PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

KONGSVEGEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

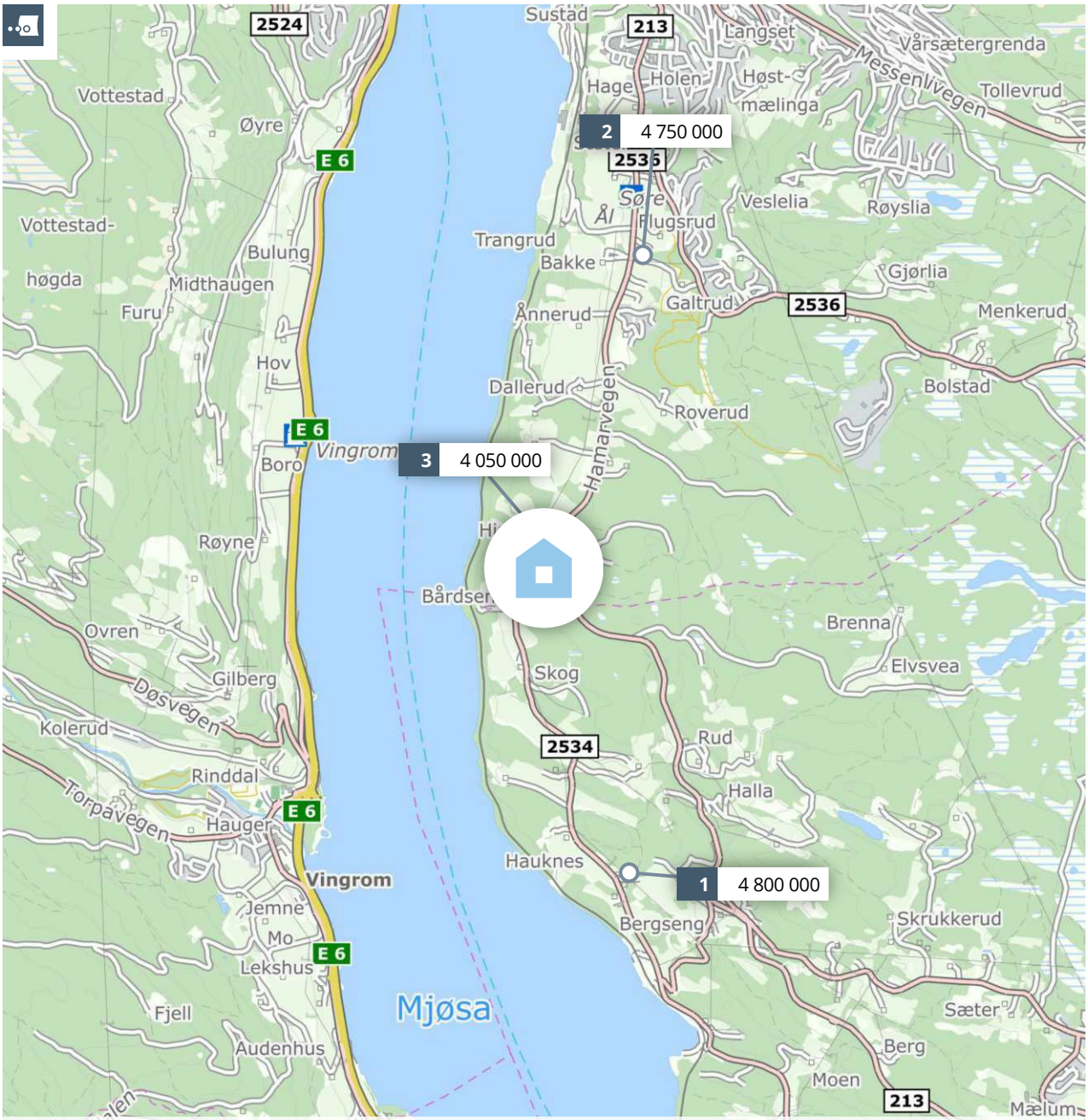
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KONGSVEGEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 13.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongsvegen 32, 2614 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 97 BNR 20 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS DALLERUD

Verdivurdert til

3 690 000

-	3 690 000	17 083
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	216 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 342 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Kongsveg 733 198 m² 1920 2 908 m² 4 sov				05.06.2025	4 800 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**24 242**
2	Hamarvegen 245 145 m² 1952 1 830 m² 3 sov				10.04.2025	4 900 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**32 759**
3	Hamarvegen 480 249 m² 1950 1 867 m² 4 sov				31.05.2024	4 250 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**16 265**

Eiendommen har en skjermet og landlig beliggenhet, med forholdsvis kort vei til et mangfold av flotte turmuligheter i marka, sommer som vinterstid. Eiendommen består av hovedhus, uthus og dobbeltgarasje på stor eiet tomt, så her får du "småbruk"-følelsen. Hagen er inngjerdet og beplantet. Romslig og god gårdsplass samt plenarealer.

Inneholder blant annet 5 soverom, 2 bad, kjøkken og grovkjøkken. Stor stue med utgang til vestvendt veranda, dels overbygget.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i DALLERUD grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 525 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

22
dager

Eneboliger solgt i DALLERUD grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

4 775 000 Salgspris i snitt
4 768 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

186
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 371 DALLERUD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

28 239 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 6 mnd

17 083 Kongsvegen 32 Totalpris 3 690 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Kongsvegen 32 , 2614 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 97, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1836 **Referansenummer:** VU3072

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS **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.

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen 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.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand mtp alder og det som ble registrert skyldes hovedsaklig normal elde- og bruksslitasje i tillegg bemerkes noe manglende vedlikehold og avvik som kommer frem i rapporten. Videre anbefales det å lese hele rapporten. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedtaket. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå/verandaen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater ifm terrassen.Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Lakkert/plastbelagt stål.
Takrenner i plast på en side ifm takobverbygget på verandaen.
Lakkert/plastbelagt stål på en side.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltak bygget opp som takstolskonstruksjon (plassbygde takstoler) med kaldtloft.
Vurdert fra der det er gangbart gulv.
Sperretak ifm takoverbygg på verandaen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer.
Utvendige persienner med motor på 4 stuevinduer. Markiser på 2 vinduer.
Registrert datostempling fra 1975, 1990, 2010. Noen vinduer fra byggeår.
Bygningen har hovedytterdører i tre.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Verandaen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca 30 kvm.
Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca 7 kvm.
Yttertrapp og adkomstplatting.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av betong, fliser, teppegulv og belegg.
Veggene har tapet og trepanel, betong/mur..
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Deler av underetasjen er uinnredet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Branntilsyn utført i 2020. Ingen avdekkede forhold ifm tilsynet.
Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong/mur.
Boligen har tretrapp med teppetrinn.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

Bad/vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.
Veggene har fliser og noe panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, speil, belysning, ,veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med heltre lakkerte furufronter og noen eldre glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med to kummer og avrenningsfelt.
Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom.
Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vannbåren oppvarming via bergvarme, vannpumpe og radiatorer.
Utført av Ramsøy i 2010.
Beholdt noe eldre anlegg og montert noen nye radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A og 40A
Elektrisk gulvvarme på et bad.
Sikringsskapet er plassert i entré/gang.
Ny innmat i sikringsskapet i 2017.
Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1971.
Bygningen har betonggrunnmur.
Opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er septiktank med overløp til grøft.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av betong.
Info fra kommunen:
Privat avløpsanlegg fra 1971 (byggeår), utbedret i 1981. Pålegg om utskifting/fornyelse av det private avløpsanlegget vil komme grunnet alder. (mer enn 30 år).
Det er oljetank i stål som står i kjelleren. Ikke i bruk.
Fremvist dokumentasjon med godkjenning at den er tømt og fri for levering. Det vil kreve tiltak med å dele opp tanken om denne skal fjernes.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

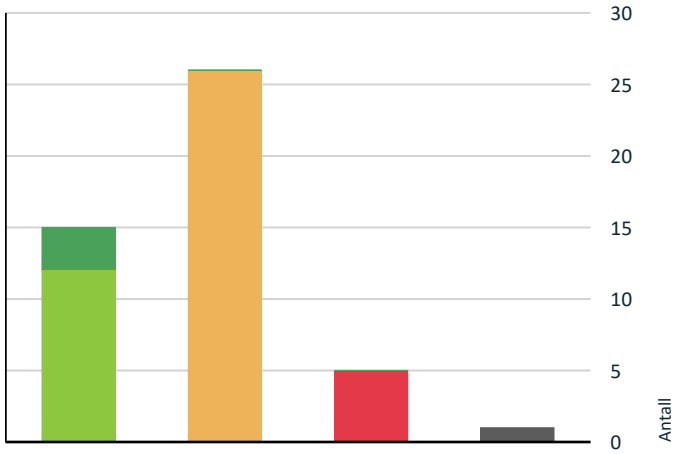
Enebolig

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

Takoverbygget og terrassen ifm denne er ikke tegnet inn. Kontakt kommune for info mtp om dette må byggemeldes/søkes.
Dørene og deler av veggene rundt disse mellom toalettet og bad/vaskerom i underetasjen er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

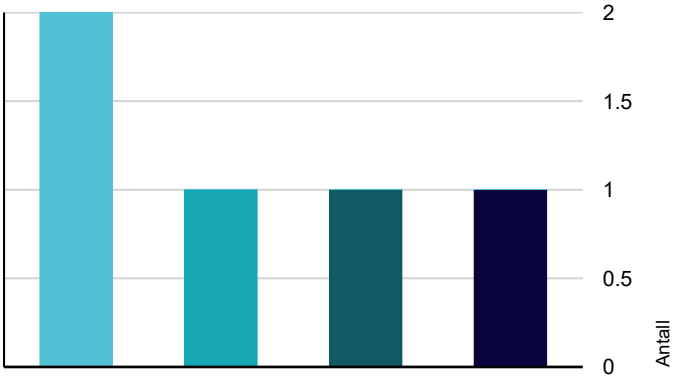
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom underetasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom underetasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom underetasje > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering/oppusing	2010 Vann til varme. Ramsøy rørleggerfirma. 2012 Nytt tak. Thomas Traaseth of John Odden i TO Bygg AS. 2013 Beiset huset. Tranberg. 2015 Beiset gjerde. 2017 Ny innmat i sikringsskapet. Raufoss Innstalasjon. 2018 Ny glassrute i stuen. Sagsstuen Gjøvik. 2019 Skiftet ut markise med persienner med motor. 2023 Beiset huset.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater ifm terrassen.Taket er besiktiget fra bakkenivå. Se info ifm forrige punkt.

TG 2 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe elde og slitasje ifm beslag.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Beslag med elde og slitasje bør vedlikeholdes/utbedres for å hindre lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningsdeler.

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Takrenner i plast på en side ifm takobverbygget på verandaen.
Lakkert/plastbelagt stål på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres

Deformerte takrenner bør utbedres eller skiftes ut for å sikre god bortledning av vann og unngå fuktskader på bygningen.
Avviket og estimatet er ifm takrenne i plast.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe sprekker som følge av tørk på solsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold er å forvente.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak bygget opp som takstolskonstruksjon (plassbygde takstoler) med kaldtloft. Vurdert fra der det er gangbart gulv. Sperretak i forbindelse med takoverbygg på verandaen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer.
Utvendige persienner med motor på 4 stuevinduer. Markiser på 2 vinduer.
Registrert datostempling fra 1975, 1990, 2010. Noen vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe elde og bruksslitasje.
Vrideren på et soveromsvindu gikk ikke igjen

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vrideren på soveromsvinduet bør utbedres for å sikre forsvarlig lukking, og eldre vinduer med slitasje bør vurderes vedlikeholdt eller skiftet ut for å unngå varmetap og redusert funksjon.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist andre avvik:

Eldre og slitte dører.
Døren på oversiden har slått seg noe og er vond å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Dører må justeres.

Pga alder og slitasje, bør dørene byttes i kommende tid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca 30 kvm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangler rekkverk ved trappen.
Et par fundamenter er blitt skjeve.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vedlikehold er å forvente.
Lektene/spilene bør justeres, eller så bør det monteres tetting på innsiden som hindrer klatring.
Tg3 og estimatet er for manglende rekkverk som må monteres på en liten del av terrassen. Tek17 sier: Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrassen er oppført i treverk.
Oppmålt til ca 7 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Utvendige trapper

Yttertrapp og adkomstplatting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitt trapp og platting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold er å forvente.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av betong, fliser, teppegulv og belegg.
Veggene har tapet og trepanel, betong/mur..
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Deler av underetasjen er uinnredet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe avflassing på gulvet og vegger i noen rom i underetasjen.
Noe utidsmesighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe vedlikehold/oppussing er å forvente.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.

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.

Tilfeldig kontroll avdekket planhetsavvviket innerst i stuen dere det er peis i 1. etasje.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten radonmåling vet man ikke om det er behov for å iverksette tiltak. Hvis det viser seg nødvendig, bør en fagperson kontaktes for å gi et kostnadsestimat for utbedring i forbindelse med nærmere kontroll



Aktsomhetskart radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Branntilsyn utført i 2020. Ingen avdekkede forhold ifm tilsynet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekk i pipen på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må utføres branntilsyn ifm sprekken i pipen.



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong/mur.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se punkt drenering.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med teppetrinn.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Platene er skjøtt i dusjhjørnet.
Innredningen er plassert i dusjsonen.

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

Det bør monteres dusjkabinett som brukes til badet renoveres.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.







1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Pga alder og skjøt på platene på veggen og rust ifm sluket, bør badet renoveres.
Sintef Byggforsk anbefaler å pusse opp våtrommet etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Eldre våtrom er ikke rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Støpejernssluk

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Fuktsøk i vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og noe panel. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, speil, belysning, ,veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med heltre lakkerte furufronter og noen eldre glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask med to kummer og avrenningsfelt.
Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer, men oppussing er å fovente i kommende tid/år.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

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

Eldre anlegg bør vurderes av en faglært rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming via bergvarme, vannpumpe og radiatorer. Utført av Ramsøy i 2010.
Beholdt noe eldre anlegg og montert noen nye radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Deler av radiatorer og rør er fra byggeår.

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

TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A og 40A
Elektrisk gulvvarme på et bad.
Sikringsskapet er plassert i entré/gang.
Ny innmat i sikringsskapet i 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Har samsvarserklæring ifm nye sikringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

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

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert ifm vindfanget i 1. etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukningsapparat registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Deler av fuktsikringen stikker litt over bakken og jevnt med terrenget uten topplist.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Drenering må skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmerker og avflassing på gulv og grunnmur



Fuktmerker og avflassing på gulv og grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

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

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

Eldre anlegg bør sjekkes av fagmann/rørlegger.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.
Info fra kommunen:
Privat avløpsanlegg fra 1971 (byggeår), utbedret i 1981. Pålegg om utskifting/fornyelse av det private avløpsanlegget vil komme grunnet alder. (mer enn

30 år).

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

Info fra kommunen:
Pålegg om utskifting/fornyelse av det private avløpsanlegget vil komme grunnet alder. (Mer enn 30 år).

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

TG IU Oljetank

Det er oljetank i stål som står i kjelleren. Ikke i bruk.
Fremvist dokumentasjon med godkjenning at den er tømt og fri for levering. Det vil kreve tiltak med å dele opp tanken om denne skal fjernes.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Ringmur og støpt plate.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med plassbygde takstoler.
Taktekking av betongstein.

Innlagt strøm.
2 stk manuelle vippeporter.
Takoverbygg av enkel standard bak garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

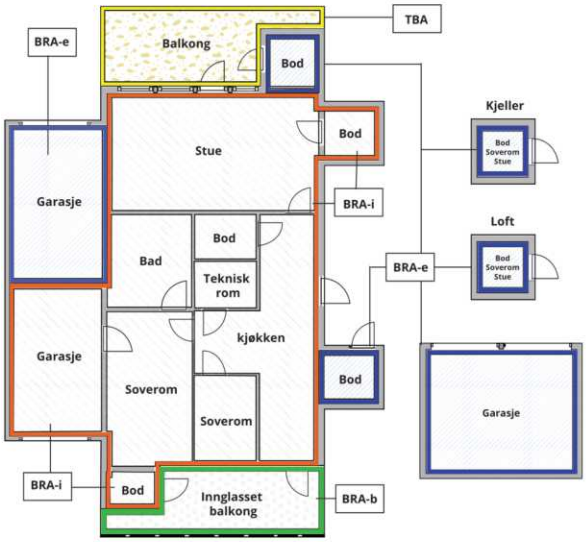
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	113			113	
Underetasje	103			103	
SUM	**216**				
SUM BRA	**216**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Kontor/soverom, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad 1. etasje, Vindfang		
Underetasje	Vindfang, Gang, Bad/vaskerom underetasje, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Teknisk rom	Bod 5 utebod/garasje, Bod 6 utebod/garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Takoverbygget og terrassen ifm denne er ikke tegnet inn. Kontakt kommune for info mtp om dette må byggemeldes/søkes. Dørene og deler av veggene rundt disse mellom toalettet og bad/vaskerom i underetasjen er fjernet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	57
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør
	Tore Nesje-Haugli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	97	20		0	2342.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongsvegen 32

Hjemmelshaver
Haugli Inger Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Søre Ål sør for Lillehammer sentrum. Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvare og offentlig transport. Området har fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Vann testet i 2001. Pga dårlige verdier, ble det etablert drensgrøft ovenfor borehullet.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.
Info fra kommunen:
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har septik. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Privat avløpsanlegg fra 1971 (byggeår), utbedret i 1981. Pålegg om utskifting/fornyelse av det private avløpsanlegget vil komme grunnet alder. (mer enn 30 år).

Regulering

LNFR for spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.05.2025		Innhentet		Nei
Del med takstmann	25.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

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.

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/

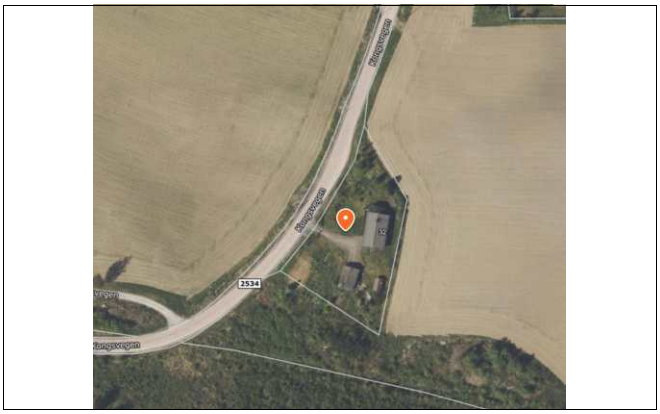
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VU3072

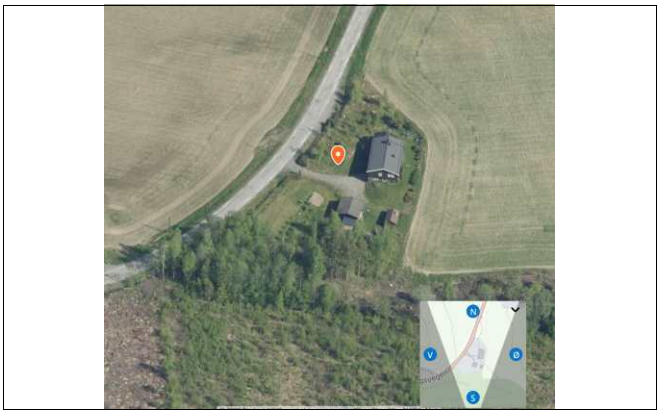
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

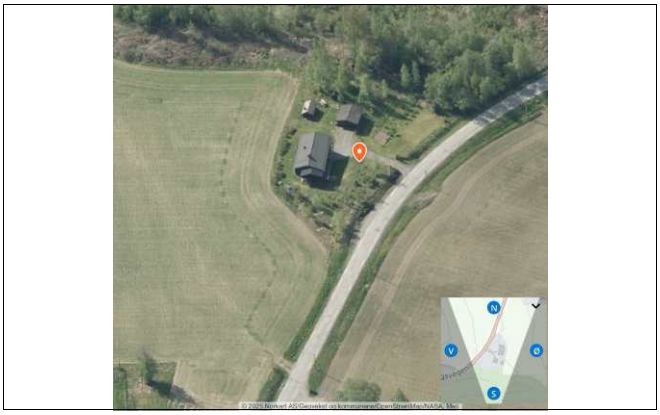
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

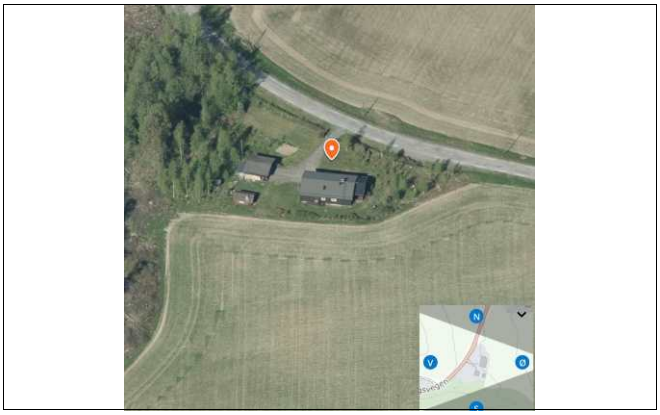
Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

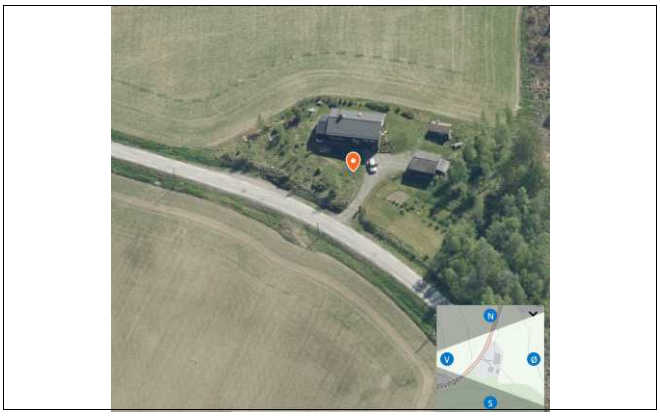
Andre bilder











EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251213

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Haugli Flækøy	Tore Nesje-Haugli

Gateadresse
Kongsvegen 32

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2614

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Inger Johanne Haugli

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251213

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251213

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Haugli Flækøy	6d2449d3c9f70c990935 9da21c388cd2b47141cc	10.06.2025 14:03:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore NesjeHaugli	f3505e063787577d1793fd 37662929f0c85a06a8	10.06.2025 11:39:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 5525121 3

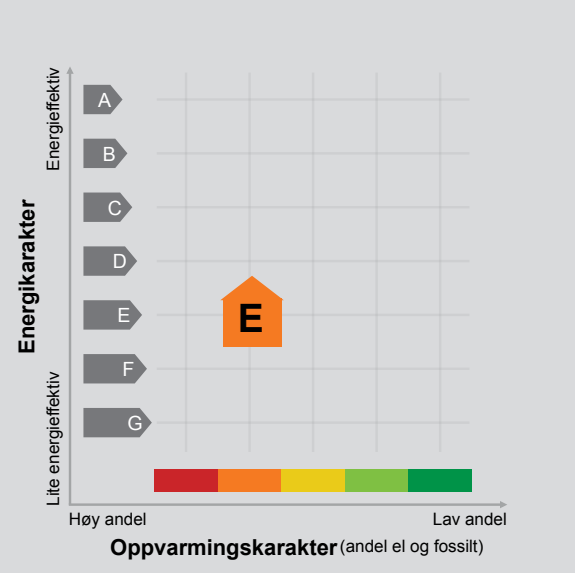
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Kongsvegen 32
Postnummer	2614
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155379111
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134667
Dato	12.06.2025



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)

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Isolering av gulv mot grunn
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	216
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

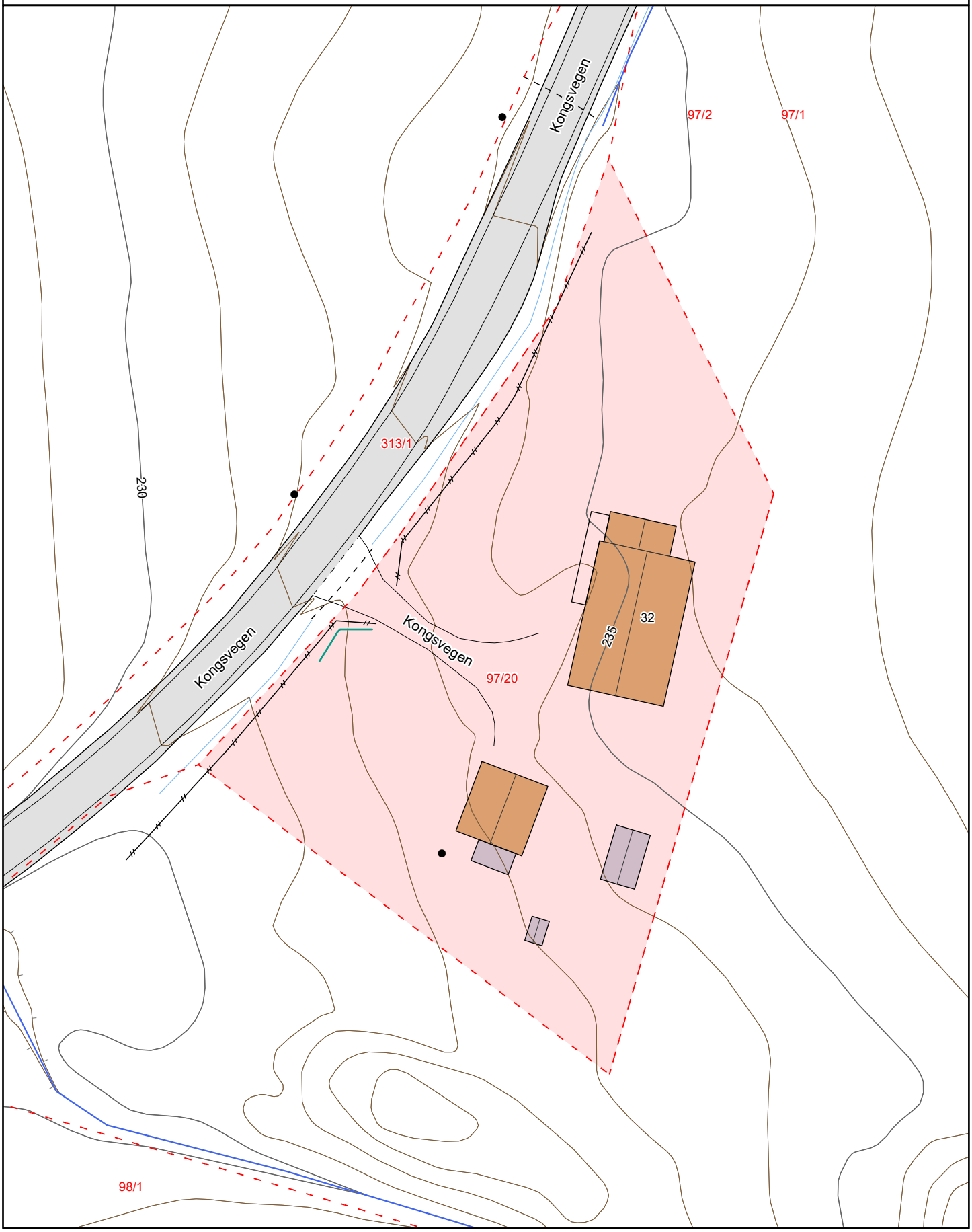
Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Oversiktskart

