PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# SIGRID UNDSETS VEG 2

# Vedlegg

OMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhentet fra Lillehammer kommune

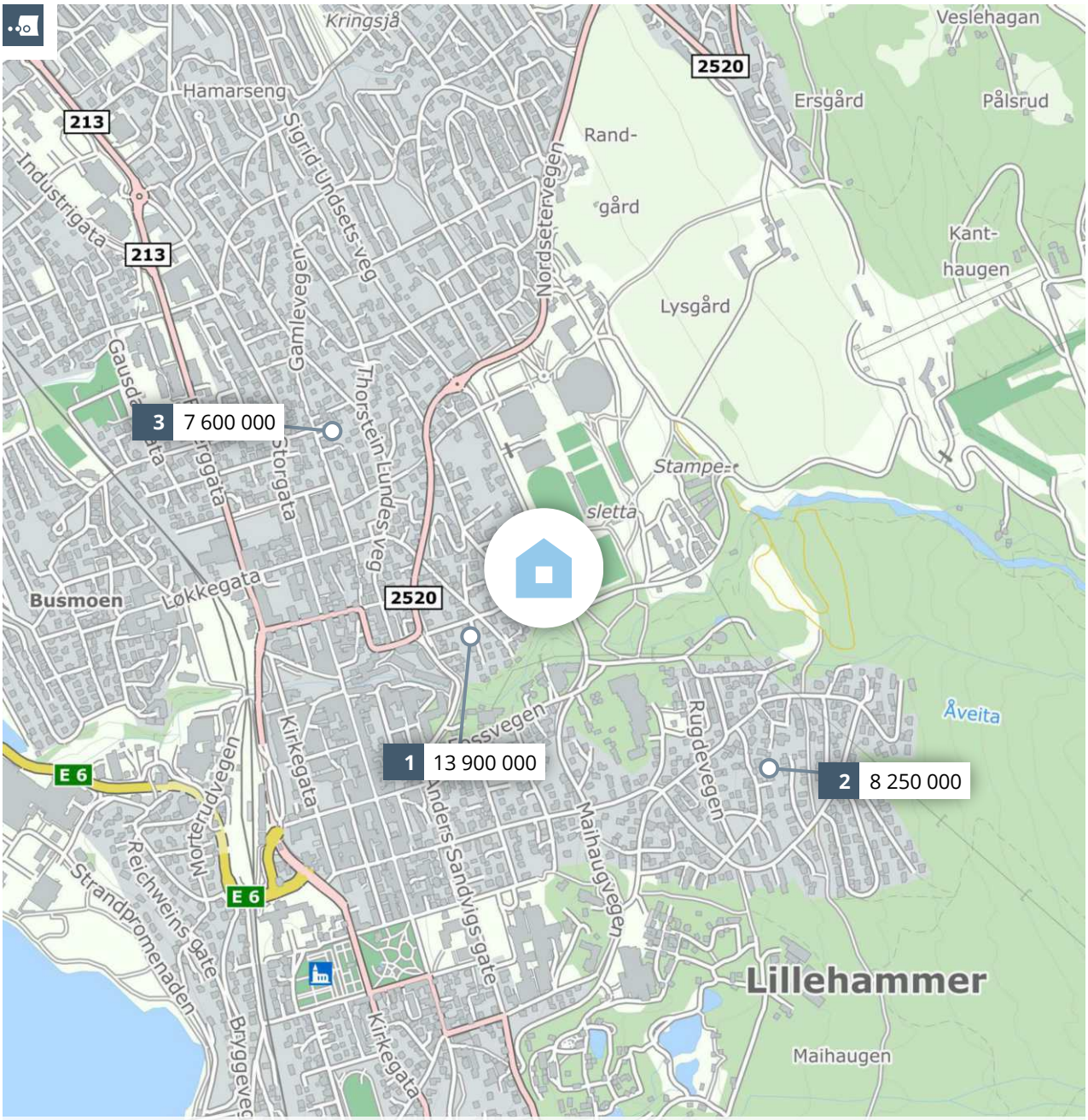
Tegninger og godkjenninger av tilbygg/påbygg

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyst erklæring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SIGRID UNDSETS VEG 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 12.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sigrid Undsets veg 2, 2615 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 50 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BJERKEBÆK

Verdivurdert til

**8 800 000**

| - | 8 800 000 | 34 109 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 258 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 854 m² | |
| Byggeår | | | | | 1960 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Carl Wollebæks veg 13 | | | | 17.10.2024 | 14 800 000 | **13 900 000** | 0 | 13 900 000 | **56 275** |
| | 247 m² | 1914 | 942 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Nybukleiva 8 | | | | 23.09.2024 | 8 600 000 | **8 250 000** | 0 | 8 250 000 | **38 194** |
| | 216 m² | 1995 | 961 m² | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Gamlevegen 137 A | | | | 02.01.2025 | 7 600 000 | **7 600 000** | 0 | 7 600 000 | **29 231** |
| | 260 m² | 1912 | 1 114 m² | 3 sov | | | | | | |

Sigrid Undsets veg 2A er en betydelig oppgradert enebolig med meget attraktiv beliggenhet. Boligen er blant annet etterisolert og kledd med Kebony, drenert rundt huset, oppgradert el-anlegg, pusset opp kjøkken, alle flater er malt over, kledd inn trappegang i kjeller m.m. I tillegg er det satt opp garasje med varme, bod i bakkant. Over den er det et all-rom, lekkert bad/wc og soverom. Glassgang over til hovedenhet.

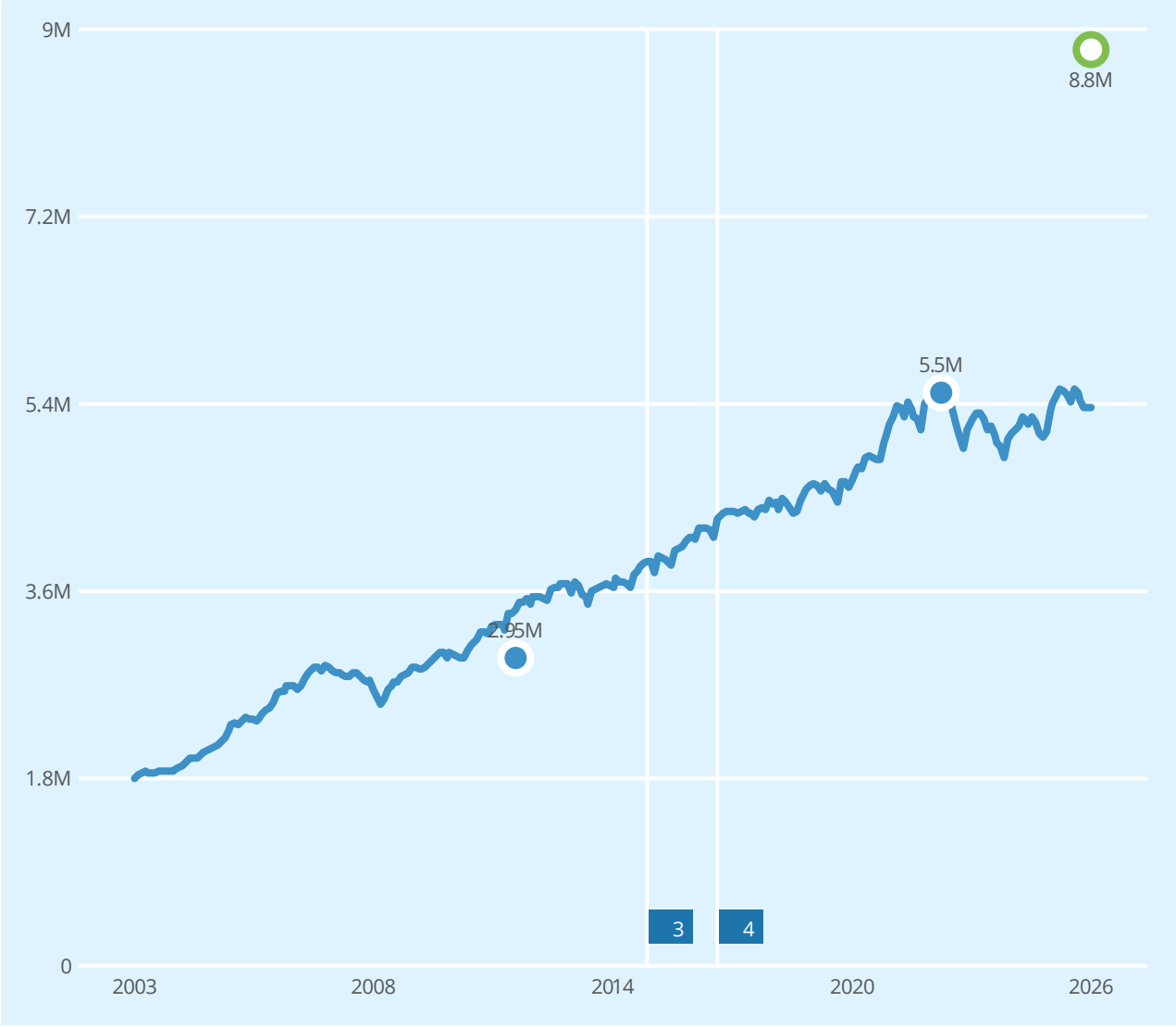
Generelt har boligen en gjennomgående høy standard på boligen. Anses som et attraktivt objekt i dagens lokale boligmarked.

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
3 Enebolig
4 Tilbygg enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.06.2022 | 09.06.2022 | 09.08.2022 | 5 450 000 | 5 500 000 | 0 | 5 500 000 | 5 |
| 28.02.2012 | 07.03.2012 | 18.05.2012 | 2 980 000 | 2 950 000 | 0 | 2 950 000 | |

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

## Eneboliger til salgs i 2615 LILLEHAMMER nå

4
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

## Eneboliger solgt i 2615 LILLEHAMMER siste 9 mnd

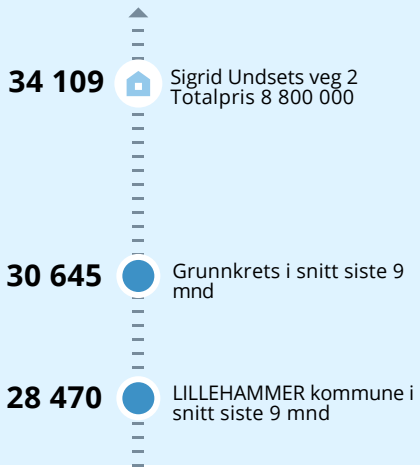
15
eneboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 2.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Enebolig

Sigrid Undsets veg 2, 2615 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 50, bnr. 32

**Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 226 m²**



**Befaringsdato:** 18.03.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1262 **Referansenummer:** KX2434

**Foretak:** Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Lillehammer takst A/S

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



**Rapportansvarlig**

Carl Magnus Håvemoen
Uavhengig Takstingeniør
carl@lillehammertakst.no
481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig fra 1960 med nytt tilbygg med garasje og loftsleilighet.
Det har vært utført mye vedlikehold på boligen siden 2012, samt nytt tilbygg i 2023.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet ett avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avviket som gir TG3 omhandler manglende membran/tettesjikt på vaskerom i kjeller.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

**Enebolig - Byggeår: 1960**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein (minster). Tekking på hovedhuset er fra 2015 og tilbygg er fra 2023.
Beslag, renner og nedløp i metall. Alt blekk i forbindelse med tak på hovedbygget ble byttet i 2015, tekking og blekk på tilbygg er fra 2023.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning (Kebony) fra 2015.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre på hovedbygget og sperrer på tilbygg.
-Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i tilbygg fra 2022.

VINDUER:
-To velux takvinduer fra 2015.
-Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994, 2006, 2008, 2013 og 2015.
-Noen eldre vinduer med dobbel glass i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har stor terrasse i treverk bygget på bakkenivå.
Boligen har en bred tretrapp ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser i entre. Veggene har malte glatte plater, malte panelplater og spilevegger. Innvendige tak har mdf takpanel og malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har mursteinspipe, peisovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malte tretrapper fra byggeår mellom etasjene.
Innvendig har boligen nyere malte formpressede dører, skyvedør, svarte skyvedører til alkove, med unntak av en eldre heltredør i 2. etasje og to plassbygde kjellerdører.

ROM UNDER TERRENG:
Gulvene i kjeller mot terreng har parkett, flis og synlig betong.
Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etaje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene og himling har baderomsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 29mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad tilbygg:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er sjekklister.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er nyere plastsluk og det er ingen membran bak fliselagte overflater i våtsoner.
Rommet har utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og servant med innredning. Varmekilde er panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger:

Hoveddel- I hovedsak rør i rør (plast), med rørskap i 2.etasje. Det er også noe synlig rør av kobber.
Tilbygg- Rør i rør (plast) fra 2023, med rørskap i garasjen.
Det er avløpsrør av plast.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon i hovedhuset og balansert ventilasjon i tilbygg (2023).
Boligen har en dobbelmantlet bereder på 170L + 120L som leverer bruksvann og vann til vannbåren gulvvarme, plassert i kjeller.
Det er også en 200 L varmtvannsbereder for tilbygget plassert i garasjen (2023)..
Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje med unntak av toalettrom og entre, samt bad i 2. etasje.
Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg i hovedhuset og skjult elektrisk anlegg i tilbygg. Det er to sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2016 og er utført av forrige eier. Kilde: tidligere salgsoppgaver.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og informasjon fra tidligere salgsoppgave beskriver utskifting av avløp 2016, det er ukjent hvor mye som er byttet. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

-Det er ikke mottatt tegninger av hovedbygget, kun godkjente tegninger fra tilbygg mot nord.
Da byggemeldte tegninger for hovedhuset ikke er fremvist, kan derfor ikke lovligheten kontrolleres fullt ut.

-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 06.08.1960.
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 29.03.2023.

**Bod**

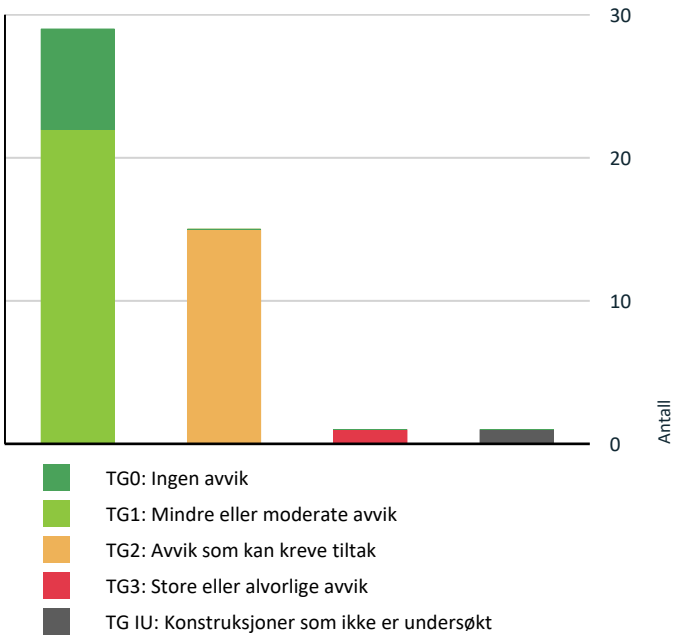
• Det foreligger ikke tegninger

Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

NB: Bygget er ikke registrert i matrikkelen.

# Sammendrag av boligens tilstand

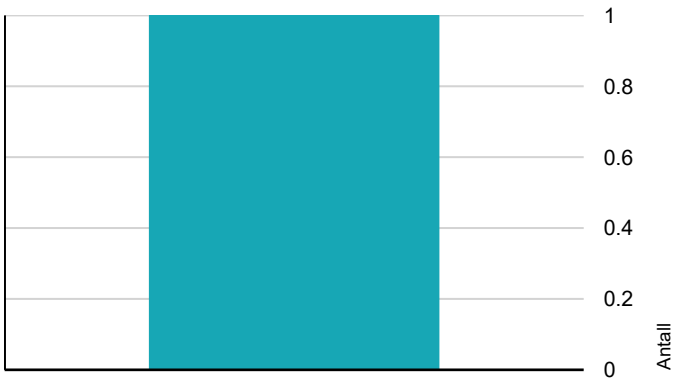
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | 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 > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad tilbygg > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG




**Byggeår**
1960

**Kommentar**
Kilde: eiendomsverdi.no

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Modernisering | Pusset mur rundt bolig (egeninnsats). |
| 2026 | Modernisering | Rettet opp terreng rundt boligen etter ny drenering, samt ny trapp og omlegging av belegningsstein (Anleggsgartner j Barlund as). |
| 2026 | Modernisering | Toalettrom er overflate oppusset og montert ny innredning (Bygg øst, Ramsøy og Eltera). |
| 2023 | Tilbygg/påbygg | Tilbygg på nordsiden av boligen. Garasje i 1.etasje og boligareal i 2.etasje (Byggøst as, Ramsøy as og Eltera as). |
| 2018 | Modernisering | Oppussing av vaskerom i kjeller (tidligere eier og Ramsøy as). |
| 2017 | Modernisering | Nytt kjøkken |
| 2017 | Modernisering | Toalettrom 1.etasje (tidligere eier og Ramsøy as). |
| 2016 | Modernisering | Ny drenering rundt boligen (tidligere eier). |
| 2015 | Modernisering | Bad 2.etasje (Sørby bygg as og bademiljø Brummundal as). |
| 2015 | Modernisering | Etterisolert vegger og tak, ny kledning utvendig, ny taktekking, nye blekk og montert to takvinduer (Sørby bygg as). |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein (minster). Tekking på hovedhuset er fra 2015 og tilbygg er fra 2023.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er enkelte knekte taksten.

-Det er observert en knukket takstein i gradrenne på østsiden av taket på tilbygg.
NB: Det anbefales alltid å ta en titt på taket etter vinteren og ved kraftig uvær for å se etter knekte takstein eller andre skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

-Det anbefales å bytte knukket takstein, da knuste takstein kan føre til konsekvenser som lekkasjer, fukt- og råteskader, da vann vil renne inn på undertaket.

# Tilstandsrapport



Knukket takstein i gradrenne mot øst.

## TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Beslag, renner og nedløp i metall.

Alt blekk i forbindelse med tak på hovedbygget ble byttet i 2015, tekking og blekk på tilbygg er fra 2023.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

-Takvann blir ført til terreng inntil ringmur ved garasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

-Konsekvens av dårlig bortledning av takvann ved mur er høyere fuktbelastning på mur og kledning.



Avsluttning for takvann ved garasje.

## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning (Kebony) fra 2015.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre på hovedbygget og sperrer på tilbygg.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

-Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i tilbygg fra 2022.
-To velux takvinduer fra 2015.
-Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994, 2006, 2008, 2013 og 2015.
-Noen eldre vinduer med dobbel glass i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Vinduene på fasaden mot sør er værslitt og har sprekker i trevirke.
-De originale vinduene i kjeller er værslitt og har mye malingsflass. NB: Flere av disse vinduene er ikke inspisert fra innsiden, da de var tildekket av garderobeskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

-Værslitte vinduer med oppsprukket treverk mot sør krever oftere vedlikehold og må påberegnes å bli byttet innen noen år.
-De originale vinduene i kjeller har også behov for vedlikehold.



Originale vinduer i kjeller.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malte hovedytterdører til bolig, garasje og bod, samt malt balkongdør i tre.
NB: ytterdør kunne gjerne vært strammet noe mot pakning, grunnet støy.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har stor terrasse i treverk bygget på bakkenivå.

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har trapp bygget i impregnerte materialer ved inngangsparti fra 2026.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat og fliser i entre. Veggene har malte glatte plater, malte panelplater og spilevegger. Innvendige tak har mdf takpanel og malte plater.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

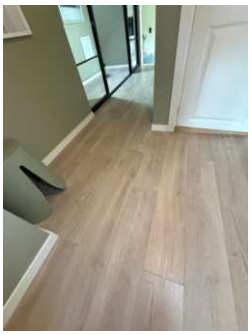
Observerte avvik:

-Det bemerkes noe knirk i gulv rett foran trapp i 2.etasje.
-Ett lite riss i skjøt i himling rett over trapp i passasje inn til tilbygg i 2.etasje.

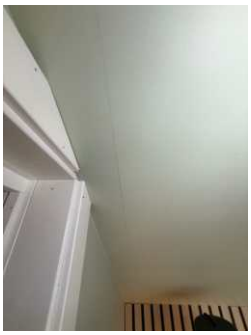
**Konsekvens/tiltak**

• 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.
-Riss i himling er kun av kosmetisk art og har ingen konsekvens utover dette.



Knirk i gulv i 2.etasje.



Riss i himling i passasje mellom hovedbygg og tilbygg.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

**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.

-Det er målt høydeforskjell på 18mm på langs av kjøkken.
-Det er målt høydeforskjell på 20mm innenfor en lengde på to meter inntil pipe i 2.etasje (soverom og gang).

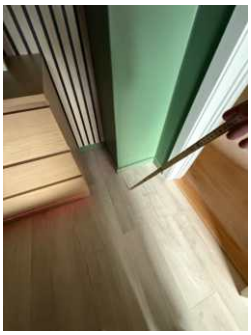
**Konsekvens/tiltak**

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

-Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.



