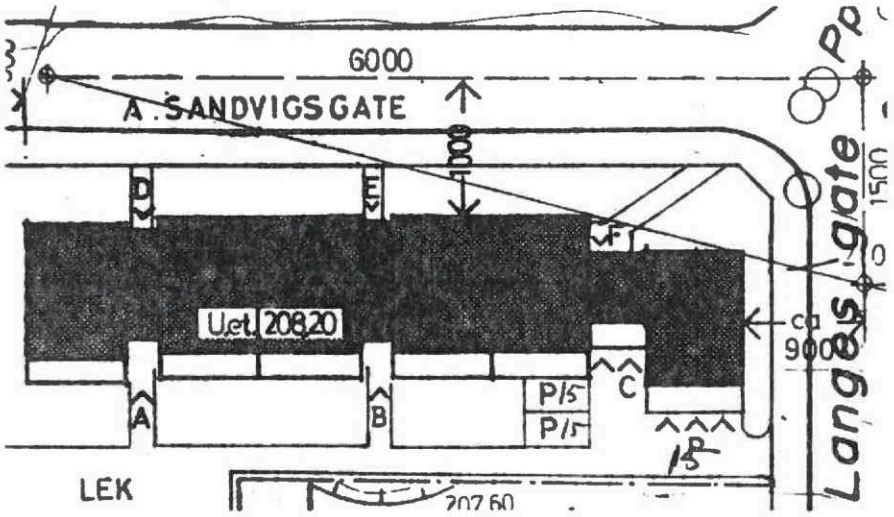
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/6015/17
Uthentet 2025-04-09 09:31

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Hems	Leieareal etter Husbankens måle-regler	Boder i kjeller Nr.	Boder på planet trappeoppgang	Carporter Nr.	Biloppstillings plasser. Nr.	Sameiebrøk
13	13	2		100,1	13+13				100,1/1148
14	14	3	14	56,9	14+14	14			56,9/1148
15	Hele u.etasjen unntatt trappe-rom og fellesbod mot syd.			237,8	15+15		15	15	237,8/1148