Adresse: **Kongsvegen 32, 2614 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/97/20/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2342 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.05.2025

N



Matrikkelkart

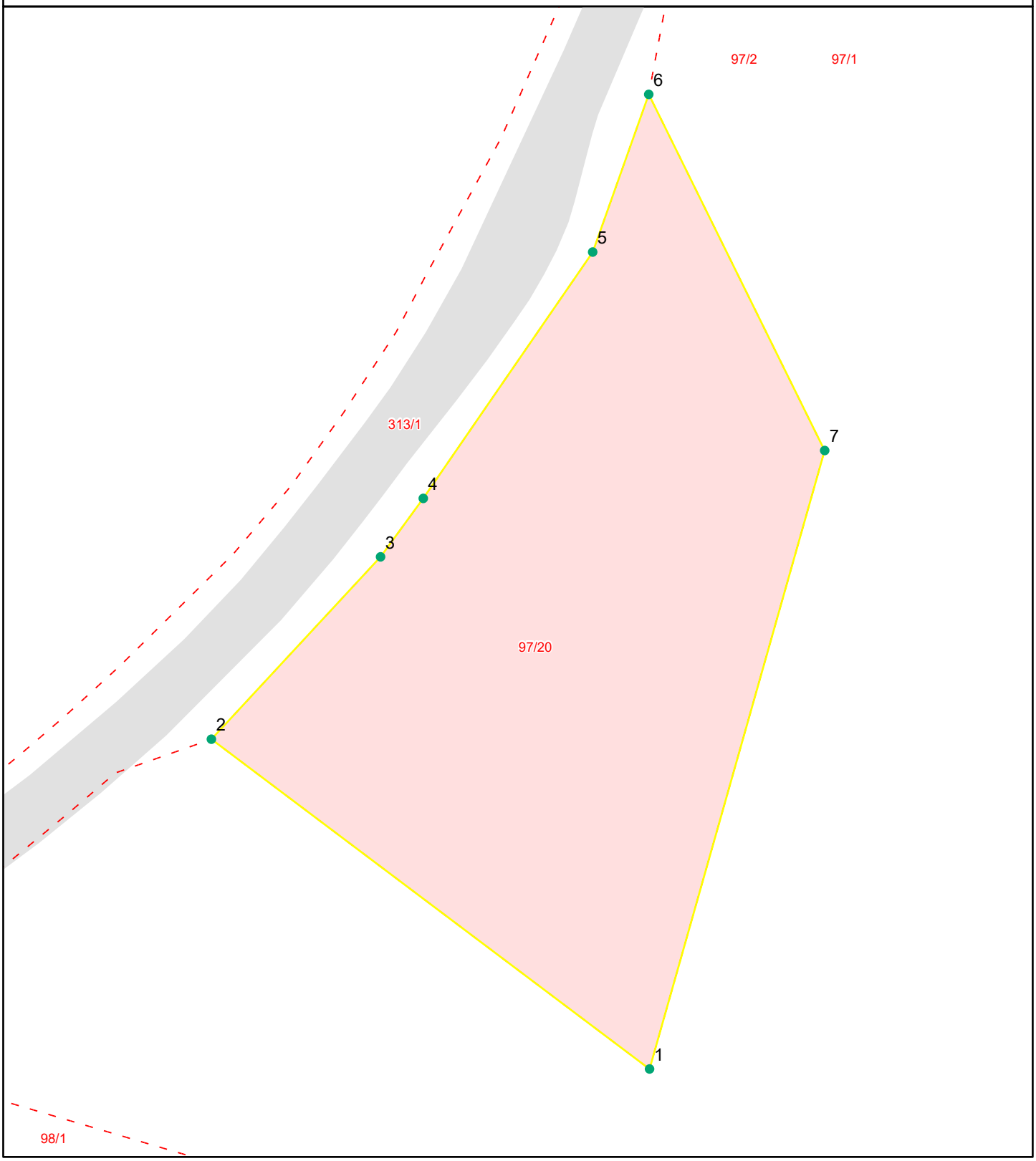
Adresse: **Kongsvegen 32, 2614 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/97/20/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2342 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.05.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



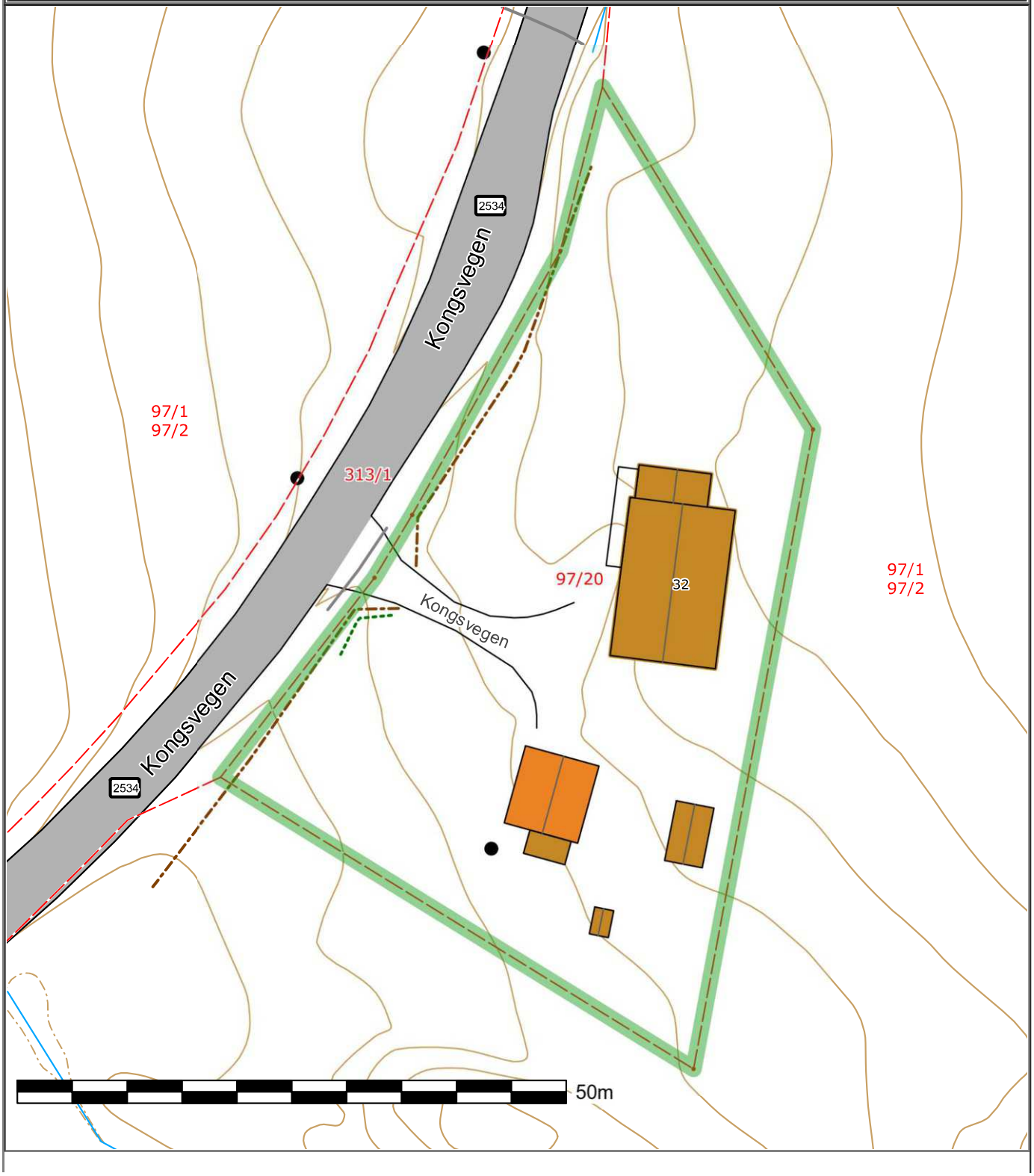
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2342 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6778406.94	255405.96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	50.58	0
2	6778437.33	255365.52	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	22.94	0
3	6778454.13	255381.13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	6.67	0
4	6778459.52	255385.07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	27.56	0
5	6778482.22	255400.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	15.42	0
6	6778496.74	255405.88	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	36.61	0
7	6778463.93	255422.12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	59.24	0

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kongsvegen 32, 2614 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	HAUGLI INGER JOHANNE (død),			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 23/5-2025 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Mast	Hekk	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Forsenkningskurve_Lillehammer	Høydekurve_Lillehammer	A GnrBnr
Teiggrensepunkt	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert
Eiendom	Husnummer	Gjerde
Stikkrenne	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Veg
Kanal og grøft	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn
Privatveg gatenavn		

Ordre: **76712**

Eiendom: **3405-97/20/0 Andel 0**
Kongsvegen 32
2614 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

JULIE.HANSSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 26.05.2025 11:07:

Mottatt fra leverandør

Offentlig avkjørsel til eiendommen

Ordre: **76712**

Eiendom: **3405-97/20/0 Andel 0**
Kongsvegen 32
2614 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.05.2025 14:01:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har septik. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Privat avløpsanlegg fra 1971 (byggeår), utbedret i 1981. Pålegg om utskifting/fornyelse av det private avløpsanlegget vil komme grunnet alder. (mer enn 30 år).

Ordre: **76712**

Eiendom: **3405-97/20/0 Andel 0**
Kongsvegen 32
2614 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.05.2025 15:25:

Mottatt fra leverandør

Iht. tilgjengelige kartdata er det ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**97**	Bruksnr:	**20**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Kongsvegen 32, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 20. mai 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **76712**

Eiendom: **3405-97/20/0 Andel 0**
Kongsvegen 32
2614 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

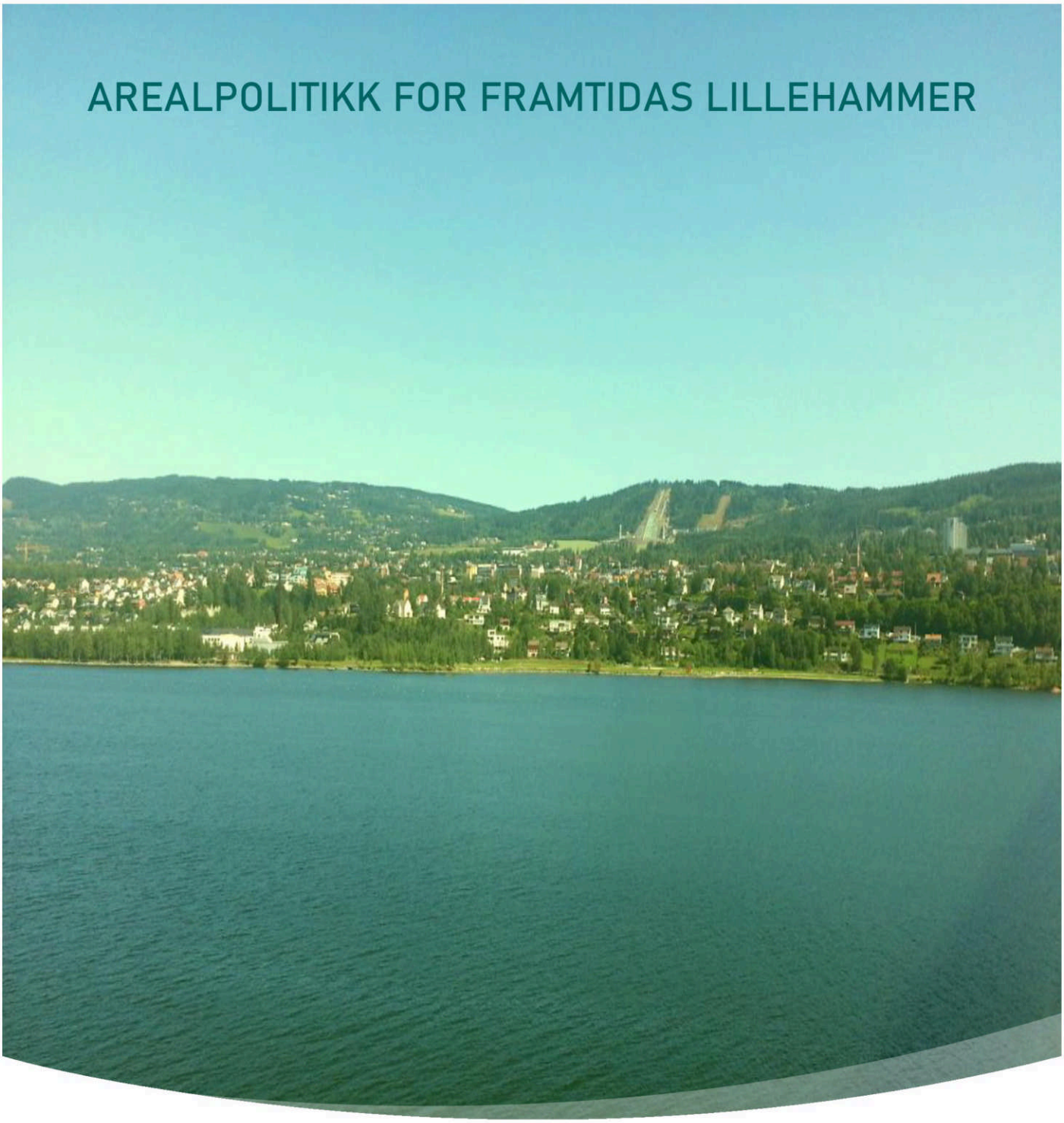
INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.05.2025 15:03:

Mottatt fra leverandør

I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til " LNFR-areal for spredt boligbebyggelse - Nåværende"
Gjeldende hensynssoner er

- H550_02 Hensyn landskap

AREALPOLITIKK FOR FRAMTIDAS LILLEHAMMER



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2023 (2030)

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

LILLEHAMMER
KOMMUNE

VEDTATT 26.03.20

VEILEDNING TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 4
1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 5
1.1 Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre planer (pbl. § 1-5) 5
1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) 5
1.3 Forholdet til jordloven 6
1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2) 6
1.5 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4) 6
1.6 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) 7
1.7 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) 8
1.8 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5) 10
1.9 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5) 12
1.10 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5) 12
1.11 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8) 12
1.12 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3) 14
1.13 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5) 14
1.14 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 15
1.15 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 15
1.16 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 16
1.17 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8) 16
1.18 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3) 18
1.19 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3) 18
1.20 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6) 19
1.21 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6) 20
1.22 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6) 20
1.23 Bevaring av eksisterende kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7) 21
1.24 Tap av matjord (pbl. § 11-9 nr. 8) 22
1.25 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 22
2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11) 23
2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10) 23
2.2 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-10) 28
2.3 Sentrumsformål (pbl. § 11-10) 29
2.4 Råstoffutvinning (pbl. § 11-10) 30
2.5 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10) 31
2.6 Forretning (pbl. § 11-10) 32
2.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10) 33

2.8 Grønnstruktur (pbl. § 11-10) 34
2.9 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) (pbl. § 11-11) 34
2.10 LNF spredt boligbebyggelse (LSB) (pbl. § 11-11) 36
2.11 LNF spredt fritidsbebyggelse (LSF) (pbl. § 11-11) 39
2.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11) 41
3 HENSYNSSONER (PBL § 11-8) 42
3.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110, H120) 42
3.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01) 43
3.3 Fordrøyning (pbl. § 11-8 a – H190_02) 43
3.4 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03) 43
3.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310) 43
3.6 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02) 44
3.7 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01) 44
3.8 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390) 44
3.9 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H210, H220, H230) 44
3.10 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350) 45
3.11 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410) 45
3.12 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540) 45
3.13 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530) 46
3.14 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01) 46
3.15 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02) 46
3.16 Verna vassdrag (pbl. § 11-8 c – H550_03) 46
3.17 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02) 47
3.18 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570_01-07) 47
3.19 Mineralske ressurser (pbl. § 11-8 c – H590) 48
3.20 Bynær fritidsbebyggelse (pbl. § 11-8 d – H710_01) 48
3.21 Gondol/bybane (pbl. § 11-8 d – H710_02) 49
3.22 Naturvernområde (pbl. § 11-8 d – H720_01) 49
3.23 Dragehode (pbl. § 11-8 d – H720_02) 49
3.24 Kulturminner (pbl. § 11-8 d – H730_01-04) 49
3.25 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 d – H740_01-02) 50
3.26 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H810_01-03) 50
VEDLEGG 1: SKILT OG REKLAME 52
VEDLEGG 2: FRITIDSBEBYGGELSE I LNF 56
Fritidsbebyggelse 0-50 m fra Mesnavassdraget 56
Fritidsbebyggelse 50-100 m fra Mesnavassdraget 2

Fritidsbebyggelse 0-50 m fra andre større vassdrag 2
Fritidsbebyggelse 50-100 m fra andre større vassdrag 2
Fritidsbebyggelse mer enn 100 m fra større vassdrag 2
Endringer og prinsippvedtak 2

VEILEDNING TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel gjelder for hele kommunen, med unntak av områder omfattet av kommunedelplan Lillehammer by, kommunedelplan for E6 Vingrom-Ensby og kommunedelplan for E6 Biri - Vingrom.

Kommuneplanens arealdel gir overordnede føringer for reguleringsplaner og tiltak. Ved motstrid overstyrer kommuneplanens arealdel vedtatte reguleringsplaner.

Arealdelens bestemmelser og retningslinjer er inndelt i 3 kapitler:

Kapitel 1: Generelle bestemmelser og retningslinjer. Disse gjelder uavhengig av arealformål.

Kapitel 2: Bestemmelser og retningslinjer til arealformål. Disse er konkret knyttet til arealformålene i plankartet.

Kapitel 3: Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner. Disse er konkret knyttet til hensynssonene i plankartet, og angir spesielle hensyn som skal ivaretas ved reguleringsplaner og tiltak.

Med kommuneplanens arealdel følger flere temakart. Noen av temakartene er gjort bindende gjennom bestemmelser. Andre temakart er ikke henvist til i bestemmelsene, og har status som veiledende.

Bestemmelsene er juridisk bindende. Retningslinjene utdyper bestemmelsene, og er veiledende.

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

1.1 Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre planer (pbl. § 1-5)

1.1.1 Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer

a. *Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.*
b. *Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid, og arealplanene supplerer hverandre.*
c. *Det er ikke motstrid når hovedformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette kan f.eks. være når reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.*
d. *Temakart til kommuneplanens arealdel har status som retningslinjer.*

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

1.2.1 Det kreves reguleringsplan for alle søknadspliktige tiltak i områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Bestemmelse 2.1.3.2 og 2.3.5 gjelder foran bestemmelse 1.2.1.

1.2.2 For større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1.

1.2.3 Uttak av mineralske råstoffer til kommersiell drift tillates ikke før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer

a. *Følgende er veiledende for hva som vurderes som større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn:*

   i. *Alle tiltak i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.*
   ii. *Tiltaket tilfredsstiller ikke krav til uteoppholdsareal og lekeplass.*
   iii. *Tiltaket medfører 4 eller flere nye boenheter.*
   iv. *Tiltaket medfører parkeringsutfordringer.*
   v. *Tiltaket fører til vesentlig endret eller utvidet arealbruk.*
   vi. *Tiltaket fører til vesentlig økt trafikk.*
   vii. *Tiltaket berører arealer som benyttes av barn og unge.*
   viii. *Tiltaket vanskeliggjør fremtidig og helhetlig utnyttelse/regulering.*
   ix. *Tiltaket berører kulturminner og/eller områder avsatt som bevaringsverdige kulturmiljøer.*
   x. *Tiltaket fører til vesentlige inngrep i terreng, landskap, bekker, flomveger og overordna grønnstruktur.*
   xi. *Tiltaket fører til vesentlige endringer i bygningsmiljø.*

xii. *Tiltaket utløser behov for tilrettelegging av sosial og teknisk infrastruktur.*
xiii. *Tiltaket skjer i et område som er utsatt for naturfare.*
xiv. *Tiltaket bidrar til økt naturfare.*
xv. *Eksisterende reguleringsplan er utdatert som styringsverktøy.*
xvi. *Tiltaket har ikke tilfredsstillende adkomst når det gjelder trafikksikkerhet, vegstandard og økt trafikkbelastning.*

1.3 Forholdet til jordloven

1.3.1 Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for nye utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

1.4.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg må det påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

1.4.2 Utbyggingsavtale skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur. Andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig skal vurderes.

1.4.3 Utbyggingsavtale forutsettes for større utbyggingsområder for bolig der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger, størrelse, utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.

1.4.4 Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeidet.

1.5 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

1.5.1 Ved regulering skal det stilles nødvendige rekkefølgekrav.

1.5.2 Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er etablert eller sikret vil bli etablert:

a. Hensiktsmessig sammensetning av boligtyper, boformer og boligstørrelse.
b. Trafikksikker helårs skoleveg fra alle nye boenheter hele året.
c. Trafikksikker adkomst mellom bolig og leke- og uteoppholdsarealer.
d. Opparbeidet adkomst/kjøreveg, parkeringsarealer, ev. holdeplasser for kollektivtrafikk.
e. Bil- og sykkelparkering.
f. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak.
g. Vann og avløp.
h. Energiforsyning.
i. Håndtering av overvann.
j. Nødvendige sikkerhetstiltak mot naturfare.
k. Nødvendige tiltak mot støy.
l. Sikring av og kvalitetstiltak i overordna grønnstruktur og byrom.
m. Nødvendige tiltak for å opparbeide eller oppruste leke- og uteoppholdsarealer.
n. Vurdering av behov for kommunale boliger.
o. Mulighet for varelevering og renovasjon.

Retningslinjer

a. *Listen er ikke uttømmende. Andre rekkefølgekrav kan vurderes i hver enkelt sak.*
b. *Områdevise rekkefølgekrav til fremtidige boligområder står i bestemmelse 2.1.3, og gjelder i tillegg til bestemmelse 1.5.2.*

1.6 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.6.1 Parkeringssonene fremkommer av temakart nr. 1 – Parkeringssoner.

1.6.2 Parkeringskravene er følgende:

			BIL (MIN./MIN.-MAKS.)			SYKKEL (MIN.)	
TYPE BYGG		**MÅLES PR.**	**SONE 1**	**SONE 2**	**SONE 3**	**SONE 1 OG 2**	**SONE 3**
Bolig	1-roms	Boenhet	0,3-0,5	0,5	0,5	1	1
	2-roms	Boenhet	0,5-0,7	0,7	1	2	2
	3-roms	Boenhet	0,7-1	1	2	2	2
	4-roms og større	Boenhet	0,7-1	1	2	3	3
Kontor		100 m^2 BRA	0	1,3-1,7	1,3-1,7	1,5	1
Forretning		100 m^2 BRA	0	1,3-4	1,3-4	1	0,5

1.6.3 Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Dette gjelder også ved maksimumskrav.

1.6.4 Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved regulering og tiltak, herunder ny bebyggelse[1], hovedombygging og bruksendring.

1.6.5 Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområde eller gjennom frikjøp, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

1.6.6 Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

1.6.7 Arealkrav per biloppstillingsplass er min. 15 m^2 for alle frittstående plasser, men for frittliggende småhusbebyggelse og carport/garasjer skal biloppstillingsplassene være min. 18 m^2. Arealbehovet i større parkeringsanlegg regnes ut etter dimensjoneringskrav i Statens vegvesen håndbok N100.

1.6.8 Institusjoner, hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Veiledende normer er beskrevet i retningslinjene.

1.6.9 I felles parkeringsanlegg i sone 1 og sone 2 skal det tilrettelegges for lademuligheter for el-biler.

1.6.10 10 % av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg skal anlegges som HC-plasser.

1.6.11 For nye utbyggingsprosjekter i sone 1 og 2 skal parkering primært legges under bakken.

1.6.12 Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.

1.6.13 Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.

1.6.14 I felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for ladestasjoner for el-sykler.

[1] Ny bebyggelse vil si nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg.

1.6.15 Parkeringsplasser for virksomheters tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

1.6.16 I boligprosjekter i sone 2 og 3, ved etablering av felles parkeringsanlegg, etableres en gjesteplass pr. fem boenheter i tillegg til øvrig parkeringskrav. I sone 1 dekker offentlig tilgjengelige parkeringsplasser behovet for gjesteplasser.

1.6.17 Utendørs parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.17.

Retningslinjer

a. *Frikjøp kan benyttes i sone 1 og 2. Det bør dokumenteres offentlig tilgjengelig parkeringsmuligheter i nærområdet. Frikjøp bør normalt ikke aksepteres i sone 3, med mindre det foreligger konkrete planer om etablering av parkeringsanlegg i rimelig nærhet.*

b. *Ved vurdering av krav til parkering under bakken vektlegges følgende:*

   i. *Prosjektets funksjon*
   ii. *Prosjektets størrelse*
   iii. *Fremtidig byutvikling*

c. *Veiledende normer for øvrige bebyggelsestyper, som ikke er nevnt i bestemmelsene, følger under. Her må endelig avklaring gjøres i den enkelte plan- eller byggesak. Tiltakshaver bør vurdere behov. I tillegg til veiledende parkeringskrav, bør det sikres nødvendig areal for «klem og kjør»-avsetting.*

	ENHET	***BIL***	***SYKKEL***
		ALLE SONER	
Hotell / overnatting	*Gjesterom*	*0,5*	*0,2*
Helse-/ omsorgsinstitusjoner	*Behandlingsplass*	*0,5*	*0,5*
Skole / barnehage	*Antall årsverk*	*0,5*	*1*
Idrettsanlegg	*Tilskuerplasser*	*0,2*	*0,5*
Forsamlingslokale (kino/teater mm)	*Plasser*	*0,1*	*0,5*
Bensinstasjon/ bilverksted	*Antall årsverk*	*0,5*	*0,2*
Industri/lager/produksjon	*100 m² BRA*	*0,4*	*0,2*

d. *Det bør i reguleringsplan vurderes å stille krav til stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.*

1.7 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.7.1 Krav til felles uteoppholdsareal gjelder for alle nye reguleringsplaner.

1.7.2 Krav til størrelse på felles uteoppholdsareal er vist i tabellen under:

TYPE BOLIG	**KRAV TIL STØRRELSE**
Konsentrert småhusbebyggelse	20 m² pr. boenhet
Blokkbebyggelse	Boenhet nr. 1-20: 10 m² pr. boenhet Boenhet nr. 21-50: 8 m² pr. boenhet Boenhet nr. 50 og over: 5 m² pr. boenhet

1.7.3 Felles uteoppholdsareal skal framstå grønt.

1.7.4 Krav til felles uteoppholdsareal:

a. Plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet.
b. Uteoppholdsarealet skal ha trafikksikker adkomst.
c. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
d. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på tak skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
e. Arealet skal ikke være brattere enn 1:5.
f. Arealet skal ikke være smalere enn 5 m på det smaleste.
g. Uteoppholdsarealet skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone.

1.7.5 Min. 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan/parkeringskjeller. Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.

1.7.6 Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.

1.7.7 Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.7.8 Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.17.

1.7.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og møblering.