Gulvavvik på kjøkken.



Forhøyning på gulv rundt pipe i 2.etasje.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe, peisovn og sotluke/feieluke.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

-Det er observert glipe rundt sotluke i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av sotluken, da det var dårlig tilkomst til luken på befaringsdagen.

-Utett sotluke i bunnen av skorsteinen er en vanlig årsak til dårlig trekk i pipa, røyknedslag i rommet, og utslipp av sotpartikler. Dette er et avvik som bør utbedres for å sikre trygg fyring.



Synlig glippe på sotluke i kjeller.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvene i kjeller mot terreng har parkett, flis og synlig betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Tørt på målested. Det ble også søkt etter fukt på synlige vegger/gulv av betong uten å måle unormale verdier.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i rom under terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Det er observert at himlingsplater på hobbyrom og vaskerom har stedvis dårlig innfestning og henger noe.

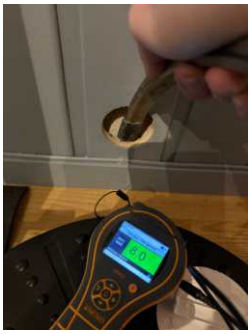
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Himlingsplater bør festes bedre, da de henger og er stedvis løse fra underlaget.

# Tilstandsrapport



Måling i vegg mot terreng.



Måling i vegg mot terreng.



Løse himlingsplater på hobbyrom.



Løse himlingsplater på vaskerom.

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malte tretrapper fra byggeår mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

-Det er målt lav frihøyde øverst i trapp til 2.etasje.
-Det bemerkes en del knirk i trapp spesielt opp til 2.etasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

-Knirking i trappen skyldes primært at treverket beveger seg og gnisser mot spiker, skruer eller andre trekomponenter, ofte forårsaket av tørr luft (spesielt om vinteren) som får treverket til å krympe.

-Den mest direkte konsekvensen ved lav frihøyde i trapp er risikoen for å slå hodet i taket eller bjelker, spesielt for høye personer eller ved rask gange opp/ned trappen. Dette kan skape uhell ved bruk av trapp.



Lav frihøyde øverst i trapp.



Knirk i trapp til 2.etasje.

## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen nyere malte formpressede dører, skyvedør, svarte skyvedører til alkove, med unntak av en eldre heltredør i 2. etasje og to plassbygde kjellerdører.

### TG 1 Garasje

**Beskrivelse**

Garasjen har støpt dekke, behandlet med maling/epoxy.
Det er elektrisk dobbel leddport med plass til to biler.
I bakkant av garasjen er det en bod med egen inngangsdør.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



Garasje.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad 2.etasje.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene og himling har baderomsplater.

### 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 29mm.

2.ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk.

2.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.

2.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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.



Tett ved dør for tilluft.

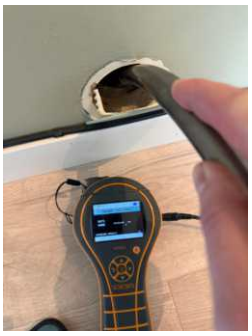
# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak badekar. 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.

## 2.ETASJE > BAD TILBYGG

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er sjekklister.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Bad tilbygg.

## 2.ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 2.ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er målt litt slakere fall utenfor dusjsonen i forhold til preaksepterte løsninger for fall i henhold til TEK17 (1/100). Fall er målt til ca 5mm per meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er målt litt svakere fall en krav fra forskrift.

## 2.ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

## 2.ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag og dusjvegger/hjørne.

## 2.ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

## 2.ETASJE > BAD TILBYGG

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusj. 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.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

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



Vaskerom.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

-Det er observert noen sprukne fliser over dør.
-Himlingsplater er tildels løse og henger litt (nevnt tidligere under punktet "rom under terreng").

**Konsekvens/tiltak**
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

# Tilstandsrapport



Sprukket flis over dør.

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Det bemerkes bom/hullyd under enkelte fliser ved toalett.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

-Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.



Bom/hullyd under enkelte fliser.

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er nyere plastsluk og det er ingen membran bak fliselagte overflater i våtsoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

-Manglende membran i våtsoner i en eldre vaskekjeller er en mangel som i praksis betyr at rommet ikke er vanntett. Våtsoner på rommet er gulv og bak utslagsvask.
Avviket gir TG3 henhold til NS 3600.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

-Kostnadsestimat er satt for renovering av våtrommet, da skifte av membran vil føre med seg en totalrenovering.
Merknad: Kostnad vil variere med ønskede produkter/materialer, samt eventuelle tilleggsarbeider med El og rør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

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



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

# Tilstandsrapport

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte plater og spiler på vegger og himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og ny servant med innredning. Varmekilde er panelovn.

**Vurdering av avvik:**

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset luft.



Manglende tilluft under dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger:

Hoveddel- I hovedsak rør i rør (plast), med rørskap i 2.etasje. Det er også noe synlig rør av kobber.
Tilbygg- Rør i rør (plast) fra 2023, med rørskap i garasjen.



Rørskap 2.etasje.



Rørskap garasje.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon i hovedhuset og balansert ventilasjon i tilbygg (2023).

## TG 1 Luft til luft varmepumper

**Beskrivelse**

Boligen har to luft til luft varmepumper fra 2022.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Boligen har en dobbelmantlet bereder på 170L + 120L som leverer bruksvann og vann til vannbåren gulvvarme, plassert i kjeller.
Det er også en 200 L varmtvannsbereder for tilbygget plassert i garasjen (2023).

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

-Berederen i kjeller står på ett rom uten sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

-Konsekvens er vannlekkasje som ikke oppdages/ oppdages sent.

# Tilstandsrapport



Dobbelmantlet bereder

## TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje med unntak av toalettrom og entre, samt bad i 2. etasje.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Samlestokk for vannbåren gulvvarme.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg i hovedhuset og skjult elektrisk anlegg i tilbygg. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er også ett eget sikringsskap i tilbygg, plassert 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.
   **1960 -Mye av det elektriske anlegget er fornyet siden 1960.**

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**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**-Det foreligger mye dokumentasjon i boligmappa.**

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?
**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 i kjeller.



Sikringsskap i garasje.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

# Tilstandsrapport




Løsmassekart. ngu.no

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 2016 og er utført av forrige eier. Kilde: tidligere salgsoppgaver.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av plast og informasjon fra tidligere salgsoppgave beskriver utskifting av avløp 2016, det er ukjent hvor mye som er byttet. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det anbefales å innhente opplysninger om årstall på vann og avløp om mulig.

**Vurdering av avvik:**

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

-Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

-Eier informerer om at det har vært behov for spyling av avløpet ett par ganger i deres eie. Dette er også nevnt i tidligere salgsoppgave. Det er ukjent årsak hvorfor dette forekommer.

**Konsekvens/tiltak**
• Avløpsanlegget må sjekkes.

-Vannledninger har fått TG2 pga ukjent alder.
-Det anbefales kontroll av avløp om det forekommer at det blir tett igjen.



Avløp.



Vanninntak.

### Septiktank

**Beskrivelse**

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.

### Oljetank

**Beskrivelse**

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

-Eiendommen ligger et område med høy aktsomhet for radon. Det er informasjon om radonmåling med lave forekomster av radon i 2012, dokumentasjon er ikke fremvist.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

-Radonmåling bør gjøres ca. hvert 10. år, eller dersom du gjør større ombygginger/bruksendringer. Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.

-Konsekvens av manglende håndløper enn dagens krav er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

# Tilstandsrapport




Akstomhetskart for radon (ngu.no).



Manglende håndløper på vegg.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Informasjon fra eier.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittstående utebod:

Boden er bygget av reisverk kledd med utvendig stående kledning.
Takkonstruksjonen er av sperrer kledd med plater og tekket med betongstein.
Innvendig gulv er av belegningsstein.
Det er malt inngangsdør.

Avvik observert ved enkel besiktigelse:
-Det mangler noe takstein på taket og det er ikke montert takrenner.

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

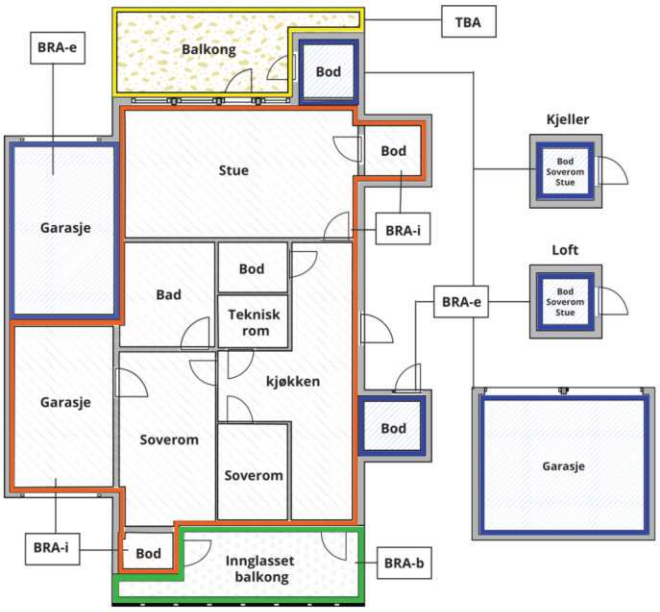
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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) |
| 2.Etasje | 99 | | | 99 | | 11 | 110 |
| 1.Etasje | 68 | 45 | | 113 | 62 | | 113 |
| Kjeller | 59 | | | 59 | | | 59 |
| **SUM** | **226** | **45** | | | **62** | **11** | **282** |
| **SUM BRA** | **271** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Gang, bad, soverom, soverom 2, alkove, stue tilbygg, bad tilbygg, soverom tilbygg | | |
| 1.Etasje | Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, gang | Garasje/bod | |
| Kjeller | Hobbyrom, bod, gang, vaskerom, teknisk rom, bod 2 | | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* -Det er ikke mottatt tegninger av hovedbygget, kun godkjente tegninger fra tilbygg mot nord.
Da byggemeldte tegninger for hovedhuset ikke er fremvist, kan derfor ikke lovligheten kontrolleres fullt ut.

-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 06.08.1960.
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 29.03.2023.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* -Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

## Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 11 | | 11 | |
| **SUM** | | **11** | | | |
| **SUM BRA** | **11** | | | | |

Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

NB: Bygget er ikke registrert i matrikkelen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.3.2026 | Carl Magnus Håvemoen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 50 | 32 | | 0 | 854.3 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**

Sigrid Undsets veg 2

**Hjemmelshaver**

Jevnesveen Anja Sagstuen, Jevnesveen Roar

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sigrid Undsets veg 2 ligger ca 5-10 minutter gange rett opp fra Lilletorget i sentrum, rett nedenfor Kristinshall og fotballbanene.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Boligen ligger på en flat og romslig tomt. Tomten er pent opparbeidet med stor hage med plen, busker, trær og annen beplantning. Gårdsplass med støpt betong og belegningsstein foran inngangspartiet og mot garasjen.

**Tinglyste/andre forhold**

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind | 32043956 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Mottatt og lest | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Diverse opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunale dokumenter | | Informasjon om eiendom og bolig. | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | | Overleveres med ferdig rapport. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.03.2026 | |
| 2 | 13.05.2026 | |
| 3 | 13.05.2026 | Her kommer revidert rapport etter utbedringer. 13.mai 2026 |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

**PERSONVERN**

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1960. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Lillehammer |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 55260105 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Roar Jevnesveen | Anja Sagstuen Jevnesveen |

| Gateadresse |
| --- |
| Sigrid Undsets veg 2 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| LILLEHAMMER | 2615 |

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 32043956

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55260105

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom er det bom i en flis ved toalettet, og sprekk i en flis over døren. Bad andreetasje gammel del hadde noen tørrsprekker mellom baderomsplatene. Disse er ordnet med våtromssilikon. Og på badet i nye delen var det riss i noen av fugene inne i dusjen. Dette ble utbedret av samme flislegger som bygget badet.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utbedret fugene mellom flisene.

Arbeid utført av: Muremesterservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var tilbakeslag i februar 2024 og februar 2026. I 2026 var det veldig lite og de som spylte mente det hadde ordnet seg selv med å la varmt vann renne litt over tid.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier har byttet ut noe av avløp ifb med drenering rundt huset. Ukjent hva.

Arbeid utført av: Tidligere eier og Ramsøy

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har beskrevet at det er noe skjevheter i gulv på kjøkken. Det er også noe skjevhet i andre etasje rundt pipa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe maur i hagen og utebod, ikke i huset.

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: Ved oppussing og bygging av tilleggsdel

Arbeid utført av: Eltera og Skogvang installasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 55260105

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluttkontroll av Eltera

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tesla lader montert i garasje

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

Beskrivelse: Tidligere eier drenerte rundt huset selv

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygg Øst ved nybygg. Meg på retting av terrasse.

Arbeid utført av: Bygg øst

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

Beskrivelse: Bygg Øst bygget et tilbygg høst 22 og vinter 23. Dette består av stor dobbelt garasje med stue, soverom og bad i andreetasje og mellomgang til andre etasje på gammel del.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av Lillehammer kommune. Ferdigattest fra 29.03.23

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

Beskrivelse: Ikke annet en at det har vært mange planer om utbygging av stampa idrettsanlegg med ny innendørs fotballbane.

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: 55260105

## 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: 55260105

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Roar Jevnesveen | 45c34168fc942dcbc6fa5a b545374ca2ba69fd49 | 15.04.2026 07:28:00 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anja Jevnesveen | 85a5333f72147ab87a31ea 633af6d40db3ce8b7a | 15.04.2026 07:31:36 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 55260105

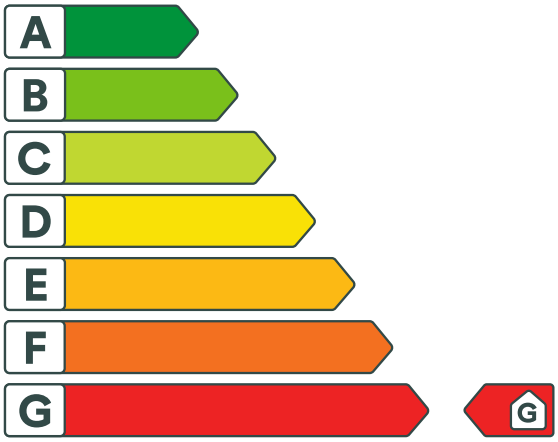
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sigrid Undsets veg 2, 2615 LILLEHAMMER** | |
| Dato for energimerking<br>**17.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-282902** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**12834993** |
| Gårdsnummer<br>**50** | Bruksnummer<br>**32** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1960** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**271,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**226,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**4** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**353,46 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**433,15 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**103 952 kWh** |

# Sigrid Undsets veg 2, 2615 LILLEHAMMER

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Sigrid Undsets veg 2, 2615 LILLEHAMMER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: 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 utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: 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 22: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 23: 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 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

### Tiltak 25: 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 26: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 27: 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 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 29: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.04.2026 10:52

## Eiendom 3405-50/32 Sigrid undsets veg 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Sigrid undsets veg 2 | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 01.09.1918 | Andel | |
| Kommunenr | 3405 | Oppgitt areal | 900,8 (Areal hentet fra eiendomsbase) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 50 | Beregnet areal | 854,3 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 32 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Sigrid Undsets veg 2 | 2615 Lillehammer | Bjerkebæk | Sentrum | Lillehammer |

## Forretninger (10)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 01.09.1918 | Kart- og delingsforretning | 3405-50/32 | Mottaker | 1230 |
| | | 0501-50/6 | Avgiver | -1230 |
| 11.10.1946 | Kart- og delingsforretning | 3405-50/118 | Mottaker | 805,7 |
| | | 3405-50/32 | Avgiver | -380 |
| | | 3405-50/32 | Avgiver | -805,7 |
| | | 3405-50/117 | Mottaker | 380 |
| 21.04.2008 | Sammenslåing | 0501-50/124 | Avgiver | -348,5 |
| | | 3405-50/32 | Mottaker | 257,5 |
| | | 0501-50/149 | Avgiver | -257,5 |
| | | 3405-50/32 | Mottaker | 134,1 |
| | | 3405-50/32 | Mottaker | 348,5 |
| | | 0501-50/193 | Avgiver | -134,1 |
| 04.12.2012 | Annen forretningstype | 3405-50/64 | Berørt | 0 |
| | | 3405-50/32 | Berørt | 0 |
| | | 3405-50/32 | Avgiver | 0 |
| 27.09.2013 | Oppmålingsforretning | 3405-50/64 | Berørt | 0 |
| | | 3405-50/118 | Berørt | 0 |
| | | 3405-50/32 | Berørt | 0 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3405-50/32 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 12834993 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 258/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 15.09.1960 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk, Annen oppvarming |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 258/0 | Energikilde | Elektrisitet, Biobrensel |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 131/ | Har heis | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 258 | 8 | 2 | 1 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 103/0 | 0/0 | 103/0 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 95/0 | 0/0 | 95/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 60/0 | 0/0 | 60/0 |

## Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 12835000 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Bygning revet/brent | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | 15.08.1962 | Areal, annet (bruk/brutto) | 25/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 25/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | 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 | 25/0 | 25/0 |

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.04.2026 10:52

## Eiendom 3405-50/32

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed |
|---|---|
| Sigrid Undsets veg 2 | 2615 Lillehammer |

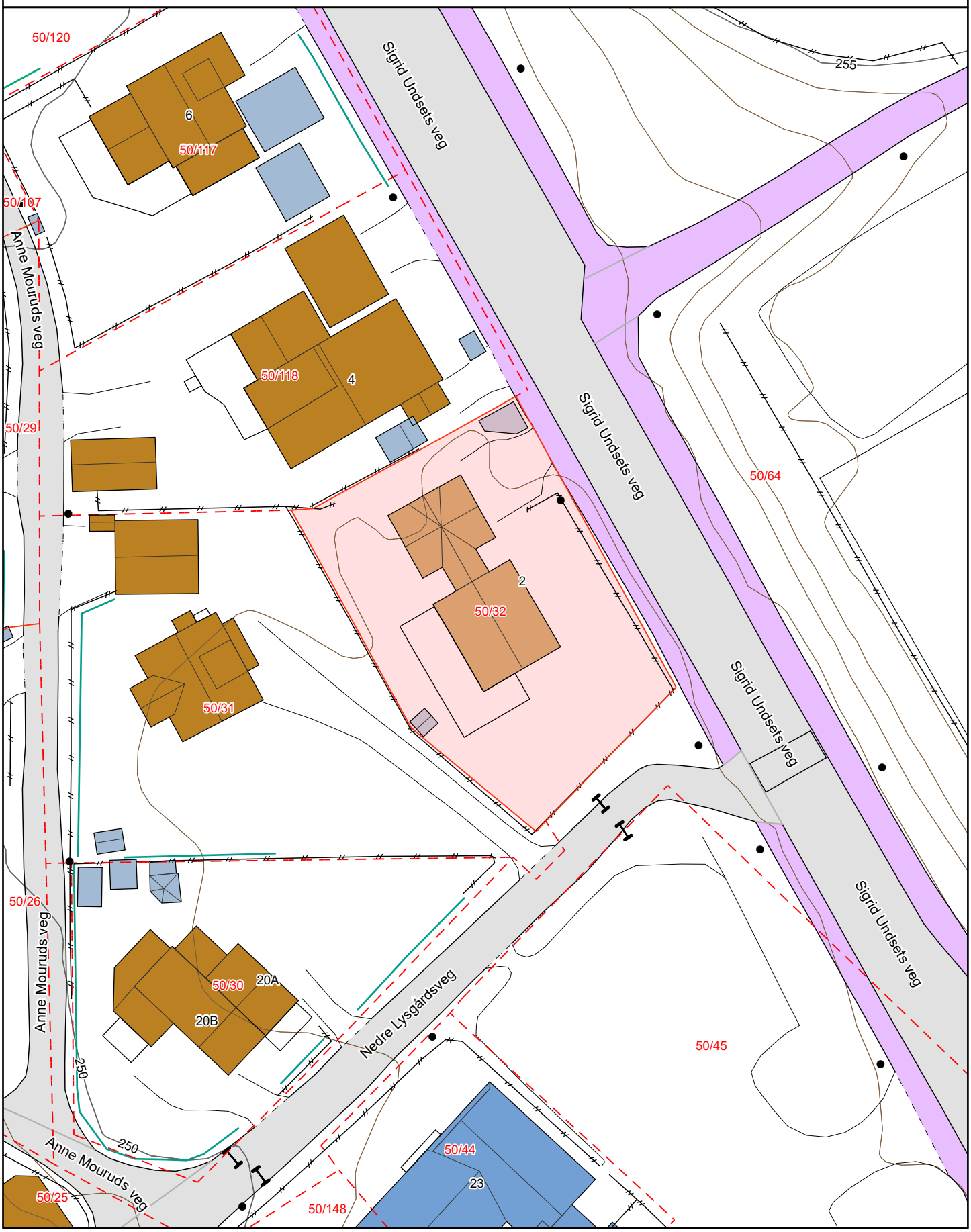
## Eierforhold (4)

| Navn | Født/Orgnr | Eierforhold | Andel | Kategori | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| Jevnesveen Anja Sagstuen<br>Sigrid Undsets Veg 2<br>2615 Lillehammer | 180577 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |
| Jevnesveen Roar<br>Sigrid Undsets Veg 2<br>2615 Lillehammer | 111274 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |
| Jevnesveen Anja Sagstuen<br>Sigrid Undsets Veg 2<br>2615 Lillehammer | 180577 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |
| Jevnesveen Roar<br>Sigrid Undsets Veg 2<br>2615 Lillehammer | 111274 | Hjemmelshaver | 1/2 | | Bosatt |