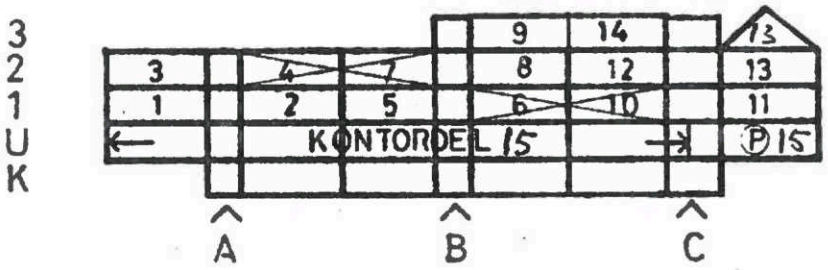
Lillehammer , den

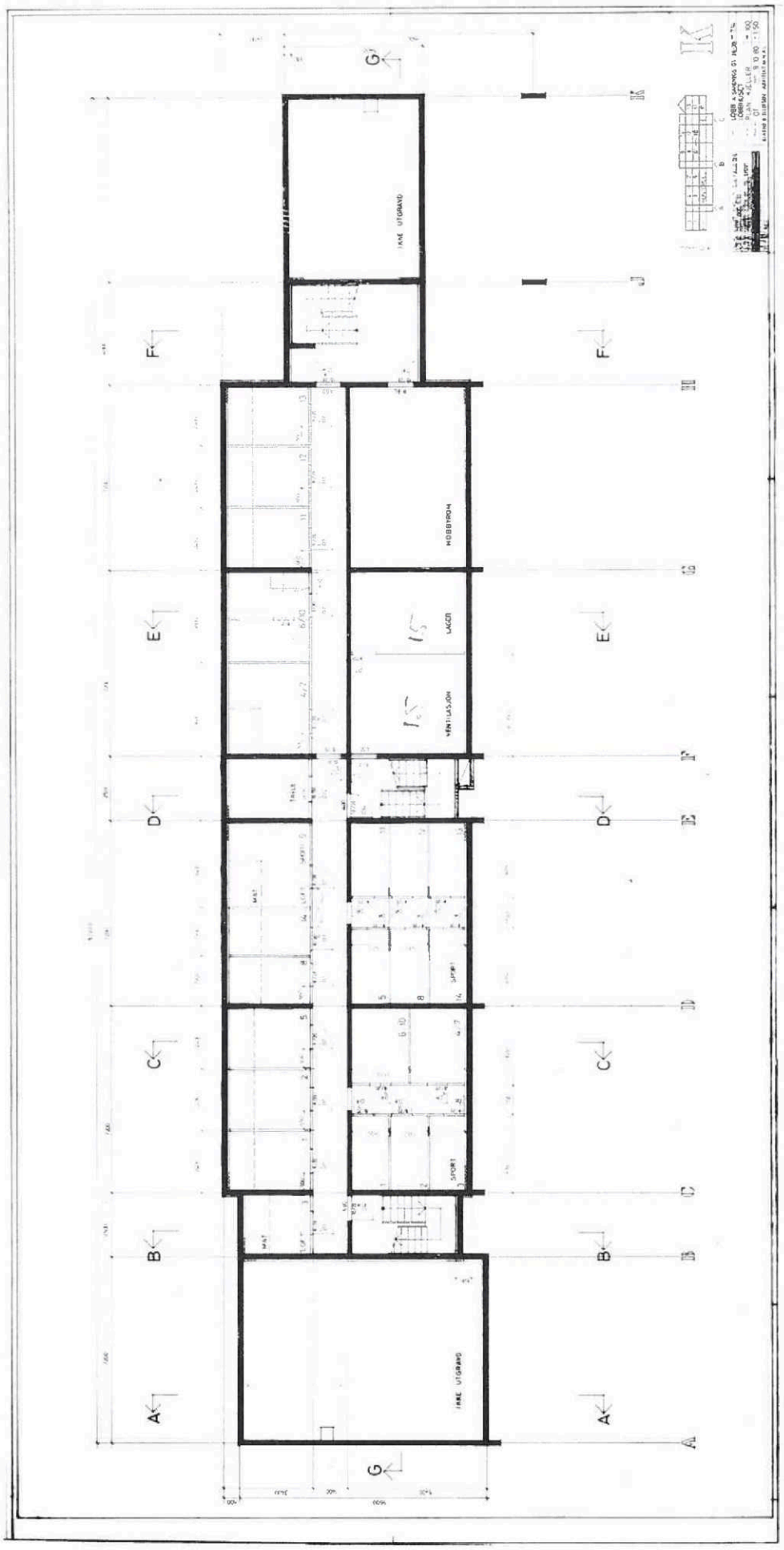
Lillehammer og Omegns Boligbyggelag