Retningslinjer

a. *Intensjonen er å sikre felles møteplasser av god kvalitet ved tett bebyggelse.*
b. *Felles uteoppholdsarealer bør fremstå sammenhengende, og tilknyttes tilgrensende grønnstruktur der det er mulig. Det bør være en naturlig sammenheng mellom felles uteoppholdsarealer og lekeområder.*
c. *Alle nye reguleringsplaner bør inneholde dokumentasjon for lokaliseringsvalg.*
d. *Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.*
e. *Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og svartlistede arter unngås.*
f. *Felles uteoppholdsarealer prioriteres fremfor bilparkering ved motstrid.*
g. *Innenfor sentrumsformål og ved blokkbebyggelse bør det etableres en møblert møteplass ved felles inngangsparti.*
h. *Innenfor sentrumsformål kan det vurderes om offentlige arealer og byrom i tilknytning til eiendommen kan inngå som en del av felles uteoppholdsareal, dersom disse er av god kvalitet, jf. bestemmelse 1.7.4 b-g. Med tilknytning menes arealer innenfor rimelig avstand fra boligen, med trafikksikker adkomst.*

1.8 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.8.1 Generelle krav til alle leke- og aktivitetsplasser:

1.8.1.1 Leke- og aktivitetsplasser skal ha trafikksikker gangadkomst.

1.8.1.2 Minst 50 % av hver leke- og aktivitetsplass skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

1.8.1.3 Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Arealer brattere enn 1:5 kan tillates medregnet der dette gir en funksjon til lekeområdet, for eksempel som akebakke med tilstrekkelig tilgjengelig flatt areal i bunn.

1.8.1.4 Leke- og aktivitetsplasser skal, så langt det er mulig, følge prinsipper om universell utforming. Minst ett lekeapparat skal være funksjonsåpent og universelt tilgjengelig.

1.8.1.5 Leke- og aktivitetsplasser skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder.

1.8.1.6 Leke- og aktivitetsplasser på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.8.1.7 Leke- og aktivitetsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.17.

1.8.1.8 Leke- og aktivitetsplasser skal vises i planen med formål og/eller bestemmelser.

1.8.1.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser lekefunksjoner, aktivitetssoner for ulike brukere, beplantning og møblering.

1.8.1.10 Ved avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser skal det gjennomføres kompenserende tiltak. Kompenserende tiltak skal gå frem av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket.

1.8.2 Nærlekeplass

1.8.2.1 Krav til nærlekeplass gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter.

1.8.2.2 Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

a. Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 200 m^2.
b. Nærlekeplassen skal betjene maks. 30 boenheter.
c. Nærlekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
d. Det skal være trafikksikker adkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
e. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
f. Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

1.8.3 Kvartalslekeplass

1.8.3.1 Krav til kvartalslekeplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter.

1.8.3.2 Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

a. Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m^2.
b. Kvartalslekeplassen skal betjene maks. 80 nye boenheter.
c. Kvartalslekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
d. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.

e. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn i alderen 6-12 år, samt sittemuligheter for voksne.
f. Kvartalslekeplassen skal være allment tilgjengelig.

1.8.4 Aktivitets- og møteplass

1.8.4.1 Krav til aktivitets- og møteplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygginger/bruksendring som gir 200 eller flere nye boenheter.

1.8.4.2 Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

a. Aktivitets- og møteplassen skal tilrettelegge for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
b. Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
c. Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5000 m^2. Dette kan deles i to områder.
d. Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
e. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
f. Aktivitets- og møteplass skal opparbeides med min. 5 lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder, et areal på minst 30 x 50 m for plasskrevende aktiviteter, samt sittemuligheter for voksne.

1.8.4.3 Ved krav om aktivitets- og møteplass frafaller krav om kvartalslekeplass.

Retningslinjer

a. *Alle nye reguleringsplaner bør inneholde en begrunnelse for plassering av leke- og aktivitetsplasser.*
b. *Alle leke- og aktivitetsplasser bør plasseres med tanke på boligene den skal betjene, og ikke legges på restarealer i utkanten av området.*
c. *Gjennom reguleringsplan kan det vurderes avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser, dersom planen sikrer konkrete tiltak for å ivareta gode møteplasser for den aktuelle utbyggingen.*
d. *Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.*
e. *Nærlekeplass er lekeplass primært rettet mot barn under skolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for nærlekeplasser er huske, klatrestativ, sklie, sandkasse.*
f. *Kvartalslekeplass er lekeplass primært rettet mot barn i barneskolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for kvartalslekeplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv.*
g. *Ved krav om kvartalslekeplass kan inntil 1 nærlekeplass inkluderes innenfor arealkravet til kvartalslekeplassen.*
h. *Aktivitets- og møteplass er primært rettet mot barn i skolealder, inkludert større barn, men bør også innby til aktivitet og opphold for folk i alle aldre.*
i. *Eksempler på lekefunksjoner på aktivitets- og møteplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv, hinderløype, sykkelløype.*
j. *Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.*
k. *Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntareal/parker.*

1.9 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.9.1 Ny regulering/bebyggelse skal ikke i vesentlig grad forringe solforhold for eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og/eller lekeplass. Det skal framlegges dokumentasjon som viser konsekvenser for solinnfall.

Retningslinjer

a. *Minst 50 % av eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og lekeplass bør være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.*

1.10 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.10.1 Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder.

1.10.2 Der det settes strengere krav til universell utforming enn byggteknisk forskrift krever, skal dette tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplan.

1.10.3 Boliger skal, så langt det er mulig, planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at boligen tilfredsstiller kravet til tilgjengelig boenhet.

1.10.4 Universelt utformede adkomster skal som hovedregel være hovedadkomst

Retningslinjer

a. *For nye boenheter som ikke møter kravet til tilgjengelighet bør det vises hvordan boenheten på sikt kan bli tilgjengelig.*
b. *For eksisterende bygninger hvor det er dokumentert konflikt mellom bevaringshensyn og universell utforming kan kravene til universell utforming fravikes.*

1.11 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8)

1.11.1 Definisjoner:

BÆREKRAFTIGE MATERIALER: Med bærekraftige materialer menes materialer med lavt klimagassutslipp. Miljøsertifiserte materialer regnes også som bærekraftige materialer selv om de ikke nødvendigvis fører til lavere klimagassutslipp.

BÆREKRAFTIGE ENERGILØSNINGER: Bærekraftige energiløsninger omfatter en helhetlig tankegang rundt valg av energiforsyning, hvor funksjoner/bygg samlokaliseres eller finner fellesløsninger med nærliggende bygg. Dette innebærer bruk av fornybar energi, lavt energiforbruk og/eller energieffektive løsninger som energiutveksling mellom bygg og funksjoner som kan gi aktiv bruk av overskuddsvarme.

BÆREKRAFTIGE OVERVANNSLØSNINGER: Med bærekraftige overvannsløsninger menes naturbasert overvannshåndtering, slik som våtmarker, naturlige og kunstige bekker og flomveger, grønne tak og vegger, åpne basseng mm.

BÆREKRAFTIGE VANN- OG AVLØPSLØSNINGER: Med bærekraftige vann- og avløpsløsninger menes tekniske løsninger som gir lavest mulig livsløpskostnader. Dette dreier seg om; lave utslipp til vann, luft og jord, minst mulig forbruk av lagerressurser som fossile brensler, fosfor, kalium osv. og minst mulig forbruk av energi.

BÆREKRAFTIG LOKALISERING: Bærekraftig lokalisering innebærer vurdering av tilgjengelighet og hvordan transporten til og fra området/bygget skjer. Klimavennlig lokalisering vil redusere både person- og varetransport. Plassering på tomt legger også premisser for energibruk.

AKTIV BRUK AV TAK OG FASADER: Med aktiv bruk av tak og fasader menes f.eks. solceller og solfangere til produksjon av energi og blå/grønne/grå tak[2].

KLIMAREGNSKAP: Med klimaregnskap menes utslippsberegninger for bygge- og utviklingsprosjekter som skal bidra til klimavennlige valg. Klimaregnskapet skal vise samlede utslipp av klimagasser omregnet til CO_2-ekvivalenter som oppgis i tonn CO_2.

1.11.2 I reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m^2 BRA skal bærekraftige løsninger, jf. 1.11.1, redegjøres for med hensyn til:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann- og avløpsløsninger
e. Lokalisering

Valg av løsninger skal begrunnes.

1.11.3 I byggesak med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m^2 BRA skal valg av bærekraftige løsninger, jf. 1.11.1, redegjøres for og begrunnes gjennom et klimaregnskap:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann- og avløpsløsninger
e. Lokalisering

1.11.4 Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.

Retningslinjer

a. *Klimaregnskapet bør sammenliknes med en referansesituasjon eller et referansebygg så langt dette er mulig.*
b. *Bruk av miljøklassifiseringsverktøy som BREEAM bør vurderes for alle nye bygg og rehabiliteringsprosjekter med BRA over 1000 m^2.*
c. *Det skal etterstrebes å redusere klimautslipp fra nye materialer med 40 % sammenliknet med tilsvarende bygning. Bruk av tre som konstruktivt hovedmateriale vil redusere klimautslippene med minst 40 %.*
d. *Det bør vurderes å bygges i nullutslippsstandard.*
e. *Energiløsninger til kjøling, oppvarming og varmt vann bør løses på en mest mulig helhetlig og energieffektiv måte. Det bør spesielt vurderes energiutveksling mellom bygg til bolig og*

[2] Med blå/grønne/grå tak menes takløsninger med vannfordrøyende egenskaper.

bygg til næring. Det bør settes av plass til eventuelle lokale energisentraler/tekniske installasjoner tilknyttet miljøvennlig energiforsyning eller gjenbruk i energiforsyning.

f. *Lokal fornybar energiproduksjon bør utredes i prosjekter med over 50 boenheter og i alle prosjekter med kombinert formål kontor/forretning/bolig.*
g. *Utenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, jf. bestemmelse 3.11, bør alternative energiløsninger for fornybar energi utredes. Dette gjelder:*

   i. *ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m^2.*
   ii. *ombygginger med bruksareal (BRA) over 250 m^2.*
   iii. *nye boligprosjekter med flere enn 10 boenheter.*

1.12 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3)

1.12.1 Framkommelighet for renovasjonskjøretøyer skal vises i regulerings- og byggesaken.

1.12.2 I reguleringsplaner skal det vises med formål og/eller bestemmelser hvordan renovasjon skal løses. Byggetiltak med 5 eller flere nye boenheter skal ha felles renovasjonsløsning under tak, fortrinnsvis integrert i bebyggelsen, eller under bakken.

1.12.3 Frittliggende småhusbebyggelse er unntatt fra bestemmelse 1.12.2 om krav til felles renovasjonsløsning.

Retningslinjer

a. *Ved større utbygginger bør det legges til rette for felles renovasjonsløsninger.*
b. *Renovasjonsløsninger anlegges trafikksikkert, og utformes estetisk slik at de inngår i området på en god måte og er lett tilgjengelig for renovatør.*
c. *GLØR bør kontaktes tidlig i regulerings- eller byggeprosess.*

1.13 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.13.1 Byggegrense langs jernbane er 30 m fra spormidt. Der det er regulert byggegrense nærmere enn 30 m kreves det likevel tillatelse fra jernbanemyndigheten ved tiltak nærmere enn 30 m fra spormidt.

Retningslinjer

a. *Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*
b. *Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser (fra vegmidt) langs veg, jf. temakart nr. 2 – Byggegrenser langs veg:*

FUNKSJONSKLASSE	HOLDNING	BYGGEGRENSE	GJELDER
A – Nasjonal veg	Meget streng holdning	50 m	E6 (delvis 100 m)
B – Regional hovedveg	Streng holdning	50 m	Fv250
C – Lokal hovedveg	Streng holdning	30 m	Fv213, Fv216, Fv253, Fv255, Fv2520, Fv2522, Fv2532, Fv2538, Fv2540

D – Lokal samleveg	Mindre streng holdning	20 m	Fv2520, Fv2522, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2532, Fv2536
E – Lokal adkomstveg	Lite streng holdning	15 m	Fv2518, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2530, Fv2536, Fv2534

c. *Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*
d. *Kommunale retningslinjer for utforming av avkjørsel fra kommunal veg legges til grunn.*
e. *Ny bebyggelse bør i hovedsak knytte seg til nærmeste samleveg.*
f. *Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderes for å oppnå gode fortettingsløsninger.*
g. *Når lokalisering av hovedtrafikkåre, kollektivfelt, gang- /sykkelløsning og støyskjerming ikke er avklart, bør byggegrensen ikke settes mindre enn 20 m i reguleringsplanen.*

1.14 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.14.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.14.2 I rød støysone tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.

1.14.3 I gul støysone tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Retningslinje

a. *Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved støyende aktivitet, f.eks. ved anleggsvirksomhet eller ny støyende virksomhet.*

1.15 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.15.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.16 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.16.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- og/eller miljøskade.

1.16.2 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at en forhindrer spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.16.3 Miljødirektoratets veileder for Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder skal benyttes for planlegging av undersøkelser og gjennomføring av tiltak.

1.16.4 Der det er forurenset grunn skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan for håndtering av forurenset masse.

1.17 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8)

1.17.1 Definisjoner:

OVERVANN: Overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

FLOMVEG: Trasé som leder overvann til en resipient.

LOKAL OVERVANNSHÅNDTERING: Eksempler på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, åpne flomveger, grønne tak, blågrønne løsninger mm.

IVF-KURVE: Ved flom- og overvannsberegninger skal ny IVF[3]-kurve for Lillehammer benyttes.

[3] IVF står for intensitet, varighet og frekvens. Ny IVF-kurve finnes på kommunens nettside.

1.17.2 Overvann skal håndteres lokalt, og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

1.17.3 I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan[4]. Denne skal inneholde redegjørelse for hvordan overvann skal håndteres. Det skal vurderes om overvann kan benyttes til bruks- og opplevelseselementer i uteområder.

1.17.4 Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større tiltak.

1.17.5 Når nye reguleringsplaner eller tiltak berører kartlagte/kjente flomveger eller lager nye flomveger skal konsekvenser av dette utredes. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.

1.17.6 Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses.

1.17.7 Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag. Kobling til kommunalt ledningsnett skal omsøkes.

1.17.8 Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.

1.17.9 Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.

1.17.10 Ved beregning av overvann skal min. 40 % klimafaktor eller siste anbefalte klimafaktor for Lillehammer fra Norsk Klimaservicesenter legges til grunn.

1.17.11 Taknedløp skal ikke føres til overvannsledning eller spillvannsledning.

Retningslinjer

a. *Overvannsplanen bør omhandle:*

   i. *Beregning av overvann fra tilgrensende områder og oppstrøms.*
   ii. *Håndtering og konsekvenser av overvann i og nedstrøms planområdet.*
   iii. *Utredning av aktuelle flomveger og mulig fordrøyning som bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger.*
   iv. *Minst 30 % av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet til infiltrasjon.*
   v. *Utredning av alternative vannveger på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient (elv, bekk eller sjø) uten at skade oppstår.*
   vi. *Alternativ bruk av overvann til bruks- og opplevelseselementer i utearealer.*

b. *Kommunen kan:*

   i. *Stille krav til at konsekvenser for flom utredes av fagperson.*
   ii. *Etter særskilt søknad godkjenne påslipp av overvann til kommunens avløpsnett. Påslippets størrelse skal dokumenteres.*
   iii. *Kreve uavhengig kontroll av overvannsplan.*

[4] Jf. kommunens veiledning for overvannsplan.

c. *Kommunedelplan – hovedplan vann og avløp 2014-2018 eller nyere vedtatt plan legges til grunn.*

1.18 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.18.1 Reguleringsplaner skal vise vann- og avløpsløsninger, inkludert plassering, beregninger for merbelastning, økt vannforbruk og vurdering av vannreduserende tiltak planen legger til rette for.

1.18.2 Alle bygg skal sikres framføring av slokkevann og sprinkelvann.

1.18.3 Restvann fra minirenseanlegg skal etterpoleres i løsmasser, og ikke føres til vassdrag/overflateresipienter.

1.18.4 I områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Konsekvenser for samfunn og miljø skal utredes.

Retningslinjer

a. *Gjeldende hovedplan for vann og avløp legges til grunn.*
b. *I områder avsatt til andre formål enn bebyggelse og anlegg kan det tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Det forutsettes at konsekvenser for samfunn og miljø er tilstrekkelig utredet og faglig samordnet.*

1.19 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.19.1 Det er en generell byggeforbudssone langs større vassdrag[5] på 50 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand i uregulert område.

1.19.2 Det skal tas særskilt hensyn til vassdragssonen 50-100 m fra større vassdrag.

1.19.3 Ved tiltak i og ved vassdrag skal følgende ivaretas:
a. vassdragets økologiske funksjon.
b. naturmangfold.
c. friluftsinteresser.
d. allmennhetens tilgang.
e. landskap.
f. vassdragets kapasitet for flomdemping/flomfordrøyning.
g. kulturminner.

[5] Hva som menes med større vassdrag er vist i temakart nr. 3 – Større vassdrag.

1.19.4 Langs vassdrag skal det være et minimum 6 m bredt vegetasjonsbelte til hver side, jf. vannressursloven § 11.

1.19.5 Vassdrag/bekker skal ikke lukkes.

1.19.6 Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag/bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

1.19.7 Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke.

1.19.8 Tiltak som kan forringe fiskens leveområder eller fysisk begrense fiskens vandringer i fiskeførende vassdrag skal omsøkes og avklares med fylkeskommunen, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Retningslinjer

a. *Langs vassdrag skal det tilstrebes å opprettholde et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte. Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag bør i størst mulig grad bevares, både utfra hensyn til vassdragets økologi og utfra vassdragsnære områders fordrøyningseffekt.*
b. *Tiltak i eller i tilknytning til vassdrag bør ikke føre til at miljøtilstanden reduseres. Det generelle miljømålet for vassdrag er minst «god økologisk tilstand»[6].*
c. *Tiltak i vassdrag, herunder sjøer, bekker og elver skal gjennomføres på en slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vannstrengen begrenses mest mulig.*
d. *Bygge- og anleggstiltak i strandsonen til Mjøsa bør være i tråd med «Retningslinjer for planlegging i strandsonen – Det gode liv ved Mjøsa»[7].*
e. *Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag bør utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da rogn ikke blir skadet).*

1.20 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.20.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

1.20.2 Allmennhetens tilgang til grønnstruktur skal ivaretas.

1.20.3 Ved regulering og utbygging skal grønnstrukturens funksjon som økosystem ivaretas.

1.20.4 Ved regulering og utbygging skal tilgang til nærturområder, stier og løyper utredes - både for eksisterende og nye boliger.

Retningslinjer

a. *Temakart nr. 4 – Stier og løyper viser overordnet system av stier og løyper.*

[6] Vanndirektivet og vannforskriften forutsetter at vannforekomster skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Økologisk tilstand og kjemisk status er definert gjennom indikatorer og målbare parametere. Der hvor miljømålet ikke er tilfredsstilt må miljøforbedrende tiltak iverksettes. Der hvor miljømålet er tilfredsstilt må forebyggende tiltak for å hindre forringelse vurderes.

[7] Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone, «Det gode liv ved Mjøsa – med retningslinjer for planlegging i strandsona», sluttdokument fra prosjekt strandsone Mjøsa mai 2007- juni 2008.

b. *Bygninger bør ikke plasseres nærmere enn 15 m fra stier, løyper, tur- og gangveger som er åpne for allmenn ferdsel.*

1.21 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.21.1 Ved reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes.

1.21.2 Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av truede naturtyper og artsforekomster. Før det treffes beslutning om å gjøre inngrep i naturtypelokaliteter og artsforekomster skal konsekvensene klarlegges.

1.21.3 Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder og viktige trekkruter og funksjonsområder for alle viltarter.

1.21.4 Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak gjennomføres kartlegging og utredning mht. forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold.

1.21.5 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak skal det gjennomføres registrering av fremmede arter, og legges frem tiltaksplan for å redusere risiko for spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.21.6 Tiltak som berører forekomster av prioriterte arter og/eller funksjonsområder for prioriterte arter skal vurderes i samsvar med forskrifter om prioriterte arter.

1.21.7 Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av arten dragehode er forbudt, jf. forskrift om dragehode som prioritert art.

1.22 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.22.1 Ved regulering skal det følge en redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og til byens profil. Byens profil, jf. temakart nr. 5 – Byens profil, er definert og basert på følgende:

a. viktige siktlinjer fra byen til landskapet utenfor.
b. betydningsfulle enkeltbygninger.
c. byens silhuett og viktige landskapstrekk som høydedrag rundt byen, elvekorridorene, Lågen/Mjøsa og det omkringliggende kulturlandskapet.

Retningslinjer

a. *Ved regulering og tiltak kan det kreves redegjørelse med hensyn til estetikk og byggeskikk, skala, høyder, volum og struktur for bebyggelsen i forhold til landskap, topografi og fjernvirkning.*
b. *Redegjørelsen bør omfatte følgende vurdering/begrunnelse for valg av arkitektonisk utforming:*

    i. *bygningens bruk og organisering av funksjoner.*
    ii. *bygningsvolumets form og samspill til omkringliggende bebyggelse.*
    iii. *tilpassing til landskap og fjernvirkning.*
    iv. *naturkvaliteter og solforhold.*

v. *bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.*
vi. *beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.*
vii. *bygningenes tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.*

c. *Kommunen kan kreve utfyllende illustrasjoner, 3D modellering, fotomontasje, oppriss e.l., for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

1.23 Bevaring av eksisterende kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7)

1.23.1 Bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som bevaringsverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

1.23.2 Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at miljø- og verneverdier ikke reduseres.

1.23.3 Ny bebyggelse skal gis plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering og farger som harmoniserer med kvalitetene fra den verneverdige bebyggelsen.

1.23.4 Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i kulturmiljøet.

1.23.5 Ved søknad om riving av bevaringsverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand.

1.23.6 Eventuell tillatelse til riving av bevaringsverdig bebyggelse gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad.

Retningslinjer

a. *Ved søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse kan kommunen vurdere å kreve gjenoppbygging av kopi. Det vil si bygget slik det sto mht. arkitektur og form, sentrale fasader og høyder.*
b. *For bygninger med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig bør det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn.*
c. *Fasadeendring og tilbygg/påbygg kan tillates såframt dette ikke forringer bygningens eller kulturmiljøets verneverdi. Eventuelle tilbygg/påbygg bør underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.*
d. *Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk, men bør bidra til et helhetlig bygningsmiljø.*
e. *Regional kulturminnemyndighet konsulteres ved behov.*
f. *Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende oppdages automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.*

1.24 Tap av matjord (pbl. § 11-9 nr. 8)

1.24.1 Når dyrka jord tas i bruk til andre formål enn landbruk skal dyrkajorda fjernes slik det er anbefalt i Bioforsk rapport nr. 181 2012[8] og nr. 12 2015[9].

1.24.2 Matjord skal tas vare på og brukes til matproduksjon andre steder, primært på arealer som ikke allerede er klassifisert som dyrkbar jord. Dybden på matjordlaget som skal flyttes må vurderes ut fra kvaliteten på jordlagene. Ny lokalisering av matjord (nydyrkingsarealet) må være av tilsvarende areal og avlingspotensiale.

1.24.3 Dersom det på utbyggingstidspunktet ikke er tilgjengelig areal for ny lokalisering av matjorda, skal denne lagres for framtidig bruk. Lagring skal skje ut fra nødvendig sortering, og slik at det ikke skjer utvasking/avrenning.

1.25 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.25.1 Bestemmelsene har til formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlige rom. Bestemmelsene i sin helhet framgår av vedlegg 1.

[8] Haraldsen, Flytting av oppdyrket jordsmonn for reetablering av jordbruksarealer - En oversikt over erfaringsgrunnlag og vurderinger av risiko for spredning av skadelige organismer, Bioforsk Report, Vol. 7 Nr. 181 2012

[9] Haraldsen, Grønsten og Mælhum, Flytting av jordsmonn og oppbygning av nye jordbruksarealer, Faglig vurdering av løsninger knyttet til nytt IKEA varehus på S9 ved Deli, Vestby kommune, Bioforsk rapport Vol. 10 nr. 12 2015

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11)

2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.1.1 Definisjoner:

SMÅHUSBEBYGGELSE: Frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene angitt i PBL § 29-4.

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE: Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:
Enebolig defineres som frittliggende bygning beregnet på en husstand.
Tomannsbolig defineres som frittliggende bygning beregnet på to husstander med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
Enebolig med utleiedel / sekundærleilighet er frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE: Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4.

BLOKKBEBYGGELSE: Bygning med fire eller flere boenheter med tre eller flere målbare plan.

2.1.2 Bestemmelser for eksisterende boligbebyggelse:

2.1.2.1 Deling av boligtomt:

a. For at deling av boligtomter til enebolig skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m^2.
b. For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 800 m^2.

2.1.2.2 Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.

2.1.2.3 BYA = 25 % pr. tomt for alle områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Unntatt fra bestemmelsen er områder hvor reguleringsplan angir en høyere utnyttelsesgrad enn BYA = 25 %.

2.1.2.4 BYA = 35 % pr. tomt for alle områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Unntatt fra bestemmelsen er områder hvor reguleringsplan angir en høyere utnyttelsesgrad enn BYA = 35 %.

2.1.2.5 Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen tillates. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget.

2.1.2.6 I alle reguleringsplaner som omfatter boligformål skal det dokumenteres:

a. Hvordan ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Hvordan tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas.

2.1.2.7 For eksisterende bolig i uregulert område tillates tiltak i tråd med bestemmelse 2.10.

Retningslinjer

a. *Dispensasjonsbehandling ved søknad om fradeling:*

   i. *Ved deling av boligtomter kan kommunen unntaksvis etter skjønn godkjenne tomter ned til 500 m^2 for eneboliger, og ned til 700 m^2 for tomannsboliger.*

ii. *I skjønnsvurderingen skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomst, vann og avløp, støy, parkering, uteoppholdsareal samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og strøkets karakter.*

b. *Ny bebyggelse bør i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.*

2.1.3 Bestemmelser for fremtidig boligbebyggelse:

2.1.3.1 Til områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse stilles følgende områdevise krav:

OMRÅDE B6 – MELLOM KANTVEGEN OG PÅLSRUDVEGEN, NORD FOR SKILØYPA

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal avklares i reguleringsplan andel tomter til enebolig.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  - Utforming av planforslaget skal bygge på en landskapsanalyse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Gang- og sykkelveg eller fortau mellom adkomster til området og skole.
  - Gang- og sykkelveg eller fortau til nærmeste bussholdeplass.
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B7 – MELLOM KANTVEGEN OG PÅLSRUDVEGEN, SØR FOR SKILØYPA

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal avklares i reguleringsplan andel tomter til enebolig.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  - Adkomst skal være fra Kantvegen.
  - Pålsrudvegen skal stenges nord for skiløypa.
  - Det skal sikres ny adkomst til eksisterende boliger som i dag har adkomst via Pålsrudvegen.
  - Utforming av planforslaget skal bygge på en landskapsanalyse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Gang- og sykkelveg eller fortau mellom adkomster til området og skole.
  - Gang- og sykkelveg eller fortau til nærmeste bussholdeplass.
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B8 – SKÅRSETSAGA 18

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  - Adkomst skal være fra Sagbakken.
  - Skiløyper skal vises som grønnstruktur med min. 15 m bredde fra spormidt. Det gjøres unntak for eksisterende bebyggelse.
  - Utforming av planforslaget skal bygge på en landskapsanalyse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B9 – SAGBAKKEN ØVRE

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B10 – SAGBAKKEN NEDRE

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  - Snarveg til Nordsetervegen som er naturlig å benytte for skolebarn.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8. Nærlekeplass kan etableres på regulert felles lekeplass sørøst for området.

