PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

MAIHAUGVEGEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra Lillehammer kommune, Ferdigattest

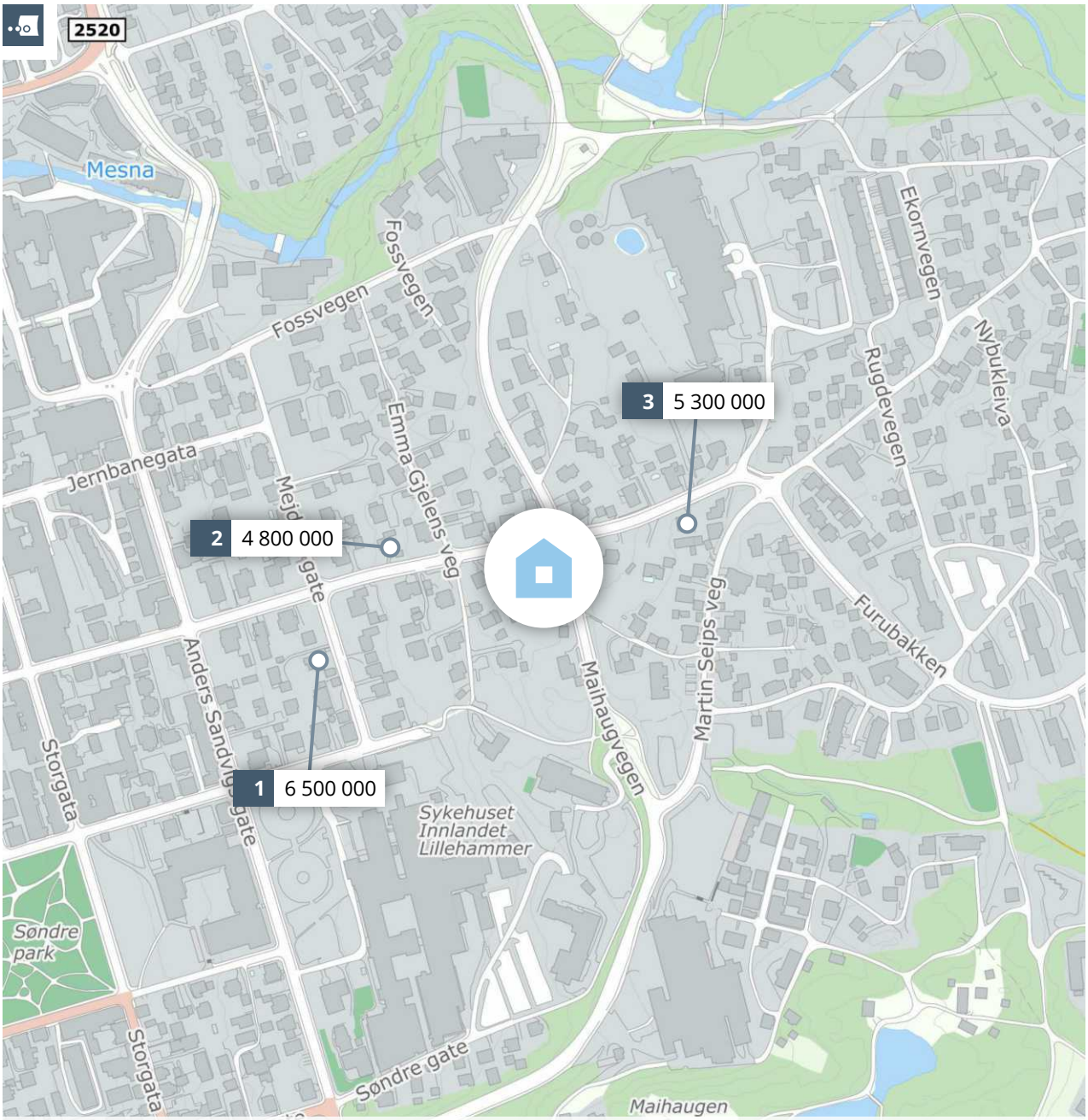
Godkjente bygningstegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart, etc.

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MAIHAUGVEGEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 20.08.2025

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: Kristin D. Killi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maihaugvegen 14, 2609 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1921

GNR 59 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS NEDRE NYBU

Verdivurdert til

5 990 000

-	5 990 000	18 777
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	319 m²	- m²	9 m²	45 m²	369 m²	44 m²
Tomt						1 168 m²
Byggeår						1921

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mejdells gate 6 225 m² 1931	947 m²	3 sov		06.09.2024	6 800 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**28 889**
2	Bankgata 40 138 m² 1917	650 m²	3 sov		22.05.2025	4 700 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**34 783**
3	Bankgata 59 106 m² 1920	733 m²	2 sov		31.05.2024	4 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**50 000**

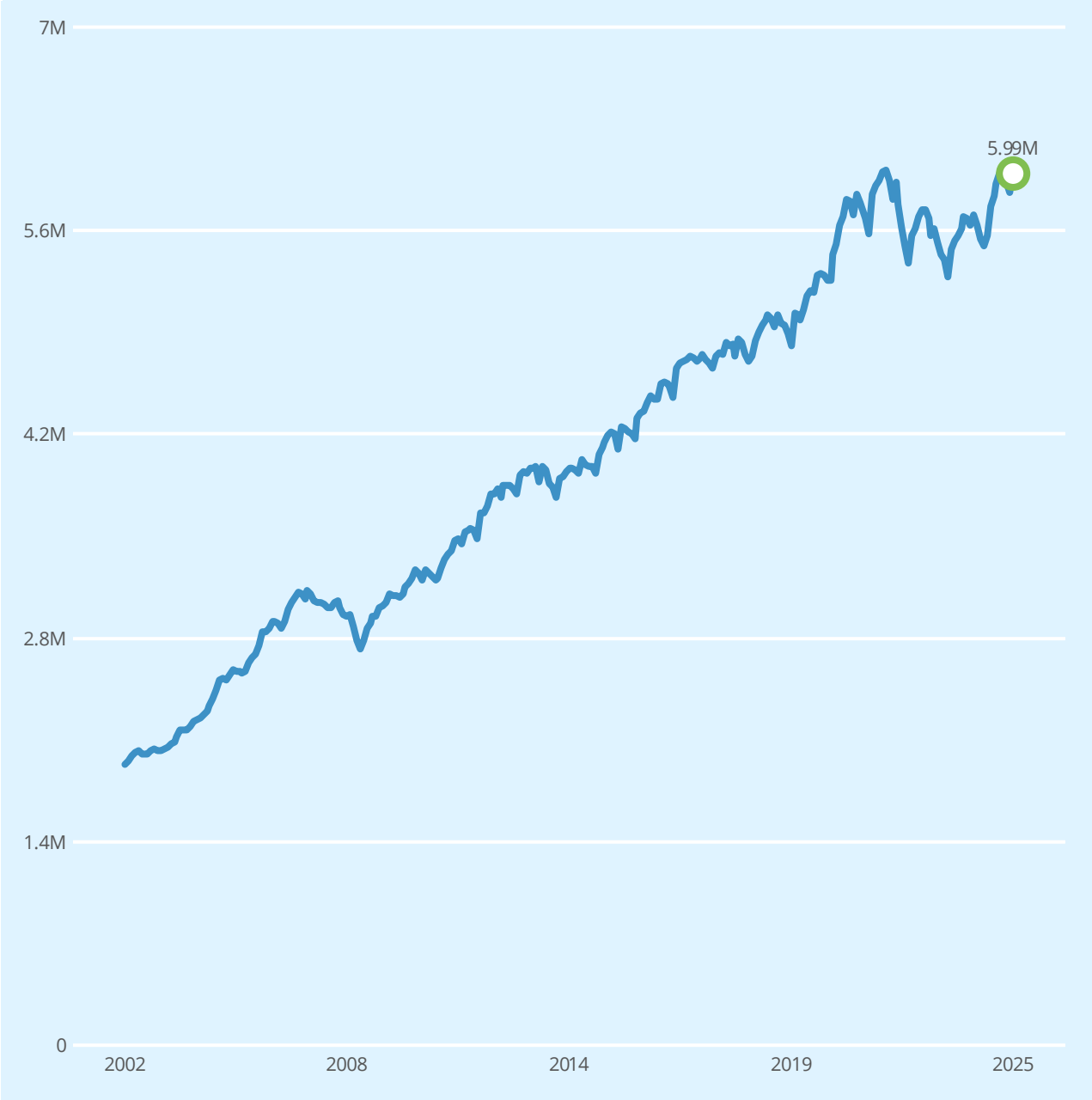
Klassisk enebolig, meget sentralt og romslig med garasje. Se vedlagte salgsoppgave.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.10.2003		21.10.2003	-	395 000	-	395 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i 2609 LILLEHAMMER nå

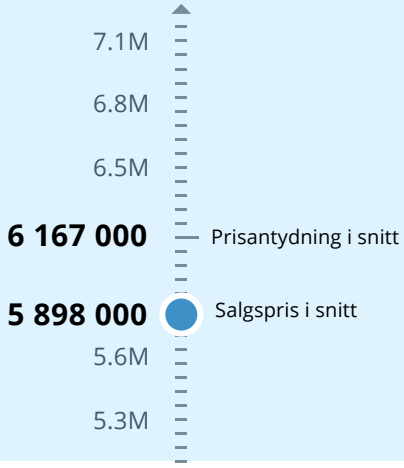
2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Eneboliger solgt i 2609 LILLEHAMMER siste 12 mnd

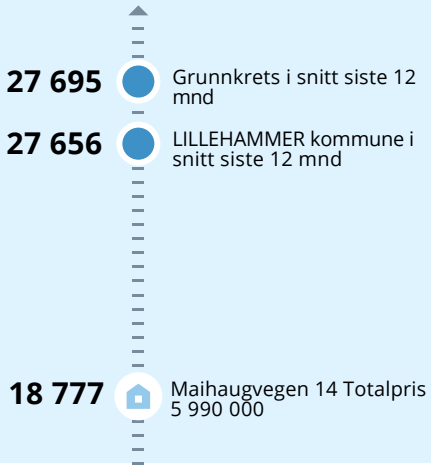
14
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Maihaugvegen 14 , 2609 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 59, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 404 m² BRA-i: 319 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 14.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1145 **Referansenummer:** WT8859

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 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

Stor eldre enebolig fra 1921 med stor garasje fra 1987 hvor bygning og anlegg er bevaringsverdig.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet 11 avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avvikene som gir TG3 omhandler gulvavvik, ubrennbar plate foran ildsted, ødelagt takrenne ved balkong, råte i utvendig panel, råte på rekkverk på balkong, råte i panel i kjeller, manglende rekkverk i trapp, tettesjikt bad 2.etasje, manglende avtrekk på kjøkken i 3. etasje og problemer med overvann fra Maihaugvegen.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon (trolig stående plank) fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen er av sperrer og har mansard konstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass i hovedsak fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og eldre malte balkongdører i tre, det er også en enkel kjellerdør ut fra kjeller.
Boligen har balkonger på øst og vestsiden i 2 etasje, samt en innglasset balkong, det er også en terrasse på grunnplan hvor deler er takoverbygget (2013).
Det er bygget et trapperom med lemmer ned til kjeller på nordsiden av bygget. Trappen er laget av betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, teppe, korkgulv og belegg. Veggene har trepanel, tapet, malte plater og malt strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har to mursteinspiper, vedovn, åpen peis, kamin og sotluke/feieluke.
Boligen har totalt fire innvendige trapper.
En trapp til kjeller, to trapper til 2.etasje, en trapp til 3. etasje og en trapp til loft.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører, skyvedør, malte fyllingsdører og enkelte plassbygde lemmedører på loft og i kjeller.

Rom under terreng (kjeller):
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking var ikke nødvendig, da det er påvist råteskader på utlektet kledning.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, lite badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 3.etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av metall.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av metall og laminat. Det er kjøleskap, komfyr og komfyrvakt.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Kjøkkenet ble fornyet med nye fronter og benkeplate i 2002, skrog er av aldre dato.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern og kobber og er i hovedsak fra byggeår.
Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert en eldre oljefyr som ble modernisert til å bruke bio brensel i 2019, siste service var i 2023.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er vannbåren varme via radiatorer i boligen.
Åpent elektrisk anlegg og to sikringsskap med automatsikringer i boligen. Det er i tillegg et lite sikringsskap i garasjen.
Boligen har brannslukker og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1918.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1918. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1918. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong og har ukjent årstall.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 2019. Tanken er i bruk til bio olje.
Det er fremvist dokumentasjon på at tidligere oljetank er fjernet i 2019.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er fremvist originaltegninger fra 1918 og det er gjort endringer i boligen gjennom tiden, ting som er endret er:

-Det er laget bad i hjørnet nord/øst i 1 etasje, her var det tidligere små boder/ spiskammers.
-Tidligere wc rom i 2 etasje er omgjort til bad, da det er installert badekar.
-Ett tidligere bad i hjørnet mot nord/øst i 2.etasje er fjernet og omgjort til kjøkken.
-Det er installert ett nytt trapperom i den søndre delen av boligen mellom 1 og 2 etasje.

Status for bygg er: Tatt i bruk 15.08.1921

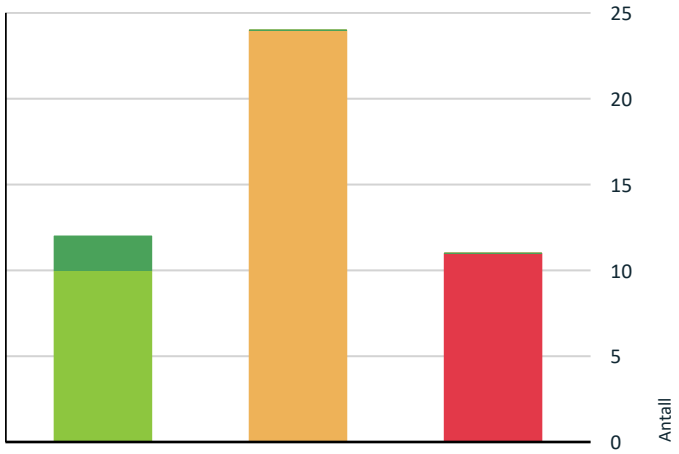
Garasje

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

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 15.10.1987.

Sammendrag av boligens tilstand

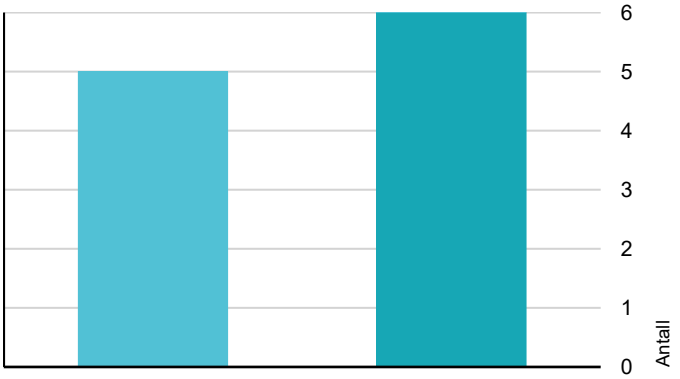
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1921. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

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	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/ soverom > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/ soverom > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Ny oljetank til bio-olje.
2018	Modernisering	Ny ytterdør.
2013	Modernisering	Utvidet terrasse med takoverbygg.
2010	Modernisering	Pusset opp soverom/hybel 2.etasje.
2004	Modernisering	Pusset opp bad 2.etasje.
2003	Modernisering	Pusset opp bad 1.etasje.
2002	Modernisering	Pusset opp kjøkken 1.etasje.
2000	Modernisering	Etter -isolert gulv mellom 1.etasje og kjeller.
1990	Modernisering	Taktekking ble byttet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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

-Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Tilstandsrapport



Tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

-Det er enkelte taknedløp som leder takvann til terreng ved mur.
-Takrenne som leder bort vann fra balkong på vestsiden har utettheter og vann renner ned langs yttervegg på innglasset balkong (TG3).

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

-Takrenne på balkong mot vest på utbedres, da vann renner ned på kledningen. Konsekvens er økt fuktbelastning på vegg som kan resultere i fukt og råteskader, noe som allerede har oppstått.

Kostnadsestimat er for utbedring av takrenne på balkong mot vest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takvann ledes til terreng ved mur.



Utettheter på takrenne ved balkong mot vest.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon (trolig stående plank) fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

-Det er påvist enkelte spredte råteskader nederst på panel (TG2), værslitt panel med malingsflass mot sør og ett litt større område med påvist råte på innglasset balkong mot vest (TG3).

Årsaken til råteskaden er utett takrenne fra balkong som har resultert i større fuktbelasting på vegg og noe synlig råte på vegg og takverk over innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

-Vedlikehold på fasader må utføres ved behov for å unngå følgeskader.

-Ingen/liten lufting i nedre kant av kledningen hindrer god lufting og drenering av veggkonstruksjonen. Konsekvens kan være at drenering av eventuelt vann/ kondens/fuktighet ikke fungerer optimalt og kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

-Kostnadsestimat er for utskifting av råteskadet treverk under balkong mot vest, takrenne er nevnt under posten nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade under balkong mot vest.



Råteskade under balkong mot vest.



Værslitt vegg mot sør.



Råte i kledningen på hjørnet mot tak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av sperrer og har mansard konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i hovedsak fra byggeår.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

-Det er enkelte vinduer med sprukne glass.
-Kitting på vinduer utvendig har sprekker og løsnet på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Tiltak:

-Vinduer trenger vedlikehold utvendig.
-Vinduskitt brukes for å tette og feste glass i vindusrammer, og for å beskytte treverket mot fuktighet og råte. Det er spesielt viktig i bunnrammen av vinduet, hvor det er mest utsatt for vær og vind. Riktig utført kittfals, som er det skråstilte innhugget der glasset ligger, er avgjørende for å lede vann bort og forhindre fuktskader.


Det er enkelte vinduer med små sprekker i glass.


Kitting har sprukket på vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og eldre malte balkongdører i tre.
Det er også en enkel kjellerdør ut fra kjeller.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkonger på øst og vestsiden i 2 etasje, samt en innglasset balkong.
Det er også en terrasse på grunnplan hvor deler er takoverbygget (2013).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

-Det er på balkong mot øst påvist råteskader på kledningen på rekkverk (TG3), samt at kledningen på balkong mot vest er værslitt.

-Det er opplyst at det er lagt ny membran (papp) på balkong på vestsiden. Denne virker å være lagt direkte ovenpå eldre falsende plater, samt at det er lagt plastfliser ovenpå dette igjen. Dette gir risiko for rifter og sår i membran, samt at overgangen mot vegg og under dør ikke er tettet tilstrekkelig. Balkong mot øst er tildekket med tregulv.

-Tidligere forskrifter hadde lavere krav til rekkverkshøyder enn dagens krav som er 1.0m

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

-Råteskadet treverk på rekkverk må byttes ut, råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

-Det anbefales næremere undersøkelser av tilstand på tekking på begge balkonger, da tekking er av eldre årgang og tildekket med gulv. Overgang mellom membran og vegg må dekkes over med blekk. Konsekvens er risiko for lekkasjer.

-Konsekvens av rekkverk lavere enn dagens krav er dårligere sikring og trygghetsfølelse.

-Kostnadsestimat er for utskifting av råteskadet panel på rekkverk, samt nærmere undersøkelser av tekking på gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader på kledning på rekkverk.



Utett overgang på papp ved vegg.

TG 2 Utvendige trapper

Det er bygget et trapperom med lemmer ned til kjeller på nordsiden av bygget. Trappen er laget av betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er avvik:

-Det mangler håndløper på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Konsekvens er større mulighet for at personskader oppstår i forbindelse med bruk av trapp.



Trapp til kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, teppe, korkgulv og belegg. Veggene har trepanel, tapet, malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er stedvis noe knirk i gulv.
-Det er stiftet tapet på vegger og himling på ett av loftsrommene, denne har revnet og løsnet med tiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Knirk i gulv oppstår vanligvis når to materialer gnisser mot hverandre under bevegelse, ofte på grunn av friksjon eller manglende stabilitet i gulvkonstruksjonen. Dette kan skyldes ulike faktorer som slitasje, løse innfestinger, ujevnt underlag, eller endringer i temperatur og luftfuktighet.

-Tapet på loftsrom er skjemmende, da det har løsnet. Konsekvens er kun kosmetisk.