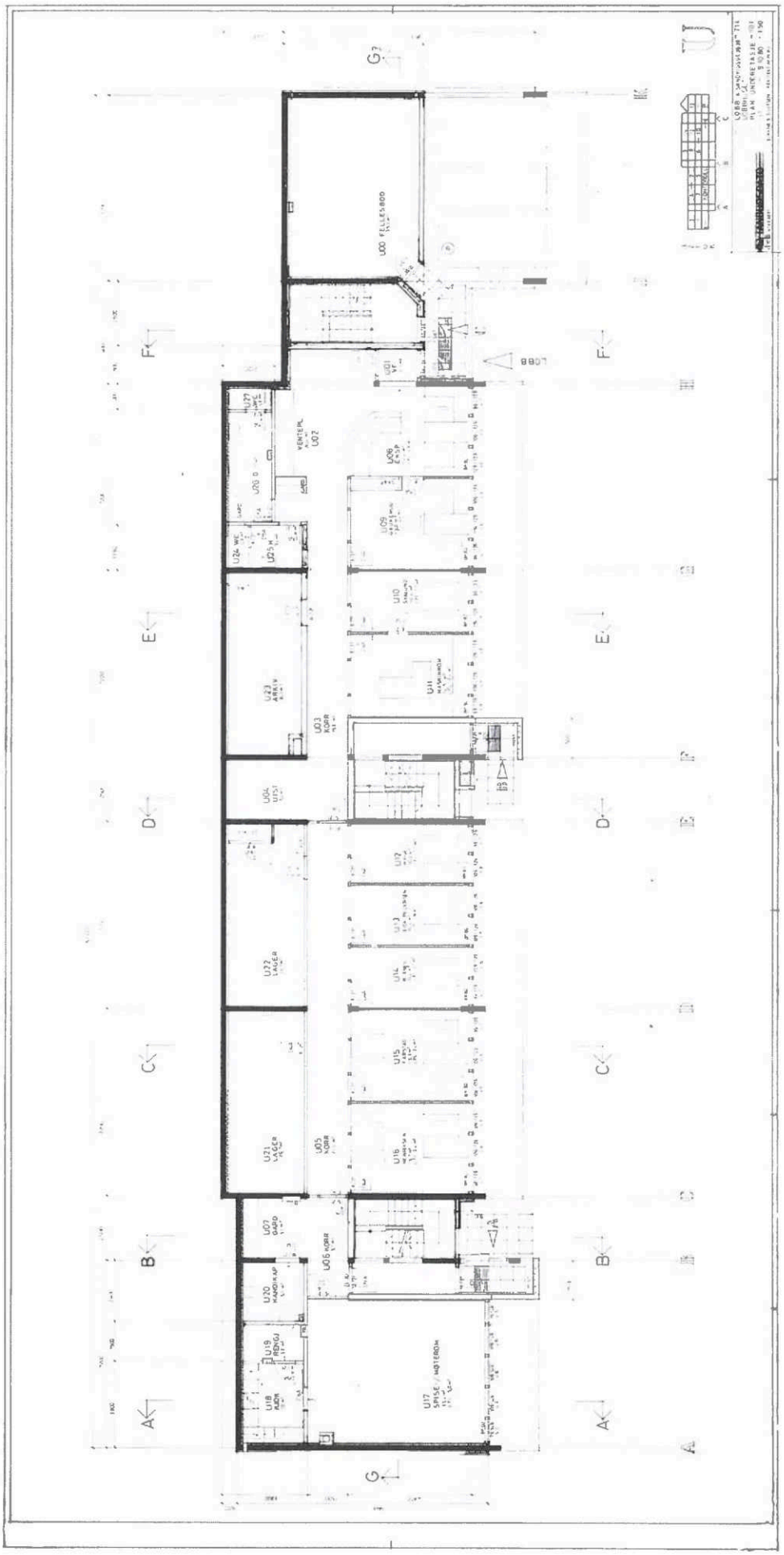
Bebyggelsesplan

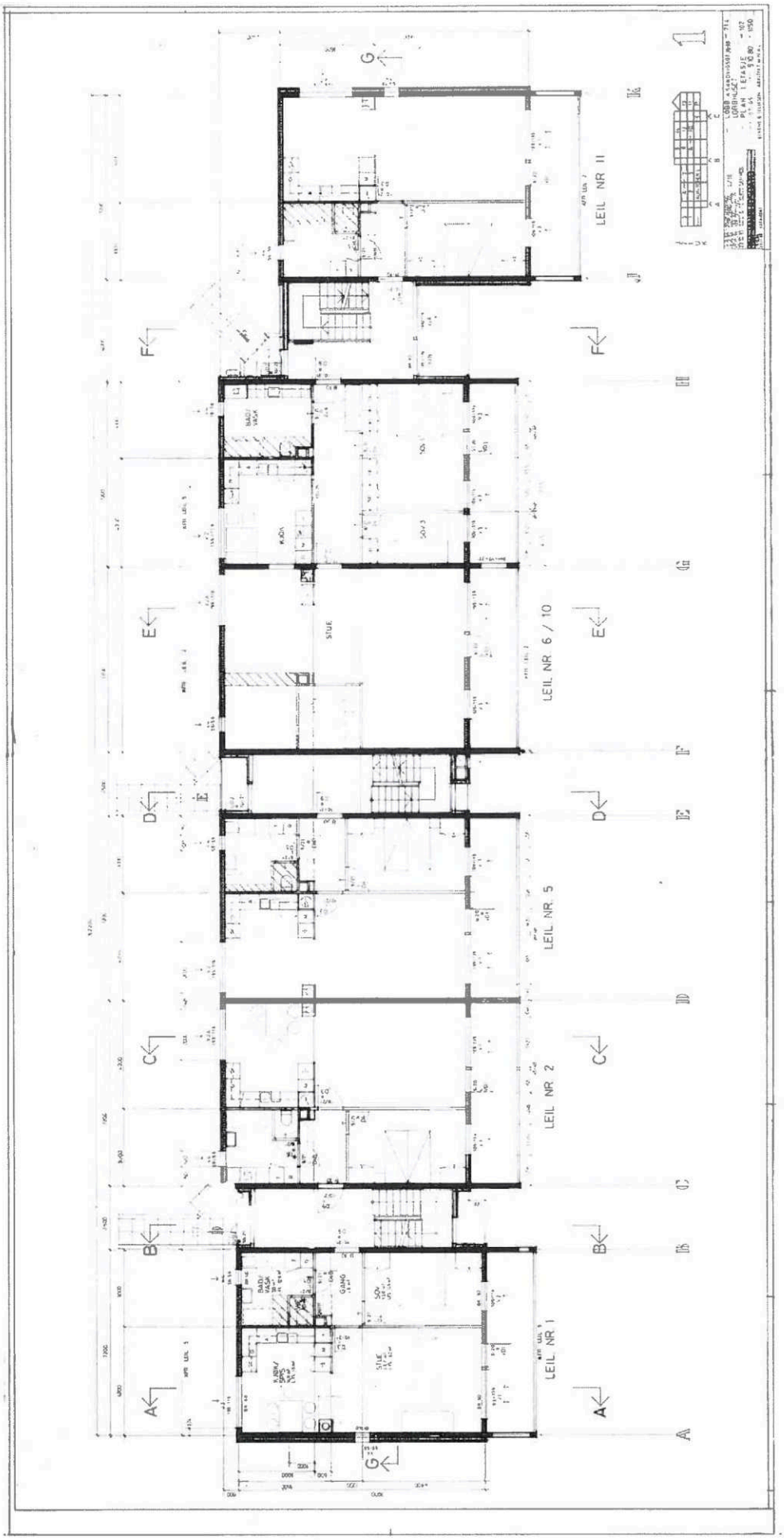