OMRÅDE B11 – NORDSETERVEGEN 280

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Avkjørsel til Nordsetervegen skal være i tråd med vegnormalens krav.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B14 – VED SOLHØGDA

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates maks. 3 boenheter.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  - Allmenheten skal sikres passasjer gjennom området til tilstøtende grønnstrukturer, samt langs tidligere Solhøgdavegen.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Gang- og sykkelveg eller fortau mellom adkomster til området og skole.
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B15 – RØYSLIEN-VELTLIEN

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende skal være etablert før området reguleres:
  - Sykkelveg mellom området og sentrum. Fra bydelssenter Røyslimoen til Måsåhaugen skal sykkelvegen gå langs Messenlivegen.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  - Det skal vises hvordan friluftsliv og adkomst til nærturområder er ivaretatt.
  - Planen skal ivareta mulighet for framtidig vedforbindelse til Søre Ål.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Gang- og sykkelveg eller fortau mellom adkomster til området og skole.
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B16 – HØSTMÆLINGEN ØKOTUN

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  - Det skal reguleres til spesialområde «Økotun».
  - Det skal stilles særlige krav til prosess og miljøoppfølgingsprogram.
  - Ordinær boligutbygging tillates ikke.
  - Konsekvenser av økt trafikk for myke trafikanter fra Fredrik Colletts veg til planområdet skal vurderes og ev. nødvendige tiltak for trafikksikkerheten for myke trafikanter skal kreves gjennom rekkefølgekrav. Behov for eget areal for fotgjengere skal vurderes.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B17 – SØR FOR ÅSMARKVEGEN

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende skal være etablert før området reguleres:
  - Sykkelveg fra adkomster til området, langs Åsmarkvegen til eksisterende sykkelveg langs Hamarvegen.
- Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  - Det skal vises hvordan friluftsliv og adkomst til nærturområder er ivaretatt.
  - Det skal sikres areal for skiløyper som knytter bebyggelsen på begge sider av Åsmarkvegen til friluftsområde sør for planområdet.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Det skal etbleres utfartsparkering for adkomst til skiløyper og friluftsområder.
  - Min. 1 planfri kryssing av Åsmarkvegen. Det skal vurderes om kryssingen kan kobles på Tverrløypa.
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B18 – BUVOLLEN

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Gang- og sykkelveg eller fortau mellom adkomster til området og bussholdeplass.
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B21 – SKYTTERMOEN

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Gang- og sykkelveg eller fortau mellom adkomster til området og skole.
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B22 - SKOGMO

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Gang- og sykkelveg eller fortau mellom adkomster til området og skole.
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B23 – VED BAKLIVEGEN 17

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B25 – RØNNINGSVEGEN HAUGER

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  - Gang- og sykkelveg eller fortau mellom adkomster til området og skole.
  - Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

OMRÅDE B26 – RØYSLIVEGEN

- Det kreves felles reguleringsplan for området.
- Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Følgende skal være etablert før området reguleres:

○ Sykkelveg mellom området og sentrum. Fra bydelssenter Røyslimoen til Måsåhaugen skal sykkelvegen gå langs Messenlivegen. • Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan: ○ Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.
OMRÅDE B28 – GALTRUDSTUA
• Det kreves felles reguleringsplan for området. • Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. • Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan: ○ Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.
OMRÅDE B29 – ANTON DALSEGS VEG
• Det kreves felles reguleringsplan for området. • Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. • Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan: ○ Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.
OMRÅDE B32 – BURMAVEGEN
• Det kreves felles reguleringsplan for området. • Det tillates frittliggende småhusbebyggelse. • Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan: ○ Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.
OMRÅDE B33 – SKOGEN SØR GALTRUD
• Det kreves felles reguleringsplan for området. • Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. • Følgende krav stilles til reguleringsplan: ○ Tverrløypa skal sikres forbi området. • Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan: ○ Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.

2.1.3.2 For eksisterende bolig i område avsatt til fremtidig boligbebyggelse tillates tiltak i tråd med bestemmelse 2.10 inntil ny reguleringsplan foreligger.

Retningslinjer

a. *Andre rekkefølgekrav vurderes i hver enkelt reguleringssak, jf. også bestemmelse 1.5.*
b. *Alle reguleringsplaner og større byggeprosjekter bør ha en variert sammensetning av boligtyper og -størrelser, og det bør sikres boliger i flere prisklasser. Formålet er varierte bomiljøer og lettere tilgang til det ordinære boligmarkedet for alle.*
c. *Alternative bygge- og boformer bør vurderes ved tiltak og regulering. Med alternative bygge- og boformer menes f.eks. bokollektiv, minihus, økogrend, bærekraftige boliger, boformer som bygger på «connected living»-prinsipper.*
d. *Ved nye reguleringsplaner er veiledende BYA 25 % for frittliggende småhusbebyggelse og 35 % for konsentrert småhusbebyggelse. Høyere utnyttelse kan vurderes, forutsatt gode løsninger.*
e. *Gjennom reguleringsplan bør det sikres at ny bebyggelse i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.*

2.2 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.2.1 Bestemmelser for eksisterende og fremtidig fritidsbebyggelse:

2.2.1.1 Det skal dokumenteres at bebyggelsen får god terrengtilpasning og blir minst mulig eksponert i landskapet.

2.2.1.2 Skjæringer/fyllinger tillates når det er nødvendig for fremføring av veg og plassering av hytte. Det er krav til dokumentasjon for å vise gode løsninger.

2.2.1.3 Terreng skal tilpasses omgivelsene og istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med vekster som naturlig hører til på stedet. Støttemurer skal oppføres i naturstein.

2.2.1.4 Fargebruk skal være avdempet i forhold til omgivelsene og tak skal ha matt overflate.

2.2.1.5 Der reguleringsplan ikke sier annet tillates ikke gjerde.

2.2.1.6 Der reguleringsplan ikke sier annet skal bygg ligge minimum 15 m fra skiløypers spormidt.

2.2.1.7 Ved kryssing mellom skiløyper og kjøreveg skal det etableres skibru.

2.2.1.8 Der det er mulig skal fritidsbebyggelse tilkobles offentlig avløpsnett eller godkjente fellesløsninger for avløp.

2.2.1.9 I eksisterende hytteområder med lav standard[10] tillates ikke innlagt vann og/eller vannklosett og separate løsninger.

2.2.1.10 Teknisk infrastruktur, som strømledning, fiber osv., skal ligge i bakken. Tekniske installasjoner tilknyttet fritidsbebyggelse skal ikke være høyere enn høyeste møne på eiendommen. Tekniske installasjoner skal ha dempet farge og ikke reflekterende overflate.

2.2.1.11 Der reguleringsplan ikke sier annet skal både gjenværende og nye tomter være min. 1 daa ved deling av bebygd tomt.

Retningslinjer

a. *Der gjerde er tillatt i reguleringsplan gjelder følgende retningslinjer:*

   i. *Inngjerding av hytter bør primært unngås. Dersom det er behov for inngjerding bør det vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.*
   ii. *Etter søknad kan enkelthytter gjerdes inn, enten en mindre del av den enkelte tomt, eller gjennom en gjerdeplan for flere hytter.*
   iii. *Deler av hyttetunet kan gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Bygninger kan fungere som en del av gjerdet.*
   iv. *Gjerdet bør ha en maks. høyde på 1,2 m og bør være av type skigard eller tregjerde (skråstilt bakhun).*
   v. *Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.*
   vi. *I vurderingen av gjerde skal beiteinteresser, friluftsliv og allmennhetens fremkommelighet vurderes og vektlegges.*

b. *Det kan stilles krav til dokumentasjon som viser samlet bebyggelse med hensyn til lokalisering, høyde og takform, slik at ny bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og terreng.*

[10] Uten innlagt vann og avløp.

2.2.2 Bestemmelser for fremtidig fritidsbebyggelse:

2.2.2.1 Til områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse stilles følgende områdevise krav:

OMRÅDE F1 – HOKNA HUSEKAMPEN
• Krav er stilt i bestemmelse 3.26.1.
OMRÅDE F2 – GAUSTUMSETERVEGEN

• Det kreves felles reguleringsplan for området.
• Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  ○ Hytter skal være lavstandard, dvs. uten innlagt vann og avløp.
  ○ Bygg og veger skal tilpasses landskapet og området.
  ○ Eksisterende hytter i området skal være veiledende for utforming av nye hytter.
  ○ Det skal utredes hvordan tomter og bygg kan plasseres mest mulig skånsomt i landskapet.

OMRÅDE F3 – LORTHOLA

• Det kreves felles reguleringsplan for området.
• Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  ○ Hytter skal være lavstandard, dvs. uten innlagt vann og avløp.
  ○ Bygg og veger skal tilpasses landskapet og området.
  ○ Eksisterende hytter i området skal være veiledende for utforming av nye hytter.
  ○ Det skal utredes hvordan tomter og bygg kan plasseres mest mulig skånsomt i landskapet.
  ○ Vegetasjon mot vassdrag skal ivaretas.
  ○ Allmennhetens ferdsel langs vassdrag skal ivaretas.

OMRÅDE F4 – SJOGA

• Det kreves felles reguleringsplan for området.
• Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  ○ Hytter skal være lavstandard, dvs. uten innlagt vann og avløp.
  ○ Bygg og veger skal tilpasses landskapet og området.
  ○ Eksisterende hytter i området skal være veiledende for utforming av nye hytter.
  ○ Det skal utredes hvordan tomter og bygg kan plasseres mest mulig skånsomt i landskapet.
  ○ Vegetasjon mot vassdrag skal ivaretas.
  ○ Allmennhetens ferdsel langs vassdrag skal ivaretas.

2.3 Sentrumsformål (pbl. § 11-10)

2.3.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, tjenesteyting, bytilpasset næring[11], grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.3.2 Ved forretning tillates detaljvarehandel i form av dagligvarer, og i slik størrelsesorden:

a. Røyslimoen: totalt 3000 m^2.
b. Jørstadmoen (S1): totalt 1500 m^2.
c. Vingrom (S2): totalt 1500 m^2.

2.3.3 Utformings- og funksjonskrav:

a. Det skal tilstrebes urban struktur i alle bydelssentre gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.

[11] Med bytilpasset næring menes virksomhet som i skala kan innpasses i en bystruktur, og som kan forenes med bydelssenterets kombinerte funksjoner. Dette forutsetter at virksomheten tilfredsstiller kvalitetskrav til utforming, funksjon, arkitektur, estetikk, og ikke medfører uheldige trafikale og miljømessige konsekvenser for bo- og bymiljø.

b. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape kvalitet i form av gode uterom, torg og møteplasser som gir intimitet og trygghet.
c. Passasjer og gjennomgående snarveger skal sikres.
d. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
e. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
f. Alle bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
g. Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering.
h. Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
i. Logistikk for varetransport skal samordnes.

2.3.4 Ved søknad om ny bebyggelse eller større utvidelser av eksisterende bygg skal det følge en illustrasjonsplan som viser hvordan prinsippene i bestemmelse 2.3.3 er ivaretatt.

2.3.5 For eksisterende bolig i område avsatt til fremtidig sentrumsformål er det unntak fra plankravet i bestemmelse 1.2.1. Inntil ny reguleringsplan foreligger tillates tiltak i tråd gjeldende reguleringsplan.

Retningslinjer

a. *Flerkjernestrukturen definerer kommunens sentrum og bydelssentre. Bydelene bør styrkes som drivkraft og sosiale møtepunkter for befolkningen i det aktuelle området.*
b. *Bydelssenterets rolle er å dekke bydelens behov for daglig handel og tjenester. Dagligvarer, service og tjenesteyting som fremmer sykkel og gange i hverdagen bør lokaliseres her. Dette kan være kafé/bakeri, post, apotek, frisør, kultur- og fritidstilbud, lege-/helsetjenester.*
c. *Barnehage, skole, bo- og servicesenter bør lokaliseres i eller i tilknytning til bydelssentrene.*
d. *Hvert bydelssenter bør ha et torg – et felles areal tilrettelagt som møte- og oppholdsplass. Torget bør ha gode solforhold, trafikksikker adkomst og være adskilt fra kjøre- og parkeringsareal.*
e. *Område S1 Jørstadmoen er avgrenset mot øst av skrent ned mot flomutsatt slette langs Lågen. Gjennom reguleringsplan med konsekvensutredning kan det vurderes planering av tomt og utvidelse av sentrumsformål. Bl.a. flomsikkerhet og hensyn til nedenforliggende dyrka mark må vurderes.*

2.4 Råstoffutvinning (pbl. § 11-10)

2.4.1 Det skal foreligge godkjent reguleringsplan og driftsplan for alle områder som drifter kommersielt. Dette inkluderer også utvidelser av eksisterende uttak.

2.4.2 Alle reguleringsplaner skal inkludere avkjørsel fra veg.

2.4.3 Til områder avsatt til fremtidig råstoffutvinning stilles følgende områdevise krav:

OMRÅDE R1 – RUDSBYGD STEINBRUDD

• Det kreves felles reguleringsplan for området.
• Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  ○ Kartlegging av naturverdier.
  ○ Landskapsvurdering.
  ○ Utvinningsområde tilpasses naturverdier landskapsvurdering.
  ○ Støykartlegging inkl. ev. avbøtende tiltak.

2.5 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.5.1 Innenfor formålet tillates logistikk, industri, lager, pick up point, verksted, håndverk og produksjon, stasjoneringsterminal for buss og terminalløsning for varedistribusjon.

2.5.2 Nye planer skal tilrettelegge for arealeffektiv utnyttelse.

2.5.3 Nye bygg skal plasseres slik at en høyere utnyttelse er mulig ved fremtidig fortetting.

2.5.4 Trafikk, parkering og areal for logistikk skal samordnes.

2.5.5 Til områder avsatt til fremtidig næringsbebyggelse stilles følgende områdevise krav:

OMRÅDE N1 – HOVEMOEN
• Området kan ikke brukes som permanente næringsarealer før grusressursen er tatt ut. ***Retningslinjer*** a. *Dette er Lillehammers «inngangsport» fra nord, og ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.* b. *Det vises til sikringssoner for vannverk, jf. bestemmelse 3.1 og 3.2.*
OMRÅDE N4 – FLÅKÅLIVEGEN
• Eksisterende boliger kan vurderes tatt inn i reguleringsplanen. Trafikksikkerhet og bokvalitet må sikres ved bolig.

Retningslinjer

a. *Dispensasjonsbehandling ved søknad om handel i tilknytning til næringsvirksomhet:*

   i. *Handel i næringsområder kan vurderes under forutsetning av at den er en klart underordnet del av næringsbedriftens virksomhet, og er i begrenset omfang.*
   ii. *Slik handel bør være i tråd med ABC-prinsippet.*

b. *For næringsbebyggelse er intensjonen høy arealutnyttelse og fortetting av eksisterende næringsområder.*
c. *Det bør legges til rette for utvikling av næringsklynger som har positive ringvirkninger for den enkelte virksomhet.*
d. *Det bør legges til rette for at flere virksomheter innenfor samme område løser logistikk og parkering i fellesskap.*

e. *Det bør søkes å finne arkitektoniske løsninger som tilfører området kvalitet og gjør det attraktivt.*
f. *Store monotone bygningsflater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
g. *God terrengtilpassing bør vektlegges.*
h. *Det kan gjennom reguleringsplan med konsekvensutredning vurderes om område langs Torpavegen, jf. KU nr. 146, kan reguleres til næringsområde. Regulering av næringsområde bør avvente prosess med regulering av E6 forbi Vingrom.*

2.6 Forretning (pbl. § 11-10)

2.6.1 Innenfor formålet tillates arealer for handel.

2.6.2 Definisjoner

AREAL- OG TRANSPORTKREVENDE HANDEL: Areal- og transportkrevende handel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er kjøretøyer, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

DETALJVAREHANDEL: Varegrupper som ikke faller innunder kategorien areal- og transportkrevende handel er detaljvarehandel. Ved beregning av BRA for detaljvarer medregnes hele bygningens BRA[12]. Unntatt er BRA tilknyttet tjenesteyting eller andre formål.

DAGLIGVAREHANDEL: Dagligvarer er en del av detaljvarehandelen. Med dagligvarer menes varer som er forventet å konsumeres eller brukes opp innen en begrenset tid. Mat, hygieneartikler, husholdningsartikler, apotekvarer og blomster er eksempler på varer som regnes som dagligvarer.

2.6.3 I områder for bebyggelse og anlegg tillates gjennom reguleringsplan etablering av dagligvareforretning inntil 1500 m^2 BRA inkludert lager, forutsatt følgende:
a. Dagligvareforretningen skal ligge i gangavstand fra konsentrert bolig- eller fritidsboligbebyggelse.
b. Det skal dokumenteres at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste bydelssenter/sentrum.
c. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal dokumenteres.
d. Dagligvareforretningen skal ha trafikksikker adkomst for gående og syklende.
e. Dagligvareforretningen skal fremme bruk av gange og sykkel.

2.6.4 Dagligvareforretning tillates ikke i områder avsatt til næring eller næring i kombinasjon med areal- og transportkrevende handel. Bestemmelse 2.6.4 gjelder foran bestemmelse 2.6.3.

Retningslinjer

a. *Det kan gjennom reguleringsplan med konsekvensutredning vurderes om område avsatt til eksisterende forretning på Vingar, Pinnikvegen, jf. KU nr. 148, kan reguleres til bolig eller kombinasjon bolig/forretning. Andre formål kan også vurderes.*

[12] Areal som skal regnes med i BRA er for eksempel fellesareal, salgsflate, spiserom/kantine, lager og kontor for forretningsdrift.

2.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)

2.7.1 Til områder avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anlegg stilles følgende områdevise krav:

OMRÅDE K1 – STORHOVE/HOVEMOEN

- Innenfor formålet tillates næringsbebyggelse, herunder energistasjon, forretning til areal- og transportkrevende handel og privat tjenesteyting begrenset til vegkro.
- Energistasjon og vegkro skal lokaliseres slik at de betjener E6.
- Nye reguleringsplaner og nye tiltak skal ha min. 70 % BYA pr. tomt. Utomhusarealer som er en nødvendig del av virksomheten, slik som utelager, manøvreringsareal for varetransport og parkering regnes inn i BYA.
- Ny bebyggelse skal planlegges og plasseres slik at det ikke er til hinder for å oppnå minimum 70 % BYA pr. tomt ved fremtidig fortetting. Det kreves illustrasjonsplan som viser at dette kan oppnås.
- Bygninger med gesims over 7,5 m skal konstrueres for 2 plan.

Retningslinjer

a. *Det bør i tilknytning til avkjøring fra ny E6 tilrettelegges for stoppested/rasteplass med by- og turistinformasjon for besøkende til Lillehammer. Det bør sikres siktlinjer fra en slik plass slik at både de som stopper og forbipasserende kan se byen, Lysgårdsbakken og Balbergkampen.*
b. *Dette er Lillehammers «inngangsport» fra nord, og ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
c. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone bygnings-flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
d. *Grønne arealer bør ha funksjon for overvannshåndtering samtidig som de tilfører området visuelle kvaliteter.*
e. *Det vises til sikringssoner for vannverk, jf. bestemmelse 3.1 og 3.2.*

OMRÅDE K2 – JØRSTADMOEN

- Innenfor formålet tillates offentlig/privat tjenesteyting, fritids- og turistformål og idrettsanlegg.

OMRÅDE K3 – VINGROM

- Innenfor formålet tillates bolig, begrenset til konsentrert småhusbebyggelse og forretning med dagligvare, begrenset til dagens nivå.

OMRÅDE K4 – INDUSTRIGATA

- Innenfor formålet tillates næring og forretning til areal- og transportkrevende handel.
- Nye reguleringsplaner og nye tiltak skal ha min. 70 % BYA pr. tomt. Utomhusarealer som er en nødvendig del av virksomheten, slik som utelager, manøvreringsareal for varetransport og parkering regnes inn i BYA.
- Ny bebyggelse skal planlegges og plasseres slik at det ikke er til hinder for å oppnå minimum 70 % BYA pr. tomt ved fremtidig fortetting. Det kreves illustrasjon som viser at dette kan oppnås.
- Bygninger med gesims over 7,5 m skal konstrueres for 2 plan.

Retningslinjer

a. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.*
b. *Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*

c. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
d. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.8 Grønnstruktur (pbl. § 11-10)

2.8.1 Tiltak og tilrettelegging for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

2.8.2 Tiltak som er til hinder eller forringelse av allmennhetens bruk av området tillates ikke.

2.8.3 Ved regulering og gjennomføring av tiltak skal det stilles krav om utarbeidelse av utomhusplan/landskapsplan, tilpasset tiltakets omfang og størrelse.

Retningslinjer

a. *Tiltak som kan tillates er klubbhus, bålplass, gapahuk eller lignende.*
b. *Tiltakets eier bør være offentlig eller en organisasjon, slik at det kan benyttes av allmennheten/lag/foreninger.*

2.9 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) (pbl. § 11-11)

2.9.1 I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

2.9.2 Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Kårbolig skal plasseres slik at det gir gode tunløsninger, og ivaretar vegetasjon og landskapsbilde.

2.9.3 Det tillates 1 kårbolig. Maks. gesims- og mønehøyde er hhv. 6,1 m og 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Kårbolig skal tilpasses øvrig tunbebyggelse.

2.9.4 Fradeling av eksisterende bolig, herunder kårbolig, tillates ikke.

2.9.5 Fradeling på grunn av landbrukstilknyttet næringsvirksomhet er ikke tillatt.

2.9.6 Deponering av masser med mer enn 3 m terrengavvik eller over 1 daa utstrekning er ikke tillatt. Det er krav om søknad og dokumentasjon/plan for massedeponering. Planen skal redegjøre for konsekvenser for landskap, nærmiljø og vegnettet ved transport av masser, samt avbøtende tiltak.

Retningslinjer

a. *Veileder H-2401 «Garden som ressurs» er veiledende for hva som kan tillates som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Landbrukstilknyttet næringsvirksomhet bør være basert på gårdens ressursgrunnlag, og en underordnet del av gårdens landbruksdrift.*

b. *For bynær gårdsbebyggelse/landbruksbebyggelse[13] i LNF kan det gjennom bruksendring vurderes alternativ bruk av eksisterende bygningsmasse, dersom denne ikke lenger er i bruk til landbruksvirksomhet. Slik alternativ virksomhet forstås bredere enn det som er omtalt i veileder H-2401 «Garden som ressurs», jf. retningslinje a. Slik alternativ bruk kan f.eks. være lokaler for utleie, lager, kurs- og håndverksaktiviteter mm. Det er en forutsetning at aktiviteten ikke får negative konsekvenser for:*

   i. *Landbruksarealer eller gir driftsulemper for landbruket*
   ii. *Natur og friluftsliv*

   Trafikk, parkering, støy, forurensning er også en del av vurderingen. Dette åpner ikke for nye boenheter.

c. *Det kan gjennom dispensasjonsbehandling vurderes ny bebyggelse av begrenset omfang i forbindelse med endret bruk av bynær gårdsbebyggelse/landbruksbebyggelse.*

d. *For LNF-områder generelt kan næringsvirksomhet i eksisterende bygningsmasse som ikke er i tråd med LNF-formålet (landbruk, natur og friluftsliv) vurderes gjennom dispensasjonsbehandling. Slik næringsvirksomhet forstås bredere enn det som er omtalt i veileder H-2401 «Garden som ressurs», jf. retningslinje a. Aktuell næringsvirksomhet kan f.eks. være kennel, ridesenter, sagbruk, småskala turisme og lignende. Det er en forutsetning at næringsvirksomheten ikke får negative konsekvenser for:*

   i. *Landbruksarealer eller gir driftsulemper for landbruket*
   ii. *Natur og friluftsliv*

   Trafikk, parkering, støy, forurensning er også en del av vurderingen. Dette åpner ikke for nye boenheter.

e. *Adkomst over LNF til boliger kan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling. Det bør dokumenteres at adkomsten ikke gir negative konsekvenser for landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. Det bør ikke tillates adkomst over dyrka mark, dyrkbar mark eller innmarksbeite. Dispensasjonen behandles som en del av byggesaken.*

f. *Fradeling av eksisterende bolig/seter som følge av bruksrasjonalisering vurderes gjennom dispensasjonsbehandling. Slik fradeling må først godkjennes etter jordlov.*

g. *Landbruksfaglig vurdering av behov for kårbolig gjøres av lokal landbruksmyndighet.*

h. *Ved tiltak i tråd med LNF-formålet bør ny bebyggelse plasseres i retning bort fra vannet i byggeforbudssonen (0-50 m), med mindre annet er åpenbart naturlig, jf. bestemmelse 1.19.1, og i vassdragssonen (50-100 m), jf. bestemmelse 1.19.2.*

i. *Dispensasjonsbehandling ved søknad om tiltak på eksisterende bolig-/fritidsbebyggelse i uregulert område i byggeforbudssone langs vassdrag, jf. bestemmelse 1.19.1:*

   i. *Tiltak på boligbebyggelse kan vurderes under forutsetning av at det ligger innenfor rammene gitt for eksisterende LSB, jf. bestemmelse 2.10.*
   ii. *Tiltak på fritidsbebyggelse kan vurderes under forutsetning av at det ligger innenfor rammene gitt for eksisterende LSF, jf. bestemmelse 2.11.*

[13] Med bynær gårdsbebyggelse/landbruksbebyggelse menes landbrukseiendommer som ligger inntil tettbebygd område. Eksempler på dette kan være gårdsbruk ved bebyggelsen i Nordre Ål, høyskolen eller Vingnes.

iii. *I byggeforbudssonen (0-50 m), jf. bestemmelse 1.19.1, er hovedregelen at ny bebyggelse plasseres i retning bort fra vannet.*

iv. *Søknad sendes statlige/regionale myndigheter for uttalelse.*

2.10 LNF spredt boligbebyggelse (LSB) (pbl. § 11-11)

2.10.1 Bestemmelser for eksisterende og fremtidig LSB:

2.10.1.1 LSB er boliger i LNF-områder. Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene.

2.10.1.2 Innenfor formålet tillates bolig i form av frittliggende småhusbebyggelse, jf. bestemmelse 2.1.1.

2.10.1.3 Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen tillates. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet og adkomst er ivaretatt, at det ikke fører til forurensing/støy og/eller er til sjenanse for omgivelsene.

2.10.1.4 Avløpsløsning som krever tømming med slamtømmebil tillates kun dersom det er helårsveg.

Retningslinjer

a. *I vassdragssonen (50-100 m), jf. bestemmelse 1.19.2, er hovedregelen at ny bebyggelse plasseres i retning bort fra vannet.*

2.10.2 Bestemmelser for eksisterende LSB:

2.10.2.1 Det tillates ikke nye boenheter.

2.10.2.2 Maks. BYA = 25 %, inntil maks. BYA 250 m^2 pr. eiendom.

2.10.2.3 Maks. gesims- og mønehøyde er hhv. 6,1 m og 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

2.10.2.4 Garasje, uthus o.l. skal klart underordne seg bolig i høyde og volum.

2.10.2.5 For eiendommer som har eksisterende bygningsmasse større enn rammer gitt i 2.10.2.2 og 2.10.2.3 tillates vedlikehold og rehabilitering av dagens bygningsmasse.

2.10.2.6 Ved totalskade tillates gjenoppføring av dagens bygningsmasse.

2.10.2.7 Ved tiltak skal følgende dokumenteres før tillatelse:

a. At tiltaket ikke berører kulturminner og kulturmiljøer. Se bestemmelse 2.10.2.8. Se også bl.a. bestemmelse 1.23, 3.18 og 3.24.
b. At tiltaket ikke berører arealer definert som dyrka mark, innmarksbeite eller dyrkbar mark.
c. At tiltaket ikke berører landbruk og landbruksdrift.
d. At tiltaket ikke berører naturverdier. Se bl.a. bestemmelse 1.21, 3.17, 3.22 og 3.23.
e. At tiltaket ikke berører myr.
f. At tiltaket ikke gir negative konsekvenser for, og at tiltaket tar hensyn til allmenn ferdsel, friluftsliv, stier og løyper. Se bl.a. bestemmelse 1.19, 1.20, 3.12 og 3.13, og temakart nr. 4 – Stier og løyper.
g. At tiltaket ikke gir negative konsekvenser for, og at tiltaket tar hensyn til landskap og kulturlandskap. Se bl.a. bestemmelse 1.22, 3.14 og 3.15.
h. At tiltaket er sikret mot flom og skred. Se bl.a. bestemmelse 3.5, 3.6 og 3.7.

i. Håndtering av overvann. Se bl.a. bestemmelse 1.17.