Tapet på loftsrom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Eier opplyser om at etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er etterisolert i år 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt gulvavvik mellom 0- 50mm flere steder i boligen, spesielt rundt pipeløp. Årsak til avvik er sammensatt og kan være mindre bevegelser i grunnmur, uttørking av treverk, avvik i utførelse og materialkvalitet fra byggeåret. Dette er ikke unormalt med tanke på alder på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

-Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.
For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises. En eventuell oppretting av gulv vil kunne føre til følge-problemer med blant annet trapper, dører, bærekonstruksjon, høydeforskjeller på rom og lignende. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er målt til 43mm på tvers av gang i 2.etasje.



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er 26mm på tvers av stue i 1.etasje.

Tilstandsrapport

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.

-Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Aktsomhetskart for radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper, vedovn, åpen peis, kamin og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er avvik:

-Det mangler ildfastplate på gulv under vedovn i 3.etasje.
-Røykerør til vedovn i kjeller er fjernet og hull i pipe er utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

-Konsekvens av manglende ildfast plate er at glør som havner på brennbart materiale kan føre til brann.

-Pipehull i kjeller må tettes på en forsvarlig måte. Ett åpent hull i et pipeløp kan føre til flere alvorlige konsekvenser, inkludert utslipp av røyk og gasser inn i boligen, økt brannfare og helseproblemer. Det kan også føre til luktproblemer og raskere sotdannelse, som igjen kan forårsake pipebrann.

Kostnadsestimat er for ildfast plate foran ovn og tetting av hull i pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking var ikke nødvendig, da det er påvist råteskader på utlektet kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

-Det er synlig fuktighet på gulv sørenden av kjelleren.
-Det er råteskadet panel på vegger, spesielt i sørenden av kjelleren, dette gjelder flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Det anbefales at alt treverk i kjeller mot yttervegger fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Konsekvens av å ikke fjerne treverk mot yttervegger er utvikling av sopp som kan forplante seg videre i konstruksjonen og gjøre stor skade.

-Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering/fuktsikring, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur.
Ved endring av bruken i kjeller må det gjøres tiltak med fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat er for fjerning av utlektet treverk mot yttervegger, slik at kjelleren får mest mulig åpne murkonstruksjoner, samt rensing av ventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte på treverk i kjeller.



Stående fuktighet på kjellergulv.



Måling i treverk.



Råte på treverk i kjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har totalt fire innvendige trapper.
En trapp til kjeller, to trapper til 2.etasje, en trapp til 3. etasje og trapp til loft.

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 er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

-Lav frihøyde i trapp til kjeller, til 2. etasje og til 3. etasje.
-Manglende håndløpere.
-Manglende rekkverk i trapp til 3. etasje (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

-Det må etableres rekkverk i trapp mellom 2- og 3 etasje.

-Konsekvens av manglende håndløper, større åpninger og lavere rekkverk enn dagens krav er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

Kostnadsestimat er for etablering av rekkverk i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk i trapp til 3. etasje.



Store åpninger mellom rekkverk mot sør i 2.etasje.



Stor åpning mellom trinn i trapp mot sør mellom 1-2 etasje.



Lav frihøyde på trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, skyvedør, malte fyllingsdører og enkelte plassbygde lemmedører på loft og i kjeller.

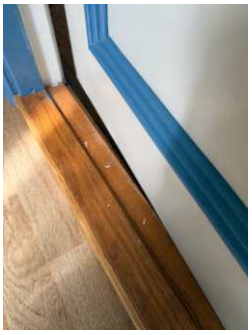
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler, ellers liten konsekvens.



Enkelte dører subber i terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



Bad 2.etasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Baderomsplater overlapper ikke vinylbelegg på vegg, samt at det er manglende fugemasse mellom baderomsplate og bunnskinne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Baderomsplater overlapper ikke vinylbelegg på gulv.



Manglede fugemasse mellom plater og bunnskinne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm.

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

-Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1 :50
minst 0,8 m ut fra sluket (Tek 97). Det er manglende fall (noe motfall) lokalt rundt sluk på dette badet.

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.

Tilstandsrapport



Lokal svank på gulv mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Da våtromsplater ikke overlapper vinylbelegg på vegg i våtsoner er det risiko for at tettesjikt har utettheter (TG3).
-Vinylbelegg er kun brettet ned i sluket uten klemring.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

-Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellomvinylbelegget og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket, spesielt hvis sluket går tett. Noe som kan forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

-Konsekvens av feil montering av baderomsplater som ikke overlapper vinylbelegg er at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og skape fukt og råteskader, spesielt da det dusjes/ bades rett på vegg.

Kostnadsestimat er for montering av nytt tettesjikt på vegg f.eks nye baderomsplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Feil montering av plater.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, lite badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

-Det er svelleskader på innredning mot badekar. Dette kommer av at det brukes dusjforheng, noe som øker risiko for vannsøl.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Svelleskade på innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.



Inni vegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bad 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

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

-Det er vindu i våtsonen til badekar.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

-Vær oppmerksom på fukt og vannbeslastningen på uegnede materialer. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Konsekvens er fuktskader på treverk.



Vindu i våtsonen til badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk 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.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

-Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

-Det er litt svelling på skap mot badekar, dette kommer av vannsøl ved bruk av badekar.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Det er påvist skader på innredning.

1. ETASJE > BAD

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.

-Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut, for lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

1. ETASJE > BAD

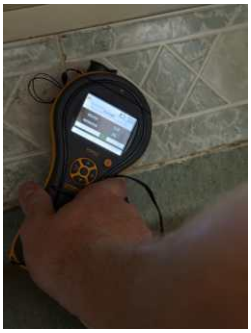
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har synlig membran (belegg og baderomsplater) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018 uten å påvise unormale verdier.

Merknad: Fuktsøk er en indikasjon på forskjeller i fuktinnhold og er ikke en fuktmåling.



Fuktsøk på vegg ved badekar.



Fuktsøk på vegg ved servant.



Fuktsøk på gulv.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/ SOVEROM

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av metall.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

-Kjøkkenet består av vask og skap.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

-Ved bruk som et fullverdig kjøkken mangler den enkelte elementer slik som komfyr, oppvaskmaskin, avtrekk og kjøleskap.



Kjøkken 3. etasje.

3. ETASJE > KJØKKEN/ SOVEROM

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

-Det mangler ventilering fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

-Hvis det skal installeres komfyr eller platetopp må det etablerer avtrekk. Ingen konsekvens uten kokemuligheter.

Kostnadsestimat er for montering av ventilator hvis det skal installeres komfyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av metall og laminat. Det er kjøleskap, komfyr og komfyrvakt.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Tilstandsrapport



Kjøkken 2. etasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

.



Kun naturlig avtrekk på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkenet ble fornyet med nye fronter og benkeplate i 2002, skrog er av aldre dato.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern og kobber og er i hovedsak fra byggeår.

Tilstandsrapport

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

-Vannrør av jernog kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Stoppekran har en del rustdannelse

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.
-Stoppekran bør vurderes byttet.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

-Eldre støpejernsrør er spesielt utsatt for tilstopping som følge av at rørene "gror" igjen innvendig, får sprekkdannelser eller brudd.



Avløp av soil.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

-Det mangler ventiler på enkelte soverom, stue og spisestue.

Konsekvens/tiltak

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

-En boenhet må tilføres tilstrekkelig mengde ren uteluft for å tynne ut de forurensninger som tilføres inneluften.
Dette kan gjøres ved at det etableres nødvendig avtrekk fra rom med større luftforurensning eller fuktighetsbelastning, samtidig med at det tilføres tilsvarende friskluftmengder til rom med krav til høyere luftkvalitet.

Konsekvens av utilfredstillende ventilering kan være dårligere inneklima og økt fuktbelastning.

TG 2 Varmesentral

Det er installert en eldre oljefyr som ble modernisert til å bruke bio brensel i 2019, siste service var i 2023.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Oljefyr.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Bereder er koblet i henhold til forskrifter på byggetidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.



Varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme via radiatorer i boligen.

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

-Levetiden til en radiator varierer, men vanligvis kan man forvente at den holder i 20-30 år, noen ganger opptil 50 år, spesielt for vannbårne radiatorer. Faktorer som klima, bruk og vedlikehold kan påvirke hvor lenge en radiator varer.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



Radiator.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Åpent elektrisk anlegg og to sikringsskap med automatsikringer i boligen. Det er i tillegg et lite sikringsskap i garasjen.

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.
   1918

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?
   Ja

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

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?
    Ja

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

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.



Sikringsskap garasje.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

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?
   Ja Det er flere brannslukkere i boligen, men alle er over 10 år.

   Kostnadsestimat er for innkjøp av nytt brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det mangler brannvarsler i 1 etasje.

   Kostnadsestimat er for montering av brannmelder i 1.etasje.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende brannvarsler i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Løsmassekart. ngu.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1918.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Lokal utbedring må utføres.

-Konsekvens av dårlig eller manglende drenering og fuktsikring av muren er fuktopptrekk/innsig gjennom betonggulv og vegger til kjeller. Resultatet av dette er en fuktig kjeller som kan utvikle fukt og råteskader.

Da det er påvist råte i utforet treverk i kjeller er det anbefalt at alt treverk i kjeller mot yttervegger fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Når dette er gjort kan man vurdere tilstanden av kjelleren og behovet for ny drenering av boligen. Hvis kjelleren skal ha endret bruk til f.eks kjellerstue, soverom osv, vil dette kreve ny drenering og fuktsikring av kjellergulv. Typisk pris for drenering er 4.500- 9000kr pr løpemeter.



Ingen synlig fuktsikring av mur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

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

-Eier informerer at det forekommer problemer med overvann fra Maihaugvegen ved kraftig regnvær. Regnvann samler seg i vegbanen og renner inn mot garasje og boligen. Dette har resultert at vann har kommet inn i kjeller og garasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Det bør undersøkes med kommunen om løsning på problem med overvann mot eiendommen fra Maihaugvegen.
Konsekvens er videre problemer med vann inn i garasje og kjeller.

kostnadsestimat er for nærmere undersøkelser av problemet med overvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Aksomhetskart for farer. NVE.NO



Problemer med overvann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1918. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1918. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tekst fra kommunen:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er der normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Det finnes ikke entydig informasjon i vårt VA-arkiv vedr. septiktank. Dersom det er septiktank vil det kunne komme pålegg om utkobling/direktekobling.

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 støpejernsrør er spesielt utsatt for tilstopping som følge av at rørene "gror" igjen innvendig, får sprekkdannelser eller brudd.
Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og har ukjent årstall.

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

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

Det er opplysninger i dokumenter fra kommunen om at det kan komme krav om utkobling eller direktekobling til kommunalt avløpsnett.



Kum til septik.

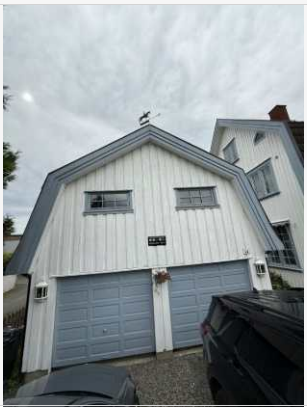
TG 1 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 2019. Tanken er i bruk til bio olje.
Det er fremvist dokumentasjon på at tidligere oljetank er fjernet i 2019.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med 2 etasje.

Garasjen er bygget på ringmur av betong med gruslagt dekke inni garasjen.
Veggene er bygget av reisverk kledd med stående utvendig kledning.
Taket har sperrekonstruksjon med mansardstil tekket med decra metallplater.
Bygget har 2 vippeporter med elektrisk motor, samt en inngangsdør.
Bygget er isolert og det er installert strøm og el-billader.
Innvendig er garasjen kledd med plater og trepanel.
1. etasjen er garasje og det er trapp opp til to bodrom i 2.etasjen. Det er også en luke i taket for inspeksjon av loft.

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet og er ikke vurdert/tilstandsvurdert.

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

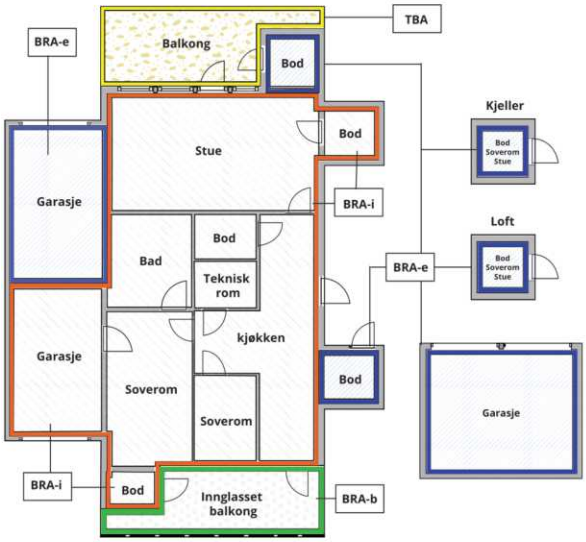
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	50			50		44	94
2. Etasje	96			96	10		96
1. Etasje	100		6	106	35		106
Kjeller	73			73			73
SUM	**319**		**6**		**45**	**44**	**369**
SUM BRA	**325**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, Gang, Bod, Bod 2, Kjøkken/ soverom, Kott, Kott 2		
2. Etasje	Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Stue, Bad, Kjøkken, Soverom 3		
1. Etasje	Entré, Hall m/trapp, Kontor m/ trapp, Stue, Spisestue, Bad, Kjøkken, Gang		Innglasset balkong
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Gang, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Fyrrom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
3. etasje har en spesiell takkonstruksjon (mansard) og det er vanskelig å måle opp denne etasjen, oppmålingen er gjort med håndholdt laser og er gjort etter beste evne.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist originaltegninger fra 1918 og det er gjort endringer i boligen gjennom tiden, ting som er endret er:

-Det er laget bad i hjørnet nord/øst i 1 etasje, her var det tidligere små boder/ spiskammers.
-Tidligere wc rom i 2 etasje er omgjort til bad, da det er installert badekar.
-Ett tidligere bad i hjørnet mot nord/øst i 2.etasje er fjernet og omgjort til kjøkken.
-Det er installert ett nytt trapperom i den søndre delen av boligen mellom 1 og 2 etasje.

Status for bygg er: Tatt i bruk 15.08.1921

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det har vært gjort arbeid på det elektriske anlegget, dokumentasjon er fremvist.

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)**
2. Etasje		36		36	
1. Etasje		43		43	
SUM		**79**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje		Bod, Bod 2	
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 15.10.1987.

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:

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	232	87
Garasje	0	79

Kommentar

Enebolig — S-ROM er boder i kjeller og bod på loft (3. etasje).

Garasje

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Anne Margrethe Jachwitz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	59	11		0	1167.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Maihaugvegen 14

Hjemmelshaver
Jachwitz Anne Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Maihaugvegen 14 som er ca 500 meter opp og øst for Lillehammer handelssentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, grus og noe belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Bygning og anlegg er bevaringsverdig.
Når et bygg eller anlegg er bevaringsverdig, betyr det at det har blitt vurdert å ha såpass stor kulturhistorisk verdi at det bør bevares for ettertiden. Dette kan skyldes alder, sjeldenhet, arkitektonisk stil, eller andre faktorer som gjør det viktig å ta vare på. Bevaringsverdige bygninger kan være fredet, vernet eller kun registrert som verneverdige. Bevaringsstatusen kan innebære begrensninger i hva eieren kan gjøre med bygget, spesielt når det gjelder eksteriør og bærende konstruksjoner. Endringer eller oppussing kan kreve søknad og dispensasjon fra reguleringsplanen.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	8656453			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.06.2025	Laget og levert til megler.	Innhentet		Nei
Del med takstmann	30.06.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.08.2025	Mottatt og lest	Fremvist		Nei
Boligmappa		Diverse dokumentasjon fra håndtverkere.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	
2	17.08.2025	Har lagt inn tekst om at bygning og anlegg er bevaringsverdig under beskrivelse av tilstand og en større tekst under :tinglyste /andre forhold.

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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WT8859

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251284

Selger 1 navn
Anne Margrethe Jachwitz

Gateadresse
Maihaugvegen 14

Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2609

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.: 8656453

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251284

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller på sørvegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Insekter og mus kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Minel skiftet sikringsskap.

Arbeid utført av: Minel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251284

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251284

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251284

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

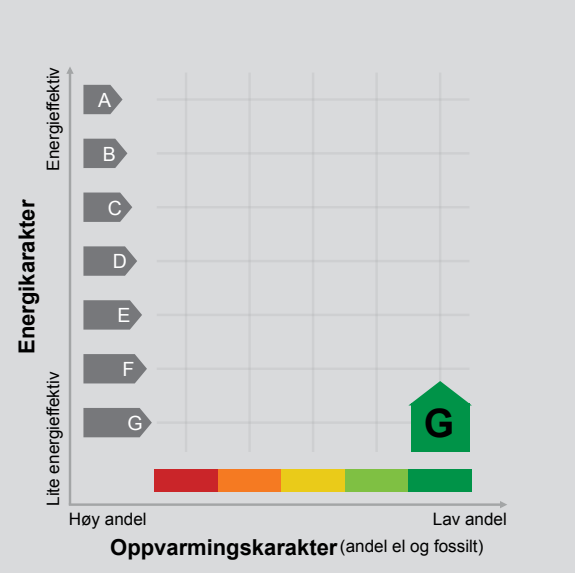
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Margrethe Jachwitz	897675611d84e3d2a68d6 5259a57cb649d353af1	04.07.2025 07:12:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251284

- 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	Maihaugvegen 14
Postnummer	2609
Sted	LILLEHAMMER
Kommunenavn	Lillehammer
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12274696
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155133
Dato	14.08.2025



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)

- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Termografering og tetthetsprøving

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	1921
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	319
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk 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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 2: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 3: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 11: 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 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Brukertiltak

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 26: 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 27: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 28: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 29: 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 30: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 31: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.06.2025 08:28

Eiendom 3405-59/11 Wilhelmshøi

Bruksnavn	Wilhelmshøi				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.10.1917	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	1168,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	59	Beregnet areal	1167,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	11	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Maihaugvegen 14	2609 Lillehammer	Nedre Nybu	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.10.1917	Kart- og delingsforretning	3405-59/11	Mottaker	1973
		3405-59/2	Avgiver	-1973
24.08.1970	Kart- og delingsforretning	3405-59/11	Avgiver	-1065,3
		3405-59/354	Mottaker	1065,3
22.03.1978	Kartforretning	3405-59/11	Mottaker	1191,9
30.05.1984	Grensejustering	3405-59/29	Avgiver	-46,7
		3405-59/11	Mottaker	46,7
22.03.1985	Grensejustering	3405-59/2	Avgiver	-35,4
		3405-59/11	Mottaker	35,4
09.02.2005	Kart- og delingsforretning	3405-59/474	Mottaker	105,3
		3405-59/11	Avgiver	-105,3
26.04.2012	Oppmålingsforretning	3405-59/455	Berørt	0
		3405-59/486	Mottaker	716,3
		3405-59/11	Berørt	0
		3405-59/22	Berørt	0
		3405-59/354	Berørt	0
		3405-59/29	Avgiver	-716,4
		3405-59/23	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-59/11	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	12274696			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	333/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.08.1921	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	333/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	120/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	333	10	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	101/0	0/0	101/0
H02	Hovedetasje	0	101/0	0/0	101/0
H03	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	86/0	0/0	86/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	7473699			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.06.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	30.10.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	84/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	84/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	42/0	42/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	42/0	42/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.06.2025 08:29

Eiendom 3405-59/11

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Maihaugvegen 14	2609 Lillehammer