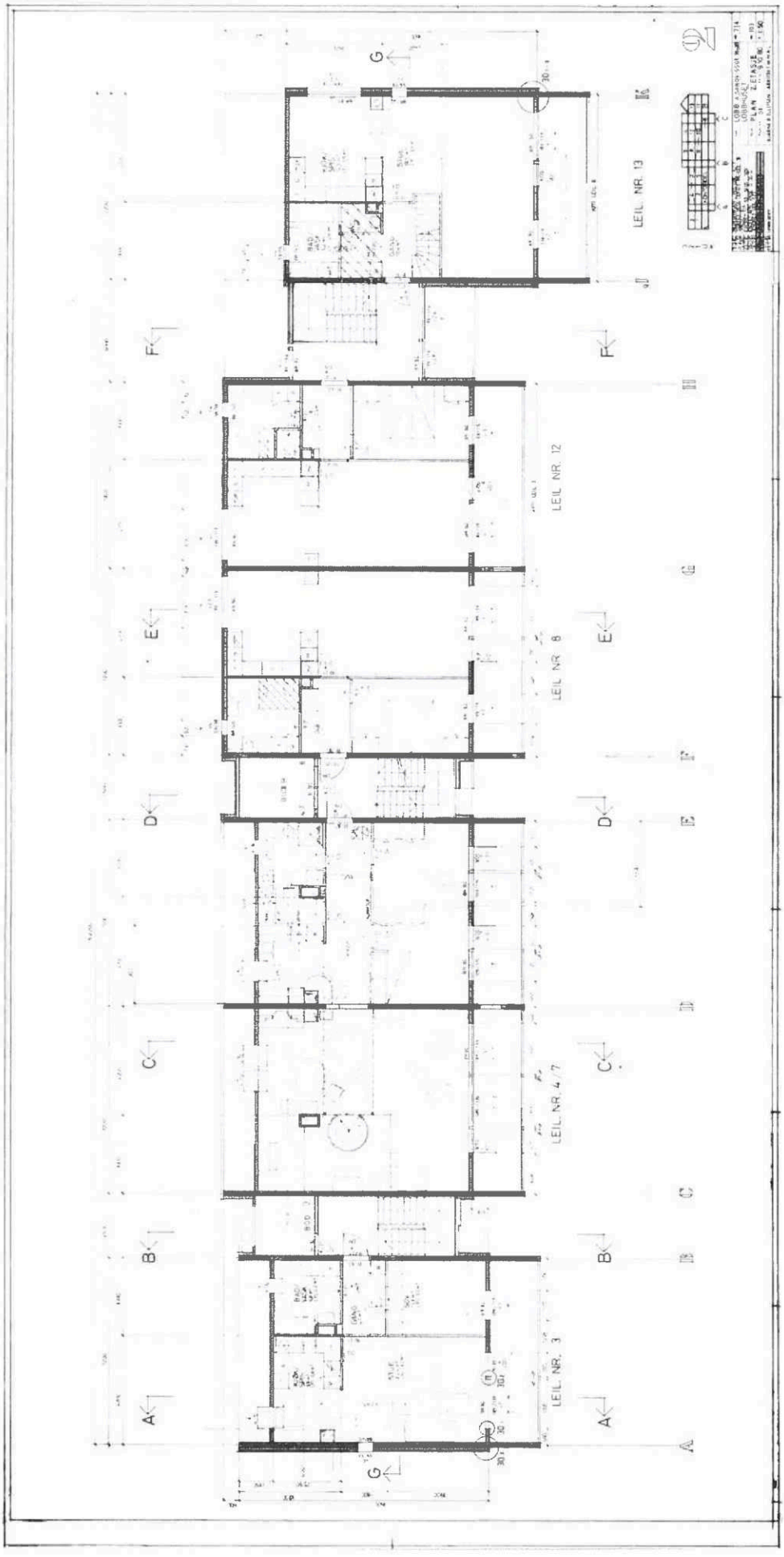
Lengdesnitt med leilighetsnummer.

