



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

KIRKEGATA 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

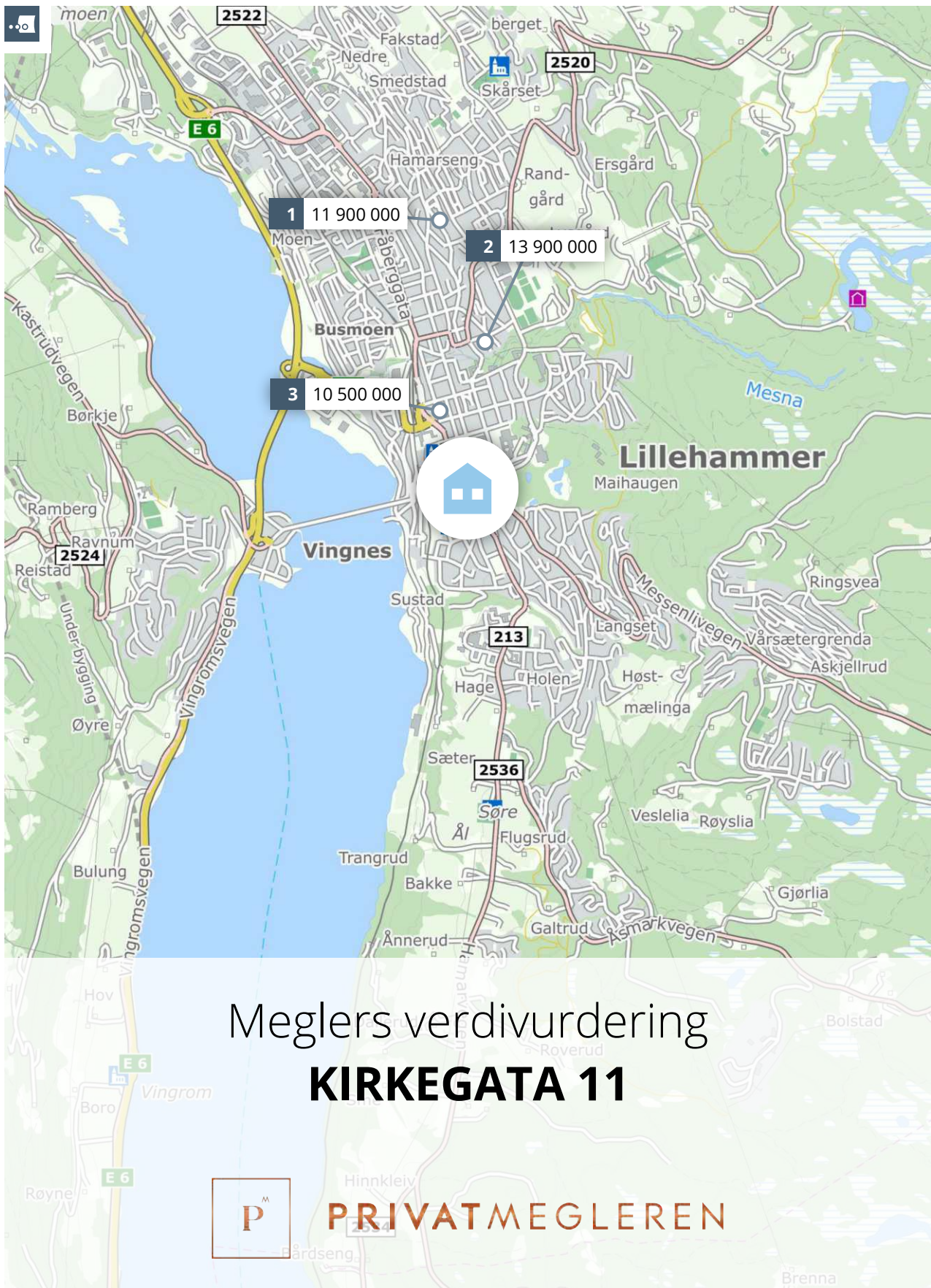
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 13.05.2026

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





Kirkegata 11, 2609 LILLEHAMMER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt,
bygget i 1916

GNR 200 BNR 671 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405
LILLEHAMMER GRUNNKRETS MATHIESENS GATE

Verdivurdert til

13 900 000

-	13 900 000	32 783
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	424 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt						1 647 m ²
Byggeår						1916

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	8
Etasjer	4

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kristen Holbøs veg 7 B 245 m ² 1996 860 m ² 4 sov	20.08.2025	11 900 000	11 900 000	0	11 900 000	48 571
2 Carl Wollebæks veg 13 247 m ² 1914 942 m ² 4 sov	17.10.2024	14 800 000	13 900 000	0	13 900 000	56 275
3 Kirkegata 51 143 m ² 2022 5. etg 2 sov	17.12.2025	10 900 000	10 500 000	0	10 500 000	73 427