# Oversiktskart

Adresse: **Sigrid Undsets veg 2, 2615 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/50/32/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 854 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.04.2026



# Matrikkelkart

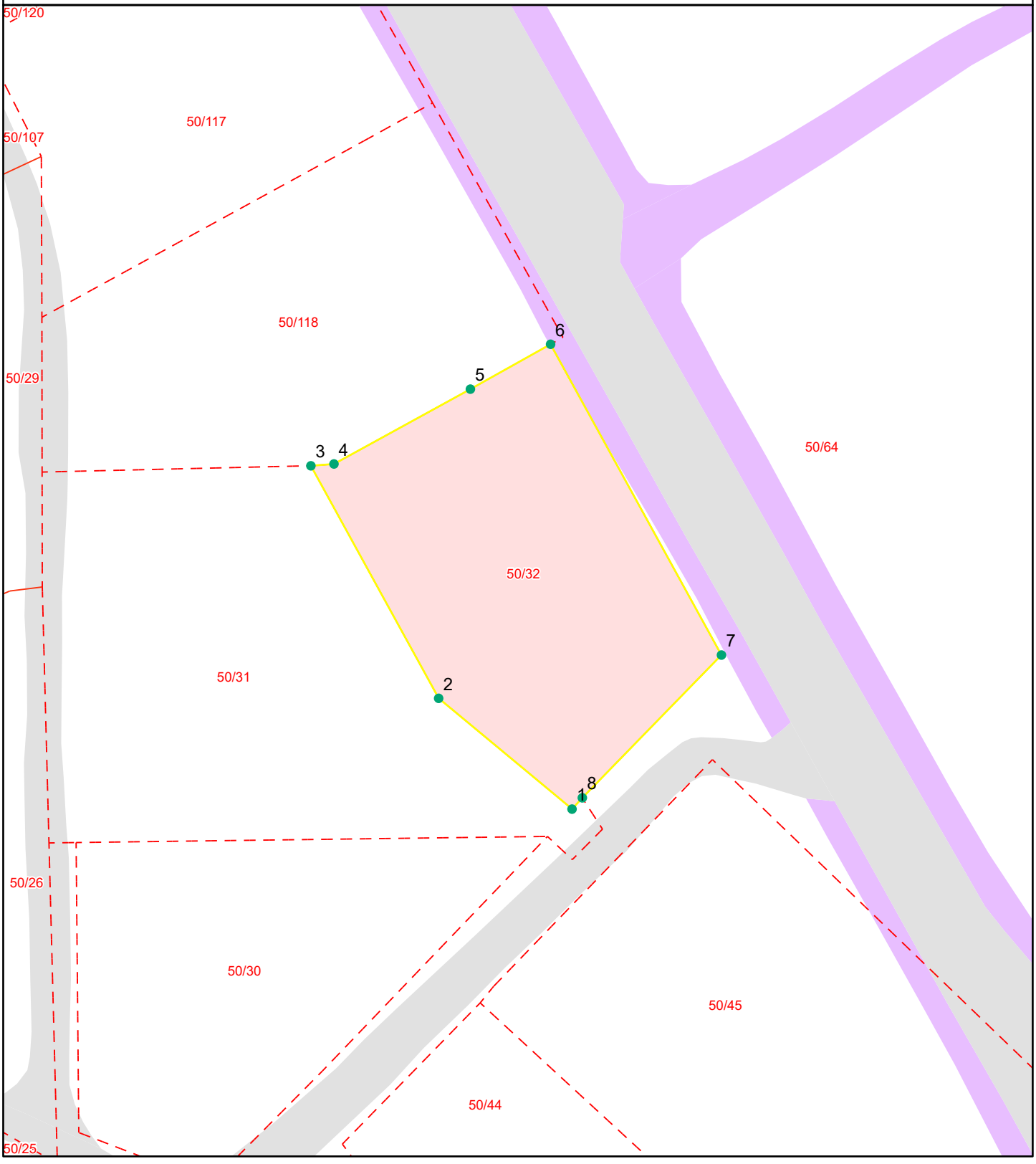
Adresse: **Sigrid Undsets veg 2, 2615 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/50/32/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 854 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.04.2026

N

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

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



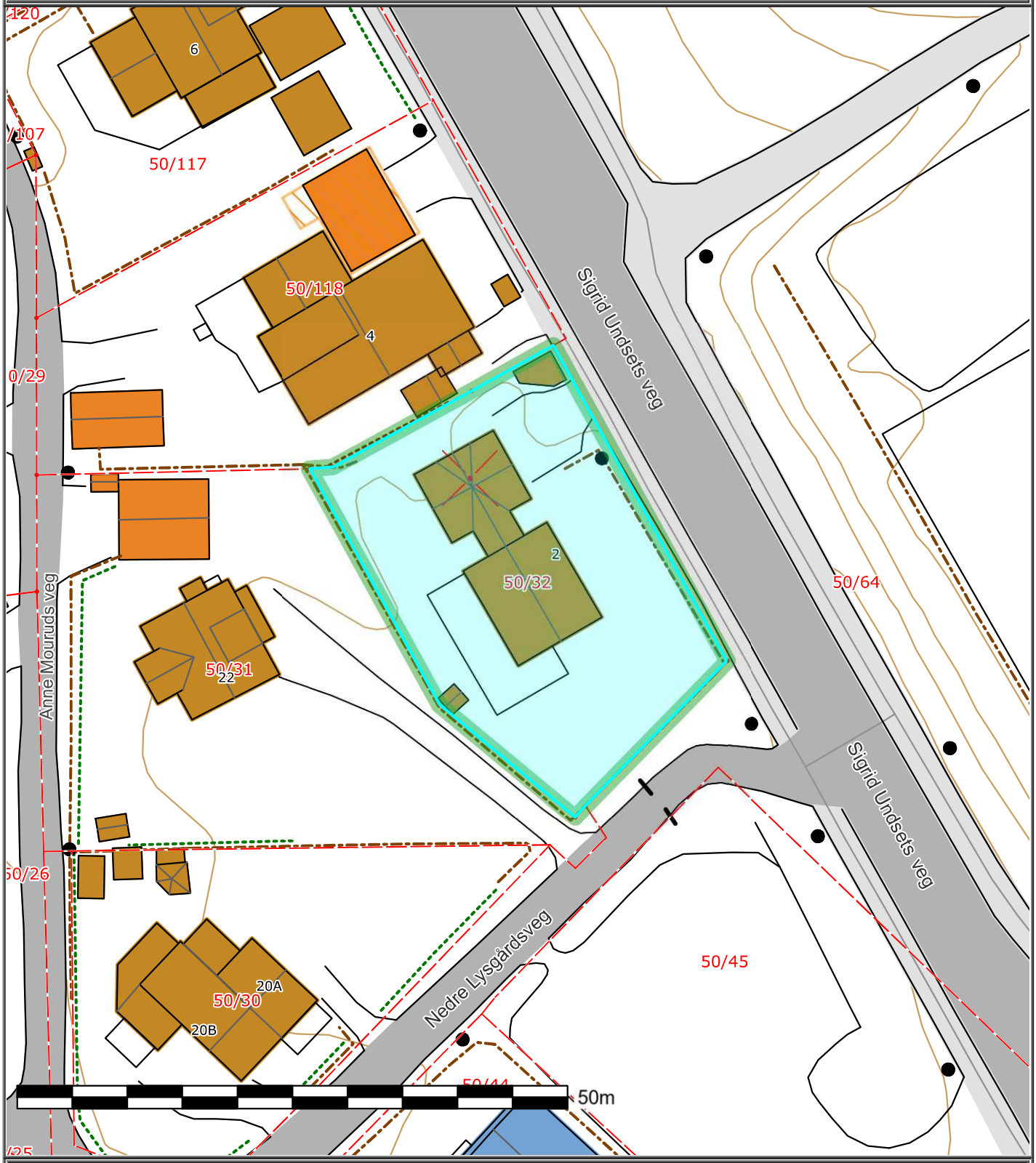
# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 854 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6777034.26 | 579348.5 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 16 | 0 |
| 2 | 6777044.46 | 579336.19 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 24.46 | 0 |
| 3 | 6777065.87 | 579324.4 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 2.14 | 0 |
| 4 | 6777066.04 | 579326.53 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 14.36 | 0 |
| 5 | 6777072.93 | 579339.12 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 8.48 | 0 |
| 6 | 6777077.06 | 579346.52 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 32.7 | 0 |
| 7 | 6777048.44 | 579362.29 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 18.39 | 0 |
| 8 | 6777035.3 | 579349.45 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 1.41 | 0 |

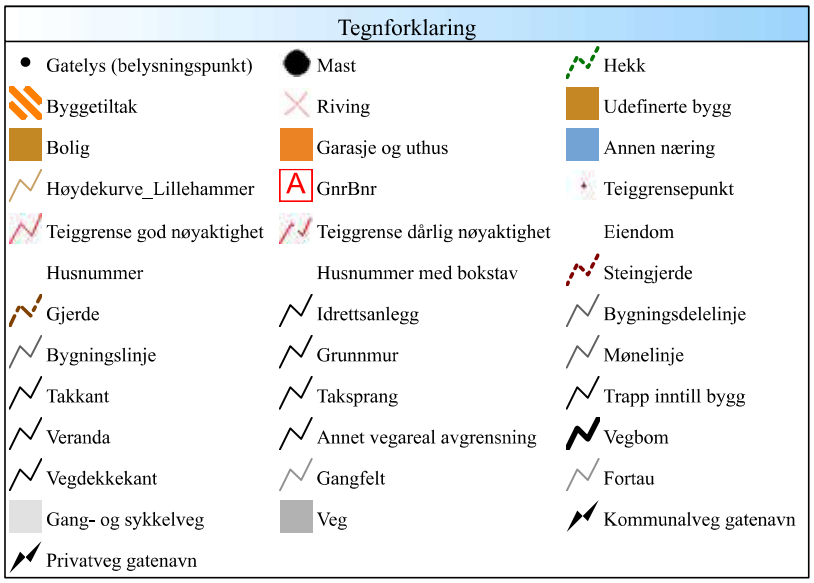
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 50 | Bnr: 32 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Sigrid Undsets veg 2, 2615 LILLEHAMMER | | | |
| Hj.haver/Fester: | JEVNESVEEN ANJA SAGSTUEN, Sigrid Undsets veg 2, 2615 LILLEHAMMER, med flere | | | |
| **LILLEHAMMER KOMMUNE** | Dato: 10/4-2026 Sign: | | | Målestokk 1:500 |




**Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.**

# LILLEHAMMER KOMMUNE



Ordre: **89189**

Eiendom: **3405-50/32/0 Andel 0**
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

# K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 09.04.2026 12:03:

**Under behandling**

Avkjørsel til eiendom fra offentlig veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 09.04.2026 12:17:

**Levert til kunde**

Avkjørsel til eiendom fra offentlig veg.

Ordre: **89189**

Eiendom: **3405-50/32/0 Andel 0**
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

# K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 13.04.2026 14:11:

**Mottatt fra leverandør**

Tilgjengelige kartdata viser ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 13.04.2026 14:18:

**Levert til kunde**

Tilgjengelige kartdata viser ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Ordre: **89189**

Eiendom: **3405-50/32/0 Andel 0**
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

# K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 13.04.2026 14:07:

**Mottatt fra leverandør**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger.  For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 13.04.2026 14:19:

**Levert til kunde**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| **Opplysningene gjelder følgende eiendom:** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **50** | Bruksnr: | **32** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | Sigrid Undsets veg 2, Lillehammer. | | | | | | |

# 1810 VANNMÅLER

| | |
|---|---|
| Vannavgift etter måler: | Ja ☐ Nei ☒<br>Hvis Ja må måler avleses |
| Sist avlest:<br>Målestand: | |

| Kommentar: |
|---|

**Lillehammer 10. april 2026**

Med hilsen

Gerd Aasen

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

Ordre: **89189**

Eiendom: **3405-50/32/0 Andel 0**
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

# K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 10.04.2026 08:55:

**Under behandling**

I Byplanen er eiendommen avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende". Områdetype «Småhusbebyggelse i kvartaler».

Hensynssoner som gjelder er

- H410 Krav vedrørende infrastruktur.

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for eiendommen er «Plan-116 - Nybuforbindelsen». Arealformål «Bolig». Feltnavn B2

Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

# 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.

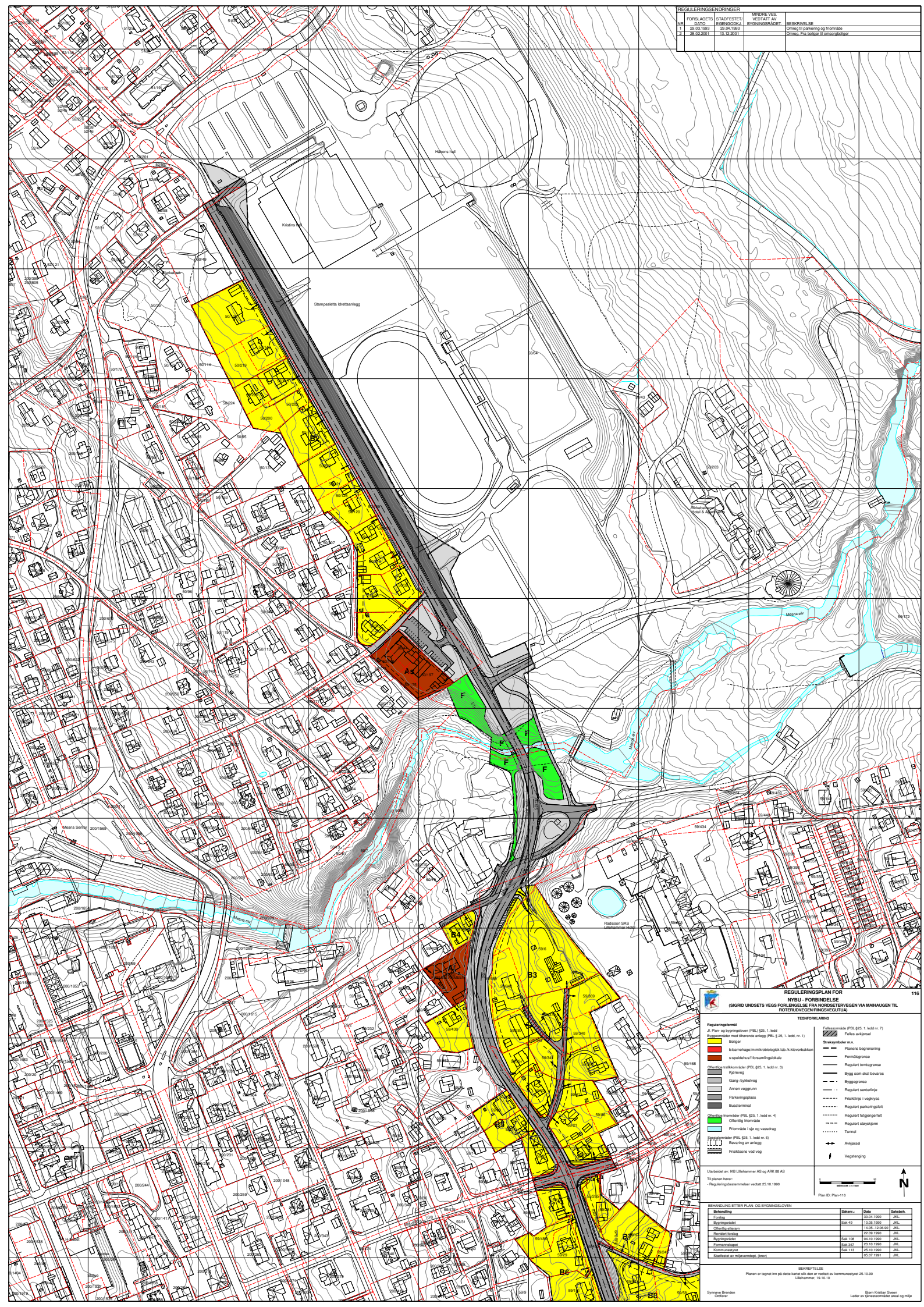
## 6. SPESIALOMRÅDE.

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.

---




| REGULERINGSENDRINGER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| NR | FORSLAGETS DATO | STADFESTET/ EGENGODKJ. | 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 |
| | | | | |

# REGULERINGSPLAN FOR
# NYBU - FORBINDELSE
## (SIGRID UNDSETS VEGS FORLENGELSE FRA NORDSETERVEGEN VIA MAIHAUGEN TIL ROTERUDVEGEN/RINGSVEGUTUA)

116

### 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 fortgjengerfelt
- 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 | Saksbeh. |
|---|---|---|---|
| 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. |
| Stadlesetet av miljøverndept. (brev) | | 05.07.1991 | JKL. |

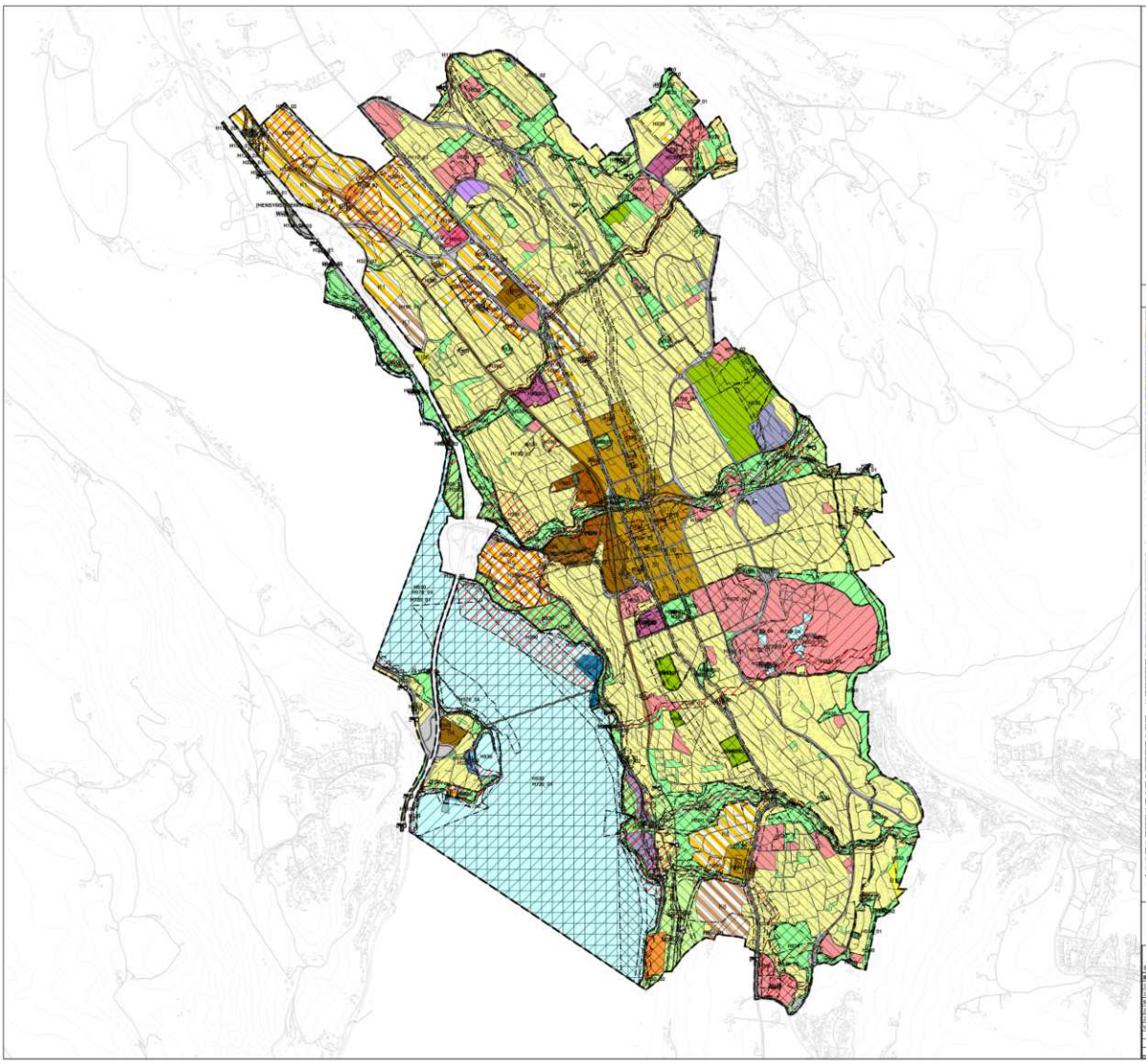
BEKREFTELSE

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



## TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

**Nåværende**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)**
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fortettinger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsområdebebyggelse
- 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
- Vegg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - På bakken