2.10.2.8 Ved tiltak innenfor område vist i temakart nr. 6 – Kulturminner skal regional kulturminnemyndighet uttale seg før tiltaket gjennomføres.

Retningslinjer

a. *Listen over dokumentasjonskrav i bestemmelse 2.10.2.7 er ikke uttømmende. Henvisningene til andre bestemmelser viser hvor de aktuelle temaene er omtalt i denne planen. Det kan være nødvendig å sjekke annet kunnskapsgrunnlag og eventuelt befare området.*
b. *Gammel og uhensiktsmessig bygningsmasse på eiendom med eksisterende bolig, eksempelvis låve eller uthus, kan etter skjønn holdes utenfor arealberegningene.*
c. *Ny bebyggelse bør i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.*
d. *Det bør etterstrebes løsninger for separate avløp i spredt boligbebyggelse som skiller gråvann og svartvann.*
e. *Analysen for å definere eksisterende boliger som LSB bygger på data fra matrikkel. Feil i matrikkel kan føre til feil i kommuneplanen. Dersom feil i matrikkel gjør at enkelteiendommer er vist feil i kommuneplanen bør matrikkel oppdateres og dette legges til grunn ved vurdering av saken.*
f. *Analysen for å definere eksisterende boliger som LSB bygger på eiendomsdata fra matrikkel. Mange eiendomsgrenser er ikke oppmålt, og er usikre grenser. Dersom grenser blir oppmålt og justert bør ny grense legges til grunn ved vurdering av saken.*
g. *Grensejustering, jf. matrikkellova, eller fradeling av mindre tilleggsareal, jf. pbl., kan etter skjønn tillates dersom det ikke berører hensyn listet opp i bestemmelse 2.10.2.7.*
h. *Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende oppdages automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.*

2.10.3 Bestemmelser for framtidig LSB:

2.10.3.1 Det tillates nye boenheter i følgende områder, med maks. antall nye boenheter som vist i tabellen:

BENEVNELSE I KART	OMRÅDE	MAKS. ANTALL BOENHETER
LSB1	Diverse	1
LSB2	Roterud	5
LSB3	Roterud	3
LSB4	Roterud	5
LSB5	Roterud	8
LSB6	Roterud	4
LSB7	Roterud	Det tillates boenheter i tråd med tomtedelingsplan datert 02.05.16.
LSB8	Roterud	5

LSB9	Nordre Ål	2
LBS10	Søre Ål	6
LSB11	Søre Ål	2
LSB12	Saksumdalen	5
LSB13	Saksumdalen	5
LSB14	Saksumdalen	5
LSB15	Saksumdalen	4
LSB16	Øvre Ålsbygd	5
LSB17	Rudsbygd	5
LSB18	Jørstadmoen	3
LSB19	Jørstadmoen	4
LSB20	Vingrom	2
LSB21	Øvre Ålsbygd	3
LSB22	Øvre Ålsbygd	2
LSB23	Jørstadmoen	2
LSB24	Fåberg	3
LSB25	Jørstadmoen	3
LSB26	Saksumdalen	10
LSB27	Nordre Ål	4

2.10.3.2 For LSB-områder hvor det tillates 4 eller flere boenheter, jf. bestemmelse 2.10.3.1, gjelder følgende bestemmelser:

a. Det kreves reguleringsplan, som kan endre planavgrensning og antall boenheter. Endring i planavgrensning og/eller antall boenheter forutsetter planprogram og konsekvensutredning.
b. Område LSB16 er unntatt fra plankravet, og behandles etter bestemmelse 2.10.3.3.

2.10.3.3 For LSB-områder hvor det tillates inntil 3 boenheter, jf. bestemmelse 2.10.3.1, gjelder følgende bestemmelser:

a. Før det tillates fradeling og bygging skal det sendes søknad til kommunen. Søknaden skal inneholde:
   - Illustrasjonsplan som viser hele LSB-området, inndeling i tomter, adkomst til hver tomt, boenhet pr. tomt, løsning for renovasjon.
   - Beskrivelse av løsning for overvann, vann og avløp.
   - Dokumentasjon av at ny bebyggelse ikke er i konflikt med landbruksinteresser, kulturminner, kulturmiljøer, stier og løyper, allmenn ferdsel, friluftsliv, landskap, kulturlandskap, artsmangfold/naturverdier og samfunnssikkerhet.
   - Dokumentasjon av at ny bebyggelse kan få god terrengtilpasning og bli minst mulig eksponert i landskapet.
b. Søknaden skal godkjennes av Lillehammer kommune før fradeling.

2.10.3.4 Dyrka mark, dyrkbar mark og innmarksbeite tillates ikke fradelt og bebygd.

2.10.3.5 Maks. BYA = 25 %, inntil maks. BYA 250 m^2 pr. eiendom.

2.10.3.6 Maks. gesims- og mønehøyde er hhv. 6,1 m og 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

2.10.3.7 Garasje, uthus o.l. skal klart underordne seg bolig i høyde og volum.

2.10.3.8 Det gjøres unntak fra krav om lekeplass, jf. bestemmelse 1.8.

2.10.3.9 Etter det er gitt ferdigattest til ny bolig er eiendommen å regne som eksiterende LSB, jf. bestemmelse 2.10.2.

Retningslinjer

a. *Tomter bør ikke være større enn 1 daa.*
b. *Ny bebyggelse bør i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.*
c. *Det bør etterstrebes felles løsninger for separate avløp. Det bør også søkes nye løsninger som skiller gråvann og svartvann.*
d. *Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende oppdages automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.*

2.11 LNF spredt fritidsbebyggelse (LSF) (pbl. § 11-11)

2.11.1 Bestemmelser for eksisterende LSF:

2.11.2 LSF er fritidsboliger i LNF-områder. Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene.

2.11.3 Fritidsbebyggelse definert som LSF er vist i temakart nr. 7 – Fritidsbebyggelse i LNF. Oversikt over eiendommene finnes i vedlegg 2 (gnr./bnr.).

2.11.4 Bebyggelsen skal bestå av 1 hovedhytte. Anneks/uthus/frittstående bod o.l. skal klart underordne seg hovedhytte i høyder og volum.

2.11.5 Platting[14] skal ligge inntil hovedhytta. Det tillates platting på inntil 25 % av hovedhyttas BYA, men ikke større enn 20 m^2. Det er ikke tillatt med terrengjustering for å heve/senke plattingsnivå.

2.11.6 Det tillates gjerde/gelender rundt platting. Det tillates ikke gjerde ut over dette.

2.11.7 Tekniske installasjoner tilknyttet fritidsbebyggelse skal ikke være høyere enn høyeste møne på eiendommen. Tekniske installasjoner skal ha dempet farge og ikke reflekterende overflate.

2.11.8 Det tillates ikke:
a. fradeling og etablering av nye fritidsboenheter.
b. flaggstang/vindmølle eller lignende.
c. takvindu.
d. oppadrettet utendørs belysning.
e. større vindusflate enn 1,5 m^2.

2.11.9 Bestemmelser ved ny bebyggelse:
a. Eksisterende naust regnes ikke med i BYA. Naust tillates ikke utvidet.
b. Maks. gesimshøyde = 3,2 m over gjennomsnittlig planert terreng.
c. Maks. mønehøyde = 5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
d. Maks. grunnmurshøyde 0,5 m målt fra lavest ferdig planert terreng.
e. Bygg skal samles innenfor et sammenhengende område på maks. 1 daa på eiendommen.
f. Ved riving skal ny bebyggelse settes opp innenfor samme område.
g. Det stilles dokumentasjonskrav til hensyn nevnt i bestemmelse 2.11.10.

[14] Med platting menes opparbeidet uteareal, lavere enn 0,5 m over terreng.

h. Ved tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse nærmere Mesnavassdraget enn 100 m, jf. temakart nr. 7 – Fritidsbebyggelse i LNF, er maks. BYA = 50 m^2 pr. eiendom. Takvinkel skal være 15°-35°.
i. Ved tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse nærmere andre større vassdrag enn 100 m, jf. temakart nr. 7 – Fritidsbebyggelse i LNF, er maks. BYA = 70 m^2 pr. eiendom. Takvinkel skal være 15°-35°.
j. Ved tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i kommunen forøvrig, jf. temakart nr. 7 Fritidsbebyggelse i LNF, er maks. BYA = 90 m^2 pr. eiendom. Takvinkel skal være 15°-30°.

2.11.10 Ved tiltak skal følgende dokumenteres før tillatelse:
a. At tiltaket ikke berører kulturminner og kulturmiljøer. Se bestemmelse 2.11.11. Se også bl.a. bestemmelse 1.23, 3.18 og 3.24.
b. At tiltaket ikke berører arealer definert som dyrka mark, innmarksbeite eller dyrkbar mark.
c. At tiltaket ikke berører landbruk og landbruksdrift.
d. At tiltaket ikke berører naturverdier. Se bl.a. bestemmelse 1.21, 3.17, 3.22 og 3.23.
e. Tiltaket skal ikke berøre myr.
f. At tiltaket ikke gir negative konsekvenser for, og at tiltaket tar hensyn til allmenn ferdsel, friluftsliv, stier og løyper. Se bl.a. bestemmelse 1.19, 1.20, 3.12 og 3.13, og temakart nr. 4 – Stier og løyper.
g. At tiltaket ikke gir negative konsekvenser for, og at tiltaket tar hensyn til landskap og kulturlandskap. Se bl.a. bestemmelse 1.22, 3.14 og 3.15.
h. At tiltaket er sikret mot flom og skred. Se bl.a. bestemmelse 3.5, 3.6 og 3.7.
i. Håndtering av overvann. Se bl.a. bestemmelse 1.17.

2.11.11 Ved tiltak innenfor område vist i temakart nr. 6 – Kulturminner skal regional kulturminnemyndighet uttale seg før tiltaket gjennomføres.

2.11.12 For eiendommer som har eksisterende bygningsmasse større enn rammer gitt i bestemmelse 2.11.9 h, i og j tillates vedlikehold og rehabilitering av dagens bygningsmasse.

2.11.13 Ved totalskade tillates gjenoppføring av dagens bygningsmasse.

2.11.14 For eksisterende fritidsbebyggelse med lav standard[15] må det søkes om tillatelse til separat avløp når vann legges inn i hytta.

2.11.15 Fritidsboliger som har innlagt vann skal ha godkjent løsning for avløp (gråvann og svartvann).

2.11.16 Avløpsløsning som krever tømming med slamtømmebil tillates kun dersom det er helårsveg fra før.

Retningslinjer

a. *Listen over dokumentasjonskrav i bestemmelse 2.11.10 er ikke uttømmende. Henvisningene til andre bestemmelser viser hvor de aktuelle temaene er omtalt i denne planen. Det kan være nødvendig å sjekke annet kunnskapsgrunnlag og ev. befare området.*
b. *I vassdragssonen (50-100 m), jf. bestemmelse 1.19.2, er hovedregelen at ny bebyggelse plasseres i retning bort fra vannet.*

[15] Uten innlagt vann og avløp.

c. *Store vindusflater er reflekterende og bidrar til lysforurensning. Intensjonen med å begrense størrelsen på vindusflate er å ivareta hensynet til områdets verdi for friluftsliv og naturopplevelse.*
d. *Uteområder bør ikke belyses mer enn nødvendig. Utelys bør ikke reguleres av lyssensor. Intensjonen er at områdene med spredt fritidsbebyggelse framstår mest mulig uberørte når de ikke er i bruk.*
e. *Ved totalskade tillates samme BYA, BRA, gesims- og mønehøyde ved gjenoppbygging. Dersom ny bebyggelse endres fra opprinnelig, bør endringen bidra til nedskalering og bedre tilpasning til terreng og landskap.*
f. *Det bør etterstrebes kildeseparering i spredt bebyggelse for å få kontroll på svartvannet.*
g. *Analysen for å definere fritidsbebyggelse som LSF bygger på data fra matrikkel. Feil i matrikkel vil føre til feil i kommuneplanen. Dersom feil i matrikkel gjør at enkelteiendommer er vist i kommuneplanen bør matrikkel oppdateres og dette legges til grunn ved vurdering av saken.*
h. *Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende oppdages automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.*

2.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11)

2.12.1 Vedlikehold og rehabilitering av eksisterende, lovlig oppførte brygger og moloer er tillatt.
2.12.2 Det tillates gangbruer når disse inngår som en del av et sti-/løypenett og fremmer friluftsliv og aktivitet.
2.12.3 Vassdragskryssinger skal dimensjoneres med tilfredsstillende tekniske løsninger, for ikke å påføre økt fare/flomfare.
2.12.4 Nye brygger og moloer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.
2.12.5 Det er ikke tillatt med nye tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel og interesser.
2.12.6 Det tillates ikke dumping av fyllmasser i vassdrag og sjøer.

Retningslinjer

a. *Tiltak for å fremme allmennhetens bruk av og tilgang til vassdrag kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.*

3 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

3.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110, H120)

3.1.1 All virksomhet innenfor hensynssonen skal ta hensyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for Lillehammer vannverk, referanse: «Beskyttelse av grunnvannskilden», datert 02.02.73.

3.1.2 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 3 (H110_03):

a. Tømming og spredning av septiktankslam, slam fra renseanlegg og pudrett.
b. Lagring av stoffer med utvaskbare kjemiske forbindelser som er vanskelig nedbrytbare og/eller kjemiske elementer som er helsefarlige.
c. Nyanlegg av beholdere større enn 5 m^3 for olje og oljeprodukter.
d. Tankanlegg av beholdere med maksimalt volum 5 m^3 for olje og oljeprodukter dersom det ikke tas spesielle forholdsregler mot forurensning.
e. Drivstoff- og oljeledninger.
f. Lagring og bruk av ikke-nedbrytbare kjemikalier mot skadedyr og plantevekster.
g. Legging av oljegrus.
h. Etablering av industri/ næring skal godkjennes av Mattilsynet og Lillehammer kommune ved Vann og avløp.
i. Utslipp til bekker og mindre vassdrag med utløp i sikringssonen av forurenset overflatevann eller overvann fra flater der det kan være fare for forurensning.
j. All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignende skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

3.1.3 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2B (H120_2B):

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 3.
b. Bensinstasjoner, lagre av. olje- og oljeprodukter inkl. tanker for boligoppvarming. Transport og bruk av stoffer som kan være skadelige for grunnvann f.eks. olje, drivstoff og løsnings-midler.
c. Lagring av søppel, skrot og avfallsstoffer.
d. Renseanlegg for avløpsvann.
e. Infiltrasjonsanlegg.
f. Avløpsledninger som ikke er ekstra sikret mot lekkasje.
g. Uttak av jordmasser, (grus, sand og leire), planer for uttak og bruk av utstyr skal godkjennes av kommunen.
h. Bruk av husdyrgjødsel.
i. Stakker med gjærende dyrefor, surforsiloer, halmlutingsanlegg.
j. Aktiviteter som kan medføre forurensing av grunnvann.

3.1.4 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2A (H120_2A):

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 2B og 3.
b. Uttak av grus, sand og leire.
c. Bruk av kjemiske midler mot skadedyr og plantevekster.

d. Bruk av kunstgjødsel når gjødseltype og kvantum ikke er godkjent av Mattilsynet.

3.1.5 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 1 (H120_01):

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 2A, 2B og 3.
b. Nye virksomheter og anlegg.
c. Bruk av gjødsel.
d. Virksomhet som kan skade dekksjiktene og den biologisk aktive sonen.
e. Sprengninger som også omfatter geofysiske målinger.

3.1.6 I sone 0 (H120_0) skal det ikke foregå noen form for aktiviteter og det er adgang forbudt for uvedkommende.

3.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01)

3.2.1 Tiltak som kan være i konflikt med området som fremtidig vannkilde tillates ikke. Tiltak innenfor område for reservevannkilde skal omsøkes til Mattilsynet og Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

3.2.2 All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignede skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

3.3 Fordrøyning (pbl. § 11-8 a – H190_02)

3.3.1 Hensynssonen omfatter områder som skal brukes til fordrøyning av overflatevann. Det tillates ikke tiltak som forringer områdets fordrøyningsfunksjon.

3.4 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03)

3.4.1 Innenfor hensynssonen skal boring av energibrønner avklares med kraftverkseier.

3.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310)

3.5.1 Ved regulering eller søknad om tiltak skal det skal dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, jf. sikkerhetsklasser i TEK 17.

3.5.2 Dersom det dokumenteres fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred skal nødvendige sikringstiltak planlegges og gjennomføres før det tillates bygging.

Retningslinjer

a. *Kommunen kan kreve at det gjennomføres geotekniske undersøkelser for å dokumentere skredfaren.*
b. *Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av skredfarerapport.*

3.6 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02)

3.6.1 Innenfor hensynssonen skal det foreligge faglig dokumentasjon på at tilstrekkelig sikkerhet mot flom ivaretas i plan- og byggesaker.

3.6.2 For ny bebyggelse eller omdisponering av eksisterende innenfor sikkerhetsklasse F2 (200-årsflom) skal det legges til 0,5 m sikkerhetsmargin.

3.7 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01)

3.7.1 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med regulering.

3.7.2 Innenfor hensynssonen skal nødvendige sikringstiltak mot flom være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak.

Retningslinjer

a. *Kommunen kan kreve at det gjennomføres hydrologiske undersøkelser for å dokumentere flomfaren.*
b. *Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av utredninger av flom og overvann.*
c. *Ved planlegging og prosjektering av nye bruer og andre tiltak i vassdrag, bør det beregnes tilstrekkelig fribord over øvre flomvannsnivå.*
d. *Tiltak som medfører vassdragskyssinger i nærhet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur bør dimensjoneres for en 200-års flom + klimapåslag og ev sikkerhetsmargin for ikke å påføre andre økt fare.*

3.8 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390)

3.8.1 Kjent, mulig og usikker grunnforurensning framkommer av temakart nr. 8 – Grunnforurensning.

3.8.2 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging av grunnforurensning i forbindelse med regulering eller før det gis tillatelse til tiltak.

3.8.3 Der kartleggingen viser grunnforurensning skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep. Tiltaksplanen skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

3.9 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H210, H220, H230)

3.9.1 I rød støysone (H210) tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål. Ved nødvendig sanering som resulterer i riving, tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke øker.

3.9.2 I grønn støysone (H230) tillates ikke nye aktiviteter eller virksomheter som gir støynivå over L_{den} 50 dB. Eksisterende virksomheter/aktiviteter innenfor sonen kan fortsette. Ved endringer eller utvidelser som medfører økt støynivå, skal det utarbeides støyfaglig utredning som dokumenterer støynivået fra virksomheten.

3.9.3 I gul støysone (H220) tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Retningslinjer

a. *Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved endring/utvidelser som medfører økt støynivå.*

3.10 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350)

3.10.1 Innenfor hensynssonen skal det ved regulering eller søknad om tiltak etter plan og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 gjøres særskilte vurderinger med tanke på risiko ved ulykke.

Retningslinjer

a. *Det tillates normalt ikke bebyggelse for varig opphold eller virksomhet som kan være særlig utsatt ved ulykker.*

3.11 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410)

3.11.1 Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m^2. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for bygg som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging) og som har bruksareal (BRA) over 250 m^2.

3.11.2 Tilknytningsplikten gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

3.11.3 Bygg med tilkoblingsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.

3.11.4 Unntak fra tilknytningsplikten gjelder i de tilfeller fjernvarmekonsesjonær verken kan levere fjernvarme, eller tilby lokal varmeforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet.

Retningslinjer

a. *Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget.*
b. *Fritak kan blant annet være aktuelt i følgende tilfeller:*

   i. *Der det kan tas i bruk annen alternativ energiforsyning.*
   ii. *Der hovedombygging vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.*
   iii. *Der det av andre grunner vil være urimelig eller uhensiktsmessig å kreve tilknytning.*

3.12 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540)

Retningslinjer

a. *Hensynssonen viser hovednettverket av blå, grønne og grå strukturer i byen – «byromsveven». Det meste av hovednettverket ligger innenfor kommunedelplan*

Lillehammer by, og hensynssonen bør ses i sammenheng med samme hensynssone i kommunedelplan Lillehammer by.

b. *Hensynssonen skal ivareta sammenhengene i grønnstruktur på overordnet nivå.*
c. *Grønnstrukturen bør ivaretas og styrkes.*
d. *Tiltak som vil redusere allmennhetens bruk og tilgang til grønnstrukturen bør ikke tillates.*

3.13 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530)

Retningslinjer

a. *Hensynssonen viser områder kartlagt gjennom friluftslivskartlegging i Lillehammer. Kartlegging med verdisetting finnes i Miljødirektoratets Naturbase.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynssonen bør det tas hensyn til friluftsliv iht. kartleggingen. Verdisettingen bør vektlegges.*

3.14 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01)

Retningslinjer

a. *De skogkledde åsryggene, landskapsformasjoner, elvedrag og strandsonen bør forvaltes slik at tilgjengelighet sikres og den visuelle opplevelsen av landskapsrommet rundt byen ikke forringes.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynsone landskap bør det redegjøres for vurderinger knyttet til fjernvirkning, friluftsliv og landskapstilpasning. Ved tiltak innenfor hensynsonen kan det, etter kommunens skjønn, kreves at det utarbeides landskapsanalyse.*
c. *Nye bygg som bryter horisontlinjen fra byen bør unngås.*

3.15 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02)

Retningslinjer

a. *Det åpne kulturlandskapet formidler byens historiske tidsdybde – for bosetning, ressursgrunnlag og bydannelse. Det åpne kulturlandskapet, inkl. gårdstun, bør hensyntas ved regulering og gjennomføring av tiltak.*
b. *Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynsonen kan det kreves at det utarbeides landskaps-/kulturhistorisk analyse.*

3.16 Verna vassdrag (pbl. § 11-8 c – H550_03)

Retningslinjer

a. *Hensynssonen viser nedbørsfelt for verna vassdrag. Det vises til rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag og til de konkrete vernegrunnlagene for de aktuelle nedbørsfeltene.*
b. *Langs hovedvassdraget Gausa bør det tas ekstra hensyn til vassdraget, de vassdragsnære områder og det konkrete vernegrunnlaget for elva.*

3.17 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02)

Retningslinjer

a. *H560_01: Hensynssonen viser geologiske naturminner. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturminnet unngås.*
b. *H560_02: Hensynssonen viser naturtyper. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturtypene unngås.*

3.18 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570_01-07)

Retningslinjer

a. *H570_01 er verdifulle kulturminner fra 2. verdenskrig.*

    i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

b. *H570_02 er historiske vegfar.*

    i. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
    ii. *Vegfaret bør holdes åpent for fri ferdsel.*
    iii. *Vegfarets karakter bør opprettholdes.*
    iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs vegfaret bør opprettholdes.*

c. *H570_03 er Pilegrimsleden gjennom Lillehammer.*

    i. *Pilegrimsleden bør holdes åpen for fri ferdsel.*
    ii. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
    iii. *Ev. omlegginger av Pilegrimsleden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter i Trondheim.*
    iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs Pilegrimsleden bør opprettholdes.*
    v. *Skilting og tilrettelegging følger egen mal for Pilegrimsleden.*
    vi. *Bare i særskilte tilfeller kan det gis dispensasjon for byggegrense mot Pilegrimsleden.*

d. *H570_04 er fløteranlegget i Lågen.*

    i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

e. *570_05 er Fåberg kirke, listeført kirke av nasjonal verdi.*

    i. *Ved vedlikehold og utbedringer bør fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.*
    ii. *Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).*

iii. *Alle saker som angår kirken behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.*
iv. *Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken behandles av regional kulturminnemyndighet.*

f. *570_06 er Fåberg kirkemiljø.*

i. *All bygging nærmere kirken enn 60 m er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen.*
ii. *Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.*
iii. *Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser tas det hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.*

g. *570_07 er hensynssone for bevaring av kulturmiljøet rundt middelalderkirkesteder.*

i. *Alle tiltak oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.*

h. *570_08 er regulerte kulturminner og sti langs Mesna.*

i. *Se egne bestemmelser i den enkelte reguleringsplan.*
ii. *Tiltak ved sti langs Mesna oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.*

i. *570_09 er Nordre Lunde gård*

i. *Alle tiltak oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.*

3.19 Mineralske ressurser (pbl. § 11-8 c – H590)

Retningslinjer

a. *Hensynssonen omfatter områder med mulig drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.*
b. *Nært opp til viktige masseforekomster/ mineralforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur m.m.*

3.20 Bynær fritidsbebyggelse (pbl. § 11-8 d – H710_01)

3.20.1 Hensynssonen viser område som skal vurderes for utbygging av bynær fritidsbebyggelse. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for slik utbygging.

Retningslinjer

a. *Utbygging av bynær fritidsbebyggelse utredes og vurderes gjennom mulighetsstudie og områderegulering med konsekvensutredning.*
b. *Gjennom reguleringsplan kan det legges til rette for turismeutvikling og idrettsanlegg, herunder bl.a. fritidsbebyggelse, næring tilknyttet turismeutvikling og løypenett, i tillegg til dagens landbruk. Viktige føringer i arbeidet med områdereguleringen:*

i. *Miljø- og klimavennlig utbygging – både i anleggsfase og driftsfase.*
ii. *Identifisere og ta vare på stedegne natur- og kulturkvaliteter.*
iii. *Ivareta sti- og løypenett og areal for friluftsformål.*
iv. *Ivareta dagens/framtidige landbruksinteresser.*
v. *Teknisk infrastruktur.*

3.21 Gondol/bybane (pbl. § 11-8 d – H710_02)

3.21.1 Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig framføring av gondol/bybane.

3.22 Naturvernområde (pbl. § 11-8 d – H720_01)

3.22.1 Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

Retningslinjer

a. *I randsonen til hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer områdenes verneverdi.*

3.23 Dragehode (pbl. § 11-8 d – H720_02)

3.23.1 Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak som kan skade eller ødelegge arten dragehode og dens miljø, jf. forskrift om dragehode som prioritert art.

3.24 Kulturminner (pbl. § 11-8 d – H730_01-04)

3.24.1 Hensynssonen omfatter automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, statlig listeførte anlegg og listeførte kirker.

3.24.2 Søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

3.24.3 Automatisk fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4 første ledd pkt. A (H730_01): Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner jf. kml § 3, er forbudt uten etter særskilt søknad og dispensasjon gitt av regional kulturminnemyndighet, jf. kml § 8.

3.24.4 Vedtaksfreda og forskriftsfreda bygninger og anlegg (H730_02): Disse bygninger og anlegg med berørt del av eiendom er fredet i medhold av kulturminneloven og skal forvaltes slik. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold som kan påvirke formålet med vernet skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet på forhånd.

3.24.5 Statlig listeførte anlegg og listeførte kirker (H730_03):

a. Listeførte kirker: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).
b. Statlig listeførte anlegg: Alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, som kan påvirke formålet med vernet, skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

3.24.6 Middelalderkirkesteder uten stående bygninger (H730_04):

a. Middelalderkirkesteder er båndlagt etter kulturminneloven §§ 4, 6 og 8.
b. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.
c. Tiltak krever særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet og dispensasjon etter kulturminneloven.