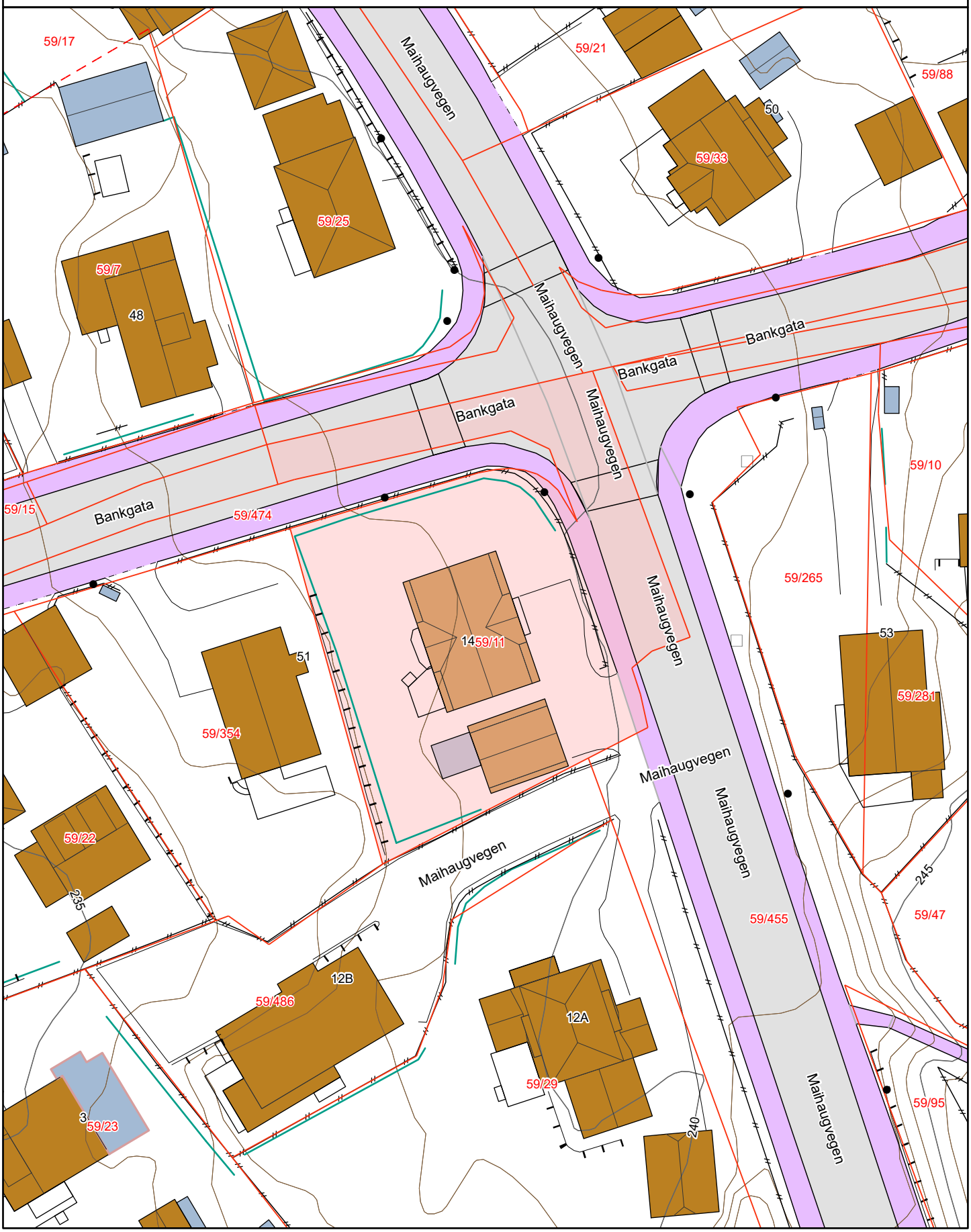
Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Jachwitz Anne Margrethe Maihaugvegen 14 2609 Lillehammer	140357	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Jachwitz Anne Margrethe Maihaugvegen 14 2609 Lillehammer	140357	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Oversiktskart

Adresse: **Maihaugvegen 14, 2609 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/59/11/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1168 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.06.2025



Matrikkelkart

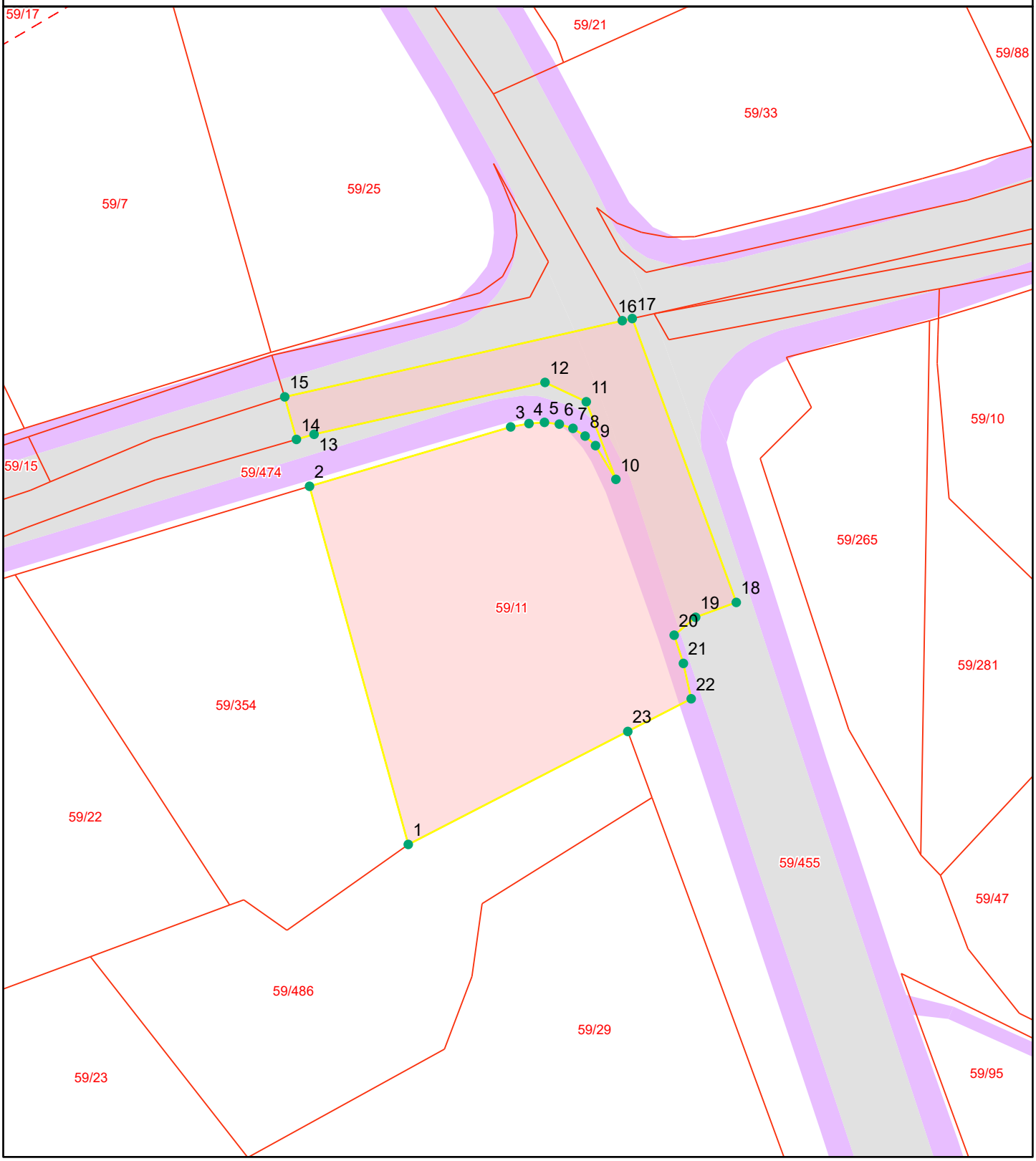
Adresse: **Maihaugvegen 14, 2609 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/59/11/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1168 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.06.2025

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: 1168 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6776471.77	579474.91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	34.26	0
2	6776504.77	579465.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.36	0
3	6776510.24	579484.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.72	0
4	6776510.55	579486.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.44	0
5	6776510.66	579487.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.38	0
6	6776510.5	579488.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.32	0
7	6776510.11	579490.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.33	0
8	6776509.4	579491.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.3	0
9	6776508.52	579492.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.64	0
10	6776505.41	579494.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.66	0
11	6776512.56	579491.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.21	0
12	6776514.34	579487.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.85	0
13	6776509.56	579466.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.7	0
14	6776509.09	579464.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.07	0
15	6776513.01	579463.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.95	0
16	6776520.03	579494.66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	0.94	0
17	6776520.23	579495.58	Ikke spesifisert	Veg midt	Terrengmålt	13	27.88	0
18	6776494.07	579505.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.99	0
19	6776492.7	579501.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.58	0
20	6776491.05	579499.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.74	0
21	6776488.45	579500.3	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	3.34	0
22	6776485.19	579501.02	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	6.58	0
23	6776482.18	579495.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.79	0

REGISTRERINGSSKJEMA FOR VURDERING AV VERNEVERDIGE BYGNINGER

Kommunenr 0501	*Kvartal nr*	*Gnr* **59**	*Bnr* **11**	*Bygningens adresse:* Maihaugvegen 14
Grunneier: Jan Erik Aasen. Maihaugvegen 14, 2609 Lillehammer				





Foto: Sett fra nord-vest (Eventuelle flere foto på side 2)
Kart: M 1:2000 Nord ↑

Type / kategori: Enkeltbygning	*Opprinnelig funksjon:*	Interessant som enkeltbygning	
	Historisk viktigste / mest kjente funksjon:	Interessant som del av et anlegg eller en bakgård	
	Nåværende funksjon: Bolig	- - med antall hus	

	VERNEKRITERIER	**Karakterer** (*)			**Merknader** (Eventuelle tilleggsmerknader på side 2)
A	Representativitet *(Typisk for sin kategori)*	**3**			
B	Sjeldenhet i Lillehammer sentrum				
C	Autentisitet *(Opprinnelig stand / ekte)*	**3**			
D	Sammenheng *(Del av en helhet, et område, en bakgård)*		**2**		Synlig
E	Identitets- /symbolverdi		**2**		
F	Alder				Byggeår:
G	Historisk kildeverdi			**1**	
H	Arkitektonisk / kunstnerisk verdi	**3**			
I	Fysisk tilstand	**3**			
SAMLET VURDERING AV VERNEVERDI					

J	Teknisk/økonomiske muligheter for restaurering				
K	Anvendelighet *(Forutsatt ev. restaurering)*				
L	Status i offentlige arealplaner				
M	Forhold til byggeplaner / utviklingspotensiale (**)				

FORELØPIG ANBEFALT REGULERINGSMESSIG STATUS	

(*) Karakterer: **3**: Taler for vern **2**: Middels **1**: Taler ikke for vern
(**) Forhold til byggeplaner / utviklingspotensiale: Karakter 3 gis hvis det ikke foreligger noen planer eller hvis bygningen passer inn i foreliggende planer

Utfylt av Lillehammer kommune Areal og miljø *Dato* 25.05.11. JTL

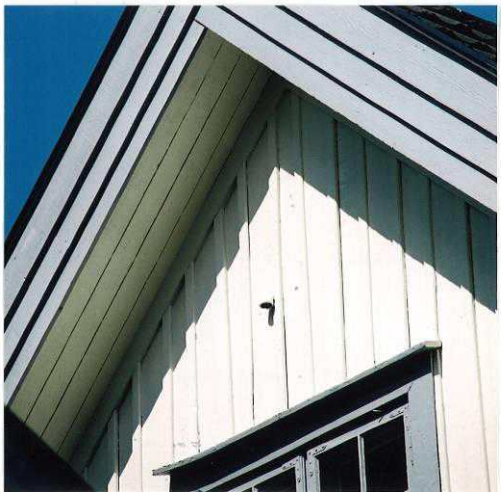
Sett fra sør-øst



Sett fra øst







Sett fra nord-vest

Sett fra øst

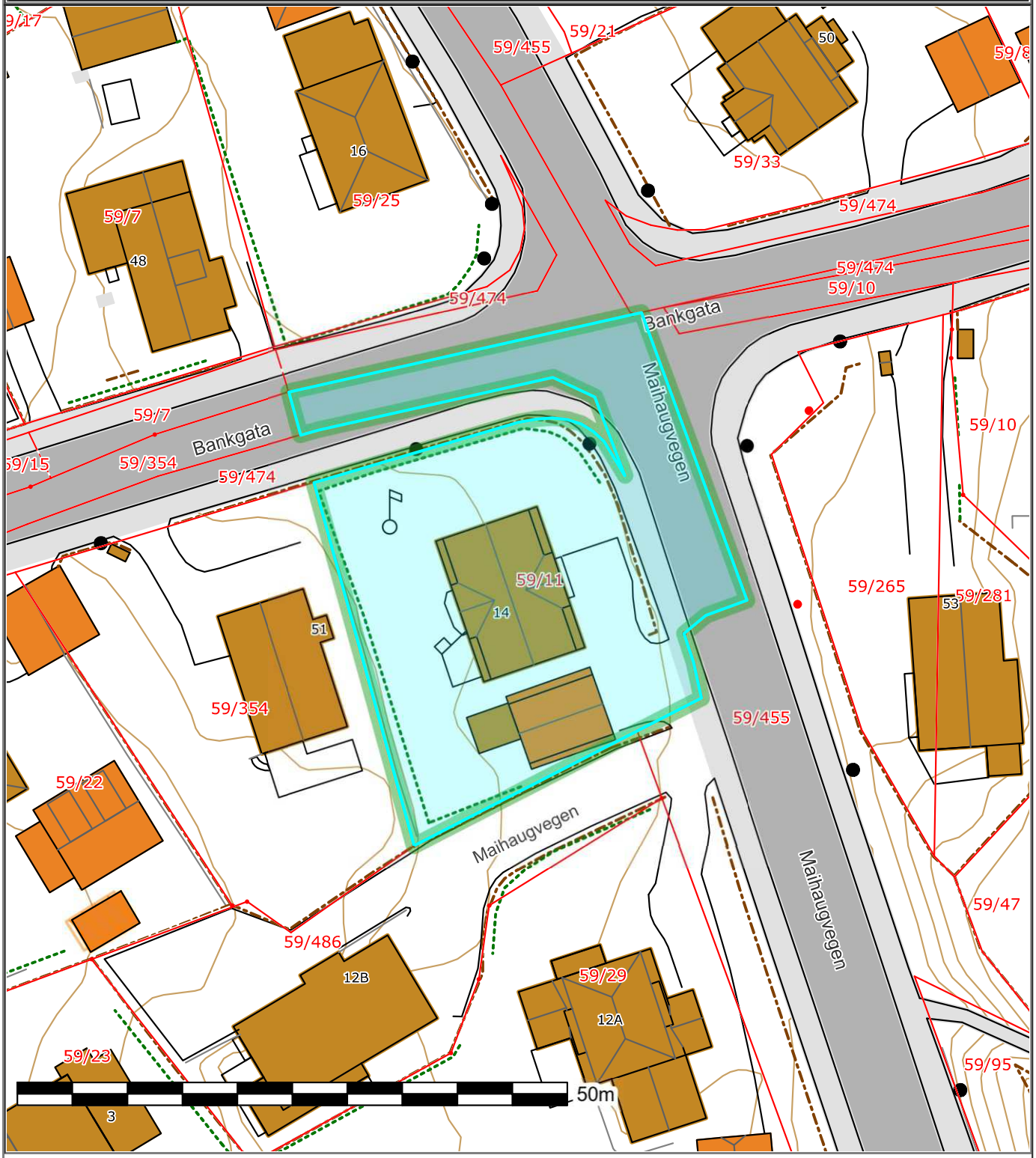
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Maihaugvegen 14, 2609 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	JACHWITZ ANNE MARGRETHE, MAIHAUGVEGEN 14, 2609 LILLEHAMMER			

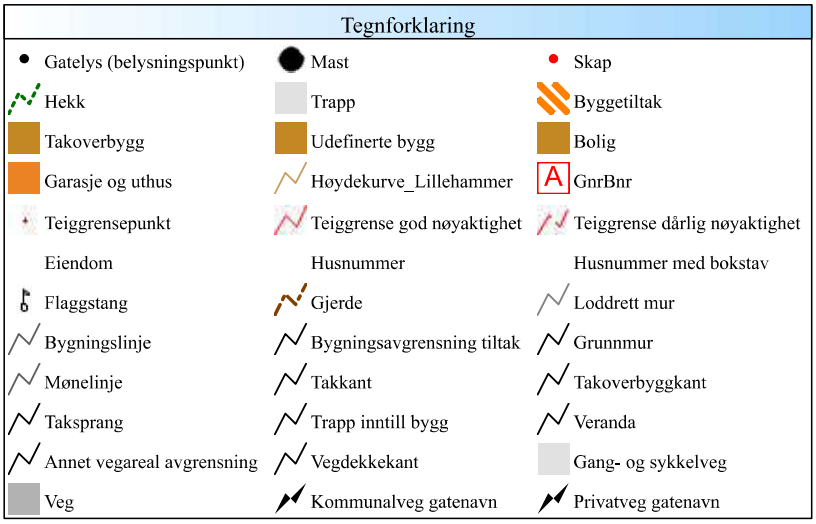
LILLEHAMMER KOMMUNE

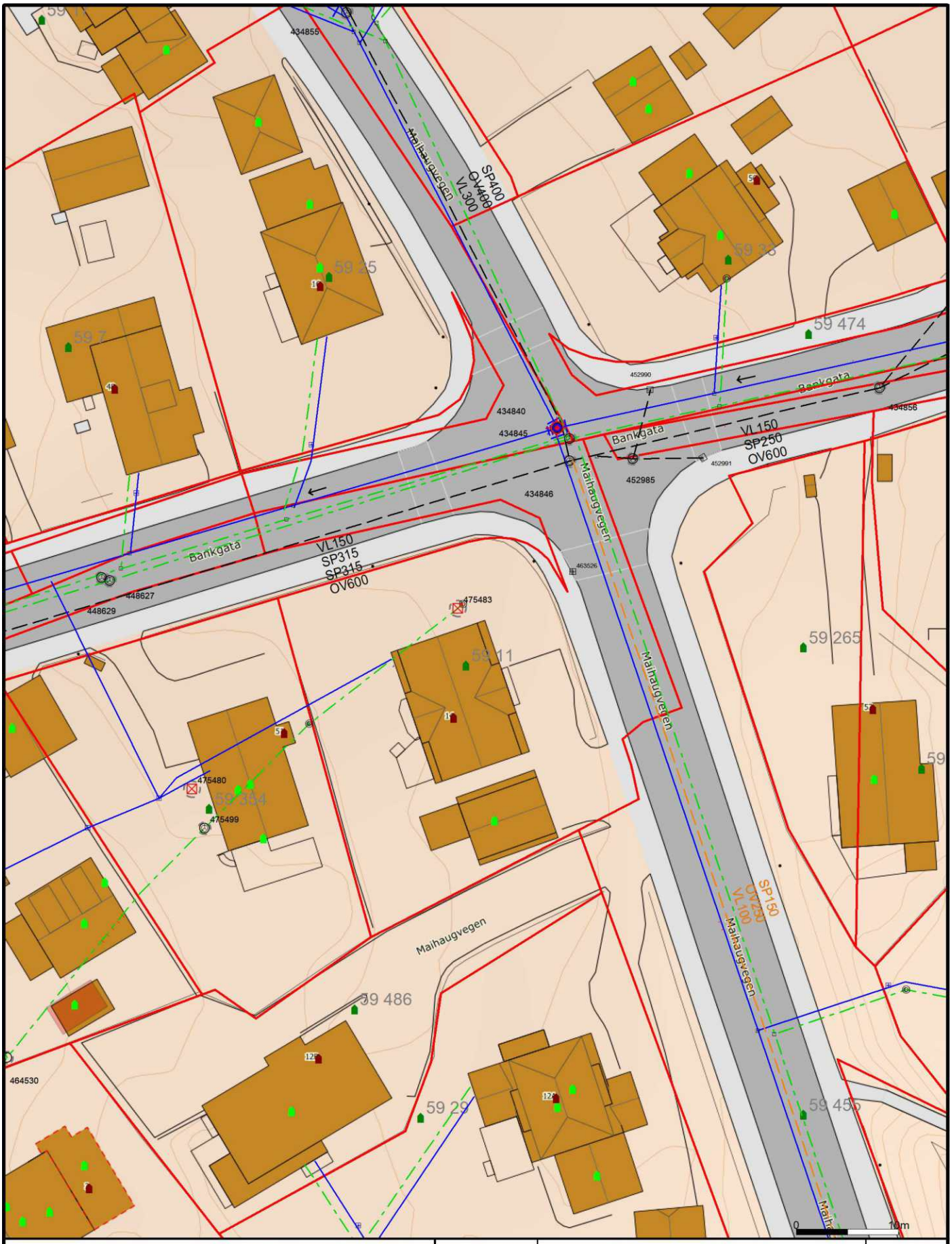
Dato: 1/7-2025 Sign:

Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE





Vannledning
Avløp felles ledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Avløp felles borehull
Avløp felles dykkerledning
Avløp felles kanal
Avløp felles lufteledning
Avløp felles overløpsledning
Avløp felles pumpeledning
Avløp felles sugeledning
Avløp felles tunnel
Avløp felles varerør
Avløp felles kopling
Drensledning
Drens tunnel
Sigevannsledning
Prosessavløp fra
Sigevann drensle
Sigevann infiltrasj
Sigevann overløp

Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

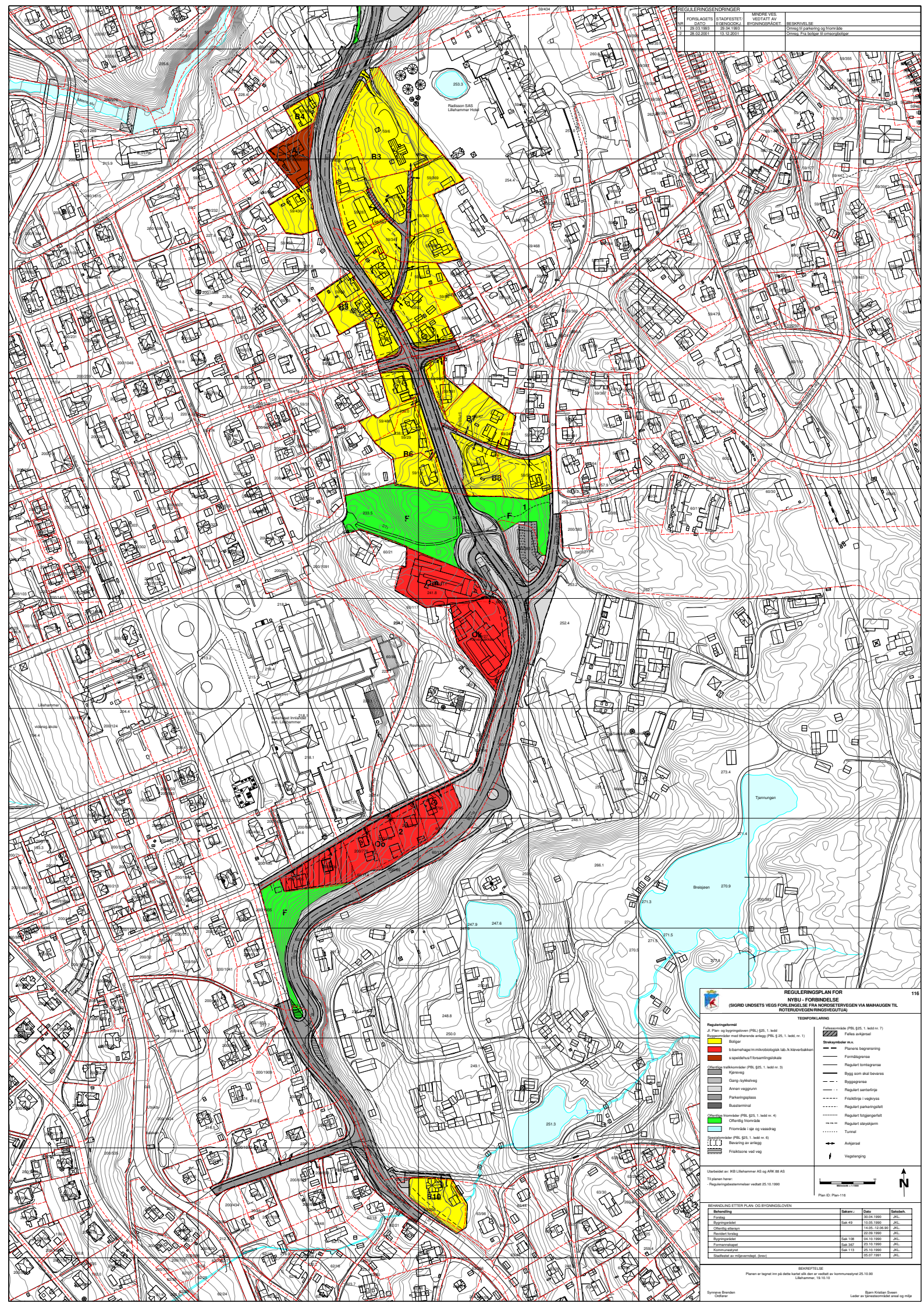
N

Dato: 2025.06.30

Sign: RHO

Målestokk 1:500

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



REGULERINGSENDRINGER				
NR	FORSLAGETS DATO	STADFESTET/ EGENDODKJ.	MINDRE VES. VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET.	BESKRIVELSE
1	29.03.1993	29.04.1993		Omreg til parkering og friområde
2	28.02.2001	13.12.2001		Omreg. Fra boliger til omsorgsboliger

116

REGULERINGSPLAN FOR NYBU - FORBINDELSE

(SIGRID UNDSETS VEGS FORLENGELSE FRA NORDSETERVEGEN VIA MAIHAUGEN TIL ROTERUDVEGEN/RINGSVEGUTUA)

TEGNFORKLARING

Reguleringsformål

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

Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)
- Boliger
- b:barnehage/m:mikrobiologisk lab./k:kløverbakken
- s:speidelhus/f:forsamlingslokale

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass
- Busstterminal

Offentlige friområder (PBL §25, 1. ledd nr. 4)
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Bevaring av anlegg
- Frisiktsone ved veg

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel

Streksymboler m.v.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Avkjørsel
- Vegstengning

Utarbeidet av: IKB Lillehammer AS og ARK 88 AS

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 25.10.1990

Målestokk = 1:1000

Plan ID: Plan-116

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

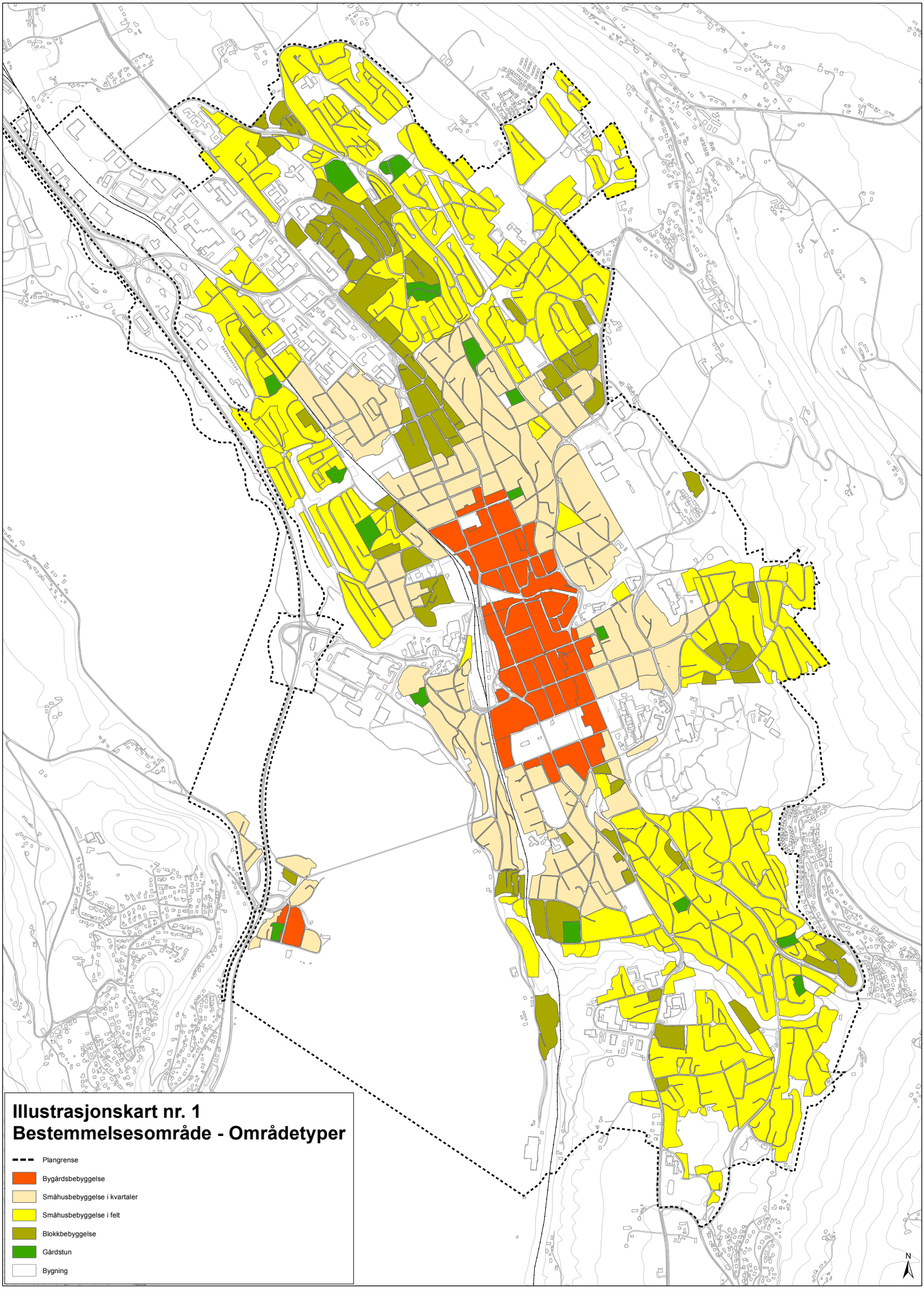
Behandling	Saksnr.:	Dato	Saksbh.
Forslag		30.04.1990	JKL.
Bygningsrådet	Sak 49	10.05.1990	JKL.
Offentlig ettersyn		14.05.-12.06.90	JKL.
Revidert forslag		22.09.1990	JKL.
Bygningsrådet	Sak 108	04.10.1990	JKL.
Formannskapet	Sak 367	23.10.1990	JKL.
Kommunestyret	Sak 113	25.10.1990	JKL.
Stadlestet av miljøverndept. (brev)		05.07.1991	JKL.

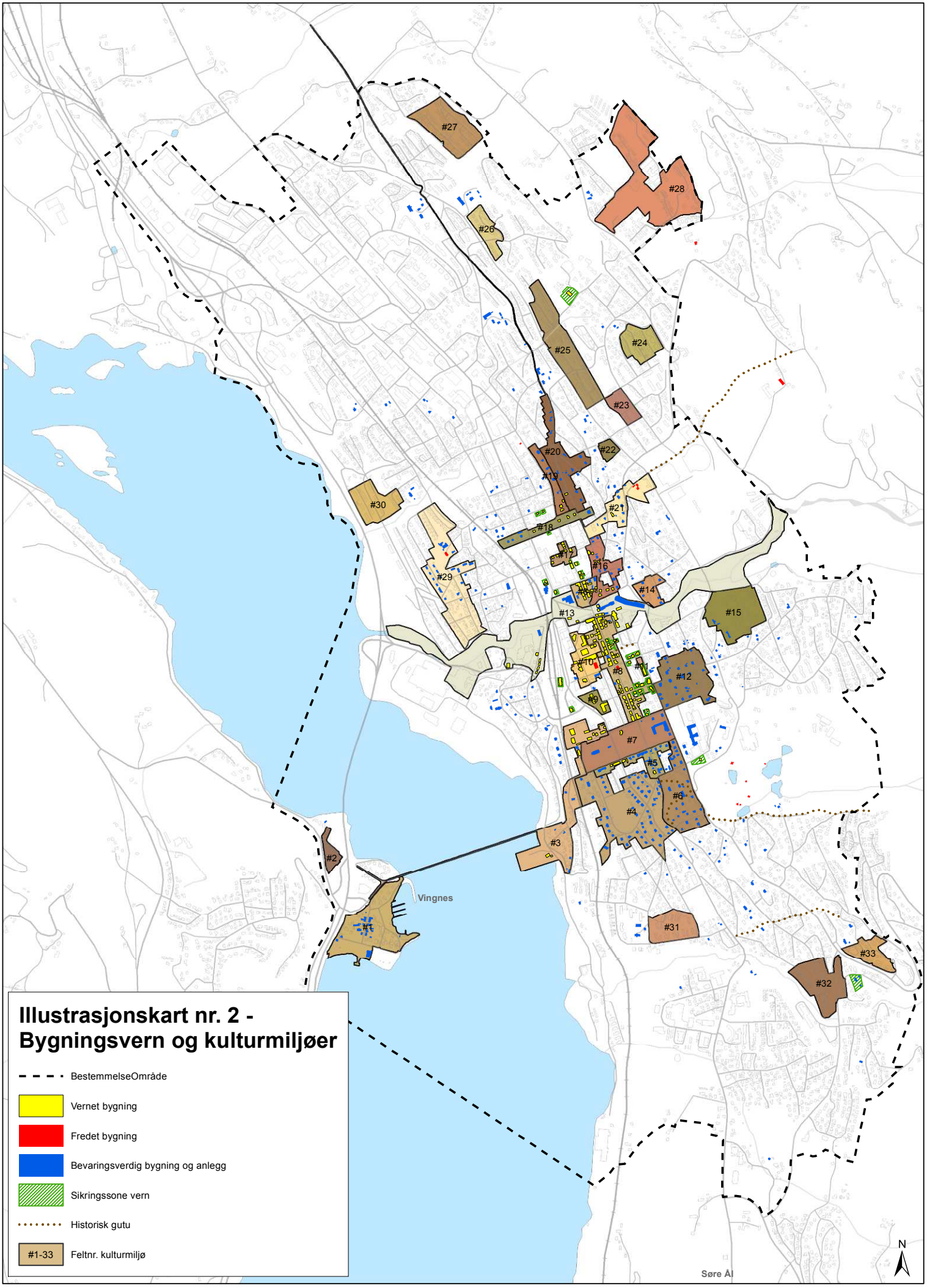
BEKREFTELSE

Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 25.10.90
Lillehammer, 19.10.10

Synnøve Brenden
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø

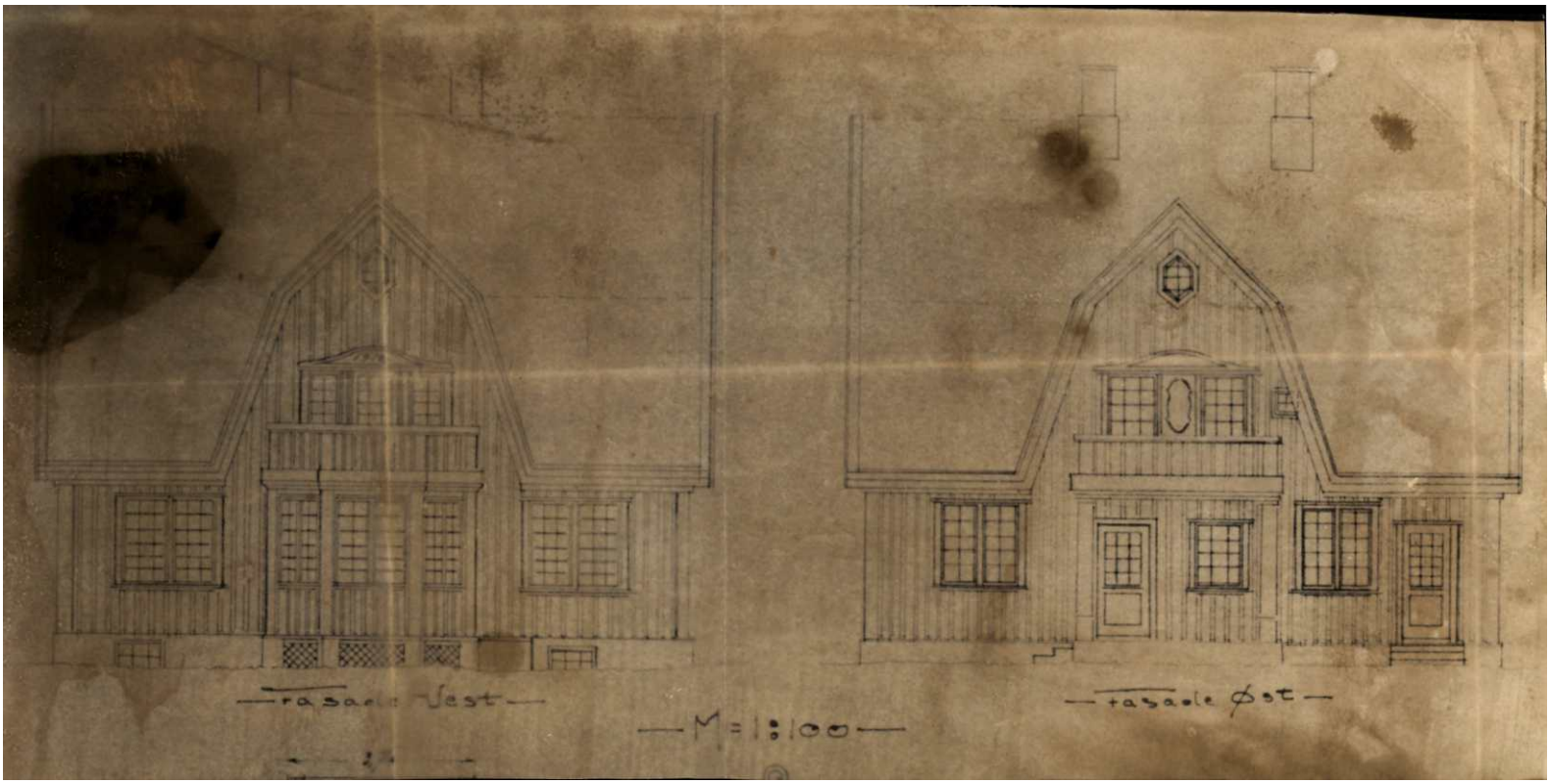

Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km



Illustrasjonskart nr. 2 - Bygningsvern og kulturmiljøer

- BestemmelseOmråde
- Vernet bygning
- Fredet bygning
- Bevaringsverdig bygning og anlegg
- Sikringssone vern
- Historisk gutu
- #1-33 Feltnr. kulturmiljø