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

**MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)**

**LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)**
- LNFR for bl.a. 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 frisiktsone
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

**BÅNDLEGGINGSSONE**
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

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

**GJENNOMFØRINGSSONE**
- Omdanning

**INFRASTRUKTURSONE**
- Kritic vedrørende infrastruktur

**SKJERMSONE**
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermsoner

**STØYSONE**
- Grense sone iht T-1442

**LINJESYMBOLER**
- Kjøreskiftemetode/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

N

0 100 200 300 400
Målestokk 1:10000 (A3)

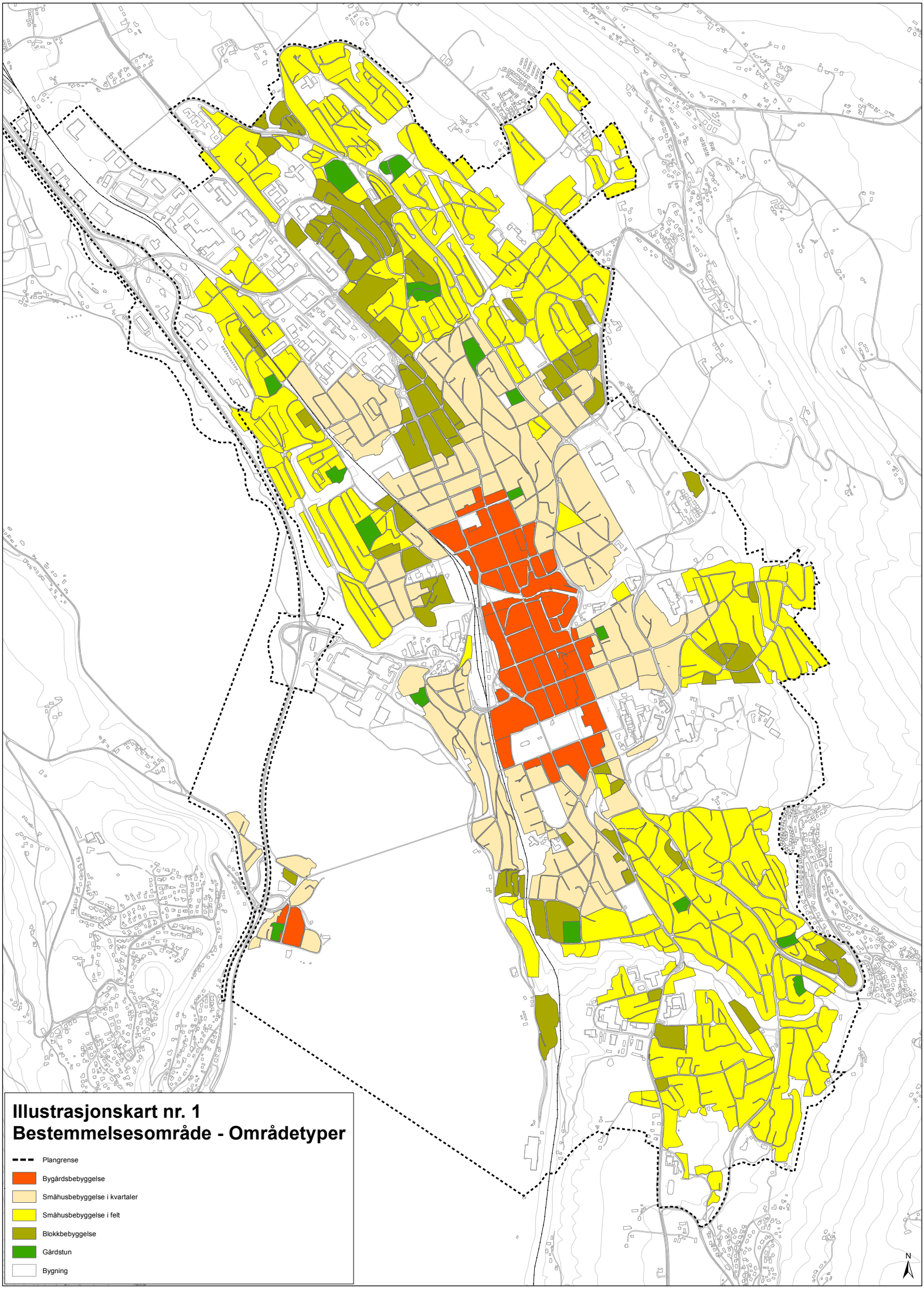
PlanID: 2016kmdelplan
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

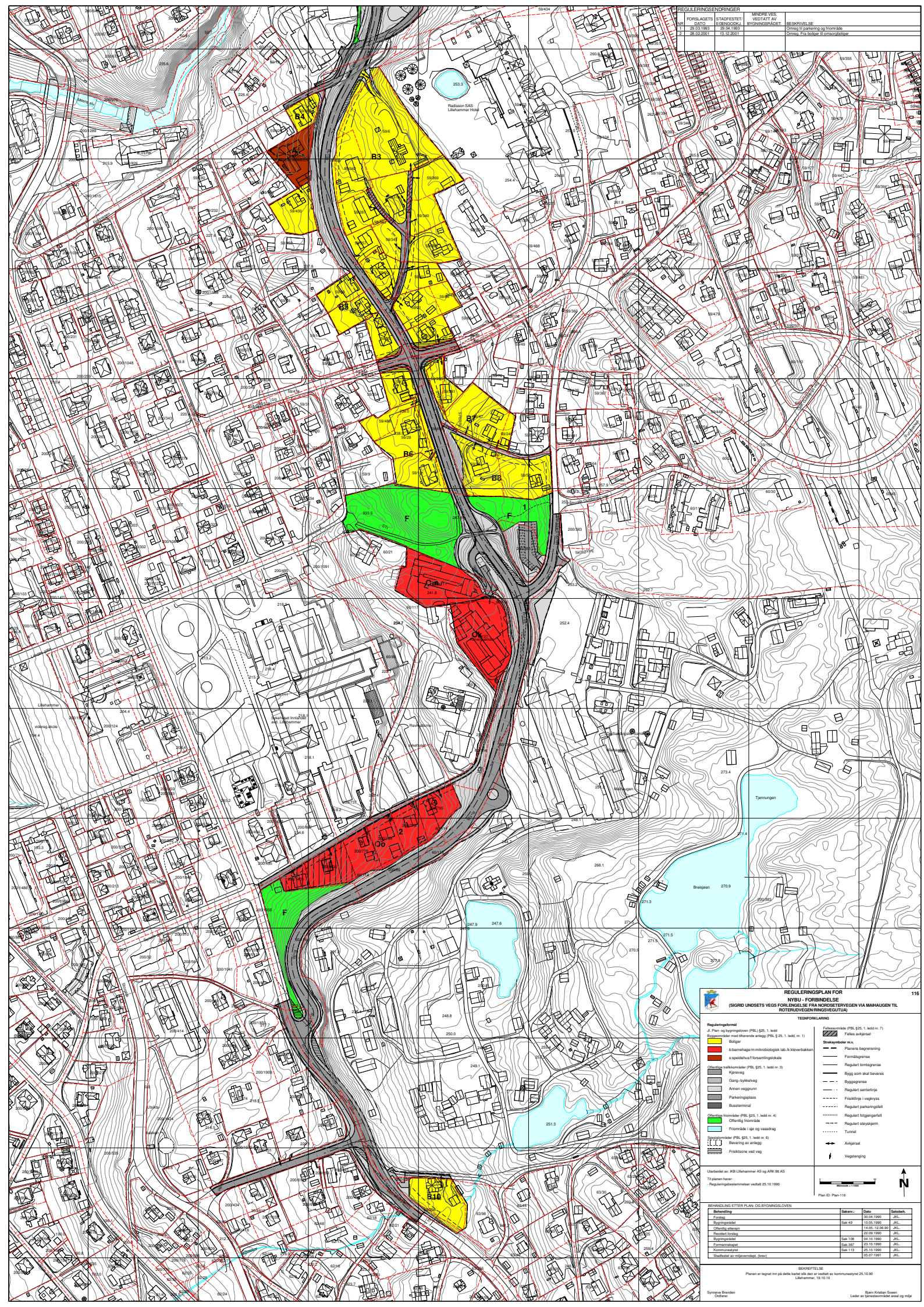
Kartgrunnlag: N50/FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

# KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

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


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




| 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

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Opplysningene gjelder følgende eiendom: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | **50** | Bnr. | **32** | Festenr: | | Snr. | |
| Adresse: | Sigrid Undsets veg 2, Lillehammer. | | | | | | |

# 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

| Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 32 184,00 |
|---|

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

| Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 8 702,00 |
|---|

**For festede tomter:**

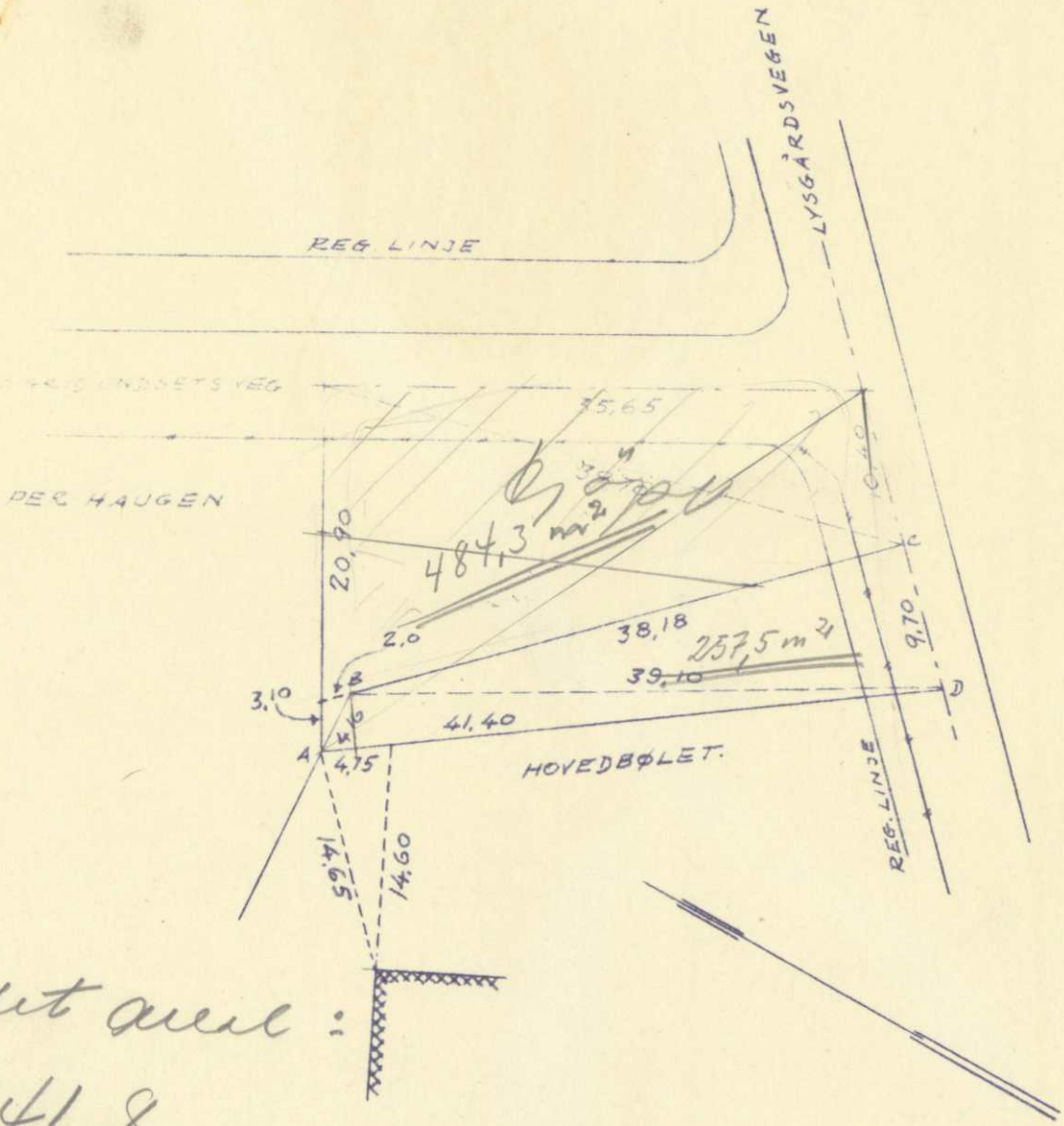
| | | |
|---|---|---|
| Festeavgift inkludert i kommunale avgifter | Ja | Nei X |

**Lillehammer 10. april 2026**

Med hilsen

Gerd Aasen

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




Samlet areal:

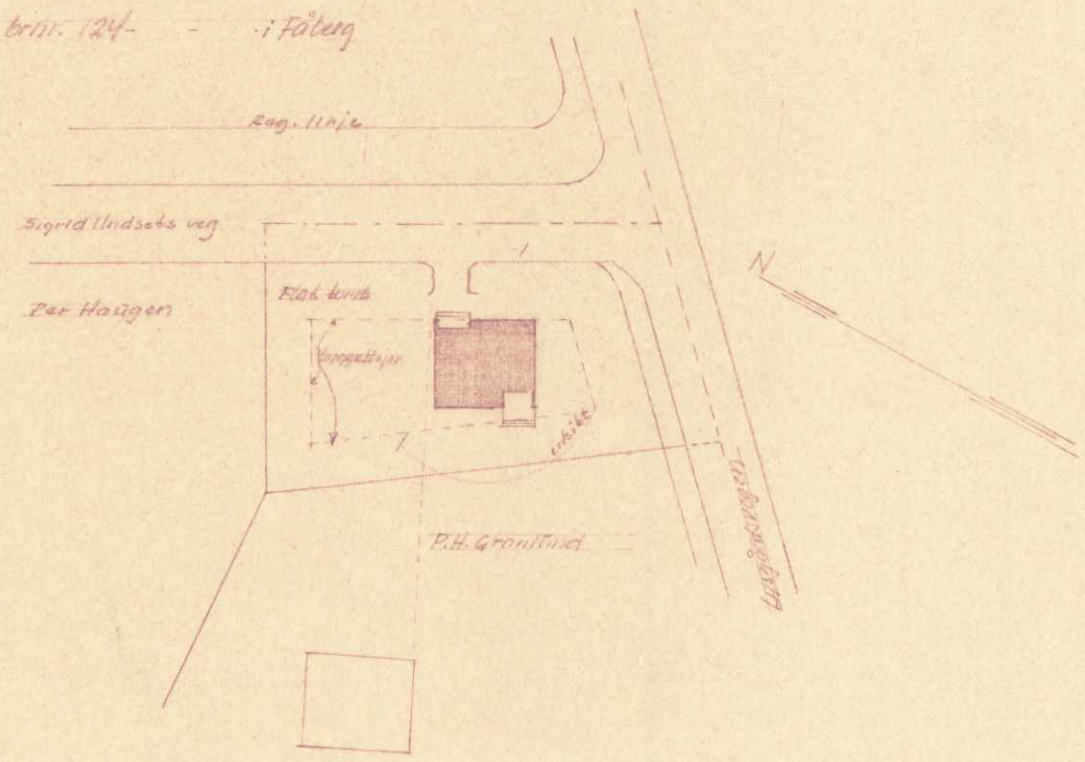
≈ 741,8

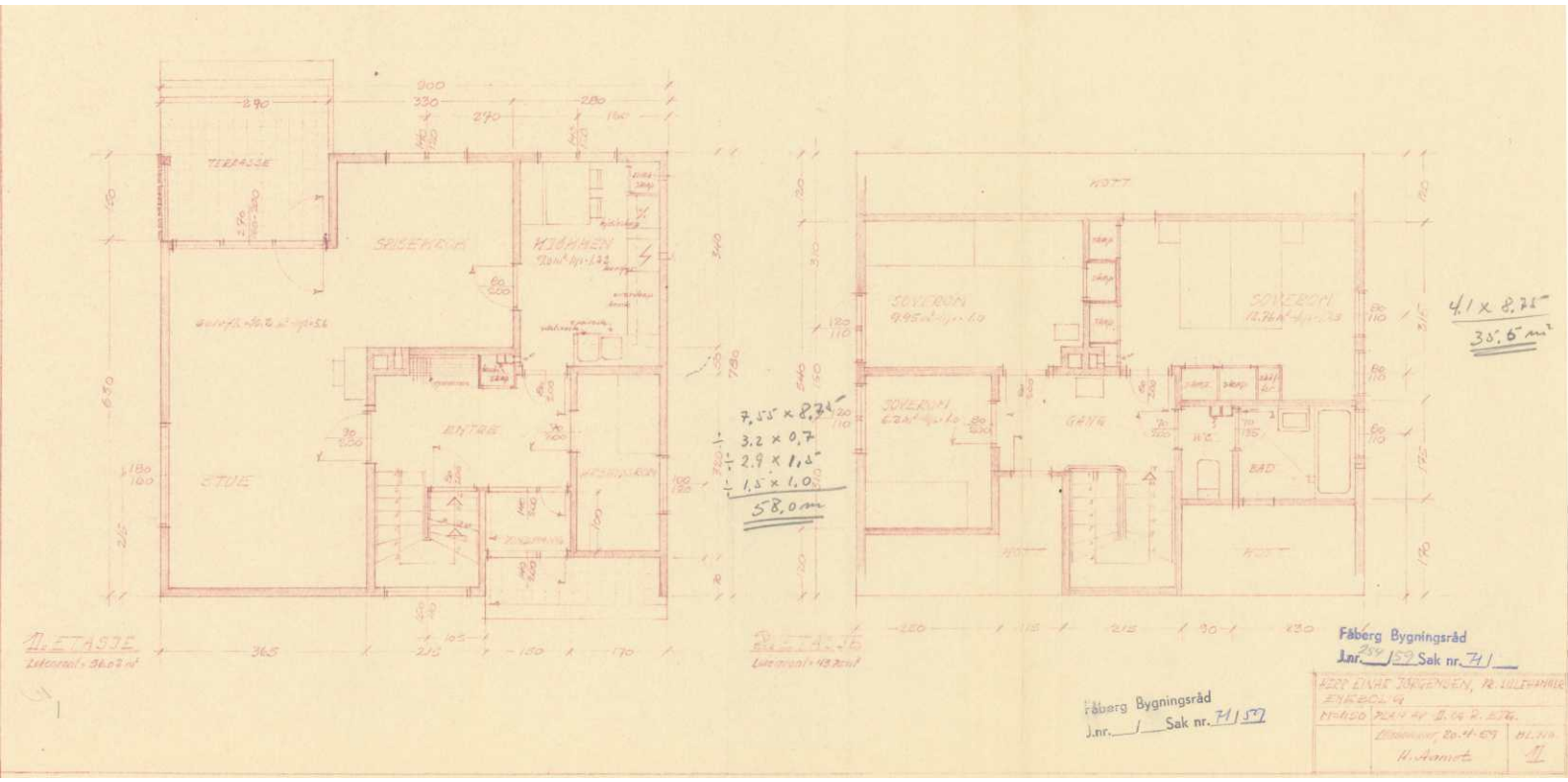
Tomteriss
M=1:500

Fåberg Bygningsråd
Jnr. 284/59 Sak nr. 70/57

Einar Jørgensen, N. Aal

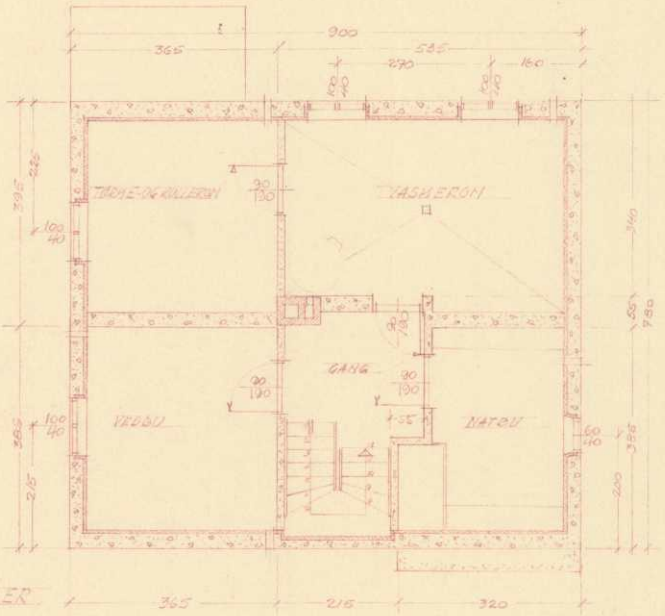
Gnr. 50, bnr. 124 - - i Fåberg



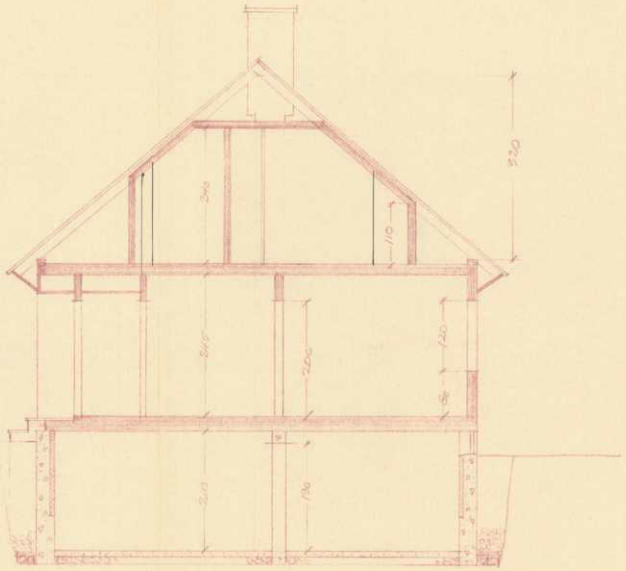



Fåberg Bygningsråd
J.nr. 59/59 Sak nr. 71/59

Fåberg Bygningsråd
J.nr. / Sak nr. 71/59

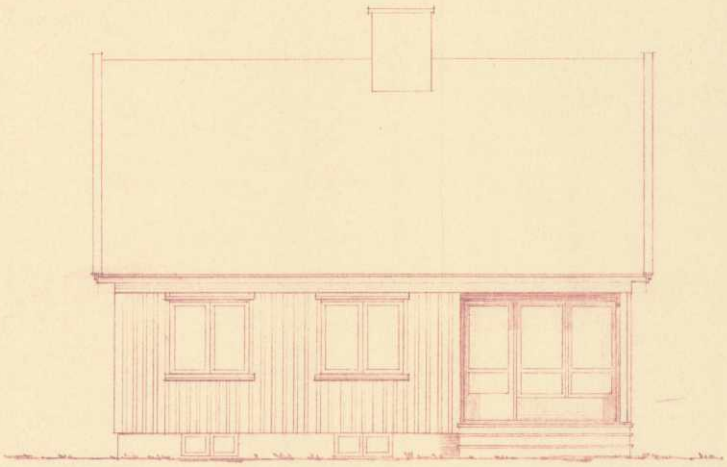



SNITT

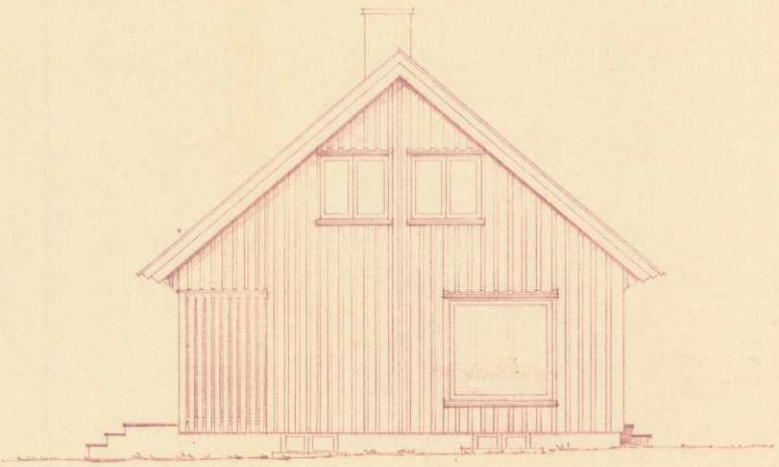


Fåberg Bygningsråd
J.nr. 159 Sak nr. 78/57

HERR EINAR JØRGENSEN, PR LILLEHAMMER
EINEBOLIG
1:100 MÅLER OG SNITT
Lillehammer 20.4.107
H. Hamre
BL.NO



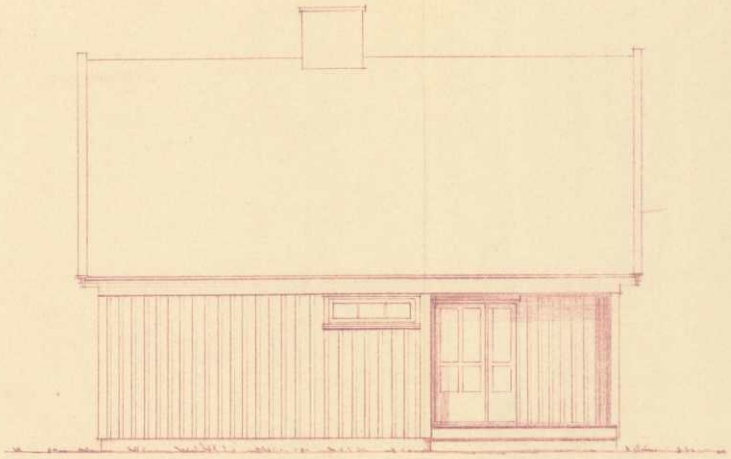
VEST



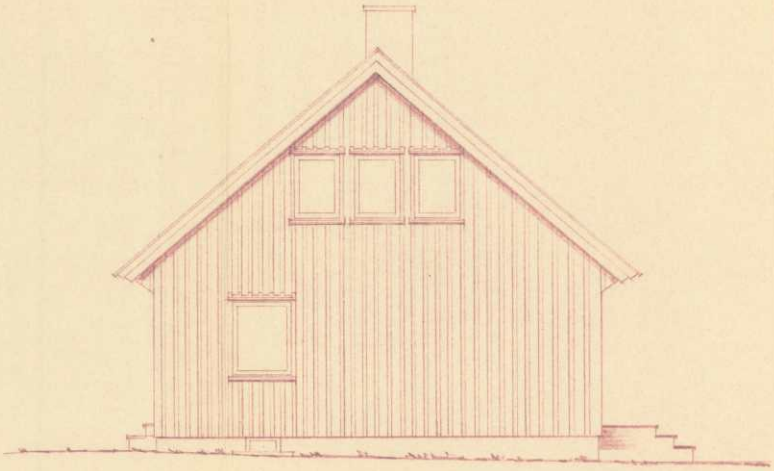
ØST

Fåberg Bygningsråd
J.nr. [illegible] D Sak nr. 71/59

| | | |
|---|---|---|
| HERR EINAR JØRGENSEN, 18. U. LEHAMMER | | |
| EINEBOLIG | | |
| M=1:50 | FASADER | |
| | Lillehammer 20.4.59 H. Hamot | BL.NO 13 |



MOT SYDØST



NORD

Fåberg Bygningsråd
Inn. 25/4 Sak nr 72/52

| | | |
|---|---|---|
| HERR EINAR JØRGENSEN, PR. VOLLEBÆKK | | |
| EKEBOLIA | | |
| M=1:50 | FASADER | |
| | Gnr. 59 Bnr. 4 59 H. Hamar | BL. nr. 0 4 |

Herr Einar Jörgensen,
pr. Lillehammer.

F e r d i g a t t e s t .

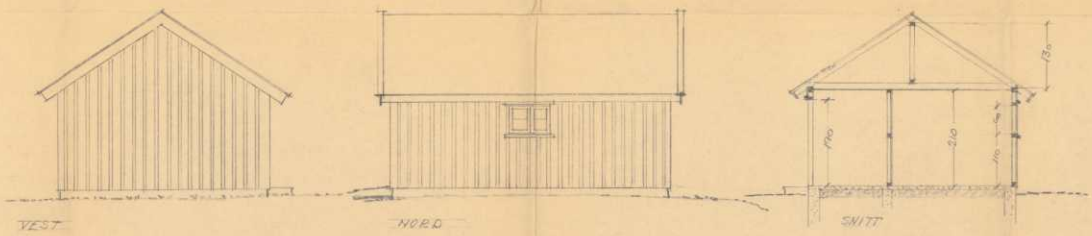
Det attesteres at herr Einar Jörgensen har oppfört bolighus på sin tomt g.nr. 50, br.nr. 149 i Fåberg etter byggeanmeldelse og tegninger behandlet og godkjent av bygningsrådet i Fåberg.

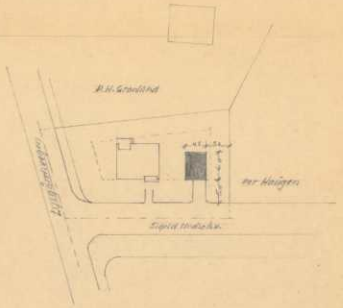
Huset er oppfört i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

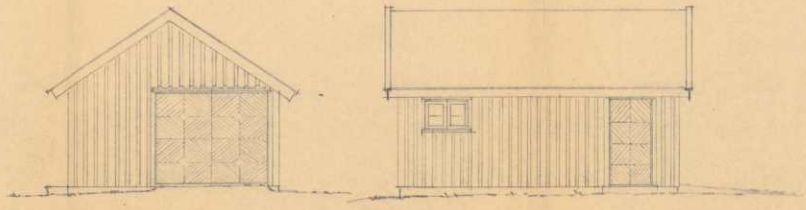
Bygningssjefen i Fåberg, den 6. august 1960.
for

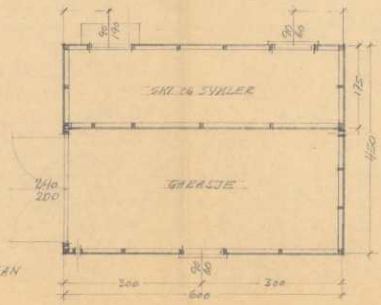
K. L. Rasmussen.

Melding om vannabonnement sendt komm. kas. 30/8-60.




Fåberg Bygningsråd
J.nr. 1 Sak nr. 149/61

| | |
|---|---|
| RINAR JØRGENSEN, H.A.L. | |
| ADRESSE: SIGRID UNDSETS VEI 12 | |
| M 1:50 | PLAN-SNITT-FASADER |
| Lillehammer, 19.9.61 | |
| Rinar H. Haugen | |

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 5-61.

Fåberg Bygningsråd
J.nr. / Sak nr. 149/61

J.nr. .....

# Byggeanmeldelse

## for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

*Til*

***Bygningsrådet*** i Fåberg

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på ~~matr.nr.~~ Sigrid Undsetsv. 2 gnr. 50, brnr. 149 gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 2500.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m²

Eldre bebyggelse areal ..... 70.2 m²

Areal av nybygg ..... 27 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Plan.snitt og fasader i mål 1/50 og tomteriss i mål 1/500

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. $m^2$ og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Grov grus

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Fremgår av situasjonsplan

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bidrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Adkomst til Sigrid Undsets veg

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

Garasje

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Fremgår av situasjonsplan

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Bindingsverk med 1 lag papp og panel

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Papp

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

pr. Lillehammer den 18. august 19 61

anmelder.

Einar Torgersen
byggherre.

Adresse: .....

Adresse: Sigrid Undsetsv. 2

.....
ansvarshavende.

Adresse: .....

Behandlet av Fåberg bygningsråd i möte den 13. sept. 1961.
Vedtak: Anmeldelsen godkjennes.

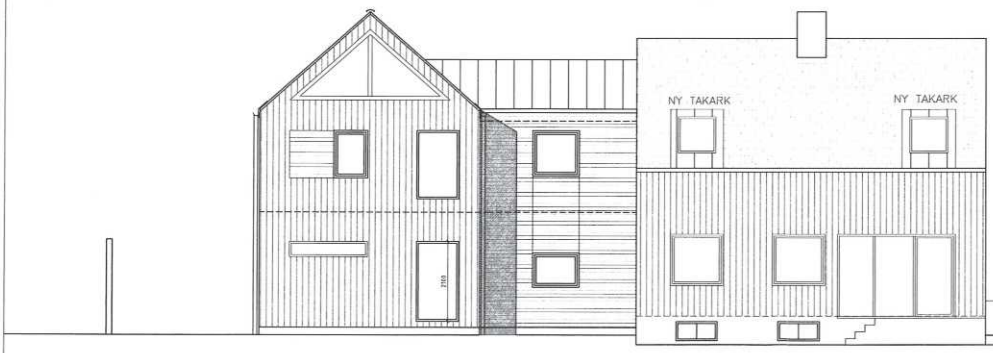
Bygningssjefen i Fåberg, den 14. sept. 1961.

Bygningssjefen i Fåberg

Olav Martinussen.




Fasade Øst




Fasade Vest

LILLEHAMMER KOMMUNE
Dok.nr 14/60 1d
4 JUNI
30 JUNI 2014
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
Kassasj.
TG FE
Saksb.

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSETEGNING
FORELØPIG TEGNING

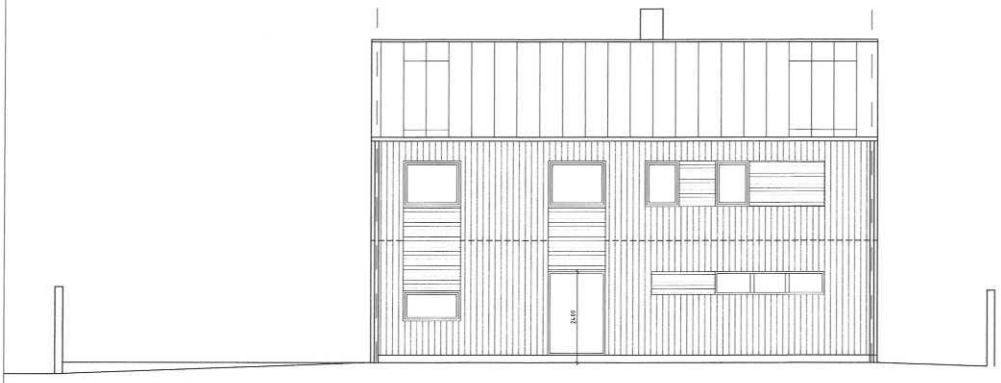

A ARKITEKT — Tlf. 988 56 900 Tlfax. E-post: wenyanwei@gmail.com
B BYGGETEKNIKK — Tlf. Tlfax.
E ELEKTRO — Tlf. Tlfax.
V VVS-SANITÆR — Tlf. Tlfax.
V VVS-VENTILASJON — Tlf. Tlfax.


**Ombygging og tilbygg**

GNR 50 BNR 32/Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

Tittel.
Fasade Øst og Vest

| Tegn. | Kontr. | Sign. |
|---|---|---|
| YW | – | |
| DAK YW | Mål 1:100 | Dato 26.06.2014 |
| Saksnr. | Tegn.nr. – | * |
| | Filnavn Sigrid Undsetsvg 2 | |



Fasade Nord




Fasade Sør

LILLEHAMMER KOMMUNE Sigrid undse
Arkivsak 14/60 Dok.nr 10
4 JULI
~~30 JUNI~~ 2014
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S Kassasj.
TO FE Særsk.

Dokid 140435441 (14/60-10)
TEGNINGER - OMBYGGING / TILBYGG

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSETEGNING
- FORELØPIG TEGNING

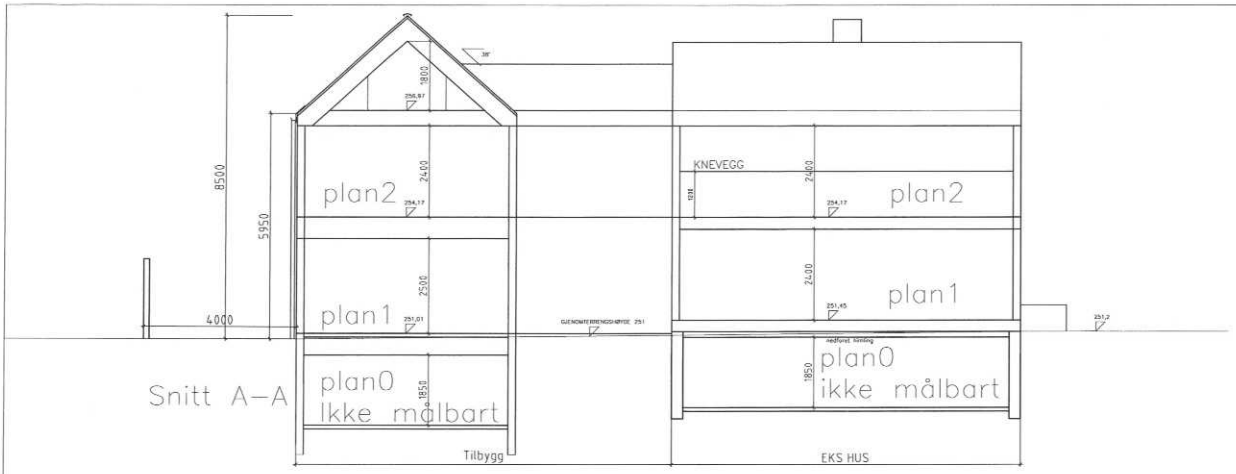
| | |
|---|---|
| A ARKITEKT | Tlf. 988 56 900<br>Tlfax.<br>E-post: wenyanwei@gmail.com |
| | Tlf. |
| B BYGGETEKNIKK | Tlf.<br>Tlfax. |
| E ELEKTRO | Tlf.<br>Tlfax. |
| V VVS-SANITÆR | Tlf.<br>Tlfax. |
| V VVS-VENTILASJON | Tlf.<br>Tlfax. |

**Ombygging og tilbygg**

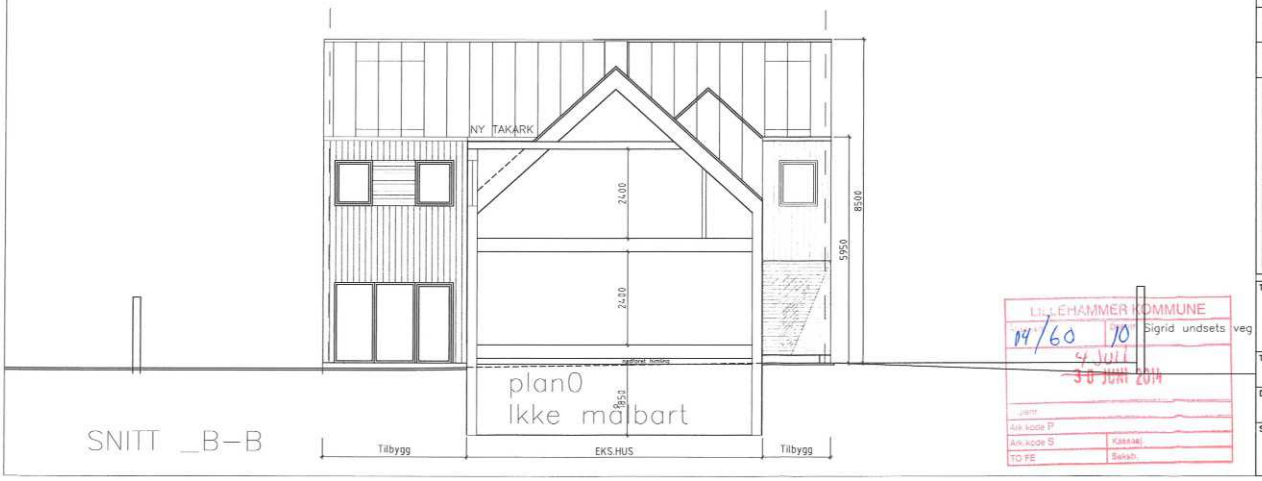
GNR 50 BNR 32/ Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

Tittel.
Fasade Nord og Sør

| Tegn. | Kontr. | Sign. |
|---|---|---|
| YW | – | Yanwei |
| DAK YW | Mål 1:100 | Dato 26.06.2014 |
| Saksnr. | Tegn.nr. – | * |
| | Filnavn Sigrid Undsetsvg 2 | |




Snitt A–A




SNITT _B–B

LILLEHAMMER KOMMUNE
14/60 10 Sigrid undsets veg
4 JULI
30 JUNI 2014

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSETEGNING
FORELØPIG TEGNING

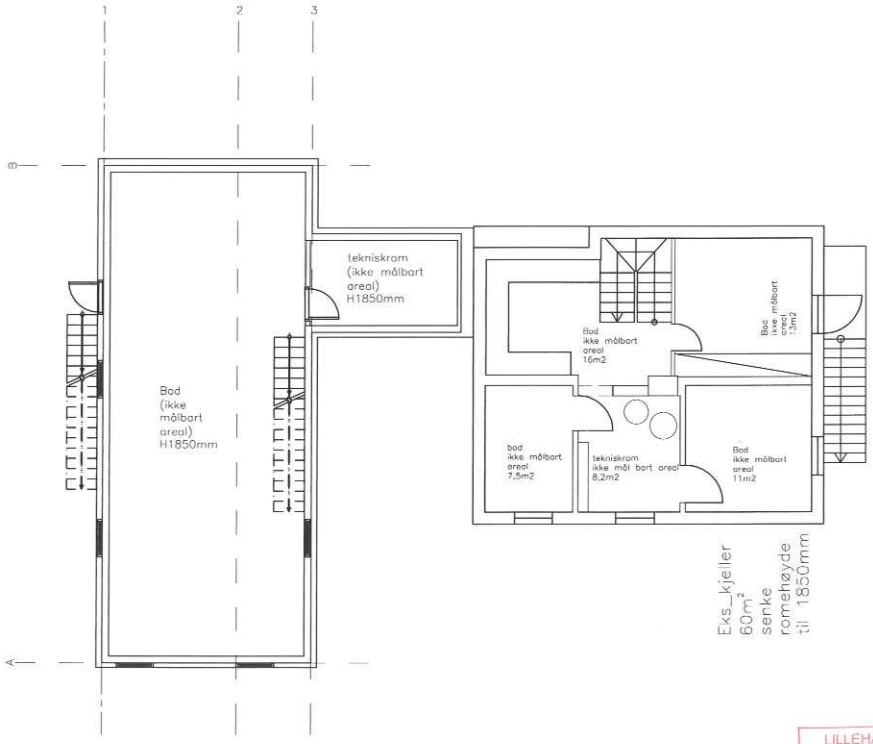
| | |
|---|---|
| A ARKITEKT | Tlf. 988 56 900<br>Tlfax.<br>E-post: wenyanwei@gmail.com |
| | Tlf. |
| B BYGGETEKNIKK | Tlf.<br>Tlfax. |
| E ELEKTRO | Tlf.<br>Tlfax. |
| V VVS-SANITÆR | Tlf.<br>Tlfax. |
| V VVS-VENTILASJON | Tlf.<br>Tlfax. |