3.25 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 d – H740_01-02)

3.25.1 H740_01 omfatter høyspenningsanlegg båndlagt etter energiloven. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med nett-eier.

3.25.2 H740_02 omfatter høyspenningsanlegg båndlagt i påvente av vedtak etter energiloven. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med nett-eier.

Retningslinjer

a. *Plassering av ny transformatorstasjon til erstatning for Fåberg transformatorstasjon utredes og avklares innen utgangen av 2023. Behov og alternativ lokalisering vurderes. Hensyn til drikkevannskilder vektlegges i vurderingen.*

3.26 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H810_01-03)

3.26.1 Nordseter (H810_01)

3.26.1.1 Det stilles krav om helhetlig områderegulering.

3.26.1.2 Områdereguleringen skal omhandle:

a. Kunnskapsgrunnlag som viser områdets natur-, frilufts- og landskapskvaliteter.
b. Kartfesting av dagens situasjonsbilde.
c. Mulighetsanalyse for framtidig utvikling som hensyntar:

    i. Landbruksinteresser.
    ii. Friluftsinteresser, herunder sti-/løypenett og kryssinger mellom sti/løype og kjøreveg.
    iii. Natur og biologisk mangfold.
    iv. Kulturmiljøer og landskap.
    v. Utbyggingspotensiale og muligheter for ny fritidsbebyggelse, nye næringsarealer, vann og avløp, parkering, veg og trafikk, behov for midlertidig og permanent lagring av masser.

3.26.1.3 I forbindelse med områderegulering skal det fastsettes en byggegrense mot fjellet og mot Gropmarka.

Retningslinjer

a. *Det tillates tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplaner.*

3.26.2 Olympiaparken (H810_02)

3.26.2.1 Det stilles krav til felles reguleringsplan. Planen skal vise eksisterende og framtidige friområder, grønnstruktur, stier og løyper, arealer for skistadion, arealer for overnattingsfasiliteter.

3.26.3 Hokna-Husekampen (H810_03)

3.26.3.1 Det stilles krav om helhetlig områderegulering med konsekvensutredning. Områder for bebyggelse og anlegg skal tilpasses konsekvensutredningens resultater.

3.26.3.2 Gjennom reguleringsplan kan det legges til rette for turismeutvikling og idrettsanlegg, herunder bl.a. fritidsbebyggelse, næring tilknyttet turismeutvikling og løypenett.

3.26.3.3 Viktige føringer i arbeidet med områdereguleringsplan skal være:

a. Hensynet til naturverdier og friluftsliv.
b. Landskapshensyn.
c. Løsninger for vann og avløp.

VEDLEGG 1: SKILT OG REKLAME

DEFINISJONER

SKILT:

Fysisk og/eller annen innretning for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utside (NS 3041).

Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnr., internettadresse og lignende.

Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

SKILTTYPER OG ØVRIGE DEFINISJONER:

Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.

Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.

Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.

Henvisningsskilt: skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.

Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.

Indirekte belyst skilt: lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).

Lysskilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet.

Løsfotreklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.

Skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.

Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.

Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.

Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.

Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer uten stedlig tilknytning.

Takskilt: skilt montert på/over takgesims.

Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden.

Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.

Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet

Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé.

Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning.

Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil.

Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.

Transportmiddelskilt: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

HENSYN OG PLASSERING M.M.

1. Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.
2. Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.
3. Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler (frittstående bokstaver, symboler med mer) når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
4. Takskilt og skilt på gesims er ikke tillatt.
5. Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.
6. Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.
7. Det tillates ikke temporære skilt på bygning. Unntak gjelder ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan temporære skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.
8. Utskiftbare reklameskilt og digitale tavler på innsiden av vinduer og på bygning, med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke.
9. Skilt skal monteres og holdes i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
10. Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.
11. Bevegelige lys og bevegelig skilt tillates ikke.
12. For skilt som oppføres i tilknytning til byggearbeider og er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og skal være godkjent av vegmyndighet der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det utarbeides et felles skilt for disse.
13. Løsfotreklame og reklamesegl skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Maks antall 1 stk. per virksomhet. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid. Må ikke være til hinder og fare for personer med nedsatt funksjonsevne.
14. For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal skilt plasseres på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, jf. pkt. 20. Ved bruk av skiltplan kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.
15. Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, tillates ikke innenfor området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer Sentrum.

UTFORMING

16. Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: I området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer Sentrum tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem. I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks. 7 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m². Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer. Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3 m og en bredde på maks 1 m.
17. Uthengsskilt: Uthengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.
18. Nedhengsskilt: Nedhengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1 m.
19. Vindusdekor: Vindusdekor er ikke tillatt innenfor reguleringsplan for sentrum. Plakater og lignende like innenfor vinduet som er beregnet for publikum på utsiden tillates ikke. Vindusutstilling tillates.
20. Skiltbelysning: Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås. Lysskilt, hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.
21. Temporære skilt: På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn 3 flaggstenger.
22. Transportmiddelskilt: Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.
23. Markiseskilt: Markiseskilt kan erstatte virksomhetsskilt. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasset bygningen.
24. Universell utforming: Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.

SAKSBEHANDLING

25. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.
26. Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.
27. Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 4.2. Fotomontasje kan erstattes av en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.
28. Følgende skilt er ikke omfattet av bestemmelsene:
    a. Når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.
    b. For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en

godkjent skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.

29. For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.
30. For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet, jf. vegloven § 33.
31. Tillatelse til skilt gis med henvisning til plan- og bygningsloven § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for ett begrenset tidsrom.
32. Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstiller bestemmelsene.
33. Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 01.07.97, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene i denne forskriften eller plan- og bygningsloven § 30-3 1. ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av plan- og bygningsloven § 30-3 2. ledd.
34. Kommunen kan utarbeide veileder for bestemmelsene.

VEDLEGG 2: FRITIDSBEBYGGELSE I LNF

Fritidsbebyggelse i LNF er omfattet av bestemmelse 2.9 og 2.11. Fritidsbebyggelsens beliggenhet i forhold til vassdrag er avgjørende for prosess og rammer for tiltak. Gnr./bnr./fnr. er listet opp i tabellene under. Over hver tabell står det hvilken kategori den aktuelle fritidsbebyggelsen tilhører. Den aktuelle fritidsbebyggelsen er også vist i temakart nr. 7 Fritidsbebyggelse i LNF.

Fritidsbebyggelse 0-50 m fra Mesnavassdraget

Tabellen lister opp gnr./bnr./fnr. for eksisterende fritidsbebyggelse 0-50 m fra Mesnavassdraget. Eiendommene er vist som LNF i plankartet, og skal behandles etter bestemmelse 2.9, se spesielt retningslinje h og i.

Gnr.	Bnr.	Fnr.
49	4	0
49	4	0
49	12	0
50	1	0
50	1	4
50	1	5
50	1	6
50	54	0
50	55	0
50	56	0
50	57	0
50	58	0
50	59	0
50	60	0
50	65	0
50	67	0
50	68	0
50	69	0
50	70	0
50	71	0
50	72	0
50	80	0
50	82	0
50	84	0
50	86	0
50	108	0
50	159	0
50	162	0
50	164	0
50	223	0
55	1	0
59	1	1
59	1	2
59	34	0
61	1	4
61	1	5
65	7	0
65	7	0
65	21	0
65	317	0
65	350	0
65	351	0
65	357	0
66	24	0
66	25	0
66	139	0
66	148	0
66	283	0
66	284	0
66	470	0
66	471	0
66	559	0
67	19	0
67	26	0
67	214	0
67	339	0
67	384	0
67	405	0
68	8	0
69	3	0
69	5	0
70	1	1
70	1	12
70	1	13
70	1	14
70	1	15
70	1	16
70	4	3
70	9	0
70	11	0
70	39	0
71	6	0
72	9	0
76	1	0
76	1	0
76	1	0
85	2	2
86	18	1
86	64	0
86	65	0
86	105	0
86	116	0
87	63	0
87	135	0
87	202	0
88	44	0
88	45	0
88	55	0
90	1	3
90	4	0
90	20	0
90	21	0
90	23	0
91	19	0
93	50	0
96	4	0
96	8	0
96	9	0
96	10	0
97	8	0
97	11	0

97	16	0

Fritidsbebyggelse 50-100 m fra Mesnavassdraget

Tabellen lister opp gnr./bnr./fnr. for eksisterende fritidsbebyggelse 50-100 m fra Mesnavassdraget. Eiendommene er vist som LNF i plankartet, men er definert som LNF spredt fritidsbebyggelse (LSF), og skal behandles etter bestemmelse 2.11.

Gnr.	Bnr.	Fnr.
50	66	0
50	73	0
50	75	0
50	76	0
50	77	0
50	81	0
50	83	0
50	85	0
50	87	0
50	100	0
50	101	0
50	102	0
50	103	0
50	172	0
64	10	0
70	4	1
70	23	0
71	12	0
71	29	0
74	30	0
96	5	0
97	7	0

Fritidsbebyggelse 0-50 m fra andre større vassdrag

Tabellen lister opp gnr./bnr./fnr. for eksisterende fritidsbebyggelse 0-50 m fra andre større vassdrag[16] enn Mesnavassdraget. Eiendommene er vist som LNF i plankartet, og skal behandles etter bestemmelse 2.9, se spesielt retningslinje h og i.

Gnr.	Bnr.	Fnr.
7	5	0
30	64	0
35	30	0
47	7	0
47	8	0
47	10	0
50	108	0
59	119	0
67	13	0
67	15	0
67	16	0
83	3	0
83	8	0
89	1	0
90	7	0
90	9	0
93	3	2

[16] Hva som menes med større vassdrag er vist i temakart nr. 3 – Større vassdrag.

93	3	3
93	3	4
93	3	5
93	3	7
93	3	8
93	14	0
93	19	0
93	28	0
93	47	0
94	17	0
94	18	0
94	19	0
109	23	0
122	3	0
144	1	0
186	1	0
201	1	1
202	1	1
202	1	5
202	1	6
202	1	8
202	1	10

202	1	13
202	1	14
202	1	16
202	1	17
202	1	21
202	1	22
202	1	23
202	1	24
202	1	27
202	1	28
202	1	30
202	1	31
202	1	37
202	1	41
202	1	42
202	1	45
202	1	49
202	1	50
202	1	53
202	1	58
202	1	59
202	1	64

202	1	70
202	1	76
202	1	134
202	1	146
202	1	175
202	1	183
202	1	184
202	1	188
202	1	196
202	1	213
202	1	234
202	1	235
202	1	237
202	1	240
202	1	244
202	1	249
202	1	254
202	1	276
202	1	282
202	1	283
202	1	287
202	1	290

Fritidsbebyggelse 50-100 m fra andre større vassdrag

Tabellen lister opp gnr./bnr./fnr. for eksisterende fritidsbebyggelse 50-100 m fra andre større vassdrag[17] enn Mesnavassdraget. Eiendommene er vist som LNF i plankartet, men er definert som LNF spredt fritidsbebyggelse (LSF), og skal behandles etter bestemmelse 2.11.

Gnr.	**Bnr.**	**Fnr.**
15	20	0
16	6	0
35	140	0
43	36	0
43	138	0
49	10	0
50	80	0
50	84	0
50	85	0
57	17	0
59	230	0
83	4	0
83	5	0
83	7	0

158	3	0
190	3	0
190	4	0
190	5	0
202	1	9
202	1	20
202	1	33
202	1	34
202	1	52
202	1	61
202	1	69
202	1	84
202	1	91
202	1	93
202	1	94

202	1	103
202	1	105
202	1	106
202	1	110
202	1	113
202	1	125
202	1	128
202	1	159
202	1	173
202	1	190
202	1	194
202	1	195
202	1	212
202	1	217
202	1	228

[17] Hva som menes med større vassdrag er vist i temakart nr. 3 – Større vassdrag.

202	1	245
202	1	264
202	1	274

202	1	292
202	1	310
202	1	312

202	3	0

Fritidsbebyggelse mer enn 100 m fra større vassdrag

Tabellen lister opp gnr./bnr./fnr. for eksisterende fritidsbebyggelse mer enn 100 m fra større vassdrag[18]. Eiendommene er vist som LNF i plankartet, men er definert som LNF spredt fritidsbebyggelse (LSF), og skal behandles etter bestemmelse 2.11.

Gnr.	Bnr.	Fnr.
1	8	3
1	14	0
1	15	0
1	16	0
2	17	0
4	13	0
4	14	0
5	1	0
6	24	0
11	57	0
11	63	0
13	13	0
14	3	0
19	24	0
20	15	0
21	1	0
21	12	0
23	6	0
24	8	0
26	1	0
26	1	0
26	1	2
28	4	0
28	11	0
28	12	0
29	2	0
30	1	0
30	57	0
30	58	0
30	59	0
30	201	0
31	92	0
31	145	0
32	1	0
34	2	0
34	3	0
35	11	0
35	12	0
35	14	0
35	16	0
35	17	0
35	18	0
35	22	0
35	23	0
36	13	0
37	2	0
39	2	1
39	3	1
39	3	3
39	42	0
40	2	0
41	8	0
41	214	0
41	233	0
41	388	0
43	198	0
43	199	0
43	200	0
44	20	0
44	23	0
44	30	0
44	38	0
45	3	0
45	10	0
46	1	0
46	2	0
46	3	0
47	6	0
48	1	0
48	4	0
48	25	0
48	120	0
48	265	0
49	1	0
50	78	0
50	79	0
50	98	0
50	99	0
50	104	0
50	105	0
50	161	0
51	1	0
51	5	0
51	6	0
52	1	0
52	1	0
52	21	0
53	33	0
53	34	0
53	362	0
53	369	0
54	9	0
54	278	0
54	279	0
54	280	0
54	281	0
54	282	0
54	283	0
55	83	0
56	2	0
56	3	0
56	4	0
56	5	0
56	8	0
56	9	0
56	11	0
56	13	0
57	1	0
57	16	0
57	22	0
57	24	0
57	25	0
57	31	0

[18] Hva som menes med større vassdrag er vist i temakart nr. 3 – Større vassdrag.

60	2	0
61	1	0
65	124	0
65	293	0
65	293	0
66	19	0
66	33	0
66	52	0
66	153	0
66	171	0
66	171	0
66	238	0
66	238	0
66	277	0
66	308	0
66	491	0
66	563	0
69	13	0
70	4	2
70	19	0
70	20	0
70	26	0
70	29	0
71	19	0
72	13	0
72	15	0
73	3	0
74	23	0
82	2	0
84	4	0
86	4	0
87	47	0
87	119	0
91	10	0
91	27	0
92	26	0
93	5	0
95	2	0
95	18	0
96	12	0
97	9	0
97	10	0
100	15	0
103	9	0
103	9	0

103	39	0
103	42	0
103	54	0
104	9	0
104	12	0
105	19	0
109	22	0
110	4	1
110	4	2
110	17	0
111	3	0
111	6	0
111	8	0
111	9	0
112	16	0
112	25	0
112	28	0
112	52	0
113	9	1
113	51	0
113	68	0
114	30	0
114	34	0
115	1	0
116	9	0
116	10	0
117	5	0
119	11	0
120	13	0
120	16	0
123	1	0
123	1	0
123	13	0
123	15	0
124	1	0
126	2	0
128	4	0
130	2	0
130	6	0
135	14	0
137	1	0
138	7	0
138	8	0
139	7	0
144	3	0

145	2	0
145	22	0
145	23	0
145	24	0
145	25	0
145	26	0
145	27	0
145	28	0
145	31	0
146	13	0
147	3	0
149	7	0
149	16	0
151	1	0
154	9	0
161	31	0
161	35	0
161	53	0
161	86	0
163	3	0
163	14	0
163	28	0
163	29	0
165	26	0
176	46	0
179	6	0
179	7	0
182	4	0
182	4	0
182	4	1
182	8	0
182	9	0
182	10	0
182	44	0
182	45	0
182	45	0
182	49	0
184	1	0
184	1	0
185	1	0
186	1	1
187	1	2
190	2	0
202	1	2
202	1	3

202	1	4
202	1	7
202	1	11
202	1	12
202	1	18
202	1	19
202	1	25
202	1	26
202	1	29
202	1	32
202	1	35
202	1	36
202	1	38
202	1	39
202	1	40
202	1	43
202	1	46
202	1	47
202	1	48
202	1	51
202	1	54
202	1	56
202	1	57
202	1	60
202	1	62
202	1	63
202	1	65
202	1	66
202	1	67
202	1	68
202	1	71
202	1	72
202	1	73
202	1	74
202	1	75
202	1	77
202	1	78
202	1	79
202	1	80
202	1	81
202	1	82
202	1	83
202	1	85
202	1	86
202	1	87

202	1	88
202	1	89
202	1	90
202	1	95
202	1	96
202	1	97
202	1	98
202	1	99
202	1	100
202	1	101
202	1	102
202	1	104
202	1	107
202	1	108
202	1	109
202	1	111
202	1	112
202	1	114
202	1	115
202	1	116
202	1	117
202	1	118
202	1	120
202	1	121
202	1	122
202	1	123
202	1	124
202	1	127
202	1	129
202	1	130
202	1	131
202	1	132
202	1	133
202	1	135
202	1	137
202	1	138
202	1	139
202	1	140
202	1	141
202	1	142
202	1	143
202	1	144
202	1	145
202	1	147
202	1	148

202	1	149
202	1	150
202	1	151
202	1	152
202	1	153
202	1	154
202	1	155
202	1	156
202	1	157
202	1	158
202	1	160
202	1	161
202	1	162
202	1	163
202	1	164
202	1	165
202	1	166
202	1	167
202	1	168
202	1	169
202	1	170
202	1	171
202	1	172
202	1	174
202	1	176
202	1	177
202	1	178
202	1	179
202	1	180
202	1	181
202	1	182
202	1	185
202	1	186
202	1	187
202	1	189
202	1	191
202	1	192
202	1	193
202	1	198
202	1	199
202	1	200
202	1	201
202	1	202
202	1	204
202	1	205

202	1	206
202	1	208
202	1	210
202	1	211
202	1	214
202	1	215
202	1	218
202	1	219
202	1	220
202	1	221
202	1	222
202	1	224
202	1	225
202	1	226
202	1	227
202	1	229
202	1	230
202	1	232
202	1	233
202	1	236
202	1	241
202	1	242
202	1	243

202	1	246
202	1	247
202	1	248
202	1	250
202	1	251
202	1	252
202	1	260
202	1	262
202	1	263
202	1	265
202	1	266
202	1	267
202	1	268
202	1	269
202	1	270
202	1	272
202	1	273
202	1	277
202	1	278
202	1	279
202	1	280
202	1	281
202	1	284

202	1	293
202	1	294
202	1	295
202	1	296
202	1	297
202	1	298
202	1	299
202	1	300
202	1	301
202	1	302
202	1	303
202	1	304
202	1	305
202	1	306
202	1	307
202	1	308
202	1	311
202	1	322
202	2	0
202	4	0
202	5	0

Endringer og prinsippvedtak

Tema	**Søknadsplikt for tiltak i LSB og LSF**
ESA saksnr.	20/2766
Vedtaksmyndighet	Planutvalget
Pol. saksnr.	39/20
Vedtaksdato	11.06.20
V E D T A K:	Det kreves byggesøknad for tiltak i LNF-spredt fritidsbebyggelse (LSF) og LNF-spredt boligbebyggelse (LSB). Kravet til søknad gjelder ikke for platting/terrasse som er i samsvar med bestemmelsene i Kommuneplans arealdel 2020 – 2023 (2030) i LSF områder.

Tema	**Bruk av retningslinjer ved tiltak på eksisterende hytter, i påvente av områderegulering Nordseter**
ESA saksnr.	20/1636
Vedtaksmyndighet	Planutvalget
Pol. saksnr.	52/20
Vedtaksdato	20.08.20
V E D T A K:	1. Følgende retningslinjer gjøres gjeldende for fritidsbebyggelse i regulerte områder på Nordseter fram til områdereguleringsplan for Nordseter er vedtatt: a. Regulerte områder på Nordseter kan fortettes i tråd med vedtatt reguleringsplan. Det er en forutsetning at avstanden mellom nye og eksisterende hytter målt fra yttervegg til yttervegg er mer enn 25 meter. b. Maks tillatt samlet bebygd areal (BYA) 150 m2, fordelt på hovedhytte 120 m^2 og uthus/anneks 30 m^2. I tillegg kan det tillates inntil 20 m^2 terrasse på hovedhytte. c. Det er kun tillatt med 2 bygninger pr. tomt. d. Hyttas møne- og gesimshøyder skal være maks hhv. 5,5 meter og 3,4 meter. Høydene skal måles fra lavest ferdig planert terreng. e. For anneks/uthus er maks tillatt mønehøyde 4,2 meter. Høydene skal måles fra lavest ferdig planert terreng. f. Oppstue/ramloft kan kun tillates ved oppføring av nybygg hytte. En oppstue eller et ramloft forutsetter at taket er en egen konstruksjon som er løftet over en del av bygningen for å få plass til en annen etasje. Møneretningen skal være på tvers av hovedtaket. Oppstue/ramloft skal ikke være plassert helt i enden av langvegg på hytta. Bredde på gavlvegg for oppstue/ramloft kan være maks 1/3 del av hovedtakets lengde, eller maks 4 meter målt på

	utvendig vegg. Gavlvegg på oppstue/ramloft kan maks stikke ut 1,2 meter fra vegglivet på hovedhytta. Undersiden av raft/sperre skal være maks 0,30 meter over mønet på bygningens hovedtak. g. Balkong i plan 2 er kun tillatt hvor det foreligger en godkjent løsning for oppstue/ramloft. h. Uteplass som platting kan maks være maks 10 m^2. Det er ikke tillatt med terrengjustering for å heve plattingsnivå. i. Takvinkel på nybygg skal være fra 22 til 35 grader. j. Maksimum grunnmurshøyde skal være til 0,5 meter målt fra lavest ferdig planert terreng. k. Der det er ønskelig med kjeller, skal det tilrettelegges med innvendig trapp. Dør/vinduer tillates ikke i kjellerens yttervegg/kjellermur. l. Terrengjustering skal skje med minst mulig inngrep. Der det er helt nødvendig kan det etter søknad vurderes en justering av terrenget på inn til 1,5 meter. 2. Søknad om dispensasjon for tiltak i tråd med retningslinjene behandles administrativt gjennom byggesaken.

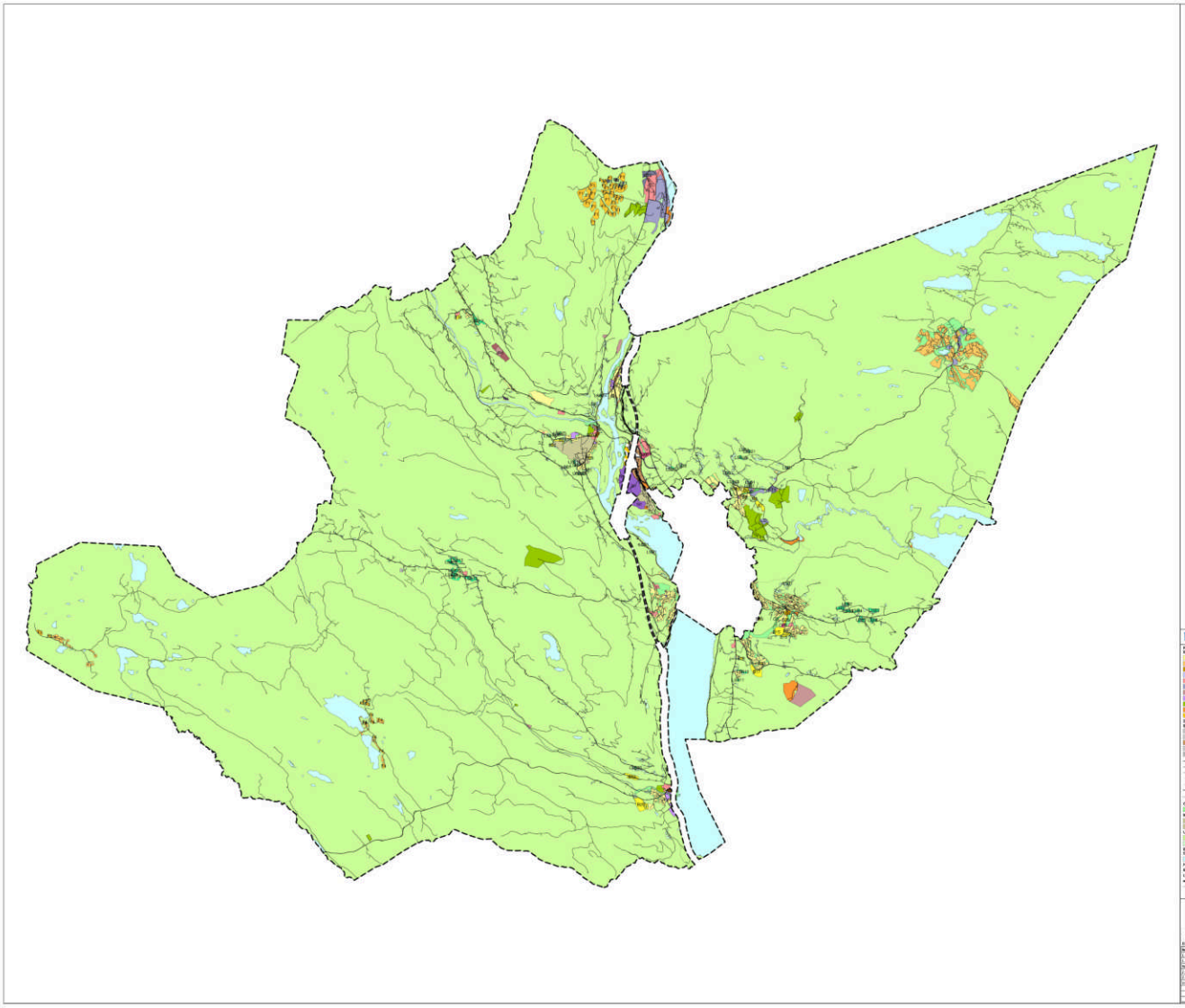
Tema	**Byggegrenser fylkes- og riksveg**
ESA saksnr.	20/5575
Vedtaksmyndighet	Byplansjefen
Vedtaksdato	05.11.20
V E D T A K:	1. Bestemmelse 1.13.1 i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og bestemmelse 1.12.1 i kommunedelplan Lillehammer by (byplanen) 2020-2023 (2030) gjøres om til retningslinje. Retningslinjen tilføyes følgende tekst: a. «*Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*» b. «*Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*» 2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17. 3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene.

Tema	**Fradeling av boligtomt før byggetillatelse**
ESA saksnr.	20/8700
Vedtaksmyndighet	Byplansjefen
Vedtaksdato	05.11.20

V E D T A K:	1. Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030) tilføyes følgende bestemmelse i hhv. kapitel 2.1.2 og 3.1.7: «Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.» 2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17. 3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene.

Tema	**Tolkning av bestemmelser og retningslinjer for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i LNF**
ESA saksnr.	21/2293
Vedtaksmyndighet	Planutvalget
Vedtaksdato	15.04.21
V E D T A K:	1. Bestemmelse 2.10.2.5 og 2.11.12 i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) tolkes slik: Bygg kan tas ned (rives) og settes opp igjen på mer egnet sted. 2. Bestemmelse 2.10 og 2.11 i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) er retningsgivende for dispensasjonsbehandling for tiltak på eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i LNF i 50 m beltet til vann og vassdrag. Dersom tiltaket ligger innenfor rammene, kan dispensasjonen behandles administrativt.