Dato: 30.01.2020


fasade Vest
M=1:100
fasade Øst

1. etg. 8,25 × 12,25
÷ 1,3 × 1,1

99,6 m²

216,0 m²

2. etg. 8,25 × 12,25

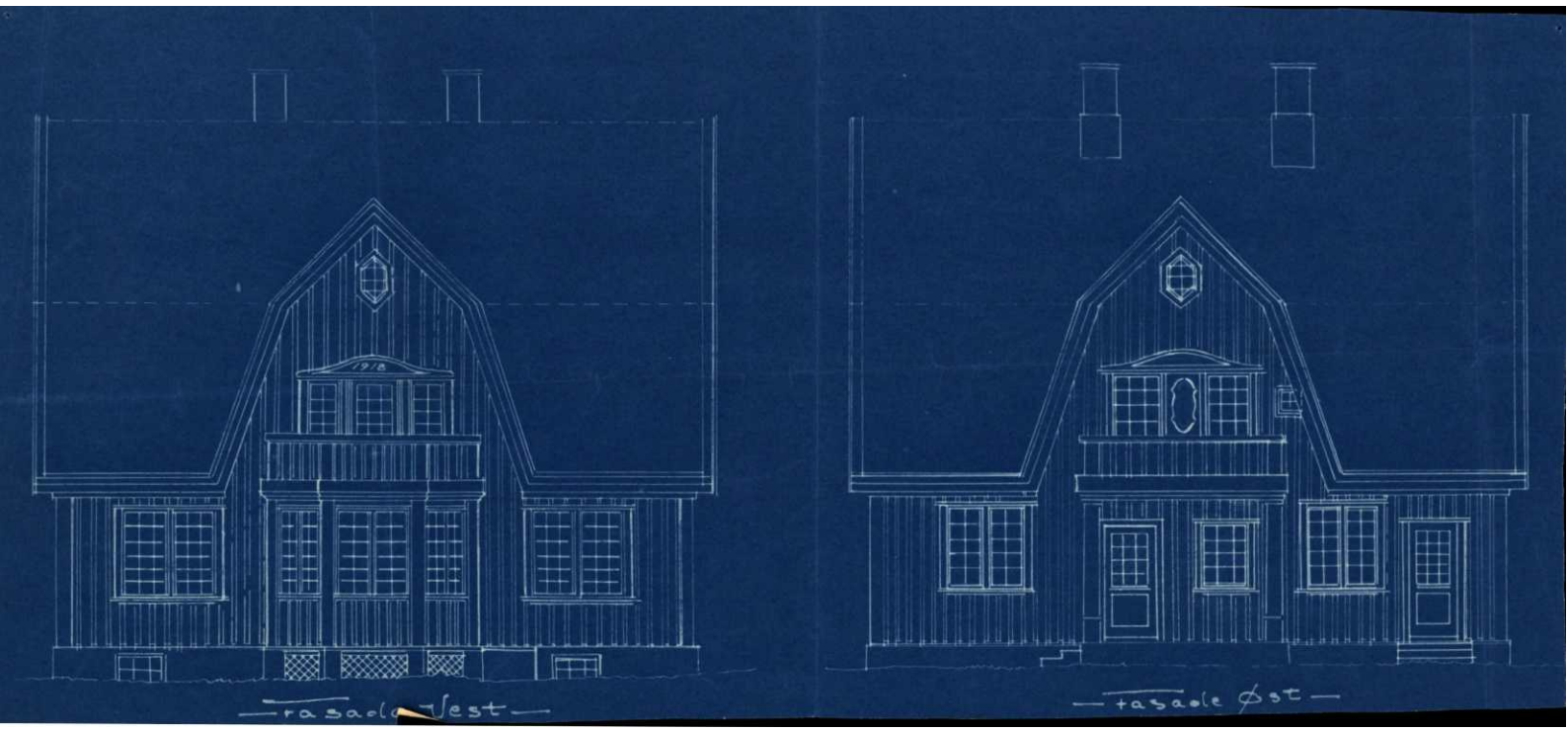
101,0 m²

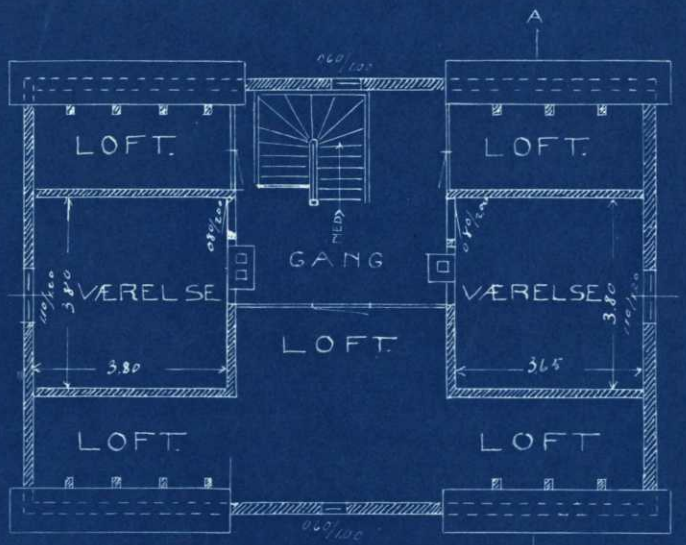
3. etg. 3,7 × 3,7
3,7 × 3,7
2,0 × 4,4

36,0 m²

236,6 m²

5 Q/11

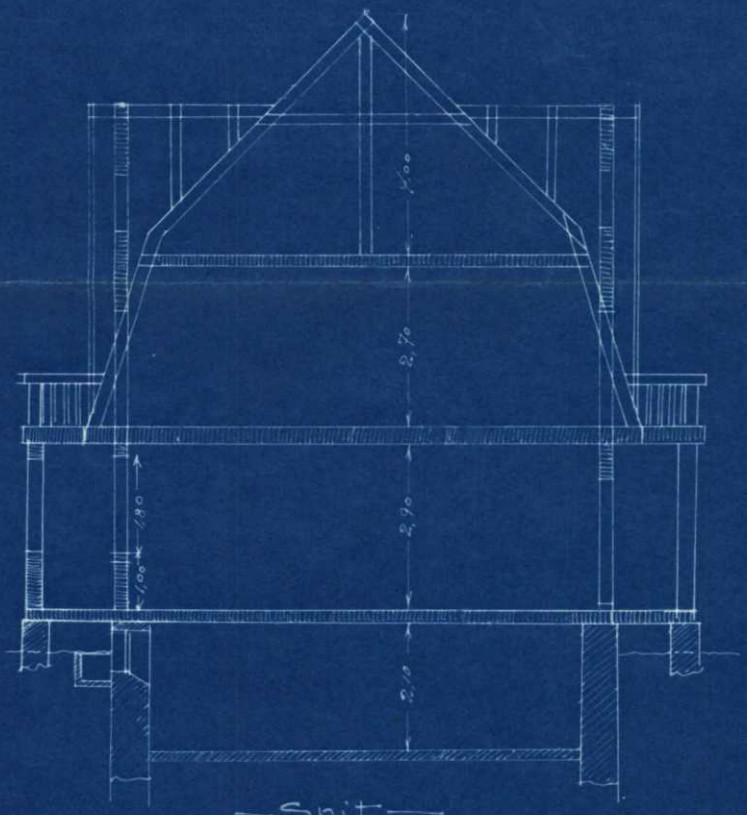

1918
fasade Vest
fasade Øst



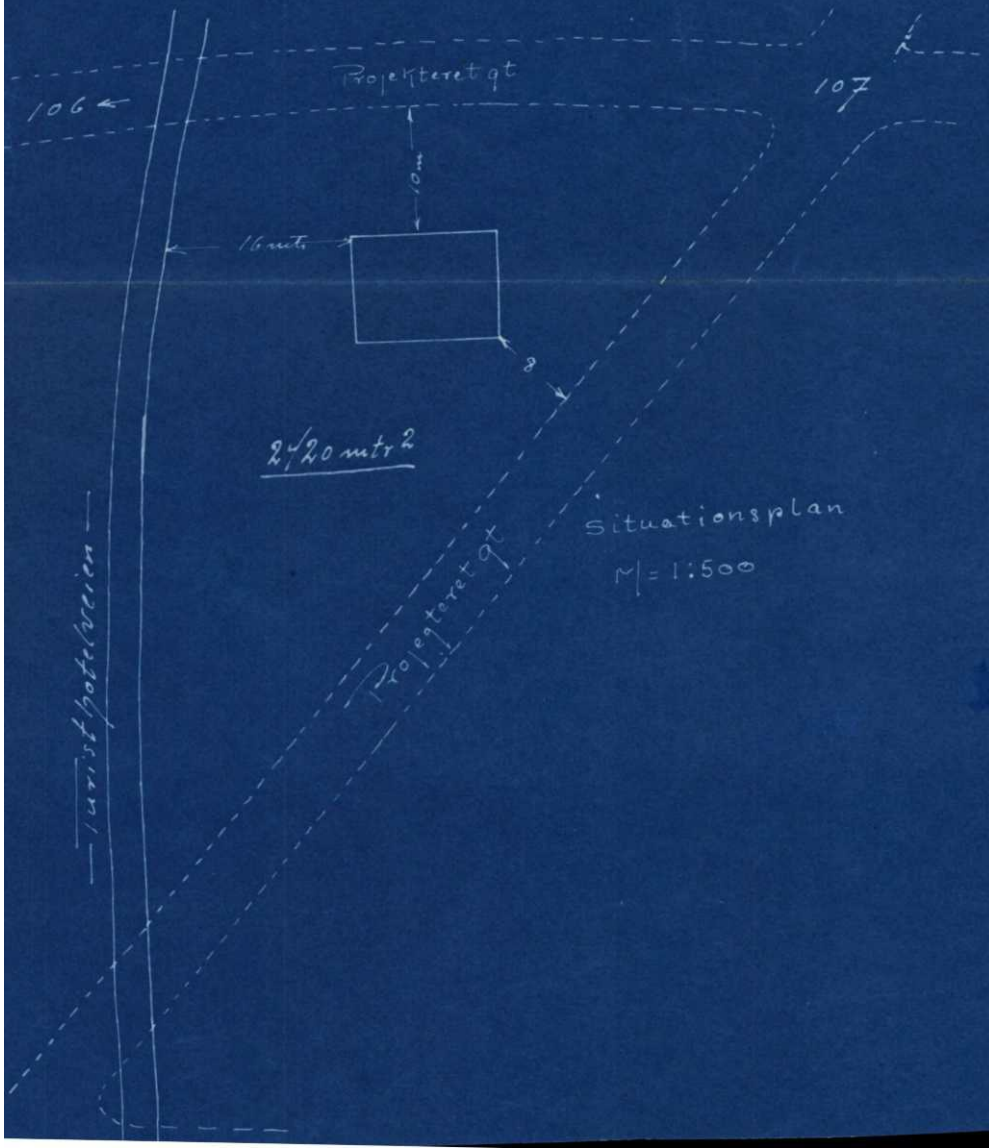
PLAN AV LOFT ETG.



SNITT A-B



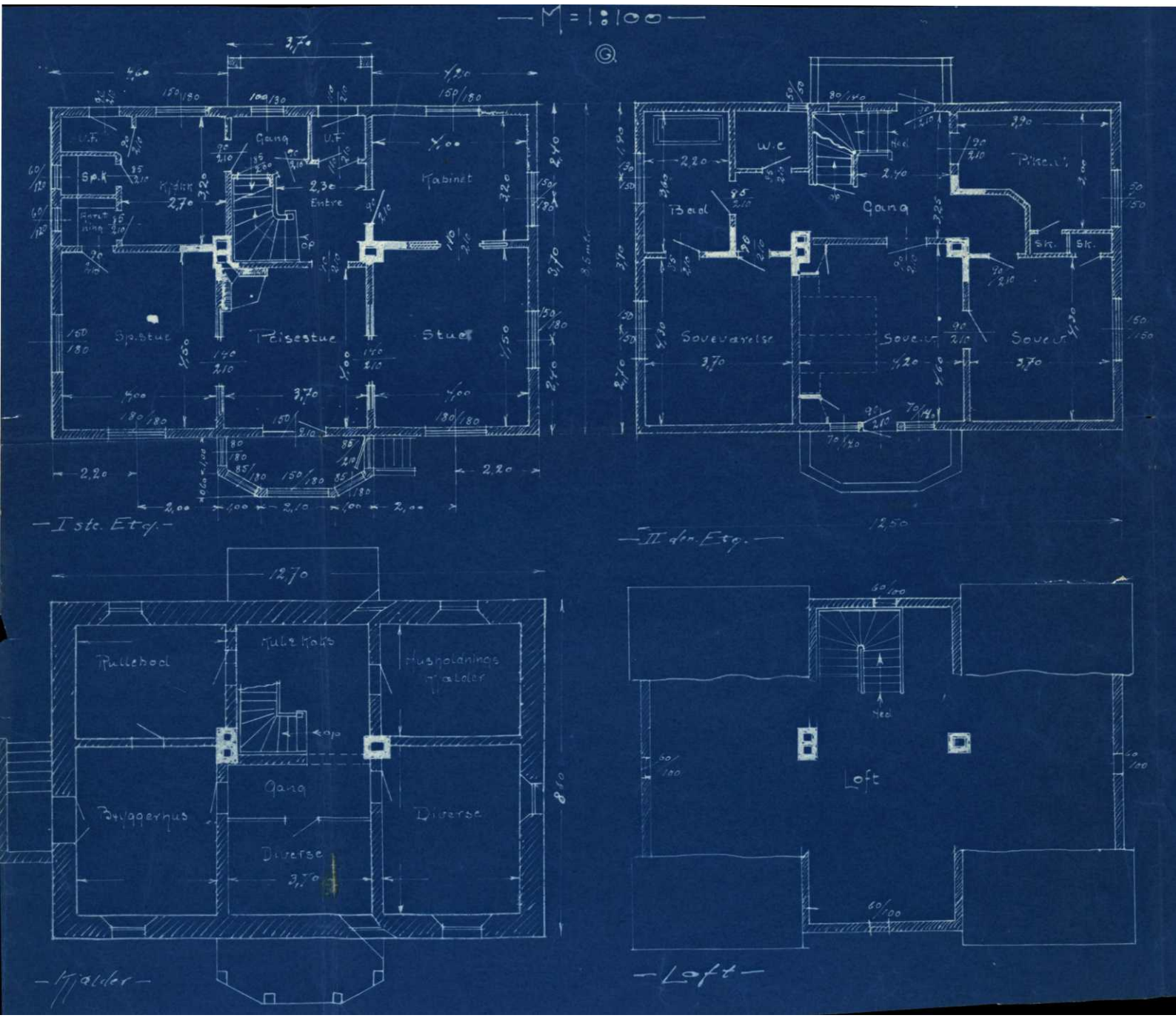
Snit



Situationsplan

M = 1:500

M = 1:100



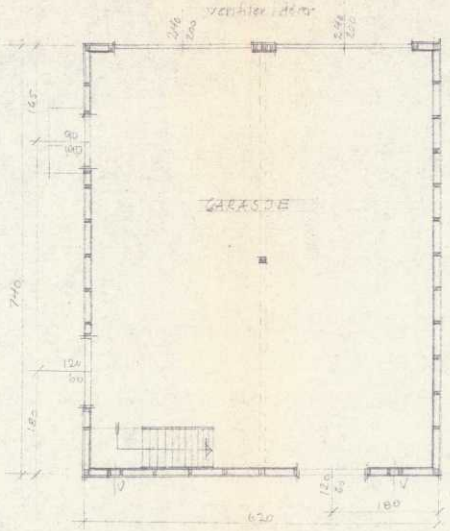
— I ste. Etg. —

— II den. Etg. —

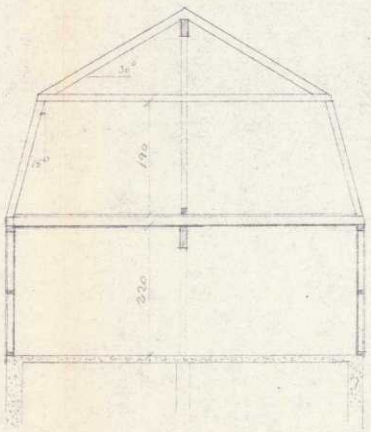
— Kjælder —

— Loft —


NYBUVEGEN 5
garasjepl. (6,20 × 7,40)
M. 1:500
Num 59/7 23/6-85 Nyl
59/25
7. E. Aasen
59/33
2409
59/354
59/11
59/22
59/265
avstand vannbord = 10 m
garasjeplassering
59/29
59/247
59/23
59/181
N



PLAN

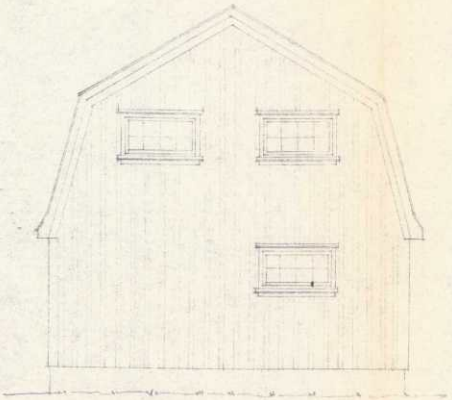


SNITT

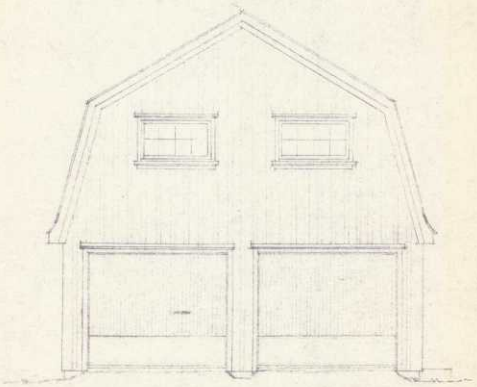
DE TEKNISKE ETATER
1982/85
14. 06. 85
B-7/11

NYBUVEGEN 5
JAN ERIK AASEN
GARASJE
M=1:50

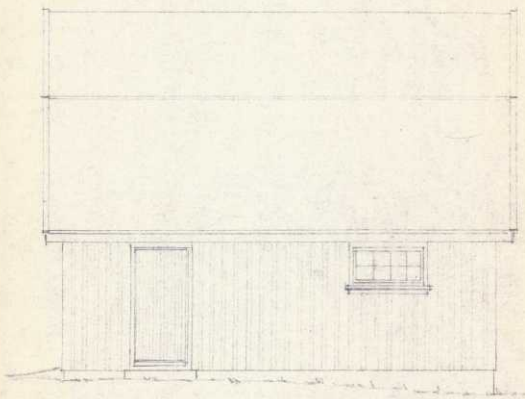
Lillehammer, 17.10.84
K. Haugen



VEST



ØST

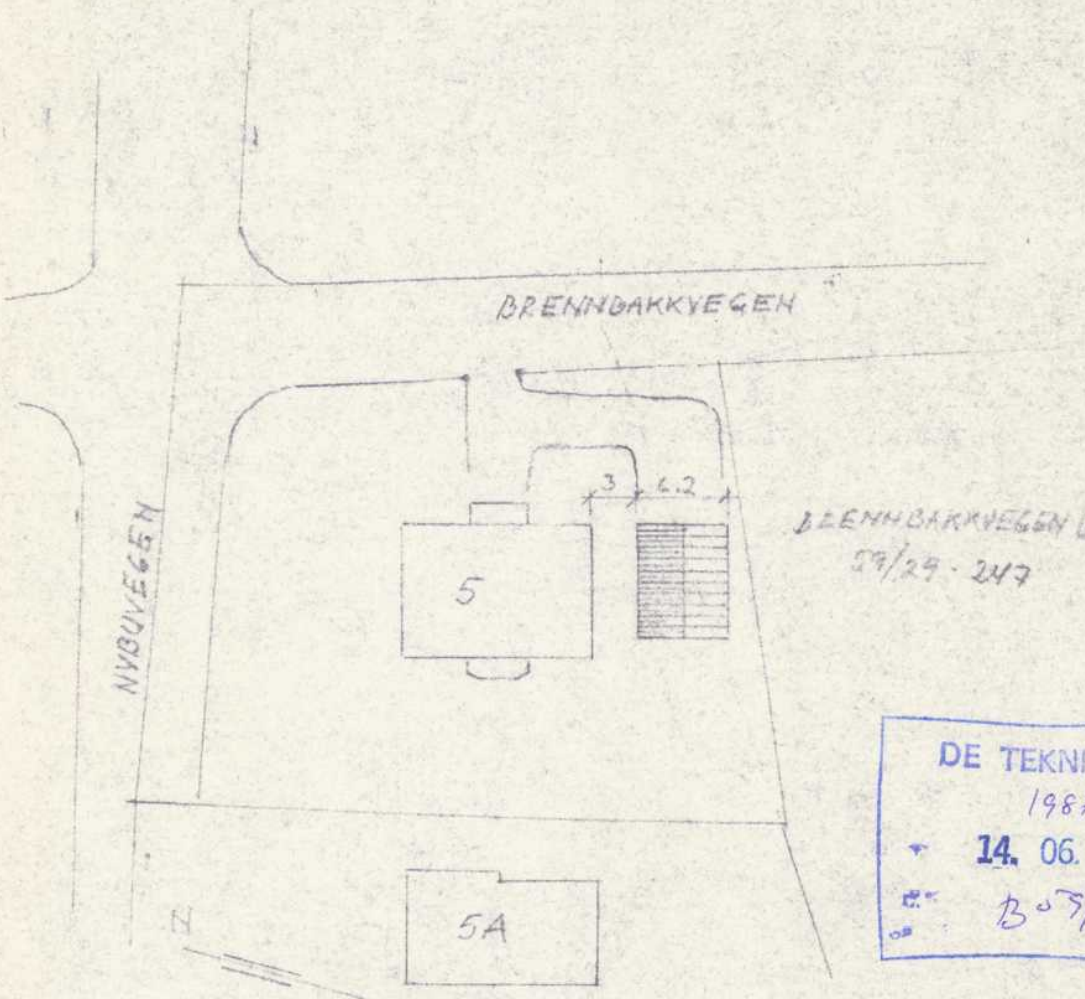


NORD

DE TEKNISKE ETATER
1987-165
14. 06. 85
B. 59/11

NYBOVEIEN 5
JAN ERIK ÅSEN
GARASJE
M=1:100

Lillehammer, 19.10.84
Ø. Hagen

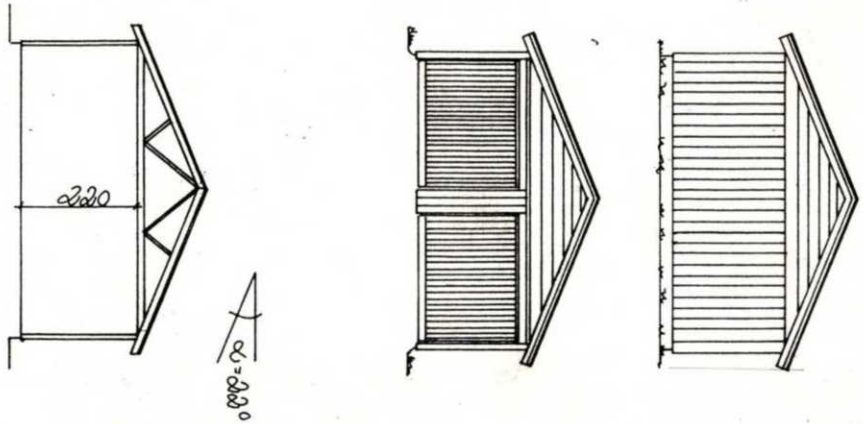


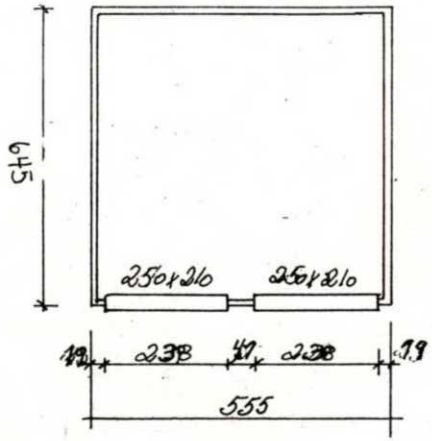
DE TEKNISKE ETATER
1987/85
14. 06. 85
B 5/11 B
Brannvesenet
Gjeldsrevisoren
Ingeniøren
Byplankontoret