En stor og innholdsrik enebolig med særegen og klassisk arkitektur. Attraktiv beliggenhet i etablert og familievennlig område. Boligen fremstår som særdeles velholdt med klassisk uttrykk og gode planløsninger. Her får du romslige oppholdsrom med godt lysinnslipp, flere soverom og gode oppbevaringsmuligheter. I kjelleretasjen har man en god inntektskilde i form av egen utleieleilighet.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med plenarealer, beplantning og fine uteplasser som innbyr til både sosiale aktiviteter, lek og avslapning. Det er også terrasse med gode solforhold og plass til utemøbler. Parkering i dobbel garasje samt på egen tomt. Kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicetilbud, samt nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. En unik mulighet i Lillehammer by.

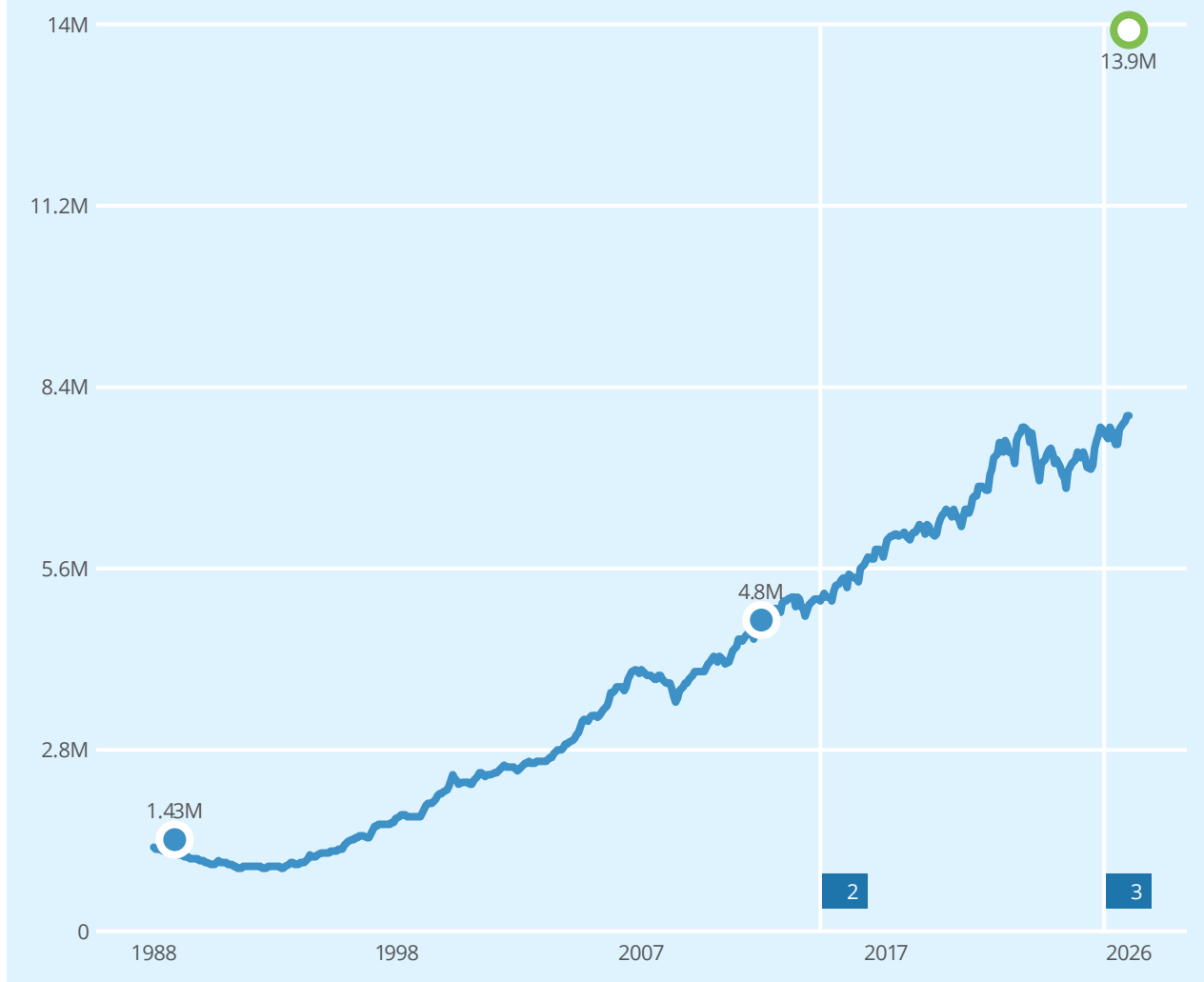
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