Tema	**Støykartlegging Jørstadmoen leir - nye støysoner**
ESA saksnr.	22/8954
Vedtaksmyndighet	Planutvalget
Vedtaksdato	19.01.23
V E D T A K:	1. Støykartlegging datert 02.01.23 med nytt støysonekart for Jørstadmoen leir datert 08.06.22 skal gjøres gjeldende foran avsatte støysoner på Jørstadmoen i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hovedformål

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

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Hotell- og restaurantformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsområde
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Kombinerte bebyggelse og anlegg
- Havn
- Annen (nærmere angitte) samferdsels- / utbyggingsformål
- Parkering
- Hovedveg - På bakken
- Sekkeveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Jernbane - På bakken
- Sporlokk

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur

MILJØFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

- Viktige typer naturens mangfold
- Kulturlandskap

LAVE UTSLIPPSSONER (PBL § 11-7, nr 5)

- LAVUTS for lokal bedrift med begrenset miljøpåvirkning
- LAVUTS for spesiell bedriftsgruppe

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LAUSTHENGSLIFT

- Parkgarasje
- Grense for avvalla trail

Grønnstruktur

LAVUTS for spesiell bedriftsgruppe

N

Målestokk 1:50000 A3

Plan ID: 2016Kompilar

Dato for kartgrunnlag: 22.06.14
Dato for UAK/TE: 22.06.14

Kartprojeksjon: EUREF89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Godkjent.
1. gangs behandling - Formannskapet	052/18	26.04.2018	SAB
Kunngjøring - Høring/offentlig ettersyn		04.05.2018 - 31.10.2018	SAB
Sluttbehandling - Kommunestyret		25.06.2020	SAB
2. gangs behandling - kommunestyret		25.06.2020	SAB
2. gangs behandling -			
Endring - kommunestyret		26.05.2020	SAB

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**97**	Bnr.	**20**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Kongsvegen 32, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 10 615,00

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

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 6 540,00

I tillegg kommer tømming av privat avløpsanlegg. Faktureres når tømming er utført.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

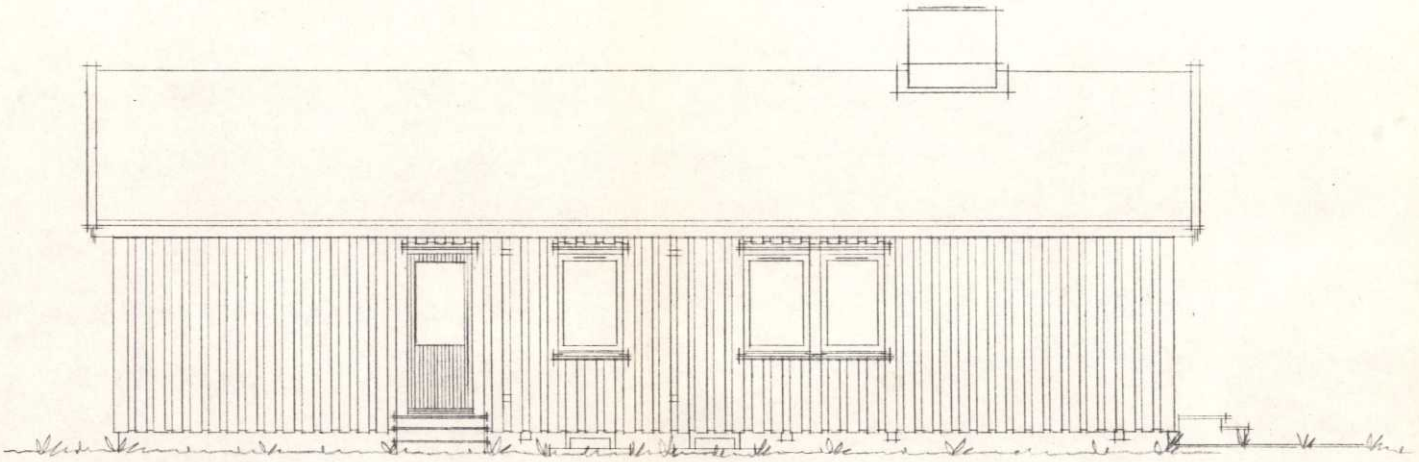
Lillehammer 20. mai 2025

Med hilsen

Gerd Aasen

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

3



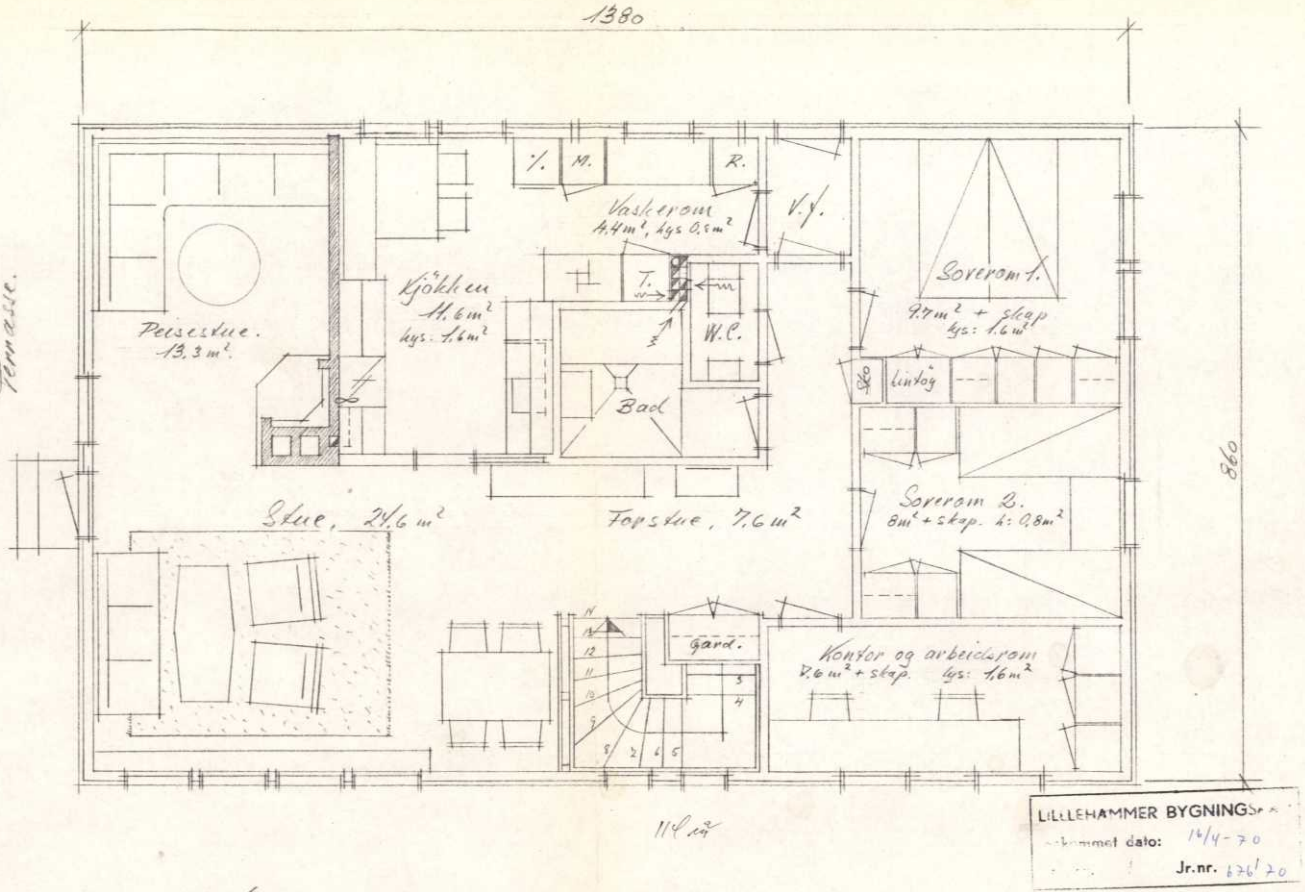
Fasade mot Øst.

LILLEHAMMER BYGNING
innkommet dato: 14/4-70
Jr.nr. 676/70

Enebolig for Erling Haugli og Sønn, Lillehammer.
M. 1:50. Lillehammer, 15-4-70.

Erik Tresvik Simonsen
Ark. NITO.

4



LILLEHAMMER BYGNINGS...
...hammet dato: 14/4-70
Jr.nr. 676/70

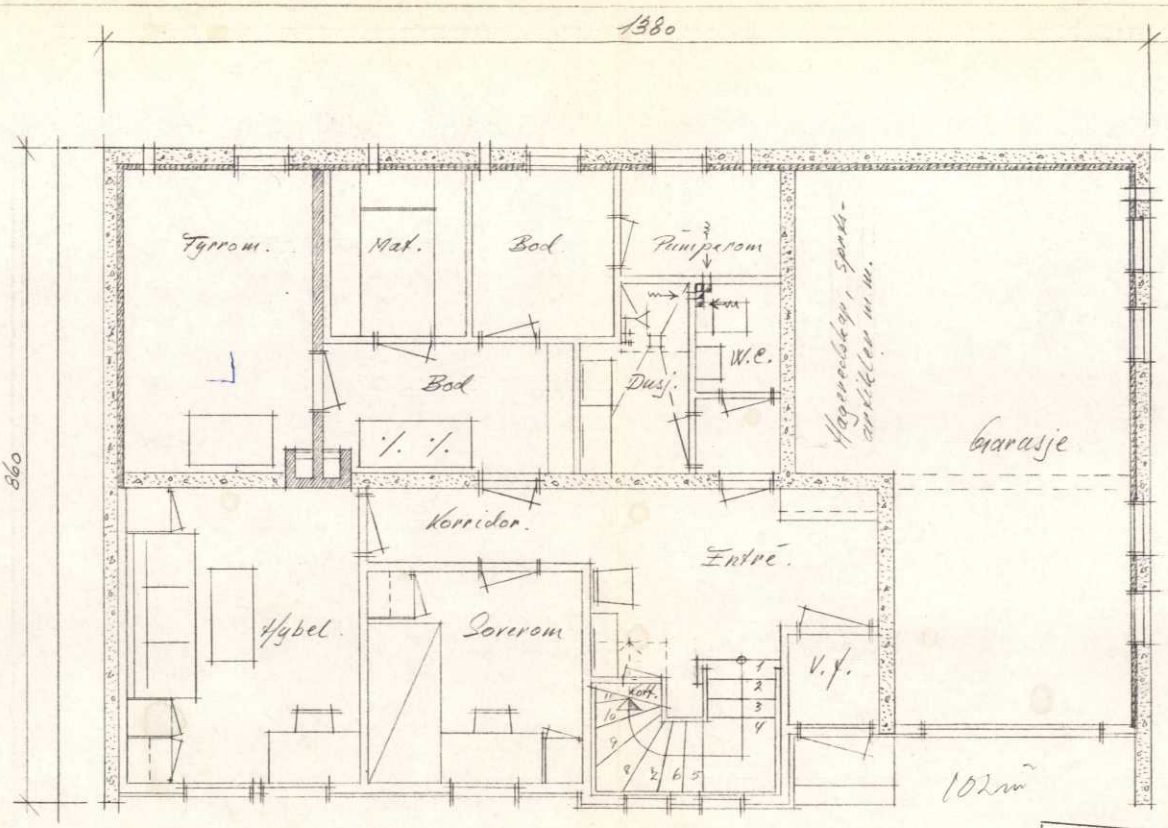
Plan av 1. etasje.

Bruttо grunnplate: 118,56 m²
heiareal: 1. etg. inkl. vindfang 113,35 m²
Underetasje 37,30 "
150,65 m²

Enebolig for Erling Haugli og Grue, Lillehammer,
M. 1:50. Lillehammer, 15-4-70.

Erik Flesvik Simonsen
ark. NIIO.

5



LILLEHAMMER BYGNINGSA
Innkommet dato: 14/4-70
Jr.nr. 670/70

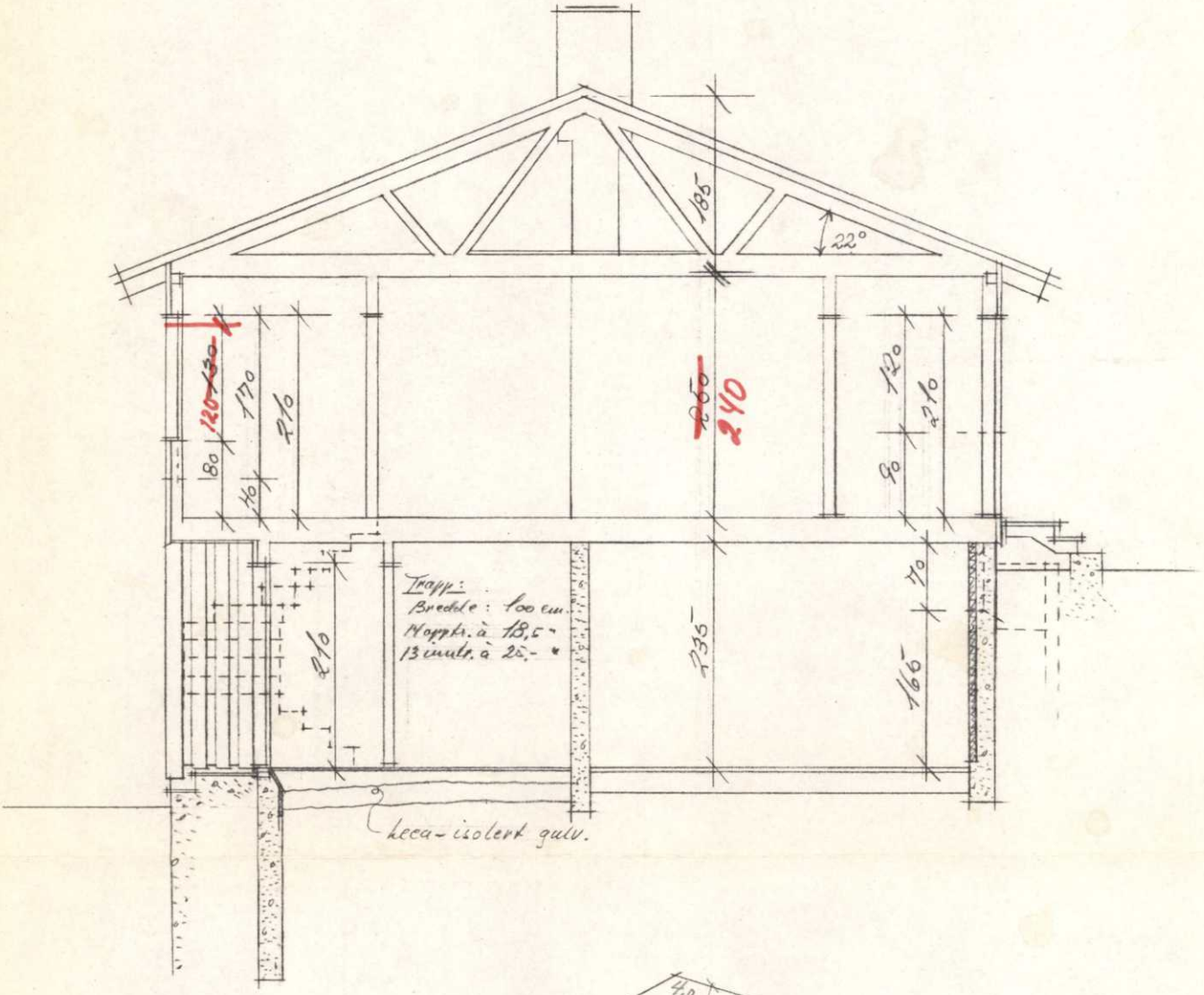
Plan underetasje.

Enebolig for Erling Haugli og frue, Lillehammer.
M. 1:50

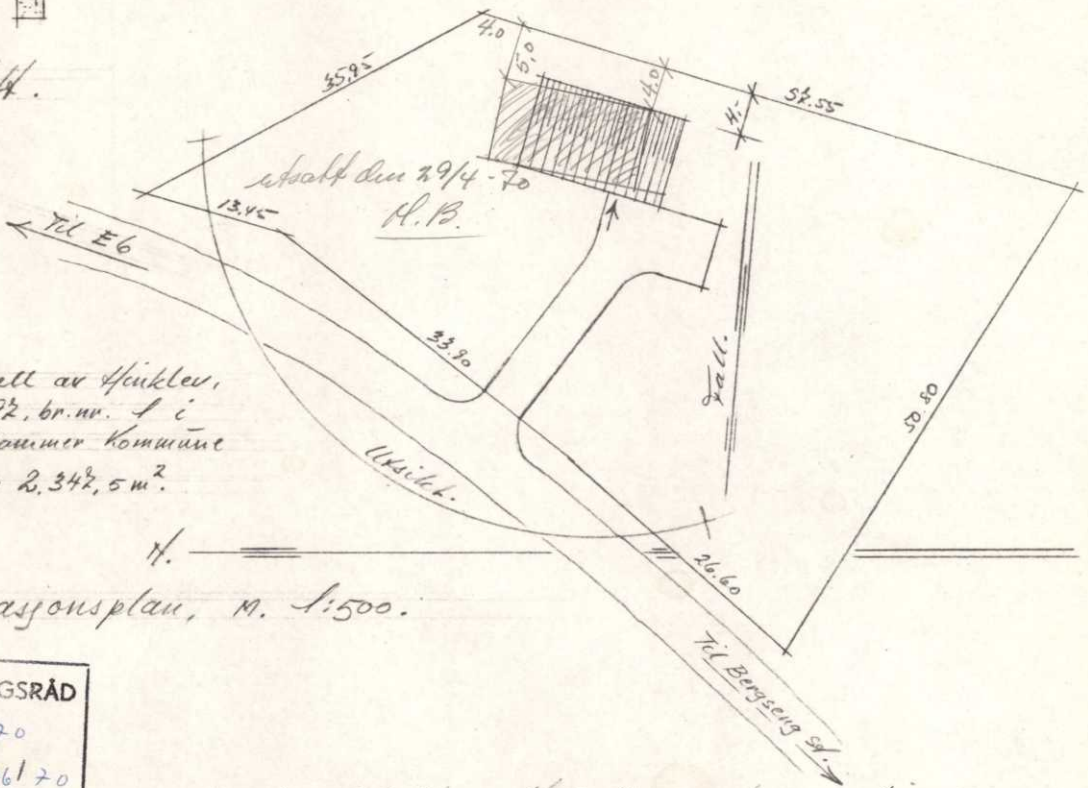
Lillehammer, 15-4-70.

Erik Nesvik Simonsen
Ark. NITO.

6.



Snitt.



Parsell av Hinkley,
g.nr. 92, br.nr. 1 i
Lillehammer Kommune
Areal: 2.342,5 m².

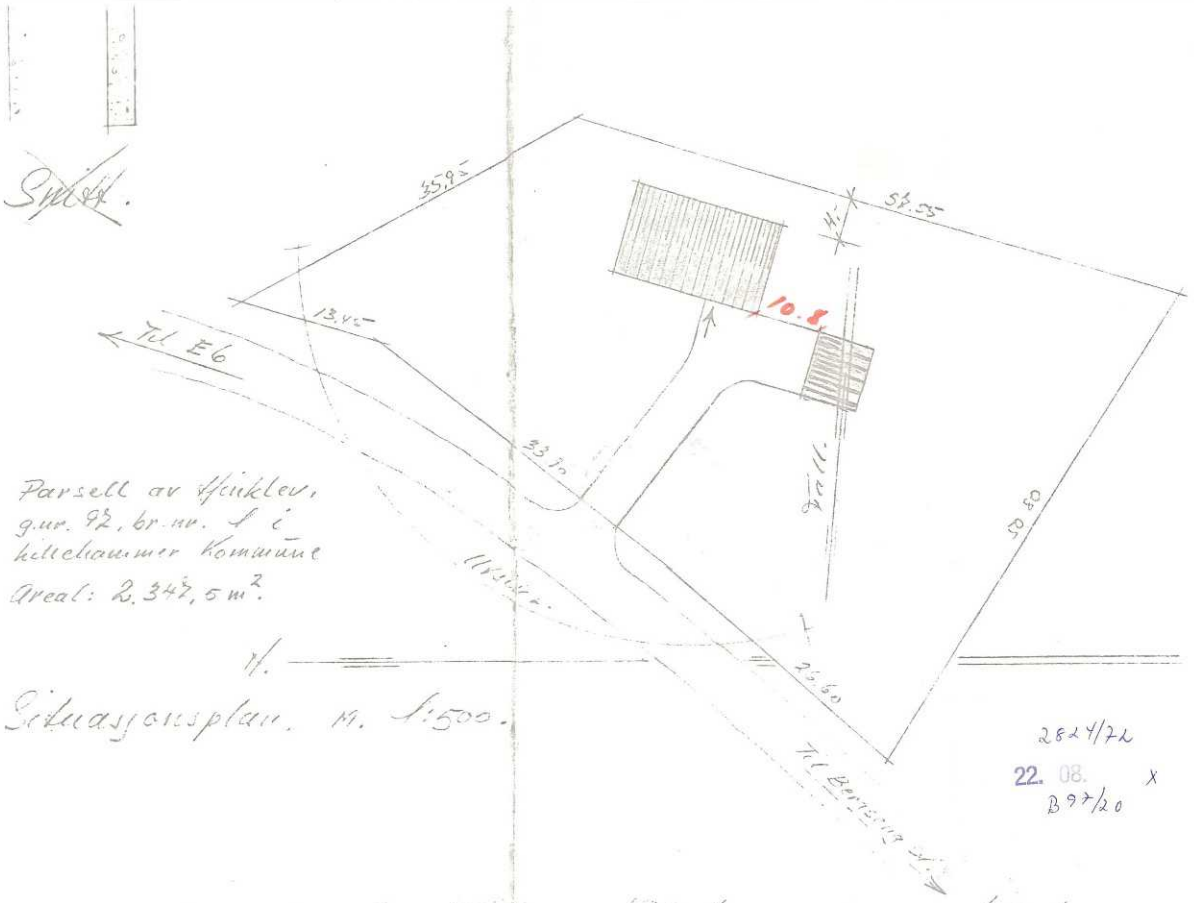
Situasjonsplan, M. 1:500.

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
Innkommet dato: 16/4-70
Ark nr. 1 Jr.nr. 676/70

Enebolig for Erling Haugli og frue, Lillehammer.
M. 1:50 og 1:500. Lillehammer, 15-4-70.

Emil Flesvik Simonsen.
Ark. MNIO.

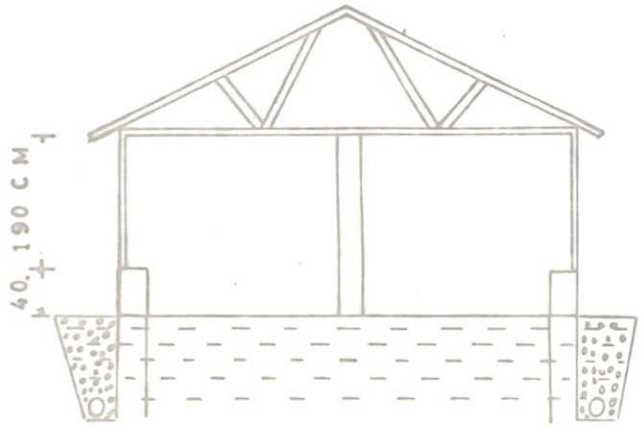
Garasje skaut 29/8-72.
Punktene ann. ei artikel, trig

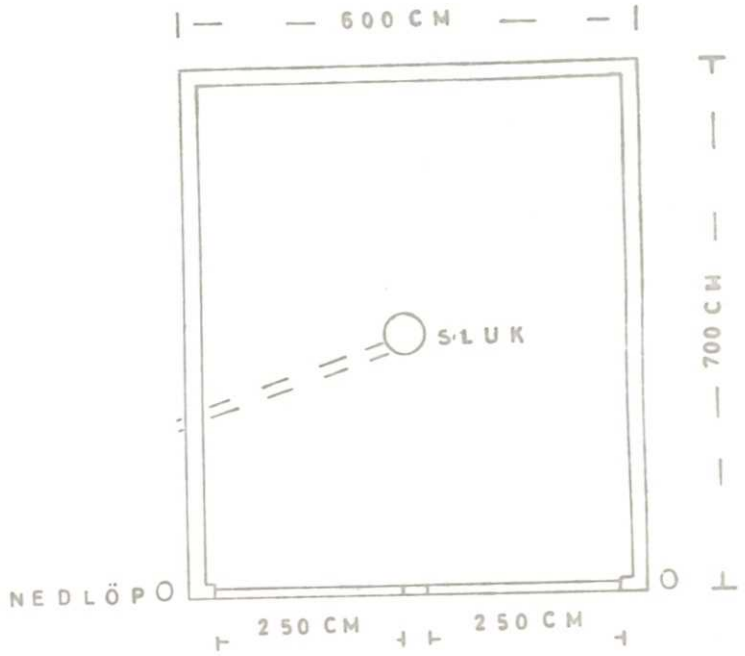


Situasjonsplan. M. 1:500.

2824/72
22. 08.
B97/20

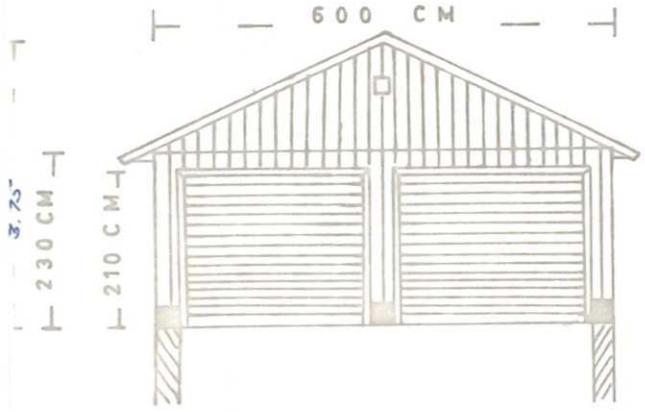
Tilbygg for Erling Hauge og frue, Lillehammer
M. 1:50 og 1:500. Lillehammer, 16-4-72
Erling Hauge Lillehammer.
Ark Hilo.



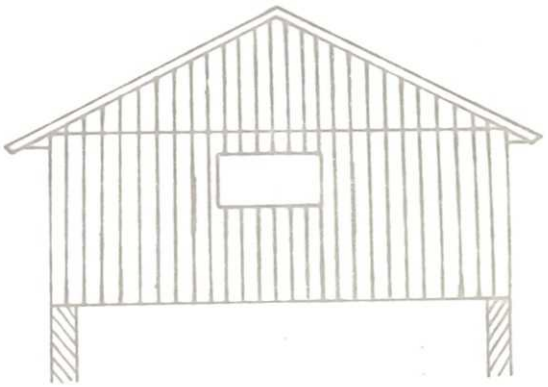


2824/72
22. 08.
B 97/20

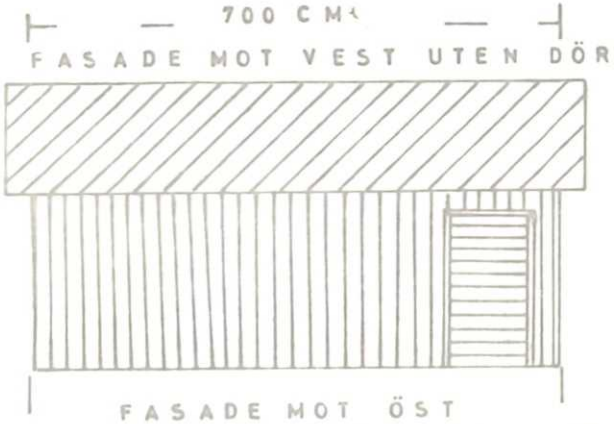
7037/72
28.
B 43



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



Garasje M. 1:100

Eigard Gnr. 97. Bnr. 20.