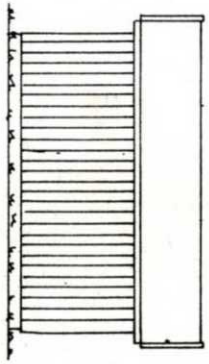
NYBUVEGEN 5
JAN ERIK AASEN
GARASJE
SITUASJONSPLAN
M=1:500

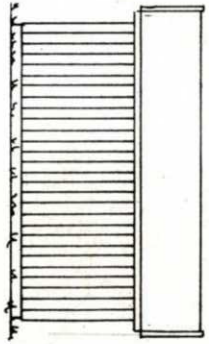
Lillehammer, 17.10.84
K.Haugen


Brennbakkvegen
Nybuvegen
Langes gate
Pp.1012
Pp.1011
59/16 +8 54 (35-00)
59/20,27 (28)
59/94 (151)
59/41 (97)
59/85 (83) (42-41)
59/102 (204)
59/26
59/17,19 (339L)
59/107 (234)
59/86 (94)
59/21 (95)
59/14 (181)
59/88 (101)
59/7
59/25 (149)
59/33 (86) (42-40)
59/51
59/15 (110)
59/264 (1983)
59/11 +62+ (42-52)
59/10 (25) (40-61)
59/354 (23-78)
59/265 (1988)
59/72
59/281 (16-05)
59/30 (153)
59/22 +84+ (40-03)
59/29 (63)
59/31 (24)
59/247 (1442)
59/47
59/23 (42-45)
59/339 (22-18)
59/8 (973L)
59/9 (42-43)
59/181 (870)
59/95 (152)
59/32 (195)
59/99 (195A)
60/1
60/20 (121)
60/21 (134)
Ei
Ei
2.17 kat nek
6 CL073-1-56
11. 09. 81
503.0
M=1:1000
X = 348 940
Y-13 000
M. 1:1000
50





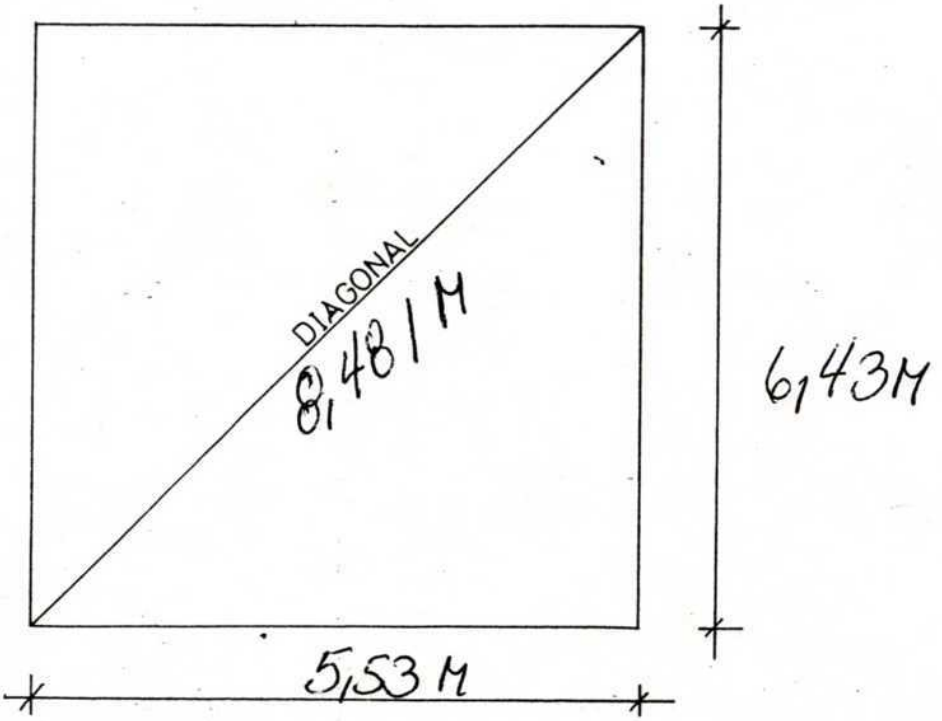


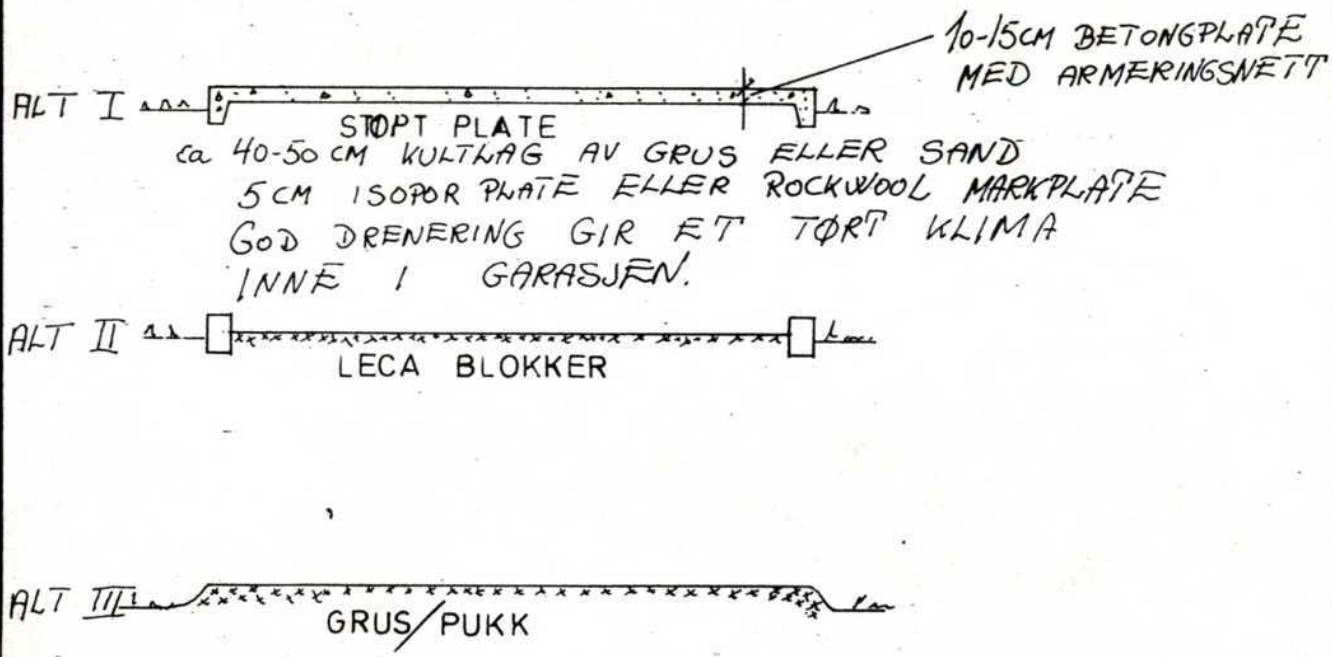


4741/81
04. 02. 81
B59/11 B

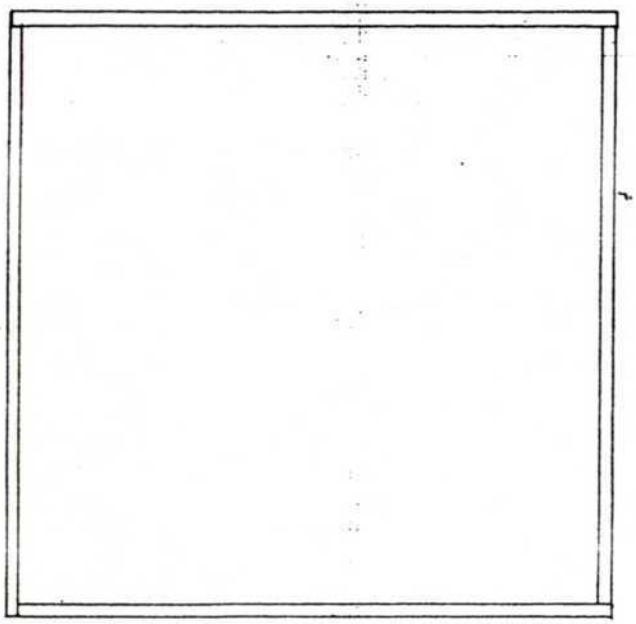
GARASJE M36 430
INNV. MÅL : 5,40 x

HURDAL TREINDUSTRI	O. SOLSRUD	DATO	G.NR.
2090 HURDAL TLF 767575	MÅL : 1:100	29/5-79	B.NR.

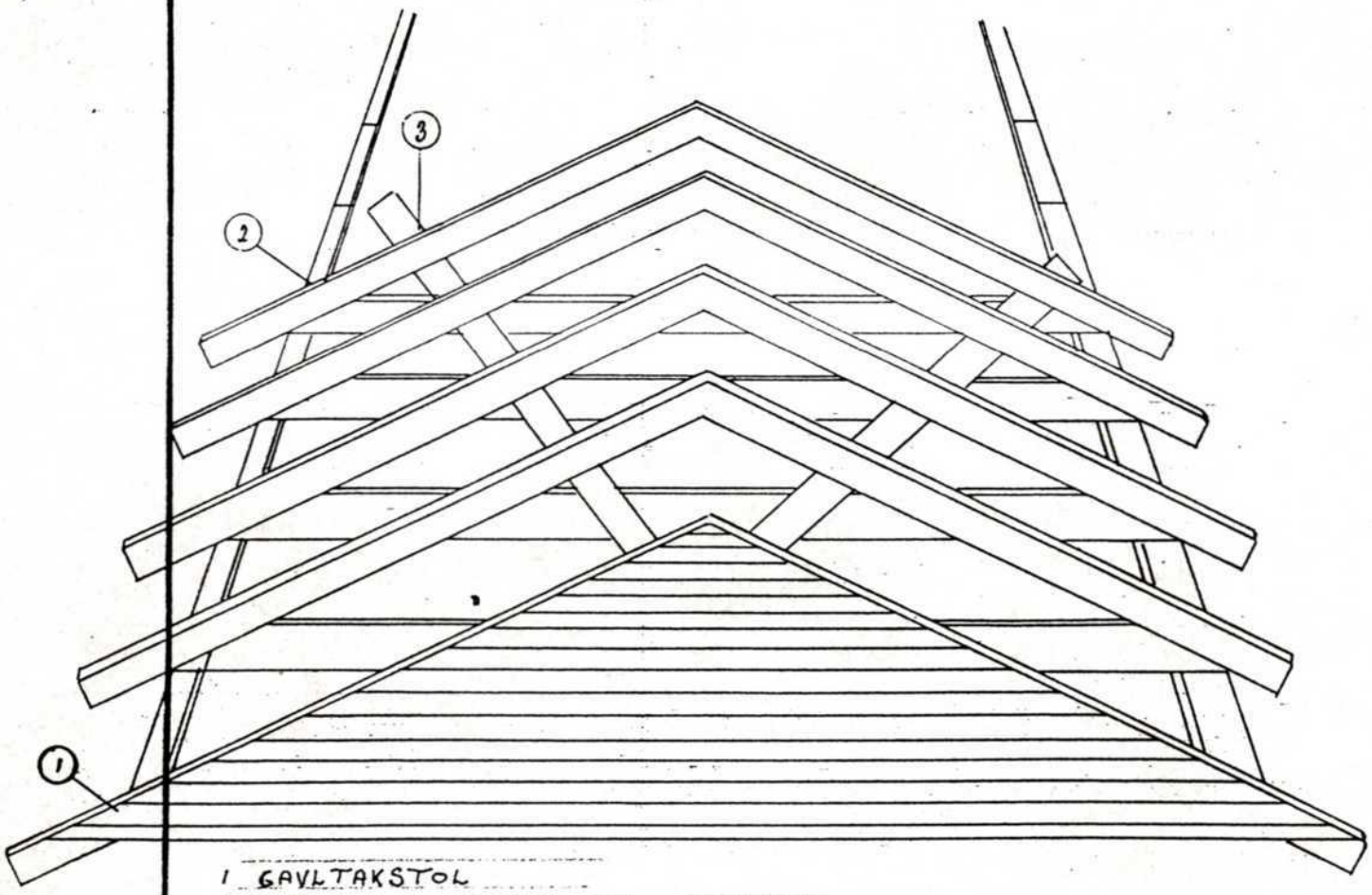




Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	FUNDAMENT TEGNING
13-03-79	O.S.			
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
HURDAL TREINDUSTRI 2090 HURDAL				Erstatning for: / Erstattet av:
				TEGN. NR. 1
Henvisning:	Beregning:			



SKJØTING AV TOPP OG BUNNSVILL



1 GAVLTAKSTOL
2 TAKSTOLENE SPIKRES TIL TOPPSVILL
3 TAKSTOLENE AVSTIVES SIDEVEIS

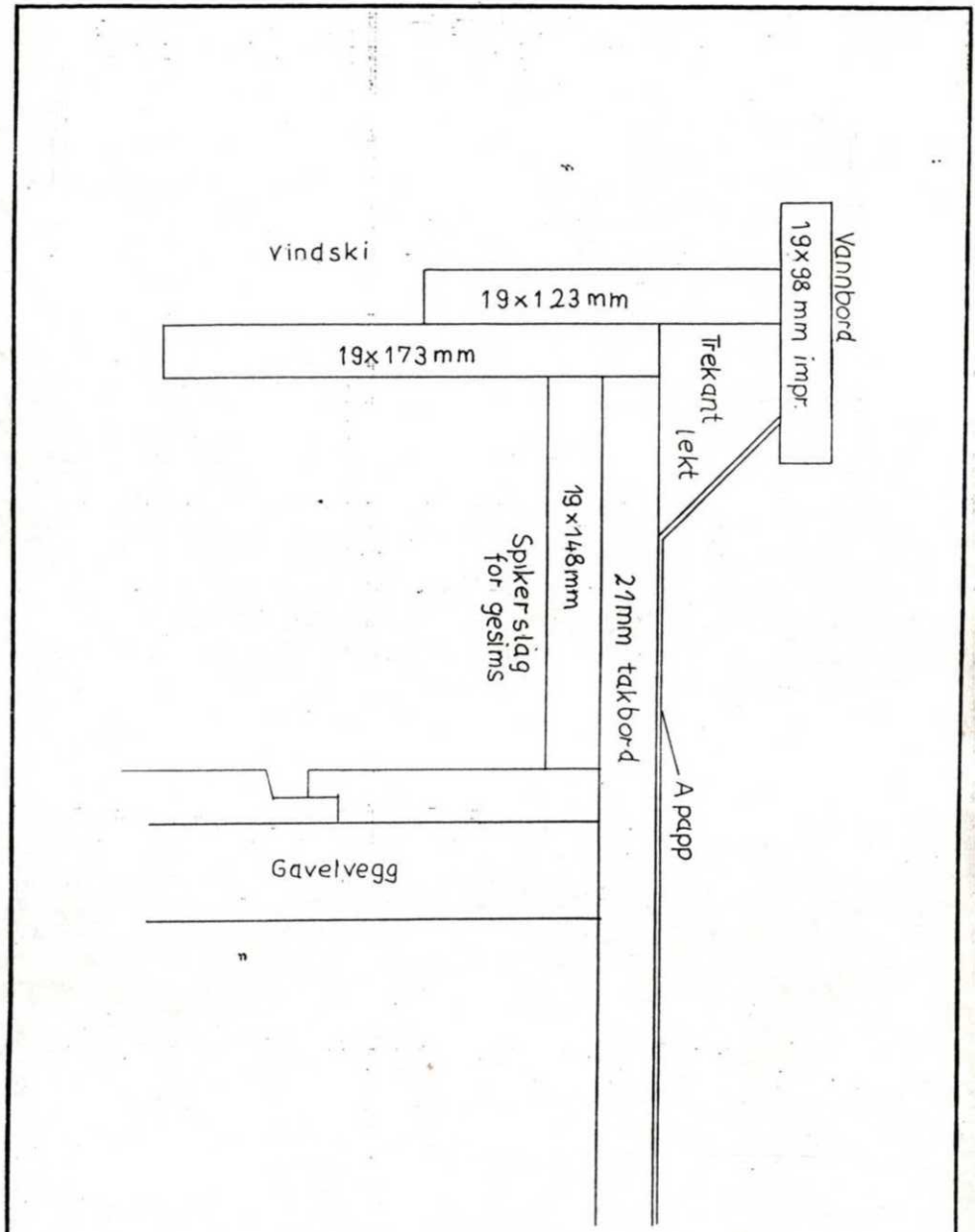
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	MONTERING AV TAKSTOL
14-03-79	O.S.			
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

HURDAL TREINDUSTRI
2090 HURDAL TLF 767575

Erstatning for:	Erstattet av:

TEGN. NR. 2

Henvisning:	Beregning:



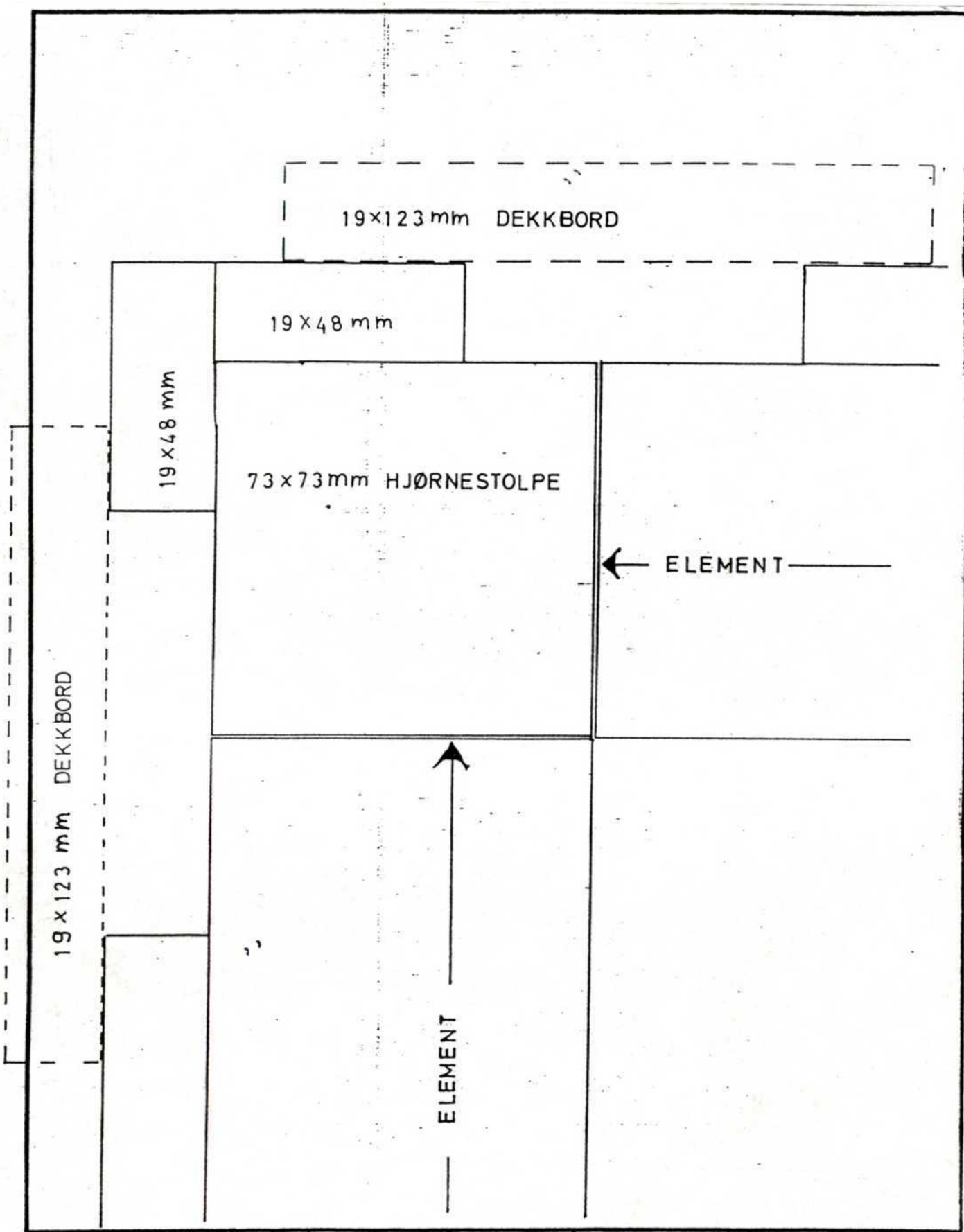
Dato 13-03-79	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	DETALJ AV TAK I GAVL
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