**Tilbygg**

GNR 50 BNR 32/Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

Tittel.
Snitt

| Tegn. | Kontr. | Sign. |
|---|---|---|
| YW | – | |
| DAK YW | Mål 1:100 | Dato 26.06.2014 |
| Saksnr. | Tegn.nr. – | |
| | Filnavn Sigrid Undsetsvg 2 | |




N

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSETEGNING
FORELØPIG TEGNING


| | |
|---|---|
| A ARKITEKT | Tlf. 988 56 900<br>Tlfax.<br>E-post: wenyanwei@gmail.com |
| | Tlf. |
| B BYGGETEKNIKK | Tlf.<br>Tlfax. |
| E ELEKTRO | Tlf.<br>Tlfax. |
| V VVS-SANITÆR | Tlf.<br>Tlfax. |
| V VVS-VENTILASJON | Tlf.<br>Tlfax. |

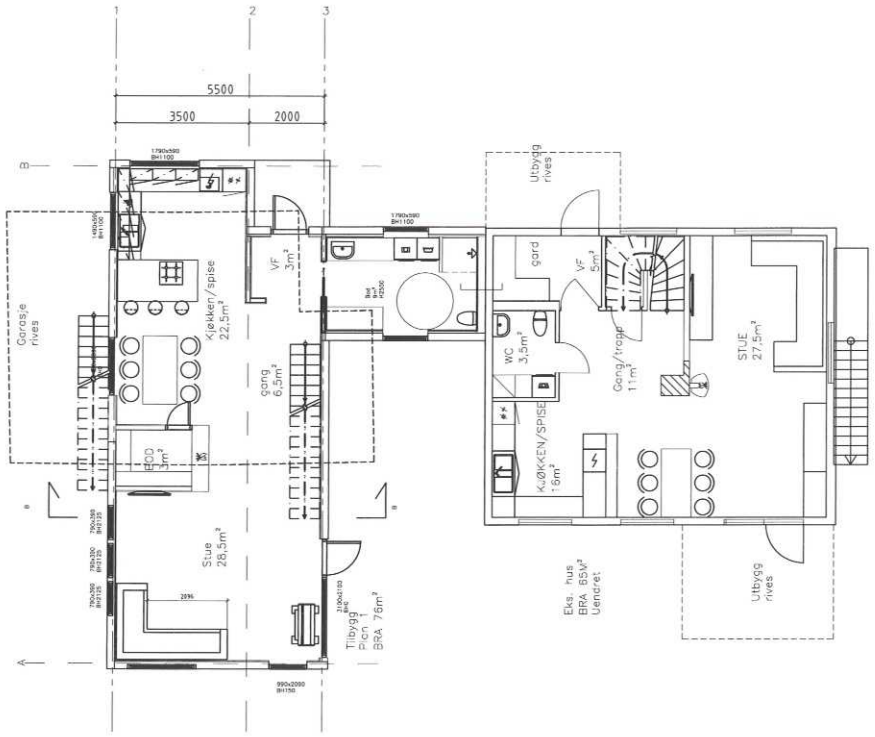

# Tilbygg

GNR 50 BNR 32/Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

LILLEHAMMER KOMMUNE
Saksnr. 14/60 Dok.nr 10
4 JULI
~~30 JUNI~~ 2014
Journ.
Ark.kode P
Ark.kode S | Kassasj.
TD.FE | Saksb.

Tittel.
Plan 0

| | | |
|---|---|---|
| Tegn. YW | Kontr. – | Sign. |
| DAK YW | MÅL 1:100 | Dato 26.06.2014 |
| Saksnr. | Tegn.nr. – | * |
| | Filnavn Sigrid Undsetsvg 2 | |




N

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSETEGNING
FORELØPIG TEGNING

| | |
|---|---|
| A ARKITEKT | Tlf. 958 56 900<br>Tlfax.<br>E-post: wenyanwei@gmail.com |
| | Tlf. |
| B BYGGETEKNIKK | Tlf.<br>Tlfax. |
| E ELEKTRO | Tlf.<br>Tlfax. |
| V VVS-SANITÆR | Tlf.<br>Tlfax. |
| V VVS-VENTILASJON | Tlf.<br>Tlfax. |

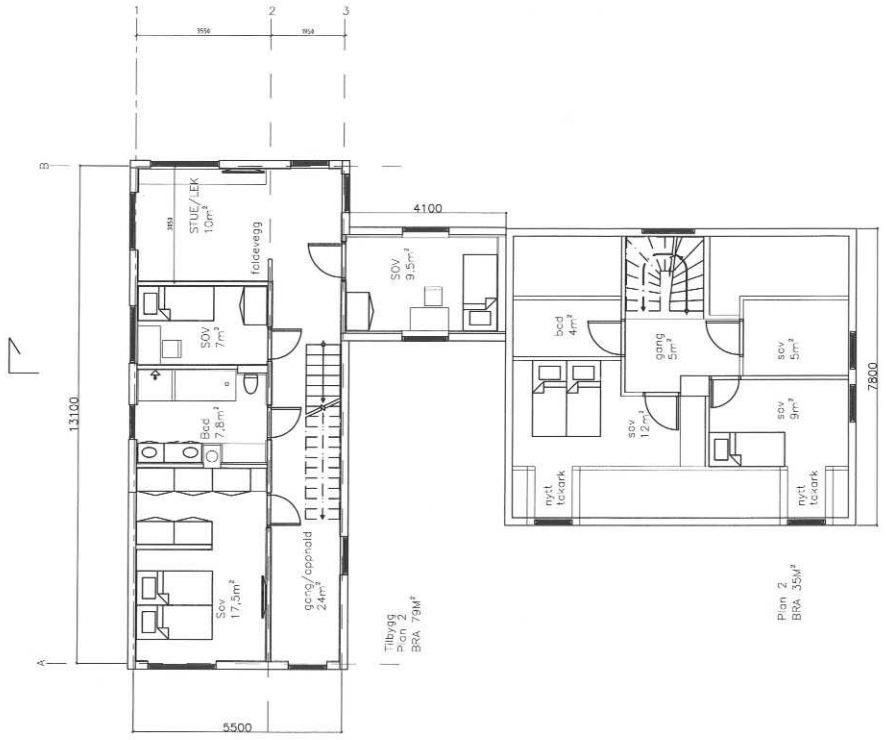
**Tilbygg**

GNR 50 BNR 32/Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

LILLEHAMMER KOMMUNE
Dok.nr 10
14/60
4 JULI
~~30 JUNI~~ 2014
Ark.kode P
Ark.kode S | Kassasj.
TG FE | Saksb.

Tittel.
Plan 1

| | | |
|---|---|---|
| Tegn. YW | Kontr. – | Sign. Yw |
| DAK YW | Mål 1:100 | Dato 26.06.2014 |
| Saksnr. | Tegn.nr. – | * |
| | Filnavn Sigrid Undsetsvg 2 | |




N

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSETEGNING
FORELØPIG TEGNING

| | |
|---|---|
| A ARKITEKT | Tlf. 988 56 900<br>Tlfax.<br>E-post: wenyanwei@gmail.com<br>Tlf. |
| B BYGGETEKNIKK | Tlf.<br>Tfax. |
| E ELEKTRO | Tlf.<br>Tfax. |
| V VVS-SANITÆR | Tlf.<br>Tfax. |
| V VVS-VENTILASJON | Tlf.<br>Tfax. |

**Tilbygg**

GNR 50 BNR 32/ Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2
2615 Lillehammer

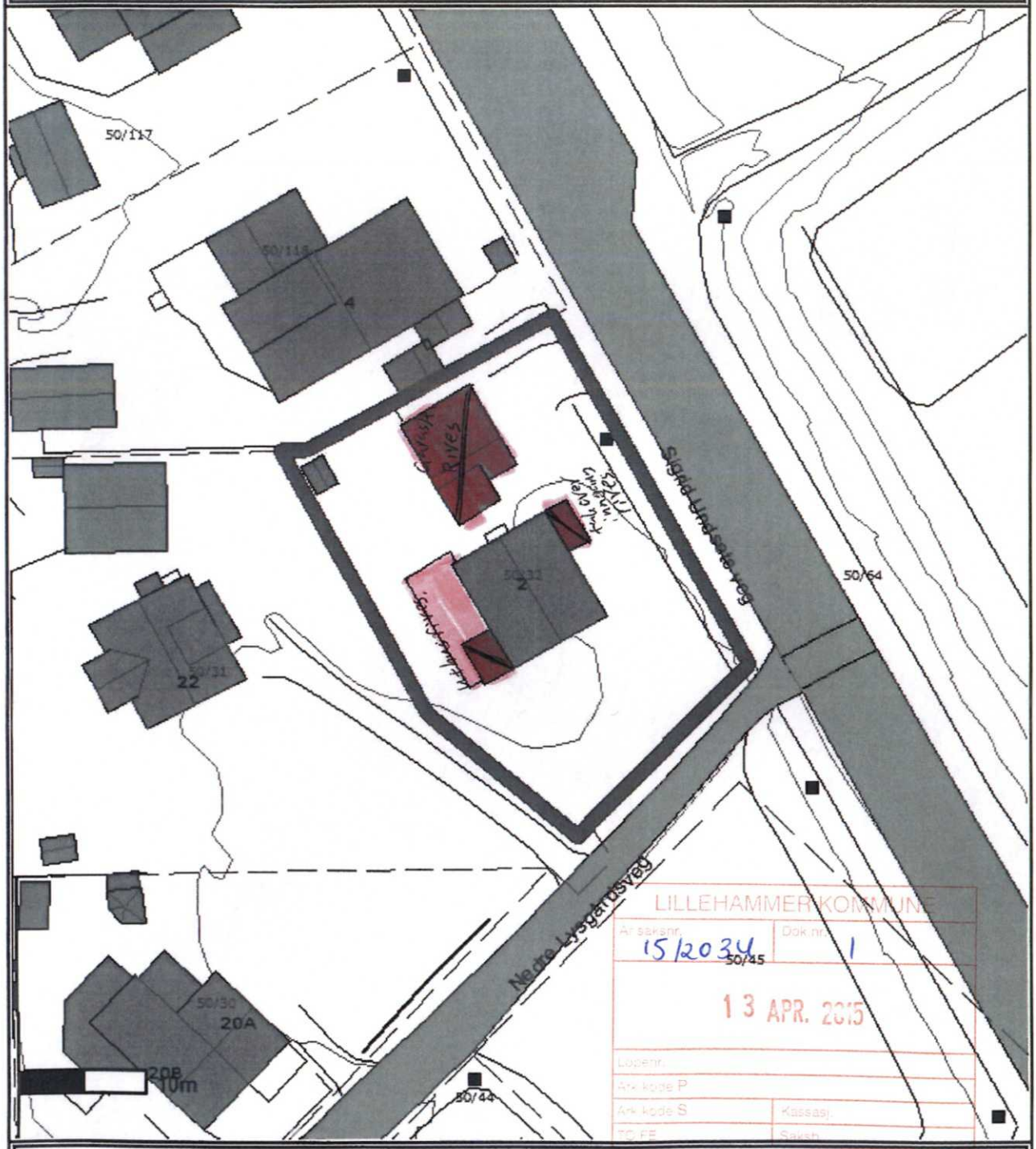
KOMMUNE
14/60 10
4 JULI
30 JUNI 2014
Kontroll
Saksb.

Tittel.
Plan 2

| | | |
|---|---|---|
| Tegn. YW | Kontr. – | Sign. |
| DAK YW | Mål 1:100 | Dato 26.06.2014 |
| Saksnr. | Tegn.nr. – | * |
| | Filnavn Sigrid Undsetsvg 2 | |

# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 50 | Bnr: 32 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Sigrid Undsets veg 2, 2615 LILLEHAMMER | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | |
| LILLEHAMMER KOMMUNE | Dato: 13/4-2015 Sign: | | | Målestokk 1:500 |




**Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.**

Lillehammer kommune

Dato:14.05.2015
Vår ref.: SUNLANGM 15/2034-2
Arkivkode: HEIGB 50/32
Løpenum: 15/9749
Deres ref:

Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2

2615 LILLEHAMMER

**TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT**
Vedrørende RIVING AV UTHUS, GARASJE OG DELER AV BOLIG
Adresse: Sigrid Undsets veg 2, Gnr./Bnr. 50/32

Tiltakshaver: Yanwei Wen

**Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement:**
Søknad om tillatelse til tiltak jf plan- og bygningslovens § 20-2, som kan forestås av tiltakshaver selv, godkjennes. Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges jf plan- og bygningslovens § 21-9.
2. Alt avfall skal kildesorteres og leveres godkjent mottak.
3. Når tiltaket er utført, skal det foretas sluttkontroll og anmodes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Ulovlig bruk kan medføre at det ilegges et overtredelsesgebyr jf plan- og bygningslovens § 32-8.

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

**Saksopplysninger:**
Søknaden er datert 13.04.2015 og mottatt 13.04.2015.
Søknaden gjelder riving av uthus, garasje og deler av bolig.

**Matrikkel :**
Arealer på bolig oppdateres i forbindelse med igangsettingstillatelse i sak 14/60.

Garasje med bygningsnummer 12835000 markeres som revet i matrikkelen. Uthus på vestsiden av tomten, uten bygningsnummer, markeres også som revet i matrikkelen.

**Nabovarsel:**
Kommunen gir, jf plan- og bygningslovens § 21-3 og SAK § 5-2, fritak for varsling til naboer da det anses at deres interesser ikke blir berørt av tiltaket.

**TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK**

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

**Plangrunnlag:**
I gjeldende reguleringsplan for Nybu-forbindelsen, godkjent 25.10.1990, er tomta regulert til boliger med en tomteutnyttelse TU på 30 % BYA.

**Gebyr:**
Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

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

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer*

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Sunniva Langmo
Saksbehandler

**BEREGNINGSGRUNNLAG / GEBYRER**

**Vedrørende:** TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT - RIVING AV UTHUS, GARASJE OG DELER AV BOLIG
**Adresse:** Sigrid Undsets veg 2
**Gnr./Bnr.:** 50/32
**Saksnummer:** SUNLANGM 15/2034-2
**Vedtaksdato:** 14.05.2015

**FAKTURAADRESSE:**

Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2

2615 LILLEHAMMER

| **GEBYRER** for byggesaksbehandling jamfør gebyrregulativet | |
|---|---|
| Riving | **Kr. 3.000,-** |

Med hilsen

Sunniva Langmo
Saksbehandler

Lillehammer kommune

Dato:22.12.2016
Vår ref.: SUNLANGM 14/60-22
Arkivkode: HEIGB 50/32
Løpenum: 16/27480
Deres ref:

Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2

2615 LILLEHAMMER

**FERDIGATTEST**

Vedrørende: FERDIGATTEST OG ENDRINGSMELDING - OMBYGGING / TILBYGG
Adresse: Sigrid Undsets veg 2, Gnr./Bnr.: 52/32

Ansvarlig søker/Tiltakshaver: Yanwei Wen

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

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidets art: | Rehabilitering av tak/ombygging | |
| Bygningstype / bygningsnummer | Enebolig 12834993-1 | |
| Journalnummer for rammetillatelse: | 14/60-16 | Dato: 11.08.2014 |
| Journalnummer igangsettingstillatelse: | 14/60-19 | Dato: 14.05.2015 |

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker og datert 05.12.2016.

*Tiltakshaver søker om endring av gitt rammetillatelse datert 11.08.2014. Oppføring av tilbygg utgår, som følge av søknad om endring av gitt tillatelse, datert 05.12.2016.*

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

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

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer*

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Sunniva Langmo
Saksbehandler

*Kopi: Vann og avløp – Matrikkel/Eiendomsskatt*

**TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK**

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

Lillehammer kommune

Dato:14.05.2015
Vår ref.: SUNLANGM 14/60-19
Arkivkode: HEIGB 50/32
Løpenum: 15/9750
Deres ref:

Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2

2615 Lillehammer

**IGANGSETTINGSTILLATELSE NR. 1**
Vedrørende OMBYGGING / TILBYGG Adresse: Sigrid Undsets veg 2 Gnr./Bnr. 52/32

Ansvarlig søker/Tiltakshaver: Yanwei Wen

**Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement:**
Tiltak godkjent i rammetillatelse av 11.08.2014 tillates med dette igangsatt. Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsretter som angitt under avsnittet «Ansvar».

Tillatelsen gis på følgende vilkår:
1. Tiltaket må være igangsatt senest tre år etter at rammetillatelse er gitt.
2. Alle vilkår, samt opplysninger, gitt i rammetillatelse av 11.08.2014 skal ivaretas.
3. Alt avfall skal kildesorteres og leveres til godkjent mottak.
4. Når tiltaket er utført, skal det foretas sluttkontroll og anmodes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf pbl § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eventuelt midlertidig brukstillatelse. Ulovlig bruk kan medføre at det ilegges et overtredelsesgebyr jf plan- og bygningslovens § 32-8.

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

**Saksopplysninger:**
Søknad om igangsettingstillatelse for tiltak etter plan og bygningslovens § 21-2 er datert 05.05.2015 og mottatt 07.05.2015.

Søknaden gjelder igangsetting av følgende arbeider: bytte tak på eksisterende bolig.

**Rammetillatelse:**
Datert 11.08.2015.

**TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK**

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

**Ansvar:**

| Ansvarlig foretak: | Ansvarlig søker SØK | Ansvarsområde prosjektering PRO | Ansvarsområde utførelse UTF | Sentral/Lokal godkjent |
|---|---|---|---|---|
| Yanwei Wen (selvbygger) | Hele tiltaket. | Prosjektering av hele tiltaket. | | Lokal godkjent. |
| Sørby Bygg AS | | | Tømrerarbeider. | Lokal godkjent. |

Eventuelle ansvarsområder som ikke er oppført på gjennomføringsplan datert 05.05.2015 er ansvarlig søkers ansvar jamfør plan- og bygningslovens § 23-4, jamfør SAK § 12-2, c siste avsnitt.

**Gebyr:**
Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.
Vann- og/eller avløpsgebyret fastsettes etter kommunens sanitærregulativ og gebyrregulativ. Gebyr vil bli belastet fra tiltaket tas i bruk (gjelder ikke tilknytningsgebyr).

***Klagerett:***
*Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.*
*Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.*

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer*

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Sunniva Langmo
Saksbehandler

Lillehammer kommune

Yanwei Wen
Sigrid Undsets veg 2

2615 LILLEHAMMER

Dato:11.08.2014
Vår ref.: SUNLANGM 14/60-16
Arkivkode: HEIGB 50/32
Løpenum: 14/16286
Deres ref:

**RAMMETILLATELSE**
Vedrørende OMBYGGING / TILBYGG BOLIG
Adresse: Sigrid Undsets veg 2, Gnr./Bnr. 52/32

Tiltakshaver: Yanwei Wen
Ansvarlig søker: Yanwei Wen

**Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement .**
Søknad om rammetillatelse jf plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes. Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsretter som angitt under avsnittet «Ansvar».

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges jf plan- og bygningslovens § 21-9.
2. Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad jf plan- og bygningslovens § 21-2 femte ledd.
3. Avfallsplan og sluttrapport, evt miljøsaneringsbeskrivelse, skal utarbeides for tiltak beskrevet i TEK10 §§ 9-6 og 9-7, jf SAK10 § 5-5. Sluttrapport skal vedlegges søknad om ferdigattest jf SAK10 § 8-1.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71 med endringer.

**Saksopplysninger:**
Søknad om tillatelse etter plan og bygningslovens § 20-1 er datert 24.04.2014 og mottatt 28.04.2014. Tilleggsdokumenter er sist mottatt 08.08.2014.
Søknaden gjelder riving av garasje/uthus, tilbygg til bolig og ombygging av eksisterende bolig. Tilbygget bygges i to etasjer med kjeller uten målbart areal. Tilbygget inneholder en selvstendig boenhet. Eksisterende bolig består som en selvstendig boenhet. Det bygges to takarker for å sikre lysinfall på soverom i 2. etg. Gulv i 1. etg skal skiftes og isoleres. For å beholde takhøyde i 1. etg nedfores himling i kjeller, dette medfører at areal i kjeller ikke blir målbart.
Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt 04.07.2014 og 09.07.2014.