2372 Brøttum

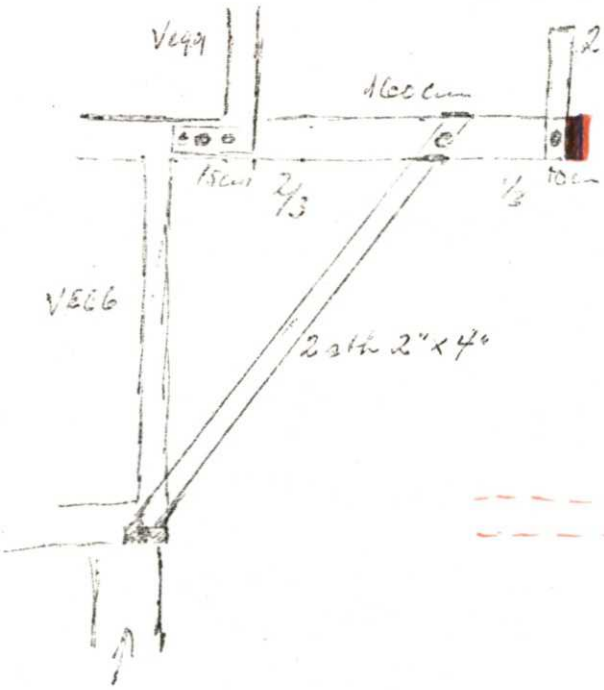
Dette kan nu
22 aug. 73.

Erling Haug

RA ERLING HAUGLI
2372 BRØTTUM.

Shei

Tilbygg til Eigard (Terrasse)



15cm
160 "
10 "
185cm ytre mål.

BE TEKNISKE ETATER
Brannvesenet
Byarkivet
Eiendomsetaten
Byingeniøren
Reguleringsetaten
Dato 09. 02. 76
Arkiv-nr. B 37/20

grunnmur



bolte stolten sammen med bj

festing mot vegg med vinkeljern +
på midten av stolten.

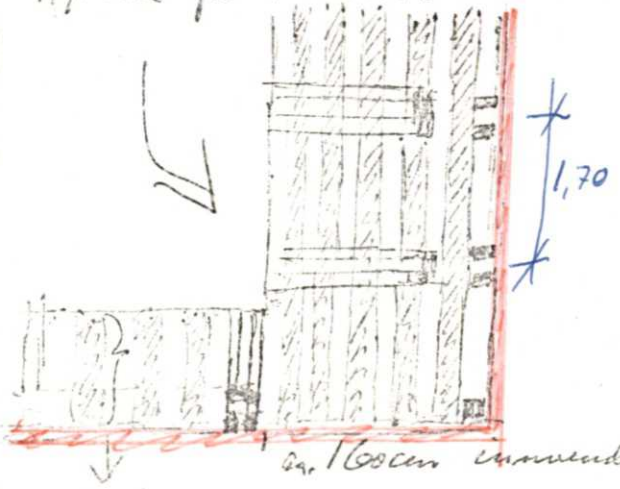


Rekkverk: bolte hjørnestol
og stolter, la stolte for rekkv
vare av samme dim. og fest

liggende panel på rekkver
som går sammen med gjer

Nordenden av hus:
En annen gang, ikke så
avstand at den skjemmer
ca. 80cm ?

Hjørne på Terrasse:



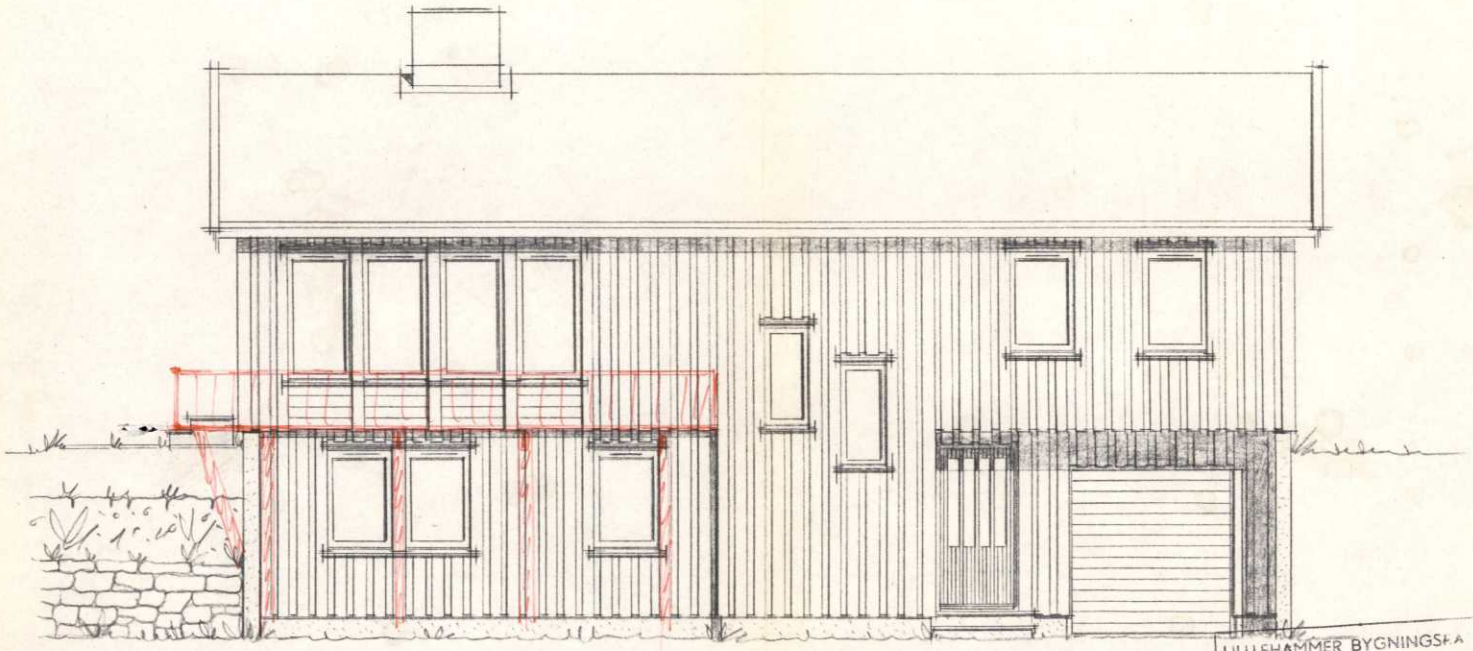
ca. 160cm innvendig mål

80cm ?

[dimensjoner på golvbjelker ?]

Bjelkeretningen går fra utgang stue
Nord - til trappeoppgang
(innvendig). mot Vest.

1.



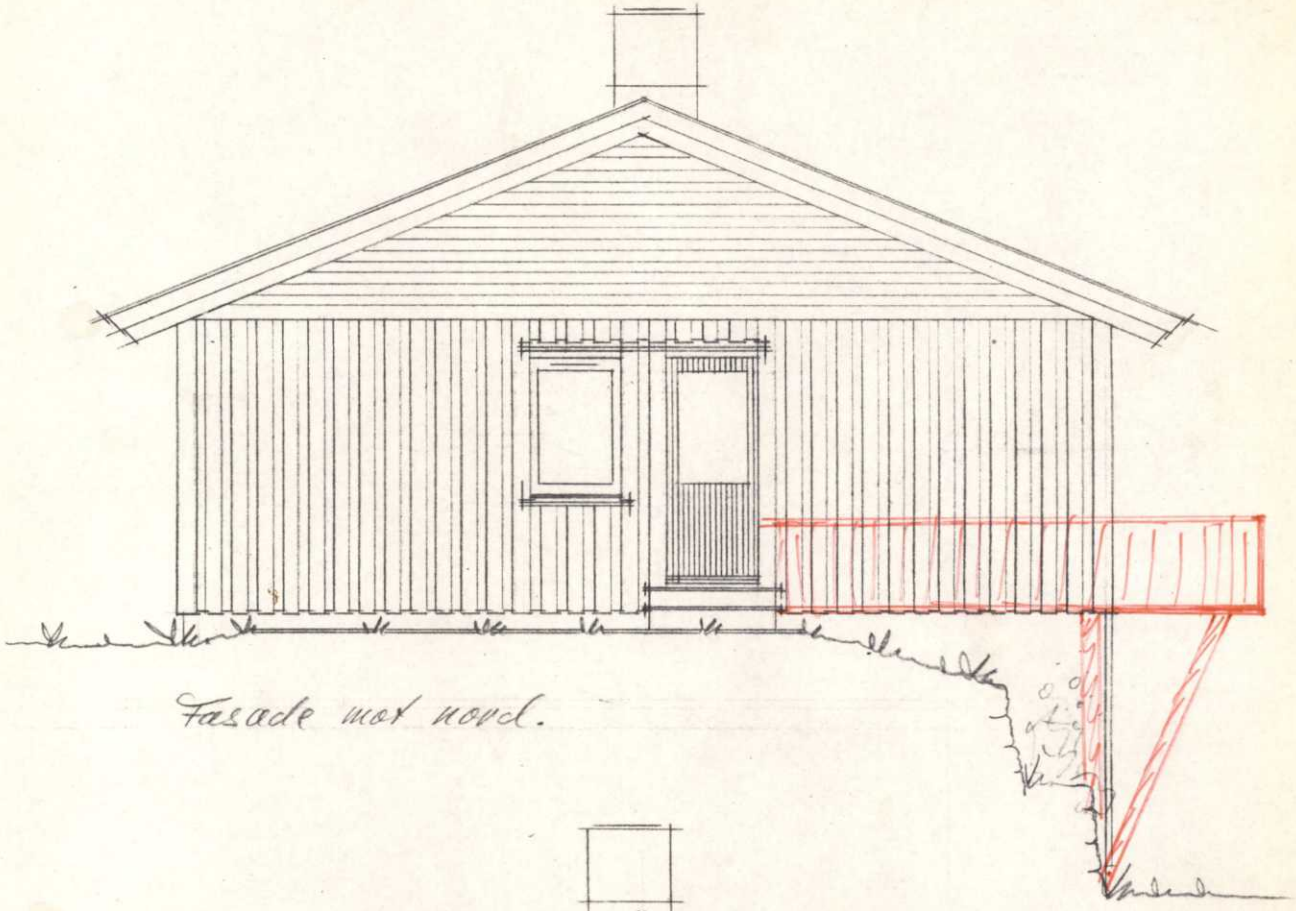
Fasade mot vest.

LILLEHAMMER BYGNINGSKA
Innkommet dato: 16/4-70
Jr.nr. 676/70

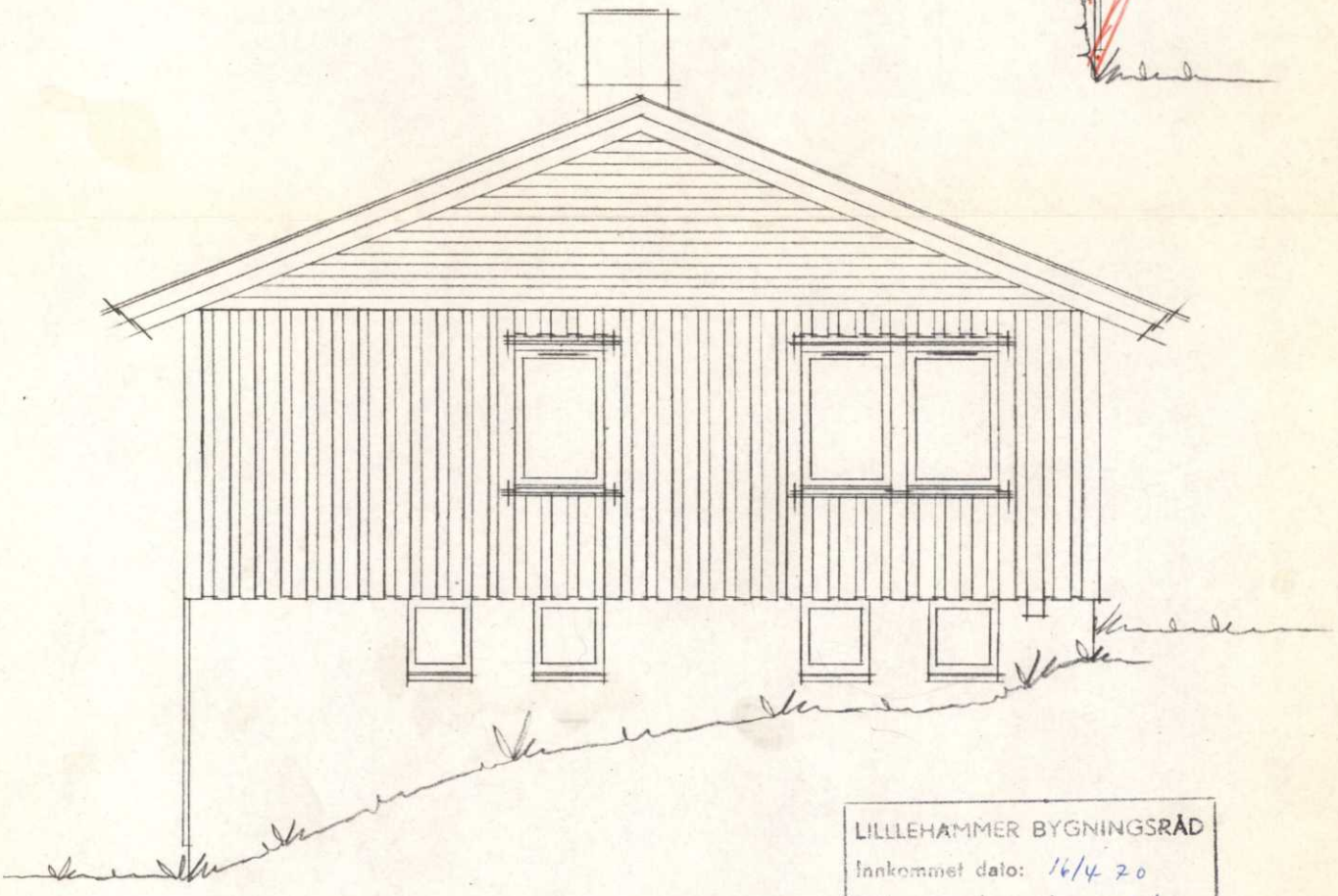
Enebolig for Erling Hjangli og frue, Lillehammer.
M. 1:50. Lillehammer, 15-4-70.

Erik Flesvik Simonsen
Arkt. MNIO.

2.



Fasade mot nord.



Fasade mot Syd.

LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
Innkommet dato: 16/4 70
Sak nr. 1 Jr.nr. 676/70

Enebolig for Erling Haugli og frue, Lillehammer.

M. 1:50

Lillehammer, 15-4-70.

Erik Flesvik Simonsen
Ark. H.I.O.

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Lillehammer, den 5. juli 1971.

Sak nr.

J.nr. 676/70

FERDIGATTEST

Byggherre: Erling Haugli,

Adresse: Brøttum *gate/veg, hus nr.* ..... *matr. nr.* .....

g.nr. 97 *b.nr.* 20

Bygningens art: Våningshus (enebolig)

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Bygget er utført i samsvar med de approberte tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom + underetasje

			Brutto golvareal i alt
a) i hovedbygning	1 etasjer	118,- gr.fl.	155,- m²
b) i andre bygninger	- »	- »	-

2. Antall ~~leiligheter~~ og ~~hybelleiligheter~~ 1 + hybel
3. Utstyr, antall 2 bad/dusj 2 w. c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

5. Vannavgift beregnes fra Vann fra eget anlegg.

Bygningssjef

Gjenpart sendt:
Finansrådmannen.
Byingeniøren.
Ligningskontoret.

Kjell Engen

20. april 1970.

676/70
B 97/20
RJ/SM

Herr Erling Haugli,
Kirkegt. 17,
2600 Lillehammer.

Byggemelding.

Det vises til Deres byggemelding av 15.4.70 vedrørende oppføring av en enebolig på tomten "Eigard", gnr. 97 bnr. 20 i S. Ål.

Det anmeldte bygg som har en dekningsflate på ca. 119 m^2, er i en etasje med sokkeletasje. Garasjen er plassert i sokkeletasjen.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Byggets plassering og murkronehøyde avgjøres av bygningssjefen.

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

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

4. Garasjen må ventileres godt ved golv og tak. Ventilasjonsåpningen ved golv skal ikke være stengbar. Taket i garasjen må kles med brannherdig kledning av klasse B 30.

5. Eventuelle branntekniske krav til fyrrom vil bli stilt av brannsjefen i forbindelse med behandlingen av anmeldelsen vedrørende fyringsanlegget, som skal innsendes av autorisert installatør.

6. Peistegninger må innleveres til bygningssjefen for godkjennelse.

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

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

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

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

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

12. Før arbeidene igangsettes skal ansvarshavende som skal godkjennes av bygningssjefen underskrive byggemeldingen. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til, bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand før gravetillatelse blir gitt.

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

Odd Rønningen.

R. Johansen.

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

Gjenpart sendt Statens arbeidstilsyn, Hamar.

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Lillehammer, den 8.11.74

Sak nr.

J. nr. 4407/74
MB/UG

FERDIGATTEST

Byggherre: Erling Haugli

Adresse: 2372 BRØTTUM *gate/veg, hus nr.*..... *matr. nr.*.....

g. nr. 97 *b. nr.* 20

Bygningens art: Garasje

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Bygget er utført i samsvar med de godkjente tegninger

Oppgave for beregning av vannavgift.

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

.....

5. Vannavgift beregnes fra .....

Odd Rønningen
Bygningssjef

Gjenpart sendt:

Finansrådmannen.
Byingeniøren.
Ligningskontoret

p/ M. Brandshaug

BYGNINGSSJEFEN

Herr Erling Haugli

2372 BRØTTUM

RJ/AKM 2824/72 B97/20 25.august 1972

BYGGEMELDING

Det vises til Deres byggemelding av 22.8.72 vedrørende oppføring av en dobbelgarasje på tomten "Eigard", gnr. 97 bnr. 20 i S.Ål.

Det anmeldte bygg, som har en dekningsflate på 42 m^2, skal oppføres ca. 6 m syd-vest for boligen.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Byggets plassering og murkronehøyde avgjøres av bygningssjefen.

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

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

4. Garasjen skal ventileres godt ved golv og tak. Ventilasjonsåpningen ved golv må ikke være stengbar.

5. Spillvanns-anlegget fra garasjen må anmeldes til og godkjennes av byingeniøren før gravetillatelse vil bli gitt.

6. Før arbeidene igangsettes må ansvarshavende som skal godkjennes av bygningssjefen underskrive byggemeldingen.
Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand før gravetilletalse blir gitt. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

7. Før graving igangsettes skal:
a. det oppsettes salinger som skal godkjennes av bygningssjefen.
b. kopi av gravetillatelse, etter å være påtegnet av de angitte instirusjoner innleveres til bygningssjefen.

8. Byggetillatelsen og de godkjente tegningene må oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for bygningskontrollørene. Likeledes innskjerpes at bygningskontrollen må varsles i følge vedlagte skjema for kontroll.

For ordens skyld gjør en oppmerksom på bygningslovens § 96 om bortfall av byggetillatelse. Nevnte paragraf har slik ordlyd:
"Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år."

Odd Rønningen

R. Johansen

1 sett byggemelding i retur
Skjema for gravetillatelse
" " ansvarsrett
" " byggekontroll

Gjenpart av dette brev er sendt Statens Arbeidstilsyn.

BYGNINGSSJEFEN

Erling Haugli

2372 BRØTTUM

IES/KJ 483/76 10. februar 1976
B 97/20

VERANDA FOR BOLIG PÅ GNR. 97 BNR. 20.

Det vises til skisser mottatt 9.2.76 vedrørende veranda.

Verandaen er ca. 1,6 m brei og ca. 11 m lang. Bjelkene boltes fast i golvbjelkene for 1. etasje og understøttes for hver ca. 1,7 m.

Ettersom det ikke går fram av skissene hvordan bjelkene er tenkt sammenbundet, gjør bygningssjefen oppmerksom på at det bør nyttes
./. en bjelke i framkant av disse (vist med rødt på vedlagte kopi av skissene).

Bygningssjefen godkjenner oppføring av veranda for bolig på gnr. 97 bnr. 20 under forutsetning av at alle arbeider utføres etter gjeldende bestemmelser.

H. T. Mysen
kst.

Ivar Engan-Skei

Henvendelser om saken rettes til:

Ivar Engan-Skei

Beskjed

Til

Byggningsavd.

Fra

M. Marstein
Feiervesenet

Ring nr.

Før kl.

Etter kl.

Saken gjelder

Jeg har sett på gammel peis og muligheten for montering av Dovre Fenix. Det er helt O.K. og godkjennes av oss.

Mottatt av	Dato	Kl.
M.M.	27.11.92.	

⊗ ESSELTE 141 37

Fra Erling Haugli
Rute 502
2600 Lillehammer

Lillehammer. 26/11-92.

Til Lillehammer byggningsråd

Søknad om innstallasjon av Dovre Fønix.

Dovre Fønix
skal monteres i Dovrepeis liten type
(i ileggshøyde 55cm) produsert etter 1967.
~~X~~ Modell ON hvor gjeldet sitter i
røykrøret.
Brennelrist har nr. 803.

Sted:
Hjemme på Eigard, S. Øl g.nr. 97
b.nr. 20

Byggeår 1970/71.

Det er ønskelig med en rask
godkjenning, da andre vedlikeholds-
arbeider pågår. Takk!

Hilsen
Erling Haugli.

LILLEHAMMER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01. 12. 92
J.nr. 92/7176-001
Arkiv t-503.1
Saksbeh. JGR

Utlsm. kr. 35,- ex kass. bev 31/1-1970

Dagbok nr. 731 13. JAN. 1970
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete
Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Inger Eike og Per Mahlum

født 26/2-33 23/12.25
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Erling Haugli

adr. Kirkegt. 17, Lillehammer født 6/8. 34.
(Datum og årstall)

min/vår eiendom tomta "Eigard"

g.nr. 97 br.nr. 20 av skyld mk. i Lillehammer herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 3.500 ~~-/-~~

som er avgjort på omforenet måte.

Eier av g.nr 97, br.nr. 1 og 2 forbeholder
seg forkjøpsrett ved salg utenom familien.
Eier av "Eigard" har gjerdeplikt.
Kjøperen forbeholder seg rett til å føre
kloakken over eiendommen g.nr. 97 b.nr. 1 og 2
Kjøperen har og rett på hamn på
tomta samt anledning til å holde
skyggende hær, som vokser i råsig
syd for tomta, nede.

" rett nedgående linje

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 11-69

Lillehammer den 28/1. 1970

Per Mahlum
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Per Mahlum *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over* 20 *år.*

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lillehammer den 28/1. 1970

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Inger Else Mahlum
(Utstederens ektefelle)

1.

2.

LENSMANNEN I FÅBERG

1) *Det som ikke passer strykes.*

Kongsvegen 32

Nabolaget Hage/Søre Ål - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Søre Ål barneskole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	4 min 3.6 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 29 elever, 3 klasser	5 min 4.1 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	9 min 6 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	5 min 4.2 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	10 min 7.5 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	7 min 5.6 km
Create - Lillehammer kreative vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hinnkleivkrysset Linje 600, 601	5 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	8 min 6 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

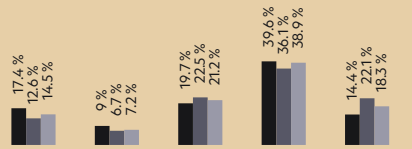
BARNEHAGER

Engesvea Fus barnehage (0-5 år) 95 barn	4 min 3.9 km
Hagehaugen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 4.2 km
Suttestad barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 5.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søre Ål	5 min
Rema 1000 Søre Ål	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hage/Søre Ål	2 479	1 086
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Skogenhallen	3 min
Søre Ål skoles uteanlegg	3 min
Tr.vitenskap Performance Brøttum	6 min
Fitnesspoint Lillehammer	9 min

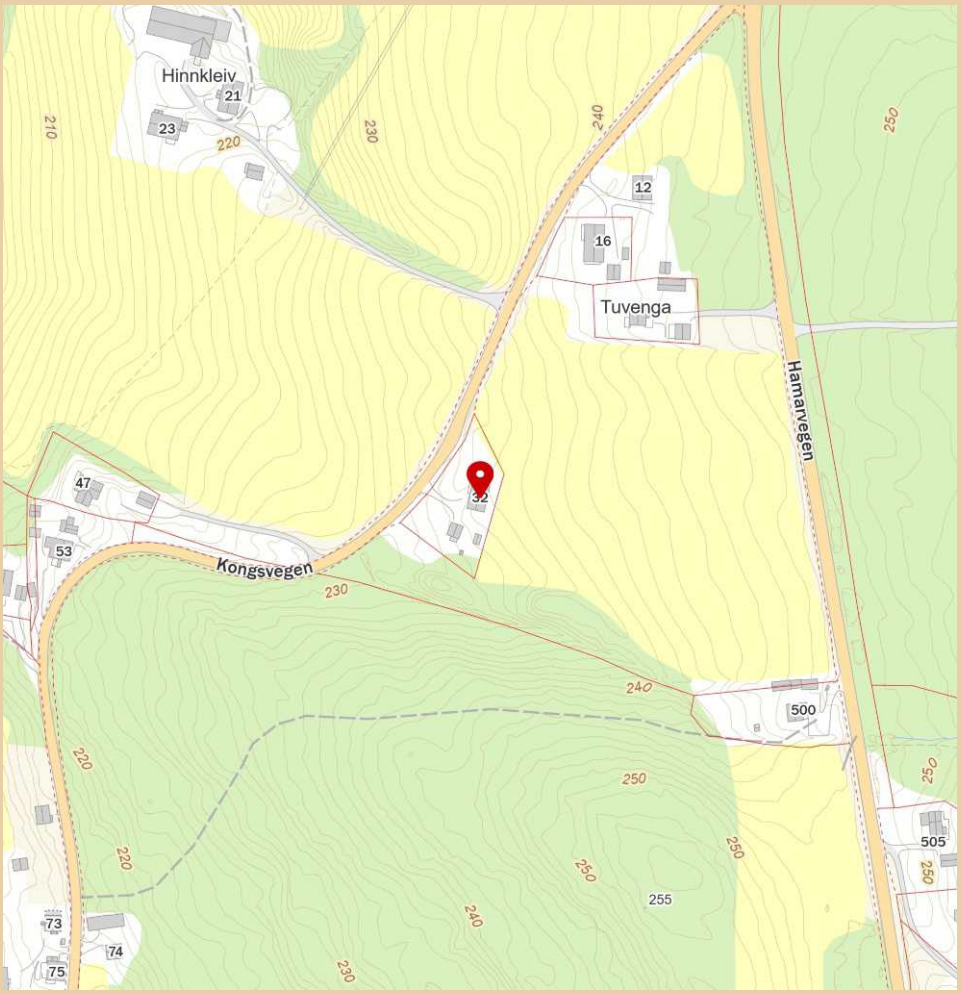
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Kongsvegen 32, 2614 Lillehammer
Gnr. 97, Bnr. 20, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251213

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

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

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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