HURDAL TREINDUSTI
2090 HURDAL TLF 767575

Erstatning for:	Erstattet av:

TEGN NR. 3

Henvisning: Beregning:



Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	HJØRNELØSNING
19-03-79	AS.		1:10	
Kontroll	Stend.kontroll	Godkjent		

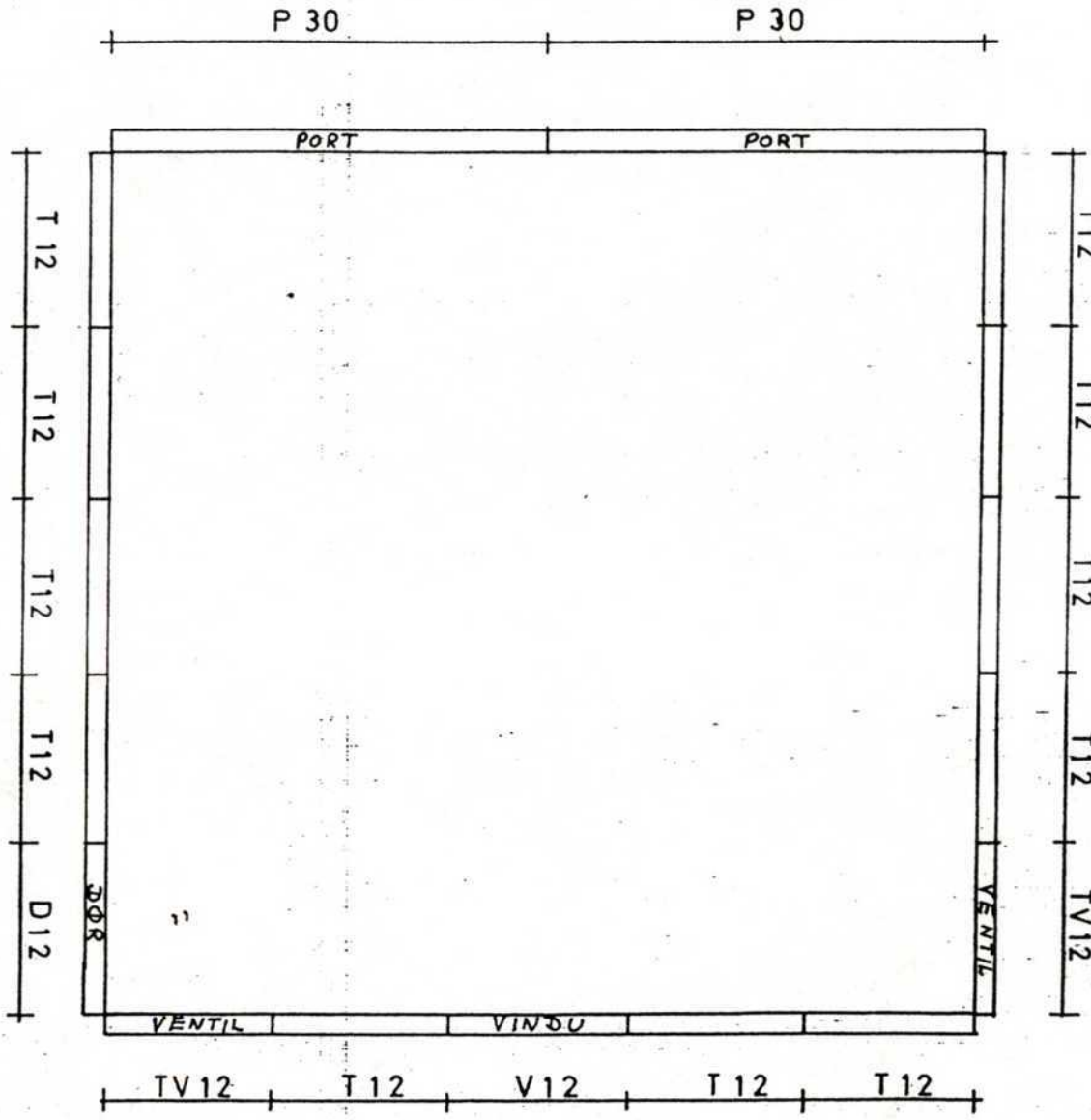
HURDAL TREINDUSTRI
2090 HURDAL TLF 767575

Erstatning for:	Erstattet av:

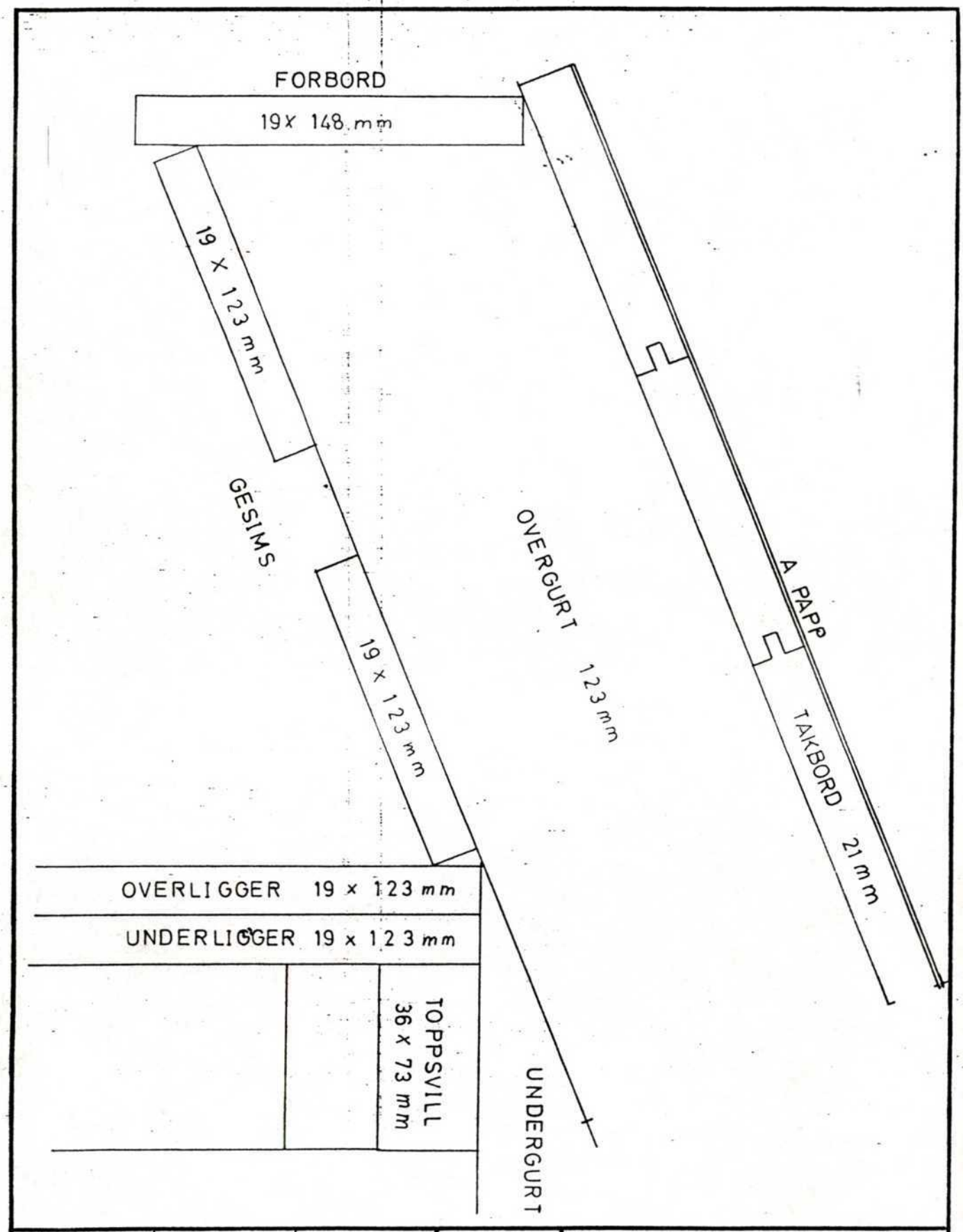
TEGN. NR. H

Henvisning:	Beregning:

T12	VEGGELEMENT	1200 m.m	
TV12	——— · ———	" "	M/VENTIL
T6	——— · ———	600 "	
T3	——— · ———	300 "	
V12	——— · ———	" "	M/VINDU
P30	PORTELEMENT		
D12	VEGGELEMENT	1200 "	M/DØR



Dato 19-03-79	Konstr./Tegnet O.S.	Tracet	Målestokk	EKSEMPEL PÅ PLANLØSNING GARASJE
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
HURDAL TREINDUSTRI			Erstatning for:	Erstattet av:
2090 HURDAL TLF 767575			TEGN. NR. 5	
Henvisning:		Beregning:		



Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	DETALJ AV GESIMS
14-03-79	O.S.			
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

HURDAL TREINDUSTRI
2090 HURDAL TLF 767575

Erstatning for:	Erstattet av:

TEGN. NR. 6

Henvisning: Beregning:

LILLEHAMMER KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
Brannsjefen
Bygartneren
Byingeniøren
BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN
Byplankontoret
Teknisk Sekretariat
Storgaten 49 - Postboks 48 - Telefon * 53540
2601 Lillehammer

Jan Erik Aasen
Nybuvegen 5
2600 LILLEHAMMER.

Deres ref.: Vår ref.: JG/LKF Arkiv: 4946/81 B 59/11 Dato: 22. september 1981

OPPFØRING AV FRITTSTÅENDE GARASJE I NYBUVEGEN 5 - GNR. 59/11.

Vi viser til søknad mottatt 4.9.81 vedrørende oppføring av frittstående garasje med en grunnflate på ca. 36 m2.

Garasjen er planlagt oppført i tomtas syd-østre hjørne, mellom våningshuset og Brennbakkvegen mot øst. Avstand til tomtegrensa mot Brennbakkvegen er oppgitt til ca. 1 m, mens avstand mellom bolig og garasje blir på ca. 3.25 m.

Saken har vært oversendt byingeniøren til uttalelse, og i brev av 17.9.81 uttaler byingeniøren følgende:

"Byingeniøren anbefaler dispensasjon fra regulert byggelinje for oppføring av garasjebygning i Nybuvegen 5 under forutsetning av at garasjen plasseres maks. 2.5 m fra våningshuset, og så lavt i terrenget som praktisk mulig".

Langs Brennbakkvegen gjelder veglovens bestemmelser vedrørende reguler byggelinje, det vil si byggelinjen går i en avstand fra vegens midtlinje på 12.5 m. Anbefalt dispensasjon fra regulert byggelinje gjelder dette forhold.
Da garasjens plassering etter vår vurdering ikke er til hinder for vegvedlikeholdet, snøbrøyting, den frie sikt i vegkryssene o.l. gis byggetillatelse i henhold til delegert myndighet, og på følgende vilkår:

1. Byggetillatelse gis under forutsetning av at de vilkår som er satt i brev av 17.9.81 fra byingeniøren etterkommes.
2. Garasjens plassering, med maksimum 2.5 m fra bolig, skal utstikkes av oppmålingsavdelingen etter bestilling fra byggherre/ansvarshavende.
3. Arbeidene må ikke igangsettes før byggherre/ansvarshavende selv har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger m.v.
4. Eieren må fraskrive seg krav om erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at tilbygget blir liggende nærmere vegen enn den fastsatte byggegrensen).

5. Garasjen må ventileres godt ved golv og tak.

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

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 1 år, eller innstilles i lengre tid enn 1 år.

Etter fullmakt

H.T.Mysen

J. Gravrok

J.Gravrok

Vedlegg:
1 sett tegninger med situasjonsplan
Kopi av brev fra byingeniøren datert 17.9.1981.

Henvendelser om saken rettes til:
J. Gravrok.

Fåberg kommune
Bygningssjefen.
Lillehammer.
Centralbord 50 020.

U t s k r i f t av forhandlingsprotokoll for Fåberg Bygningsråd. Mötet den 7. juli 1954.

"Sak nr. 88/54: Arne Aasen, anmeldelse dateret 23/6/54 for oppförelse av garasje for 2 biler, Nybuvegen nr. 5.

"Vedtak: Den anmeldte garasje ligger i regulert gategrunn. Bygningsrådet finner dog å kunne tillate garasjen oppfört på betingelse av at den fjernes uten utgift for kommunen med 6 måneders varsel hvis det skulle bli aktuelt å opparbeide gaten.

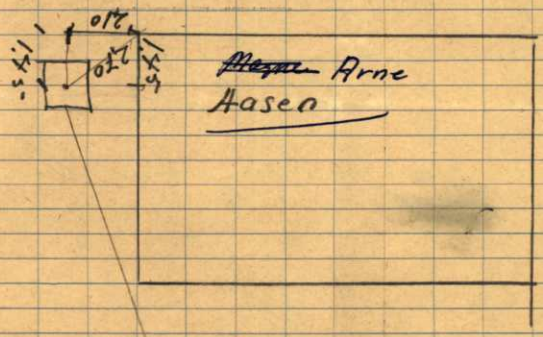
Olav Martinussen (sign.)
Bygningssjef.

Rett utskrift:

59/~~203~~ 11

Brenna bakk vegen

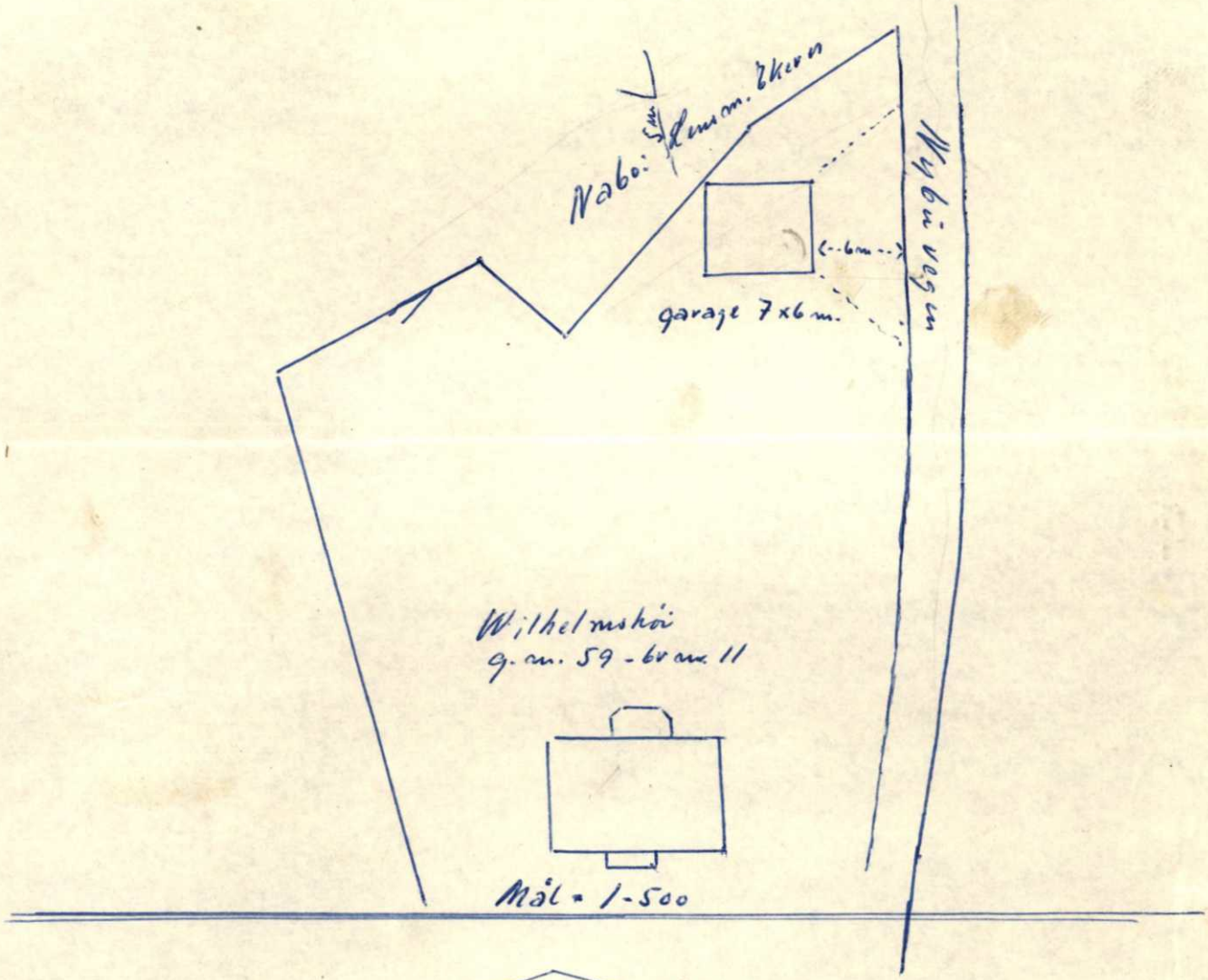
Nybu vegen

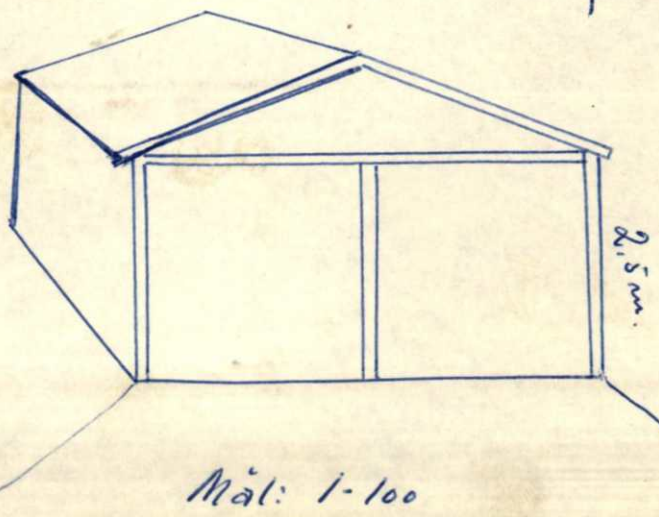


Fåberg Bygningsråd
J.nr. ___ / ___ Sak nr. 88/54

Bilag til søknad om bygg av garasje. brev 23/6-1954

Ann Rasen





Lillehammer kommune

Haug og Ruud A/S
Rosenlundvegen 4
2619 LILLEHAMMER

Dato:06.07.99
Vår ref.: MMA 99/01811-002
Arkivkode: M76
Deres ref:

FERDIGATTEST ILDSTED

Vedrørende: Maihaugvegen 14
G.nr. / B.nr. 59 / 11
Installasjon av ildsted type: Buderus G 115

Tiltakshaver: Jan Erik Aasen
Ansvarlig søker: Haug og Ruud A/S
Ansvarlig prosjekterende: Haug og Ruud A/S
Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen:
Ansvarlig samordner:
Ansvarlig utførende: Haug og Ruud A/S
Ansvarlig kontrollerende for utførelsen: Haug og Ruud A/S

Med hjemmel i pbl. § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelsen, datert 21. april 1999.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Signert kontrollplan er mottatt her 05. juli 1999 . Denne ferdigattesten fritar ikke de godkjente ansvarshavende for ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Med hilsen
for
Bjørn Kr. Sveen
Overingeniør

M. Marstein
Magne Marstein
feiermester

Kopi til: Tiltakshaver

Lillehammer'94
OL-byen

PLANAVDELINGEN
BYGGESAKSSEKSJON
Serviceboks
2626 Lillehammer

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

Feiermester direkte 61 26 65 78

LILLEHAMMER KOMMUNE
Byplankontoret/bygn.avd.

Lillehammer, den 15.10.1987

Sak nr. 2744/87
J.nr. B59/11
MB/AB

FERDIGATTEST

Byggherre: Jan Erik Aasen
Nybuvegen 5
Adresse: 2600 LILLEHAMMER

gate/veg, hus nr. ..... *matr.nr.* .....

g.nr. 59 *b.nr.* 11

Bygningens art: Garasje, 46 m²

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

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom Netto 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 .....
6. Kloakk beregnes fra .....