**Matrikkel:**
Uthus med bygningsnr. 12835000 markeres som revet i matrikkelen.

Tilbygg:
Bygningsnummer: 12834993-1
Areal tomt = 854 m²
Bebygd areal eksisterende = 72 m²
Nytt bebygd areal = 78 m²
Det registreres én ny pipe.

Det legges inn følgende bruksareal (BRA) for tilbygg i matrikkelen

| Etasje | BRA i Matrikkelen - eksisterende | BRA i Matrikkelen - tilbygg | SUM BRA i Matrikkelen |
|---|---|---|---|
| Kjeller K01 | 60 m² | - 60 m² | 0 m² |
| 1. etg. H01 | 65 m² | 76 m² | 141 m² |
| 2. etg. H02 | 35 m² | 79 m² | 114 m² |

Boligspesifikasjon eksisterende:

| Bruksenhetsnummer | | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall wc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Etasjekode | Løpenr | | | | | |
| H01 | 01 | 160 m² | 4 | 1 | 1 | 1 |

Boligspesifikasjon nytt tiltak:

| Bruksenhetsnummer | | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall wc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Etasjekode | Løpenr | | | | | |
| H01 | 01 | 100 m² | 4 | 1 | 2 | 1 |
| H01 | 02 | 155 m² | 4 | 1 | 1 | 2 |

**Nabovarsel:**
Naboer og gjenboere er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 21-3.

Det er registrert merknader til tiltaket fra eier av gnr/bnr 50/31, Nedre Lysgårdsveg 22:

- Nabo mener at tilbygget er for stort for tomten. Nabo mener at det nye tilbygget strider mot betegnelsen småhusbebyggelse. De mener også at utbygger ved å bygge noe som tilsvarer en enebolig sammenføyd med et mellombygg som knytter de to boenhetene sammen er å snike seg til å bygge to eneboliger på tomten. Årsaken til at de mener dette er at tilbygget har en større grunnflate enn eksisterende bolig. Nabo mener at dette er en omgåelse av gjeldende reguleringsplan, og at dette vil kunne skape presedens for lignende søknader hvor arealet egentlig er for lite for to separate og selvstendige eneboliger.
- Det nye tilbygget vil føre til at klager får en 19 meter lang vegg mot sin eiendom som reduserer utsikt mot skogen og Lysgårdsbakken.
- Nabo peker på utbygging av Storhovearmen som ytterligere en årsak til at det ikke bør tillates etablert en tomannsbolig i Sigrid Undsets veg 2. Nabo skriver at trafikken i Sigrid Undsets veg vil øke betraktelig på grunn av utbyggingen av Storhovearmen, og at det således er uforsvarlig å etablere en ekstra boenhet i Sigrid Undsets veg 2. Dette fordi en slik fortetning vil føre til økt trafikk til og fra eiendommen.
- Nabo minner kommunen om en tilsvarende sak fra 2007 der det ble søkt om fradeling av tomt for å bygge enebolig med carport (sak 07/2494), hvor det ble gitt avslag.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentar til merknader:

- Tiltakshaver påpeker at det omsøkte tiltaket er en tomannsbolig, noe som er innenfor reguleringsbestemmelsene som sier at det skal være småhusbebyggelse på tomten. Tiltakshaver viser også til at tiltaket er innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser hva gjelder størrelse og høyder, og at den totale bygningsmassen således ikke er for stort for tomten. Eksisterende garasje/uthus rives, slik at det nye tiltaket vil være kortere langs Sigrid Undsets veg enn dagens situasjon.
- Tiltakshaver skriver at nabo kun har ett vindu mot Lysgårdsbakken, og at det er stor avstand mellom bygningene i Sigrid Undsets veg 2 og Nedre Lysgårdsveg 22. Det nye bygget i Sigrid Undsets veg 2 vil være lavere enn boligen i Nedre Lysgårdsveg 22. Reguleringsplanen gir ingen rettighet for utsikt til Lysgårdsbakken. Lillehammer er en by, og Sigrid Undsets veg 2 ligger mot Sigrid Undsets veg. Prosjektet vil gi bedre omgivelser for gateliv og avgrensning mellom boligfelt og gate.
- Nedre Lysgårdsveg 22 vil ikke bli berørt av trafikken på Sigrid Undsets veg, og tiltaket øker ikke trafikken på Sigrid Undsets veg. Tiltaket ligger midt i byen og har alle nødvendige daglige behov og arbeidsplasser i nærheten, under 10 minutters gangavstand. Kollektivtransport stopper 10-20 meter fra Sigrid Undsets veg 2.
- Tiltakshaver mener at tiltaket er et bidrag til en allmenn fortetting av nærmiljøet i Lillehammer. De mener at det ikke er et reelt grunnlag for klagene.

Kommunens kommentar til merknader:

- Lillehammer kommune kan ikke se at det omsøkte tiltaket strider mot reguleringsbestemmelser vedtatt i reguleringsplan for Nybu-forbindelsen. Lillehammer kommune mener at tilbygget fremstår som et tilbygg, og ikke at tiltakshaver forsøker å omgå krav stilt i reguleringsplaner og bestemmelser for området. Å tegne et tilbygg av et slikt omfang anses som krevende, og byggesak mener at tilbygget til den eksisterende boligen er løst på en tilfredsstillende måte.
- Når man bor i sentrumsnære områder kan man dessverre ikke påberope seg retten til å opprettholde utsikten til omkringliggende områder.
- Lillehammer kommune har ingen intensjoner om å nekte bygging i sentrumsnære områder på grunn av eventuell økt trafikkbelastning Storhovearmen kan gi på vegene i denne delen av byen.
- Sak 07/2494 anses av byggesak ikke som sammenlignbar til denne saken, da sak 07/2494 omhandlet etablering av enebolig, hvorpå denne saken gjelder tilbygg til bolig.

**Plangrunnlag:**
I gjeldende reguleringsplan for Nybu-forbindelsen, godkjent 25.10.1990, er tomta regulert til boliger med en tomteutnyttelse TU på 30 % BYA.
Bebygd areal, takform, antall etasjer og høyder er innenfor bestemmelsene i gjeldende plangrunnlag.
Etter utført omsøkt prosjekt er tomteutnyttelse TU, beregnet til 30 %.

**Beliggenhet og høydeplassering:**
Bygget tilfredsstiller krav satt i plan- og bygningslovens § 29-4 angående plassering, høyder og avstand til grenser.

**Tekniske krav:**
I søknaden er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

**Ansvar:**

| Ansvarlig foretak: | Ansvarlig søker SØK | Ansvarlig prosjekterende PRO | Sentral/Lokal godkjent |
|---|---|---|---|
| Yanwei Wen | Hele tiltaket. | Arkitektur. | Lokal godkjent. |

**Gebyr:**
Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

**Klagerett:**
*Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.*
*Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.*

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

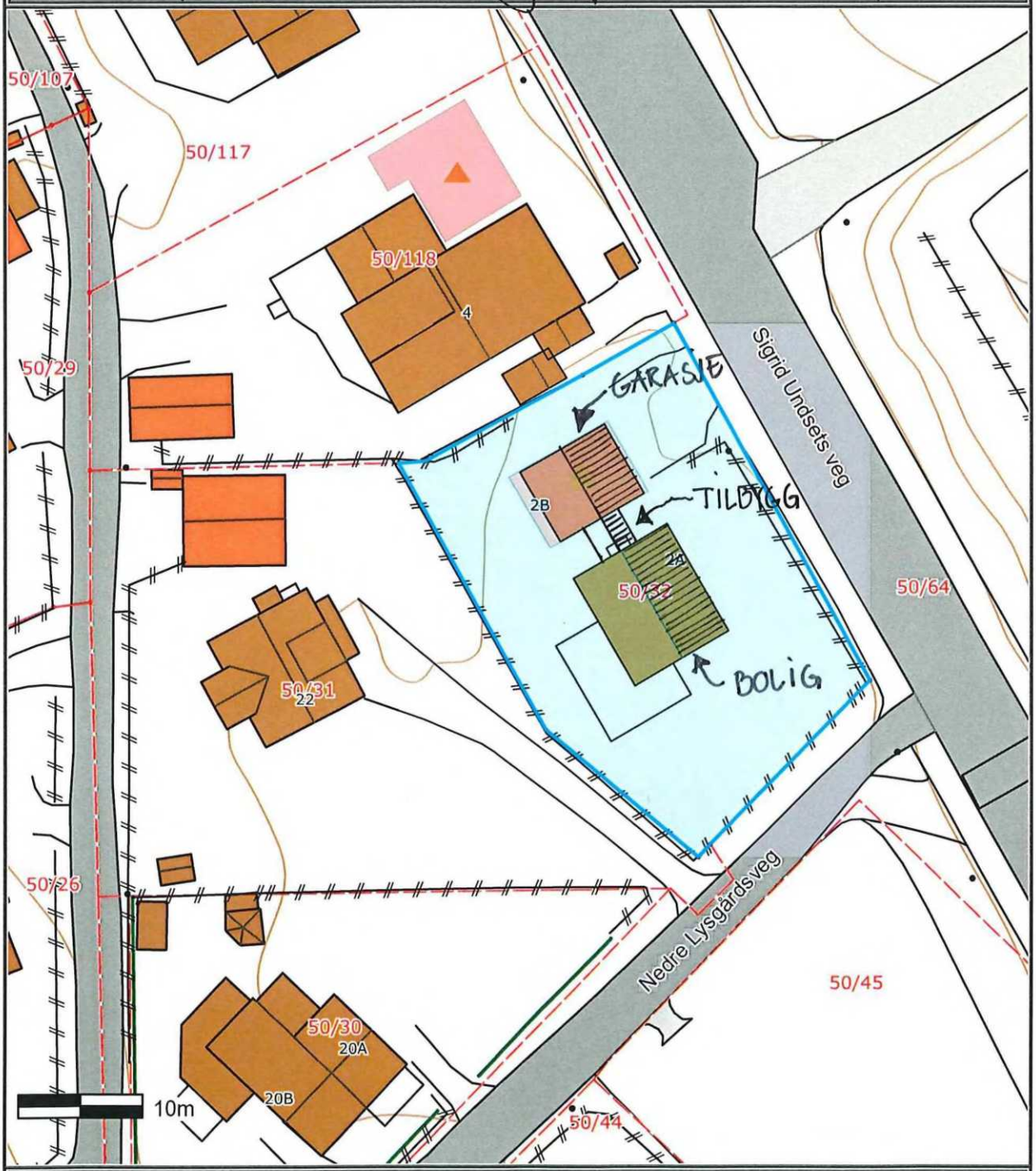
Sunniva Langmo
Saksbehandler

Kopi: Marianne Krohn og Arne Rognmo, Nedre Lysgårdsveg 22, 2615 Lillehammer
- kopier utover dette er ansvarlig søkers ansvar -

D1

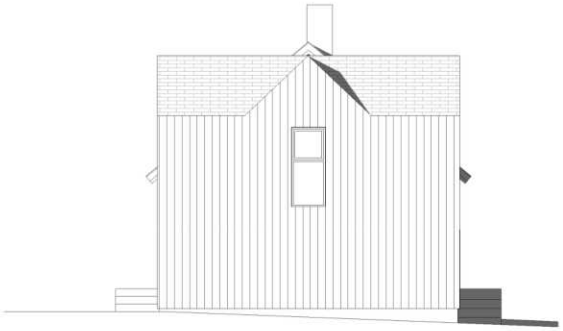
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 50 | Bnr: 32 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Sigrid Undsets veg 2A, 2615 LILLEHAMMER, med flere | | | |
| Hj.haver/Fester: | ROAR JEVNESVEEN | | | |
| **LILLEHAMMER KOMMUNE** | Dato: 23/8-2022 Sign: LTO | | | Målestokk 1:500 |




**Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.**

E2



Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Sør

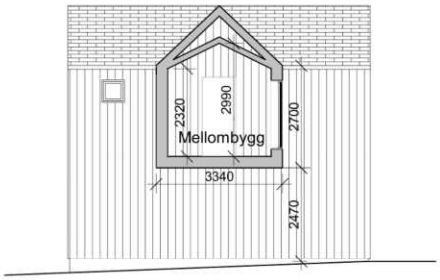
| Rev | Dato | Tekst | Tegn. | Kontr. |
|---|---|---|---|---|

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

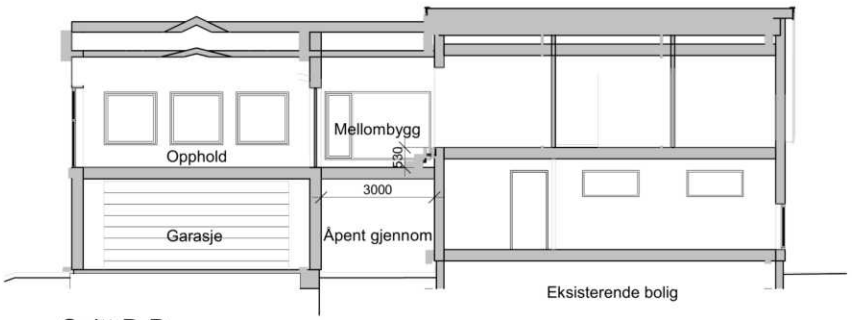
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Oppdragsgiver: Anja og Roar Jevnesveen | | | Prosjekt: Sigrid Undsets veg 2 | |
| Tegningsnavn: Fasader | Dato: 21.10.2022 | Tegnet av: LF | Kontrollert av: EKH | Rev. dato: |
| Tegningsstatus: Endringssøknad | Prosjektnr.: 2206400 | Målestokk: 1 : 100 | Tegningsnr.: A40_01 | Rev.: |

21.10.2022 14:01:26

E3




Snitt A-A




Snitt B-B

| Rev | Dato | Tekst | Tegn. | Kontr. |
|---|---|---|---|---|

04.10.2022 16:02:03

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppdragsgiver: Anja og Roar Jevnesveen | | Prosjekt: Sigrid Undsets veg 2 | | | |
| Tegningsnavn: Snitt A-A og B-B | | Dato: 04.10.2022 | Tegnet av: LF | Kontrollert av: EKH | Rev. dato: |
| Tegningsstatus: Endringssøknad | Prosjektnr.: 2206400 | Målestokk: 1 : 100 | Tegningsnr.: A41_01 | | Rev.: |

E 1




| Rev | Dato | Tekst | Tegn. | Kontr. |
|---|---|---|---|---|

lpo arkitekter

PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Oppdragsgiver: Anja og Roar Jevnesveen | | | Prosjekt: Sigrid Undsets veg 2 | |
| Tegningsnavn: Plan 2 | Dato: 04.10.2022 | Tegnet av: LF | Kontrollert av: EKH | Rev. dato: |
| Tegningsstatus: Endringssøknad | Prosjektnr.: 2206400 | Målestokk: 1 : 100 | Tegningsnr.: A20_02 | Rev.: |

03.10.2022 17:08:20

LILLEHAMMER KOMMUNE

LPO ARKITEKTER AS AVD LILLEHAMMER
Stortorget 1
2609 LILLEHAMMER

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-22/00108-19 | Leif Morten Plassen | 29.03.2023 |

# Ferdigattest for tiltak på gnr./bnr. 50/32 - Sigrid Undsets veg 2 - Tiltak i sak 22/00108-13 Tilbygg

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 50 / 32 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | LPO ARKITEKTER AS AVD LILLEHAMMER |
| Hjemmelshaver: | Anja Sagstuen Jevnesveen |
| Hjemmelshaver: | Roar Jevnesveen |
| TILTAKSHAVER: | Roar Jevnesveen |

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

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidets art: | Tilbygg | |
| Bygningstype / bygningsnummer | 111 – Enebolig / 12834993-2 | |
| Tillatelse: | 17/565-1 | Dato: 13.01.2017 |
| Endring av gitt tillatelse | 22/00108-4 | Dato: 31.01.2022 |
| Endring av gitt tillatelse | 22/00108-13 | Dato: 27.10.2022 |

Sluttført og signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker og datert 23.03.2023

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

## Matrikkelopplysninger:

Bygningsnummer: 300601713 slettes, bygningen blir en del av bygning med bygningsnummer 12834993 som tilbygg.
Bygningstype: 111 – Enebolig
Bygningsnummer: 12834993
Tiltak: Tilbygg
Areal tomt = 855 m²
Bebygd areal = 68 m²
Nytt bebygd areal: 63 m²

Følgende bruksareal (BRA) oppgitt i søknad, legges inn i matrikkelen:

| Etasje | BRA i Matrikkelen - eksisterende, jf. matrikkel | BRA i Matrikkelen - tilbygg | SUM BRA i Matrikkelen |
|---|---|---|---|
| Kjeller K01 | 60 m² | m² | 60 m² |
| 1. etg. H01 | 58 m² | *Garasje* 45 m² | 103 m² |
| 2. etg. H02 | 42 m² | 53 m² | 95 m² |

Boligspesifikasjon eksisterende:

| Bruksenhetsnummer | | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall wc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Etasjekode | Løpenr | | | | | |
| H01 | 01 | 160 m² | 5 | 1 | 1 | 1 |

Boligspesifikasjon nytt tiltak:

| Bruksenhetsnummer | | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall wc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Etasjekode | Løpenr | | | | | |
| H01 | 01 | 98 m² | 3 | - | 1 | - |

Boligspesifikasjon ny situasjon:

| Bruksenhetsnummer | | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall wc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Etasjekode | Løpenr | | | | | |
| H01 | 01 | 258 m² | 8 | 1 | 2 | 1 |

## Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

Med hilsen

Leif Morten Plassen
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:
Roar Jevnesveen

Lillehammer kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Dato:24.01.2022
Vår ref.: MATHJORT 22/638-3
Arkivkode: FEIGB 50/32
Løpenum: 22/2066
Deres ref:

**ADMINISTRATIVT VEDTAK - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - TAKARK GARASJE**
**GNR/BNR 50/32 - SIGRID UNDSETS VEG 2**

Yanwei Wen har søkt dispensasjon fra reguleringsplan for Nybu-forbindelsen for oppføring av garasje med takark med gesimshøyde som overskrider 6 m.

Dispensasjon fra reguleringsplan er delegert til administrasjonen ved Byplansjefen. Byplansjefen har fattet følgende vedtak:

1. *Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1 i reguleringsplan for Nybu-forbindelsen, vedtatt 25.10.1990, for gesimshøyde på takark på inntil 6,9 m.*
2. *Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2.*

**Bakgrunn**
Garasje med saltak er omsøkt og godkjent 13.01.2017. 16.09.2021 mottok bygningsmyndigheten søknad om endring av gitt tillatelse, da med rom til beboelse i andre etasje istedenfor loft. I forbindelse med denne endringen ble det søkt om å bygge takark for å gi tilstrekkelig takhøyde og lysinslipp i beboelsesdelen. Ved takark måles gesimshøyden ved arkens høyeste punkt, jf. TEK17 § 6-2. Det søkes om takark med gesimshøyde på inntil 6,9 m/tilsvarende mønehøyde på garasjen. Reguleringsplan for Nybu-forbindelsen angir maksimal gesimshøyde på 6 m, jf. bestemmelse § 3.1.

**Fakta**
Komplett søknad om dispensasjon med nabovarsler er mottatt i kommunen 13.01.2022.
Naboer er varslet av tiltakshaver. Det er ikke mottatt merknader til tiltaket.

**Vurdering**
Lovgrunnlaget:
Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Det må foreligge en grunngitt søknad før dispensasjon kan gis. Naboer og andre berørte partsinteresser i saken skal varsles og gis anledning til å uttale seg iht. pbl. § 21-3. Regionale og statlige myndigheter har adgang til å uttale seg før kommunen gir dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i pbl. § 1-8, jf. § 19-1. Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som framgår i pbl. § 19-2 (2)-(4). Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse kan ikke vesentlig tilsidesettes. Fordelene ved å gi dispensasjon



ADRESSE
Storgata 51, Postboks 986
2626 Lillehammer

EPOST
postmottak@lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 10 77 00

skal være klart større enn ulempene. Videre kan det ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 (2).

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal kommunen legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. §19-2 (3). Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved dispensasjon fra planer. Når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, bør det ikke dispenseres fra planer, lovens bestemmelser om planer, samt forbudet i pbl. § 1-8, j.f § 19-2 (4).

Høring til statlige og regionale myndigheter/naboer:
Pbl. §19-2 regulerer når saker skal på høring til andre myndigheter. Det er der deres saksområde blir direkte berørt. I dette tilfellet er vurderingen at høring ikke er nødvendig.
Søknad om dispensasjon er nabovarslet, iht. plb. § 21-3, i forbindelse med søknad om dispensasjon. Det er ikke kommet inn merknader.