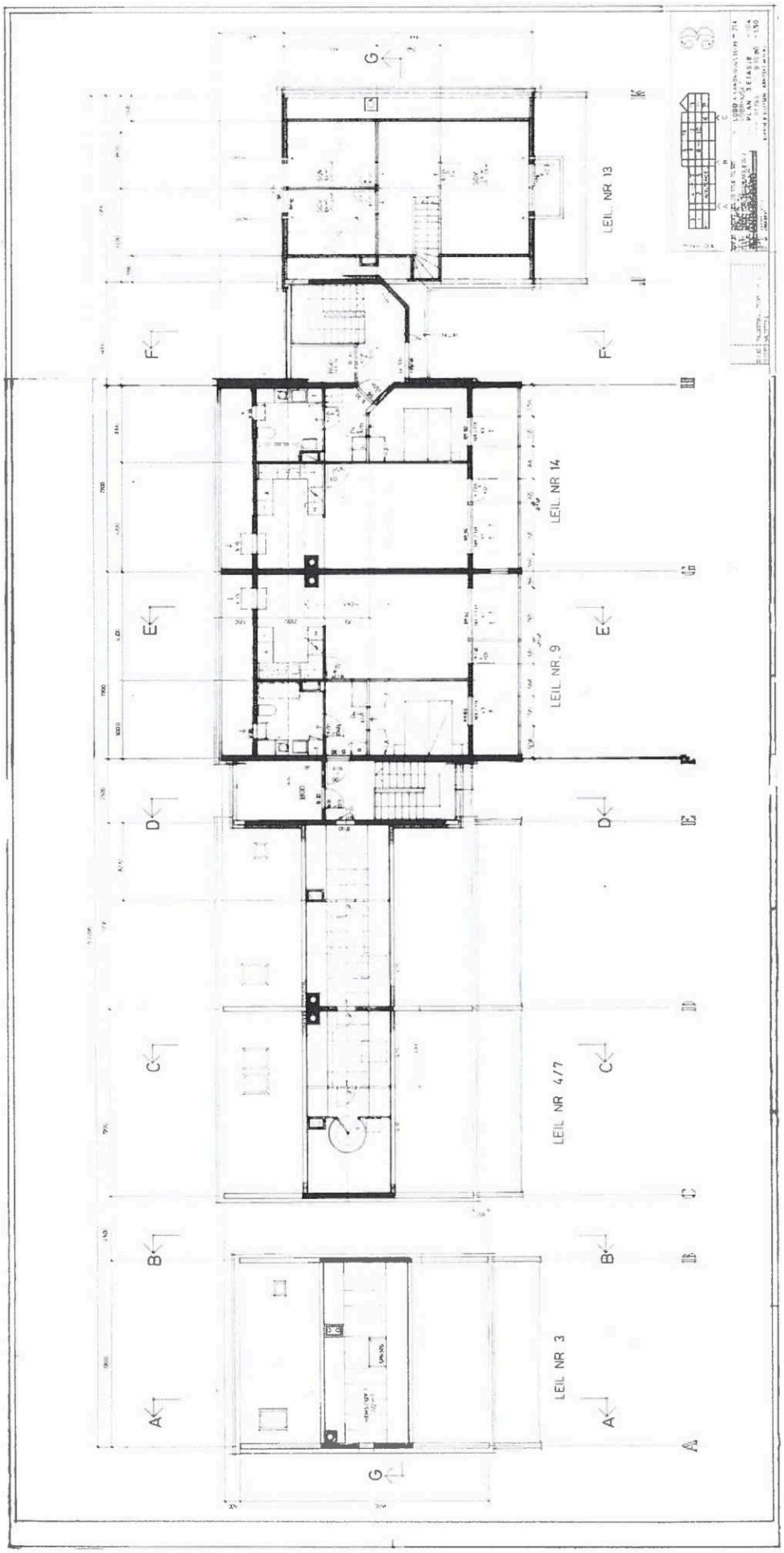



IKKE UTGRAVD
HOBBYROM
LAGER
VENTILASJON
SPORT
SPORT
IKKE UTGRAVD
A
B
C
D
E
F
G


U00 FELLESROM
U01
U02
U03
U04
U05
U06
U07
U08
U09
U10
U11
U12
U13
U14
U15
U16
U17 SPISE / MØTEROM
U18
U19
U20
U21 LAGER
U22 LAGER
U23
U24 WC
U25
U26
U27
VENTIL
A
B
C
D
E
F
G