Etter fullmakt
J. Gravrok
J. Gravrok

Gjenpart sendt:
Rådmannen
Byingeniøren.
Ligningskontoret
Teknisk sekretariat

M. Brandshaug
M. Brandshaug

Lillehammer Kommune
BYPLANKONTORET
Storgt. 49 — Telefon 53 540

Sak nr. Ref/85 **J. nr.** 1987/85 **Dato** 19. juni 1985

Jan Erik Aasen
Nybuvegen 5

2600 LILLEHAMMER

til

LILLEHAMMER KOMMUNE

Gebyr vedr. byggearbeid:

G. nr. 59 **B. nr.** 11 **Adresse:**

Byggegebyr kr. 300,- Garasje

Tegninger og anmeldelse m. v. blir utlevert fra kemnerkontoret når ovenstående gebyr er betalt. Betaling kan skje direkte til kemnerkontoret (regningen må medtas), til en av byens banker, eller til postgirokonto nr. 5 45 57 04.

Lillehammer kemnerkontor

Storgt. 62 (Bergsenggården)
Postboks 215, 2601 Lillehammer

BYPLANKONTORET
BYGNINGSAVDELINGEN

Jan Erik Aasen
Nybuvegen 5
2600 LILLEHAMMER

BF/AB 1987/85 17. juni 1985
B59/11

GARASJE I NYBUVEGEN 5

Vi viser til søknad mottatt 14.6.85, vedrørende oppføring av garasje.

Garasjen får en grunnflate på ca. 46 m2 og skal føres opp i en etasje + loft på søndre del av eiendommen, med 3 m avstand fra bolig og ca. 1 m avstand fra nabogrense mot syd.

Byggetillatelse gis i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

1. Oppmålingsavdelingen skal stikke ut plasseringen av garasjen etter bestilling fra byggherren.

2. Arbeidet tillates ikke satt igang før:

./.

   a. vedlagte skjema for tillatelse til igangsetting, vedlagt situasjonsplan, er returnert med påskrift av de instanser som er påført skjemaet.

   b. vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett er returnert i utfylt og underskrevet stand. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

3. Garasjen må ventileres godt ved golv og tak.

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

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

Vår avgjørelse kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Etter fullmakt

S. Hoelsbrekken

Vedlegg: B. Fredriksen
Skjema for tillatelse til igangsetting
" " ansvarsrett

Henvendelser om saken rettes til:
B. Fredriksen

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**59**	Bruksnr:	**11**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Maihaugvegen 14, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

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

Kommentar:

Lillehammer 25. juni 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

58/20

Tilsalgs i D. Stribolts Eftf.s bokhandel, Lillehammer.

Bygningsanmeldelse.

Intet byggearbeide maa paabegyndes før bygningskommissionens tillatelse er indhentet.
Ingen pipe tillates tat i bruk før den er besigtiget av brandvæsenets vedkommende.

Enhver bygningsanmeldelse sker skriftlig til bygningskommissionen og indleveres til stadsingeniøren ledsaget av nødvendige tegninger i 2 eksemplarer. Hovedtegninger utføres i *maalestok 1 : 100,* detaljetegninger i *1 : 20.* Tegningerne maa være tydelig utførte og forsynet med *alle nødvendige paaskrevne maal, dateret og undertegnet.* Hvis ikke kopipapir anvendes maa tegningerne være utført paa tyndt tegnepapir. Blyantstegninger mottas ikke.

Tegninger blir almindelig at brække i format 21 × 28 cm.

Ved reparationer eller forandringer maa tegningerne vise saavel de ældre som de nye forhold.

Anmeldelser som ikke er ledsaget av tilstrækkelige tydelige tegninger kan ikke ventes behandlet.

Dispensationsandragender stiles til arbeidsdepartementet og sendes bygningskommissionen ledsaget av endnu et sæt tegninger.

Lillehammer

59-11

Til
bygningskommissionen i Lillehammer. se List Gaardbruker Sørlie

I henhold til landets alm. bygningslov anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa eiendomme Snickerhandler Solheimens gaard ved Furusthokelvein. (Tidligere Johs. P. Evgens gaard)

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag Tegning i 2 eksemplar

2. Tomtens flateindhold (§ 82) (jfr. § 7) m.²

Ældre bebyggelse	m.²
Ny do.	»
Vaaningshus	»
Uthus	»
Gaardsrum (§§ 31 og 32)	»
Tils.	m.²

3. Bebyggelsens bestemmelser (§§ 33, 51 og 62)

4. Fundament og grundmur (§ 32)

5. Grundens beskaffenhet (§ 16)

6. Drainering og kloak (§§ 29 og 34 e)

7. Bygningernes høide (§ 71)

8. Etagernes antal (§ 24)

9. Etagenes høide (§§ 33 og 71)

10. Loftsindredning (§§ 19, sidste p., 38, 6te p. og 43)

11. Bygningsmateriale (§ 18)

12. Bygningsmaate og væggestykke (§§ 19 og 24)

13. Særegne konstruktioner (§§ 50 og 51)

14. Verandaer, svalgange og andre utbyg (§§ 45 og 46)

15. Taktækning, tak m. v. (§§ 40—44)

16. Utvendige trapper og kjeldernedgange (§§ 38 og 39)

17. Indvendige trapper (§ 38)

18. Piper og almindelige ildsteder (§§ 62 og 77) med angivelse av dimensioner:

stk.	lodpipe	(	×	cm.)	med	stk.	ildsteder.
„	—	(	×	cm.)	„	„	—
„	—	(	×	cm.)	„	„	—
„	—	(	×	cm.)	„	„	—
„	—	(	×	cm.)	„	„	—
„	—	(	×	cm.)	„	„	—
„	skorstenspipe	(	×	cm.)	„	„	—

19. Andre ildsteder, dampkjeler m. v. (§§ 62—70 og 78)

20. Fritliggende kakkelovnsrør (§ 67)

21. Lokum, stald og fjøs o. s. v. (§ 52)

Desuten bemerkes:

Som det vil forstaaes av vedlagte tegning
tænkes istandbygget 2 vaaninger i loftet samt
opført vegge av enkelt panel paa begge sider
av trappen og en vegg til at fraskille loftet
saa at man kan faa en noget lignende entre

Eier (bygherre): Thalarth. Solheim

Bygmester: P. P. Høgsveen

Arbeidsformand (se § 17): do —

Lillehammer den 24 aug 1920

Vedtat av:

P. P. Høgsveen

p/ Jørgen Vold

Behandlet i reguleringss- og bygningskommisionsmöte den 13. d.m.

Enstemmig beslutning : Planen godkjendes.

Lillehammer reguleringss- og bygningskommision den 15/9-1920.

Lillehammer kommune

Dato:04.01.2021
Vår ref.: ODDJOHA 19/6907-4
Arkivkode: FEIGB 59/11
Løpenum: 21/109
Deres ref:

Jan Erik Aasen
Postboks 157

2601 LILLEHAMMER

DOKUMENTERT - INNLEVERT OLJETANK

Adresse: Maihaugvegen 14, Gnr./Bnr. 59/11

Tiltakshaver: Jan Erik Aasen.

Oppland Miljøteknikk AS bekrefter å ha kontrollert / renset 3000 liter ståltank i Maihaugvegen 14, den 14.08.2019.

Tiltakshaver viser med skriv og bilder at tanken er gravet opp, han leverte denne selv til GLØR den 30.09.2019, viste kun fram Arbeidssertifikat fra Oppland Miljøteknikk AS, fikk ikke noen kvittering fra GLØR på leveringen, kun at dette var OK.

Saken deres vil herved bli avsluttet.

Vi takker for tilbakemelding fra tiltakshaver og utførende firma.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Odd Bjørnar Johansen
Saksbehandler

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

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

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**59**	Bnr.	**11**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	**Maihaugvegen 14, Lillehammer.**						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 41 609,20

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. 11 941,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 25. juni 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: **78377**

Eiendom: **3405-59/11/0 Andel 0**
Maihaugvegen 14
2609 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 01.07.2025 13:46:

Mottatt fra leverandør

I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Boligbebyggelse - nåværende» og bygningen ligger i områdetype for «Småhusbebyggelse i kvartaler».
Hensyn som gjelder er

- H410 krav vedrørende infrastruktur.

Bygning og anlegg er bevaringsverdig. Se vedlegg.
Gjeldene reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-116 - Nybuforbindelsen».
Arealformålet er bolig. Feltnavn B6.
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

Ordre: **78377**

Eiendom: **3405-59/11/0 Andel 0**
Maihaugvegen 14
2609 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 30.06.2025 14:04:

Under behandling

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er der normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. Det finnes ikke entydig informasjon i vårt VA-arkiv vedr. septiktank. Dersom det er septiktank vil det kunne komme pålegg om utkobling/direktekobling.

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 30.06.2025 14:09:

Mottatt fra leverandør

Ny melding erstatter slettet kommentar.

REGULERINGSPLAN FOR NYBU - FORBINDELSEN

(SIGRID UNDSETS VEGS FORLENGELSE FRA NORDSETERVEGEN VIA MAIHAUGEN TIL ROTERUDVEGEN / RINGSVEGUTUA)

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag : 30.04.90
Godkjent av kommunestyret: 25.10.90

1. INNLEDNING.

1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000. planen består av 3 deler. disse bestemmelsene gjelder for hele området som er vist med grensene på plankartene.

1.2 Området er regulert til følgende formål:
Byggeområder, trafikkområder, friområder, spesialområder, fellesområder.

2. FELLESBESTEMMELSER.

2.1 Tomteutnyttelse, TU, beregnes som bebyggelsens bruksareal i prosent av netto tomt. Bruksareal måles etter NS 3420.
Uthus / garasje regnes med i bruksarealet etter tilsvarende bestemmelser. Netto tomt er eiendomsareal innenfor regulert grense mot naboeiendom, gate m.m.

2.2 Avkjørsel til veg skal plasseres som angitt på plankartet.

2.3 Bebyggelsens utforming.
Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger har for øyet bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i sammen byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
Utvendige farger, her under farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.
Tilbygg, garasje og uthus skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3. BYGGEOMRÅDER.

3.1 Områder regulert til boliger.
TU = maks. 30 %. Maksimal gesimshøyde er 6 m.
Innen for områder regulert til boliger skal det oppføres frittliggende eneboliger eller gruppert småhusbebyggelse. Tomta skal planlegges slik at det er plass til oppstilling av min. 2 biler pr. hovedbolig og 1 bil pr. sekundær boenhet.

3.2 Område regulert til offentlig formål.
TU = maks. 50 %. Maksimal gesimshøyde er 8 m.

Områdene skal nyttes til følgende funksjoner:
Om: Lillehammer Mikrobiologiske Laboratorium.
Ok: Kløverbakken.
Ob: Barnehage.

3.3 Områder regulert til almennyttig formål.
TU = maks. 50 %. Maksimal gesimshøyde er 6 m.
Områdene skal nyttes til følgende funksjoner:
Af: Forsamlingslokale for Frelsesarmeen.
As: Speiderhus som kan tillates utviklet til internasjonalt speidersenter.
Her inngår bl. a. forsamlingslokale, overnatting og kontorformål.

4. TRAFIKKOMRÅDER.

4.1 I trafikkområdene kan det anlegges offentlig kjøreveg, gang- / sykkelveg, fortau og parkeringsplasser. Her inngår også annet trafikkareal så som fyllinger / skjæringer, grøfter og støyskjermer.

4:2 Midlertidige, planskilte kryssinger for fotgjengere kan oppføres etter vurdering av behovet.

4.3 Trafikkarealer som ikke disponeres til trafikkformål skal såvidt mulig beplantes / tilsåes.

5. FRIOMRÅDER.

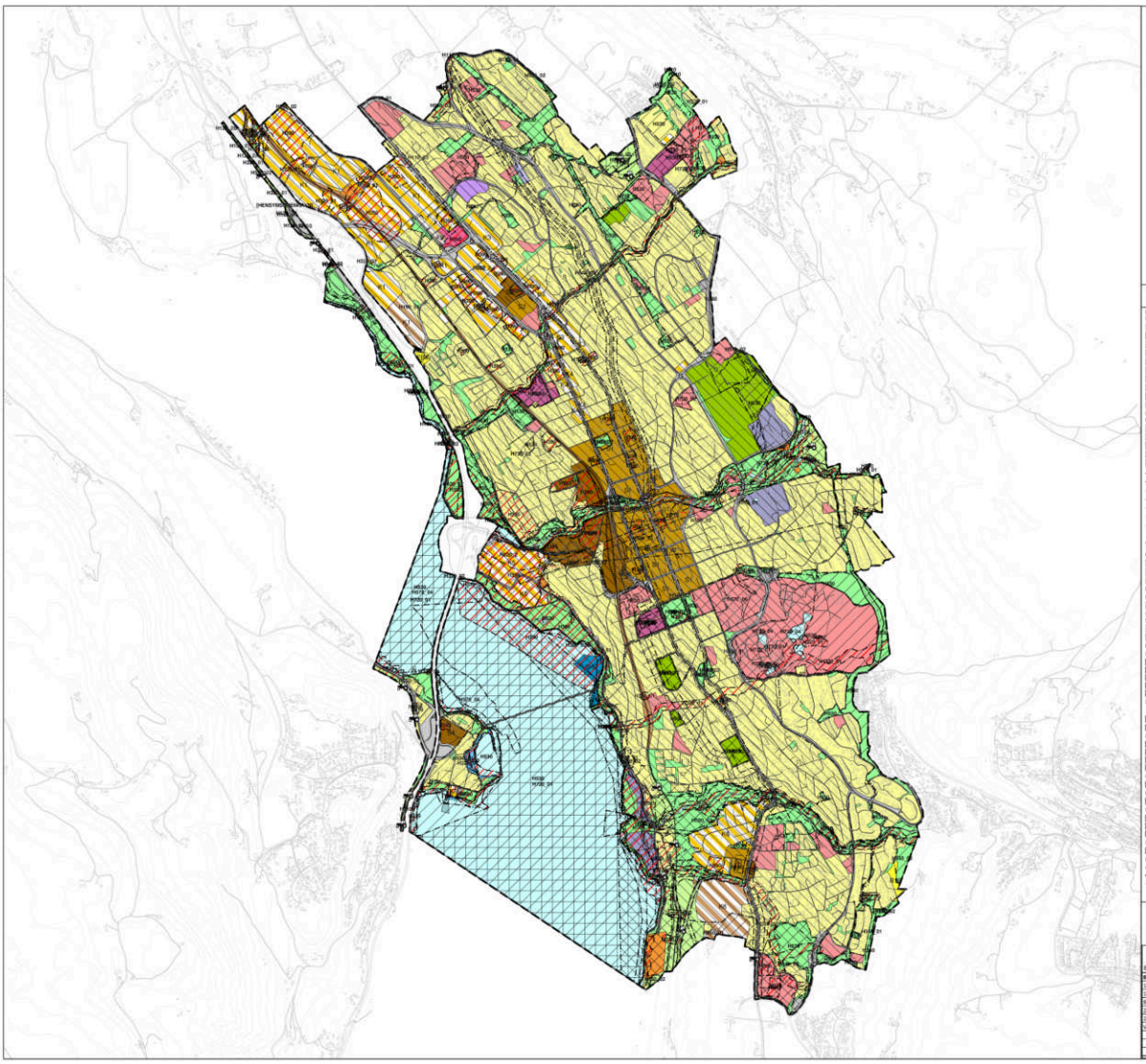
Friområdene kan opparbeides til lek og opphold, stier skiløyper m.m. i samråd med kulturetaten v/bygartneren.

6. SPESIALOMRÅDE.

Frisiktsoner.
Sonen kan kreves ryddes for sikthinder mer 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
Kfr. vegloven § 31.
Arealet kan ikke nyttes til parkering.

7. FELLESOMRÅDER.

Felles avkjørsler.
Felles avkjørsler eies vedlikeholdes av de tomte i fellesskap som regulert atkomst fra avkjørselen, eller som har atkomstrett til felles gjesteparkering ved avkjørselen.



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

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

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

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

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for dhan basert på gårdens ressursgrunnlag

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

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

BÅNDLEGGINGSSONE
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

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

GJENNOMFØRINGSSONE
- Omdanning

INFRASTRUKTURSONE
- Krav vedrørende infrastruktur

SKJERMINGSSONE
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

STØYSONE
- Grense sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Kjøreterrenglas/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

0 50 100 150 200 Meter

Målestokk 1:10000 (A3)

PlanID: 2016kmdelplan
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

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

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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

Maihaugvegen 14

Nabolaget Nybu/Sykehuset - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	4 min 2.2 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-... 29 elever, 3 klasser	5 min 2.7 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	17 min 1.3 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Create - Lillehammer kreative vgs	8 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	8 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Maihaugen	5 min
Petter Nilssens gate, Lillehammer	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Maihaugvegen Linje B7	2 min 0.1 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

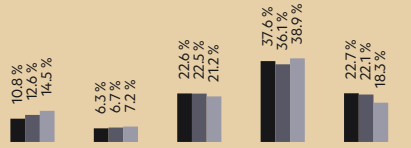
BARNEHAGER

Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Nybu barnehage (0-5 år) 41 barn	9 min 0.6 km
Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-... 45 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	8 min
Joker Kuben	9 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss

SPORT

Lillehammer læringssenter	6 min
Nybu, fotballøkke	8 min
Espern Lillehammer	10 min
Fitnesspoint Lillehammer	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

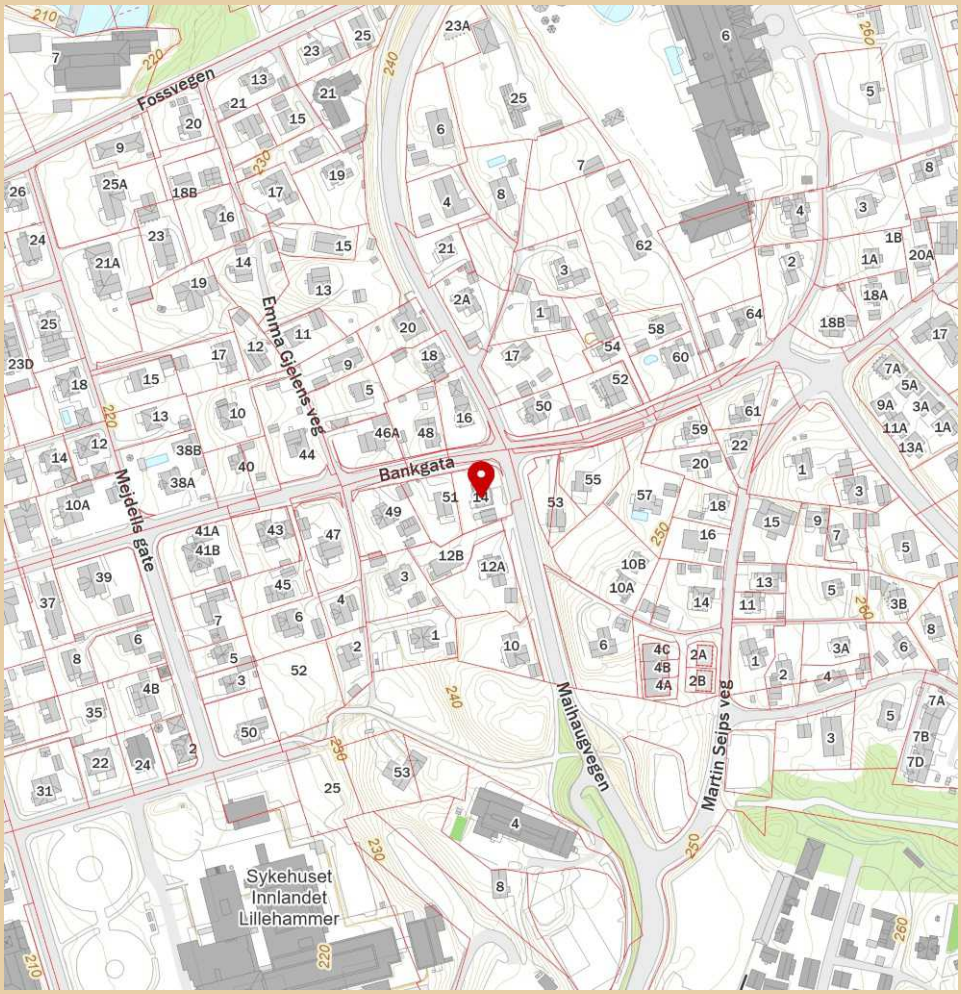
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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:
Maihaugvegen 14, 2609 Lillehammer
Gnr. 59, Bnr. 11, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55251284

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

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

E-post: kristin.d.killi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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