Plangrunnlag:
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Nybu-forbindelsen, vedtatt 25.10.1990.
Bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er § 3.1:

*Områder regulert til boliger.*
*TU = maks. 30 %. Maksimal gesimshøyde er 6 m.*
*Innenfor 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.*

Vilkårene i pbl. § 19-2
Begge vilkår i pbl. § 19-2 annet ledd må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dersom et av vilkårene ikke er oppfylt, skal kommunen gi avslag på søknaden.

1) *Blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt?*

Søker ønsker å bygge takarker på garasjen, noe som, grunnet målereglene for takark, vil medføre en gesimshøyde som overstiger det som er angitt i reguleringsplanen.
Hensynet bak bestemmelsen om maksimal gesimshøyde er å begrense bygningsmassens høyde og dominans, og å sikre et helhetlig bygningsmiljø innenfor planområdet. Det er imidlertid ikke angitt maksimal mønehøyde i reguleringsplanen, eller krav til takform. Bygningsmiljøet rundt den aktuelle eiendommen er preget av ulike former for saltak, med takopplett, takarker, kobbhus og tverrfløyer.

Det kan diskuteres hvorvidt økt gesimshøyde på opptil 90 cm setter bestemmelsene i planen eller formålet bak dem til side. Etter Byplansjefens vurdering utgjør ikke 90 cm så mye i denne saken at det kan sies. Den sørlige fasaden som får takark er vendt mot bolighuset, og takarken på den nordlige fasaden utgjør en mindre del av den totale takflaten. Hoveddelen av taket vil ikke på noe punkt overstige maksimal gesimshøyde på 6 m, men vil derimot ligge godt under, på 5,1 m. En gitt dispensasjon i denne saken fører ikke til økt total høyde. Tiltaket vil heller ikke bryte med områdets

karakter, og garasjen er tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge, jf. bestemmelse 2.3 i reguleringsplanen.

Konklusjon: Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

2) *Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?*

Etter gjeldende rett kan tiltakshaver kun påberope seg fordeler som er forbeholdt generelle areal- og ressursdisponeringsbehov. Det kan diskuteres hvor grensen går mot private fordeler som ikke kan tillegges vekt i saken.

Det anføres i søknaden at bygging av takarker vil gi en bedre takhøyde i etasjen, som tilpasses dagens krav til funksjonalitet og komfort. Videre vil plassering av balansert ventilasjon og ventilasjonsrør i takark sørge for bedre plass i selve bo-arealet. Dette er momenter som utelukkende er til fordel for tiltakshaver, og vil således ikke kunne tillegges særlig vekt.

Videre anføres det i søknaden at bygging av takarker vil bidra til at garasjen bedre tilpasses hovedbygningen, ved å gi inntrykk av at bygningskroppen forlenges. Å innvilge dispensasjon vil kunne gjøre at fasaden mot Sigrid Undsets veg harmonerer bedre med hovedbygningen, som har en møneretning som følger vegen.

Byplansjefen har vanskelig for å se at å innvilge dispensasjon i denne saken er forbundet med ulemper av stor betydning. Når ulempene er så små, at det foreligger klar overvekt av fordeler, vil vilkåret være oppfylt. Det gjør seg ikke gjeldende ulemper av nevneverdig betydning i denne saken. Det skal da mindre til for å konstatere klar overvekt av fordeler.

Konklusjon: Fordelene er klart større enn ulempene.

**Konklusjon**
Byplansjefens vurdering er at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vurderes at fordelene med tiltaket er større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene i Plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt, og dispensasjon kan gis.

**Klagerett**
Byplansjefens vedtak kan påklages. En eventuell klages sendes til Lillehammer kommune, tjenesteområde Plan, postboks 986, 2626 Lillehammer, eller til postmottak@lillehammer.kommune.no.

Klagen må angi vedtaket det klages på, hvilken endring som ønskes og klagen må begrunnes. Klageren kan be om at vedtaket som er gjort ikke tillates iverksatt før klagesaken er avgjort. Klagen vil bli lagt fram for planutvalget. Hvis utvalget ikke finner grunn til å etterkomme klagen, vil den bli oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Klagefrist er satt til **14.02.2022.**

Med hilsen

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Mathilde Hjort
Planrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signaturer.*

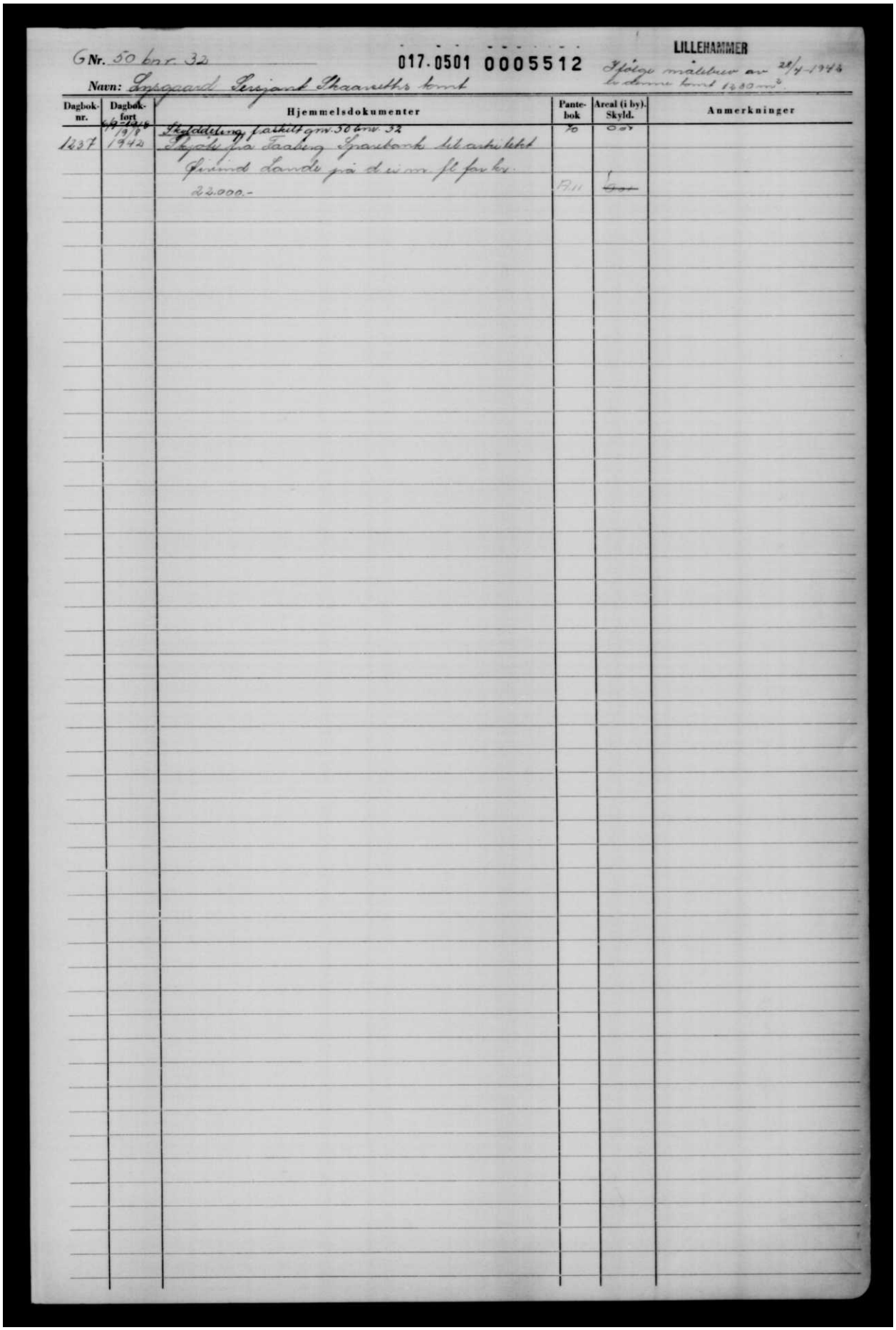
Adresseliste: Berørte naboer

# Lillehammer (3405), Gnr 50 / Bnr 32: Sigrid Undsets veg 2
Sigrid Undsets veg 2

www.digitalarkivet.no

# Innholdsliste

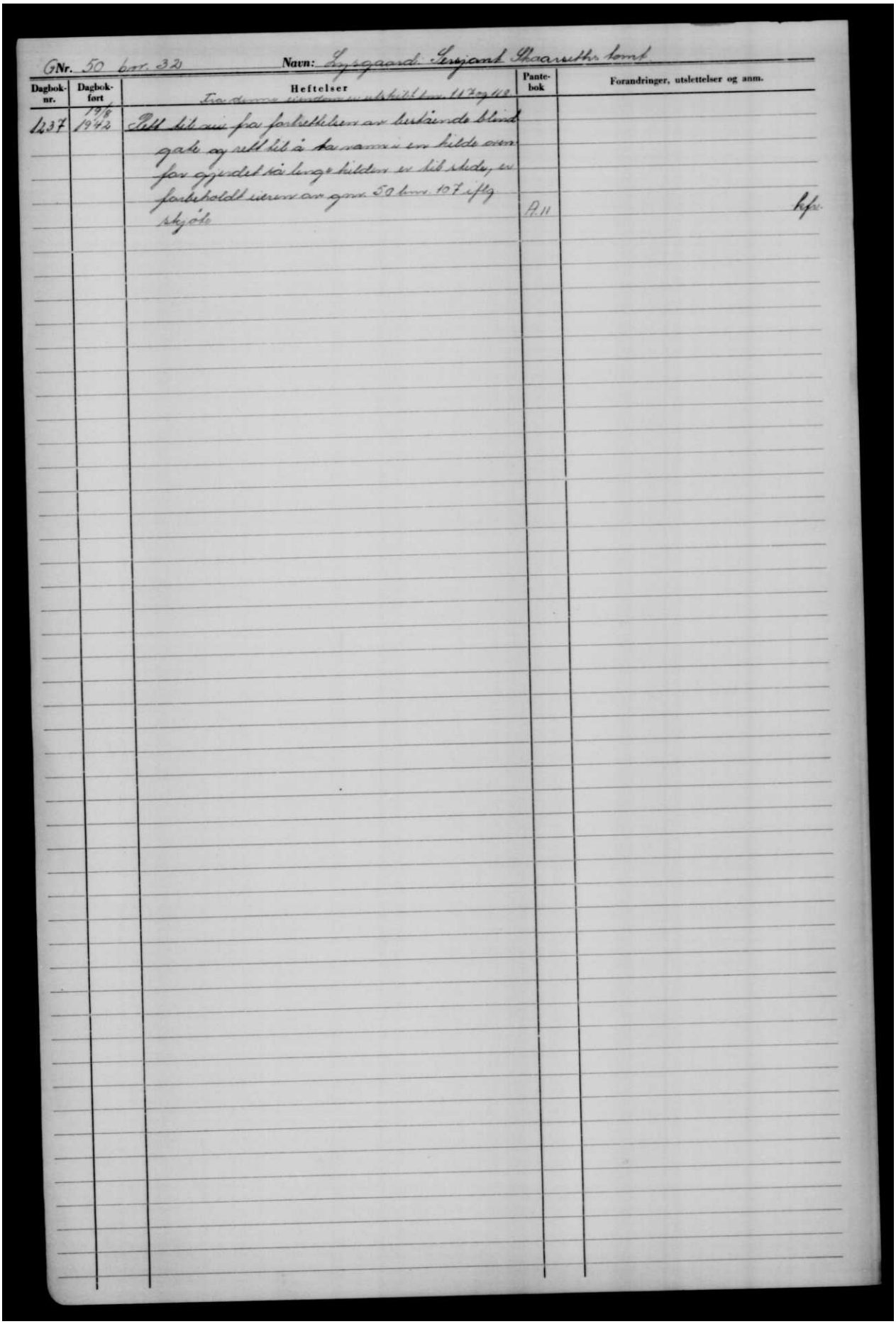

| | |
|---|---|
| Innlandet fylke, Lillehammer, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad | 3 |
| Innlandet fylke, Lillehammer, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad | 4 |



G Nr. 50 bnr. 32 — 017.0501 0005512 — LILLEHAMMER

Navn: Ingegard Persjord Skaarvolds tomt — I følge målebrev av 29/4-1948 er denne tomt 1430 m²

| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Hjemmelsdokumenter | Pante-bok | Areal (i by). Skyld. | Anmerkninger |
|---|---|---|---|---|---|
| 1237 | 19/8 1948 | Skjødedeling fra tomt gnr. 30 bnr. 32 Skjøte fra Sparebank Skrankelekt Gjuvind Lande på denne tomt for kr. 22.000.- | 70 | 0 07 | |
| | | | B11 | ~~0 07~~ | |



GNr. 50 bnr. 32 Navn: Lysgaard. Ingjard Haarstad komt

| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Heftelser<br>Fra denne matrikkelen overført hitt 117 og 118 | Pante-bok | Forandringer, utsletteler og anm. |
|---|---|---|---|---|
| 1237 | 19/9 1942 | Fått tilskudd fra forbrytelsen av berørende blind gate og rett til å ha navnet sitt i en bilde som for øyeblikket så lenge bilden er tilstede, er forbeholdt uten av gnr. 50 bnr. 107 iflg skjøte | A II | hfr. |

# Sigrid Undsets veg 2

Nabolaget Bjerkebæk/Nedre Nordsetervegen - vurdert av 18 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hammartun skole (1-10 kl.)<br>469 elever, 28 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Nordre Ål skole (1-7 kl.)<br>564 elever, 32 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)<br>400 elever, 30 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Smestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>289 elever, 16 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill...<br>201 elever, 7 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Create - Lillehammer kreative vgs | 9 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Birkebeineren Hotell | 5 min |
| Øya Parkering | 10 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Speiderhuset<br>Linje 536 | 1 min<br>0.1 km |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 13 min<br>1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 36 min |

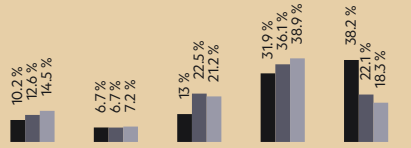
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lillehammer barnehage (0-5 år)<br>60 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Nybu barnehage (0-5 år)<br>41 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Askeladden barnehage (0-5 år)<br>15 barn | 13 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Stampa | 7 min |
| Kiwi Storgata | 10 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bjerkebæk/Nedre Nordseter | 605 | 216 |
| Lillehammer | 24 139 | 13 949 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

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 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Stampesletta Stadion | 3 min |
| Lillehammer læringssenter | 5 min |
| Espern Lillehammer | 8 min |
| Fitnesspoint Lillehammer | 10 min |

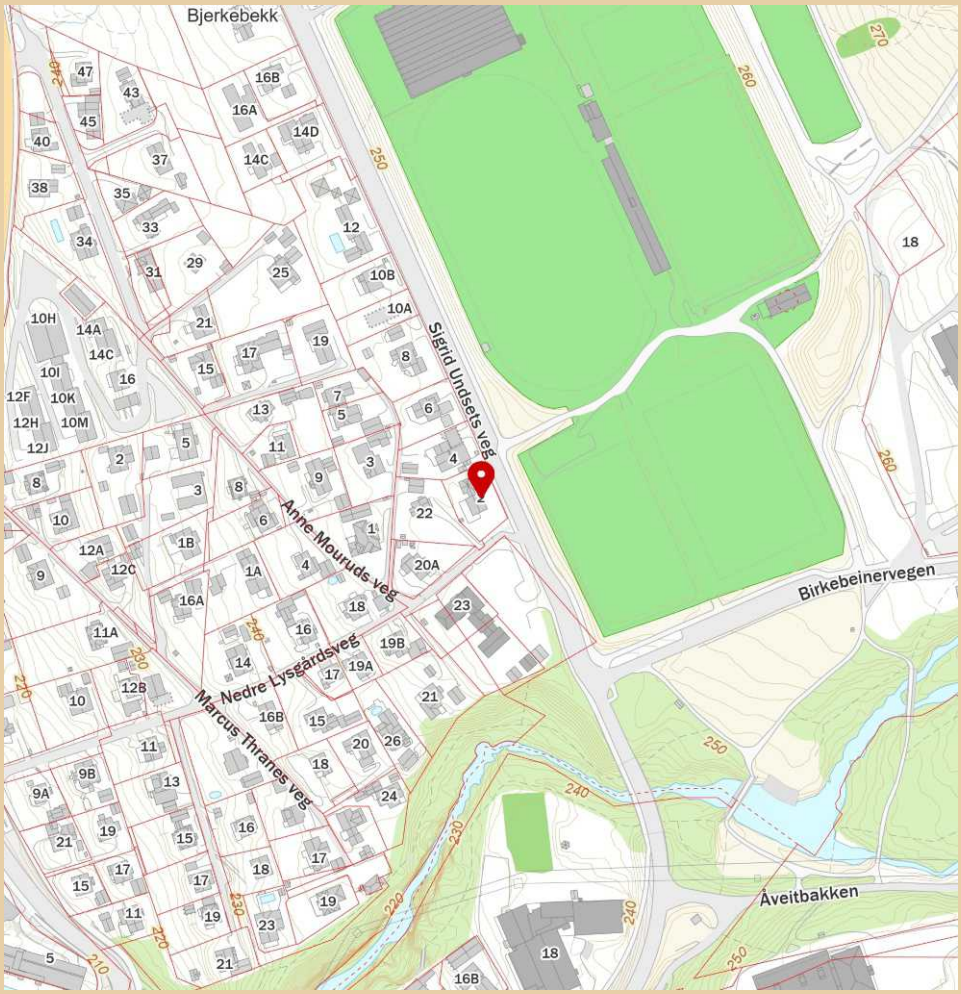
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**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 2026

# Sigrid Undsets veg 2

Nabolaget Bjerkebæk/Nedre Nordsetervegen - vurdert av 18 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hammartun skole (1-10 kl.)<br>469 elever, 28 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Nordre Ål skole (1-7 kl.)<br>564 elever, 32 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)<br>400 elever, 30 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Smestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>289 elever, 16 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil...<br>201 elever, 7 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Create - Lillehammer kreative vgs | 9 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Speiderhuset<br>Linje 536 | 1 min<br>0.1 km |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 13 min<br>1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 36 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lillehammer barnehage (0-5 år)<br>60 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Nybu barnehage (0-5 år)<br>41 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Askeladden barnehage (0-5 år)<br>15 barn | 13 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Stampa | 7 min |
| Kiwi Storgata | 10 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Mesna Senter | 7 min |
| Vitusapotek Storgata | 9 min |
| Lillehammer Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Stampesletta Stadion | 3 min |
| Lillehammer læringssenter | 5 min |
| Espern Lillehammer | 8 min |
| Fitnesspoint Lillehammer | 10 min |

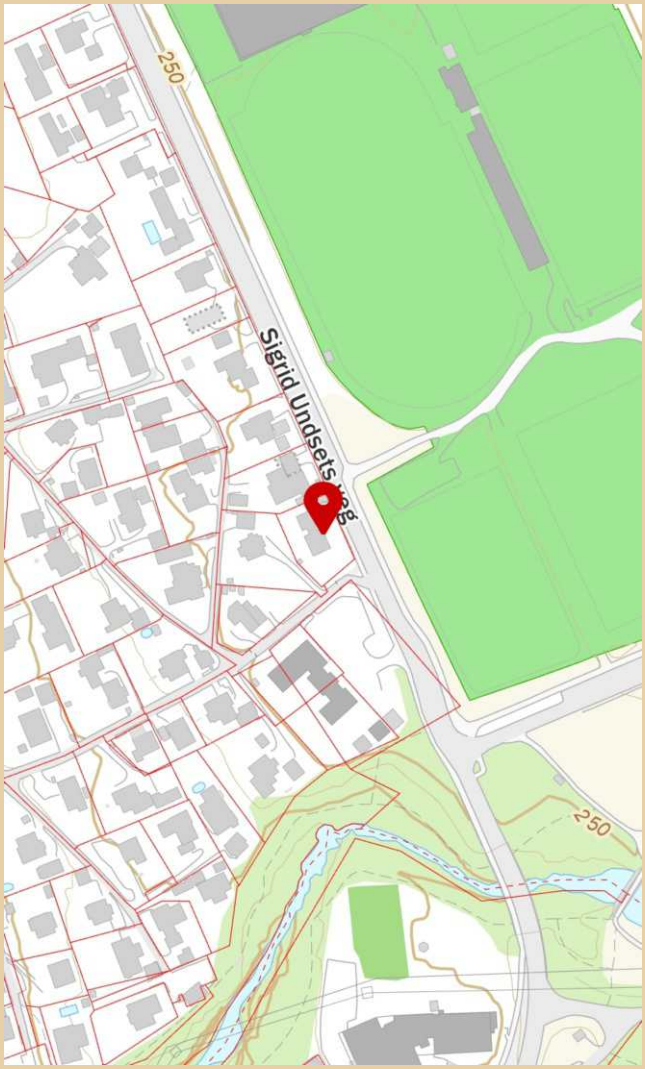
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sigrid Undsets veg 2, 2615 Lillehammer
Gnr. 50, Bnr. 32, Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55260105


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:** Cato R. Olsen

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

**E-post:** cato.olsen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---