LEIL NR 1
LEIL NR 2
LEIL NR. 5
LEIL NR 6 / 10
LEIL NR 11
STUE
SOV.
GANG
BAD/
BASS
KJØK.
A
B
C
D
E
F
G


LEIL NR. 13
LEIL NR. 12
LEIL NR. 8
LEIL NR. 4/7
LEIL NR. 3


LEIL. NR 13
LEIL. NR 14
LEIL. NR. 9
LEIL NR 4/7
LEIL NR 3
A
B
C
D
E
F
G

Anders Sandvigs gate 34

Nabolaget Lillehammer sentrum - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1... 29 elever, 3 klasser	4 min 2.4 km
Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	19 min 1.5 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	3 min 0.2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sykehuset Lillehammer Linje B8, 102, 103, 111, 140, 142	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	4 min 0.3 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	8 min 0.6 km
Nybu barnehage (0-5 år) 41 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	5 min
Joker Kuben	6 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	8 min
Boots apotek Lillehammer	4 min
Lillehammer Vinmonopol	5 min

SPORT

Lillehammer videregående	4 min
Lillehammer læringssenter	9 min
Espern Lillehammer	7 min
Fitnesspoint Lillehammer	9 min

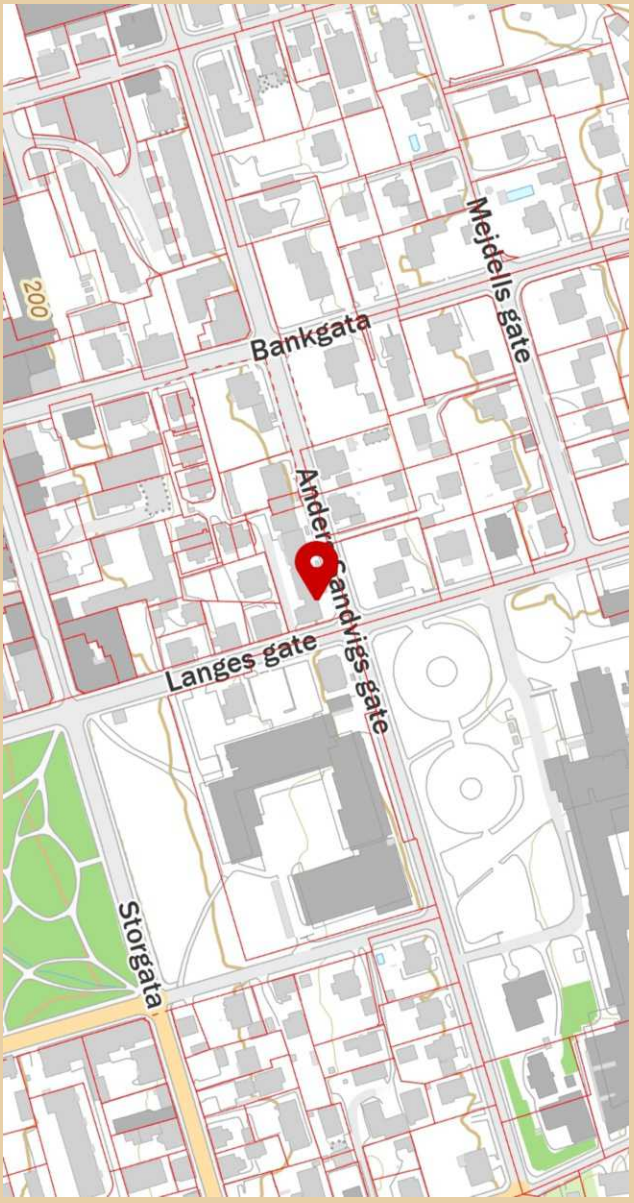
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

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:
Anders Sandvigs gate 34, 2609 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 304, Snr. 11, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251151

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Siri Ellingsberg

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 991 61 978

E-post: siri.ellingsberg@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.