2

3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
09.03.2012	20.03.2012	05.06.2012	4 980 000	4 800 000	-	4 800 000	4
08.07.2002		08.07.2002	-	833 333	-	833 333	5
19.09.1989		19.09.1989	-	1 425 000	-	1 425 000	

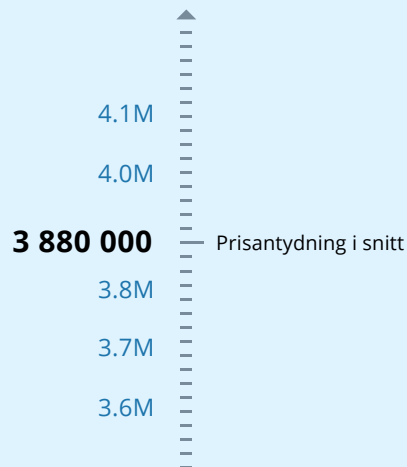
4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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



Tomannsboliger til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

6
tomannsboliger
til salgs

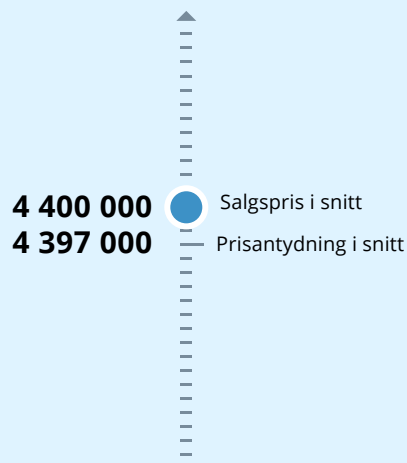


Annonsene har i
snitt ligget ute i

90
dager

Tomannsboliger solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

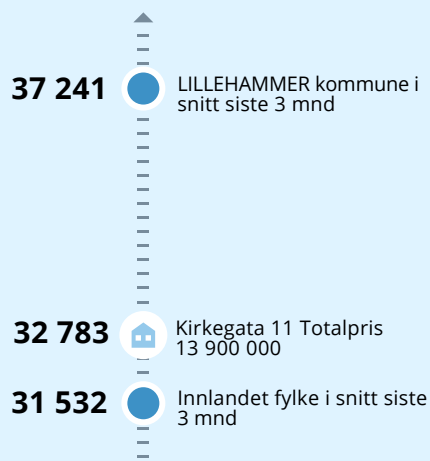
20
tomannsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av


59
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Kirkegata 11 , 2609 LILLEHAMMER

 LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 671

Sum areal alle bygg: BRA: 479 m² BRA-i: 424 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 22339-1252

Referansenummer: DV5160

Foretak: Lillehammer Takst AS

Takstingeniør: Carl Magnus Håvemoen

Vår ref: Carl Magnus
Håvemoen

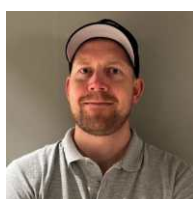


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskolen Vestland.

Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

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



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 fuktøk.

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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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.



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.



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.



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 skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.



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

Stor ærverdig villa fra 1916 over fire plan, samt nyere dobbel garasje og to utvendige boder.

Boligen har vært under modernisering mellom 2012- 2019 og har nyere overflater, bad, kjøkken med mer.

Det meste av arbeidet er utført på egeninnsats av eiere.

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.

Avvikene som gir TG3 omhandler gulvavvik.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1916

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå via drone grunnet sikkerhet.

Beslag, renner og nedløp i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er av eldre type mansardtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass og de fleste vinduene er i hovedsak fra 2015/2016, med unntak av noen få vinduer som er eldre.

Boligen har også noen små vinduer med enkelt glass fra byggeår.

Bygningen har malte enkle og doble hovedytterdører ,malt balkongdør i tre. Dørene er fra 2009,2010 og 2013.

Boligen har liten balkong i 2. etasje over innredet rom. Gulvet er tekket med papp og falsede plater.

Boligen har utvendig trapp bygget i treverk opp til inngang ved kjøkken og liten støpt trapp opp til hovedinngangen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen har to mursteinspiper, peis med innsats og sotluke/feieluker.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte formpressede dører, malte slette kompaktdører og skyvedør.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat og fliser. Veggene har panel. Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måling er foretatt i bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt flere steder i rom under terreng.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (utført med egeninnsats).

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm (oppkant med membran ved dør).

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (utført med egeninnsats).

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er gjort fuktsøk av overflater uten å finne unormale verdier.

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (utført med egeninnsats).

Veggene har fliser og malte plater i toppen. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse i dusj og eldre soilsluk under badekar.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (eier opplyser om at det er pipe og brannvegg bak dusj). Det er gjort fuktsøk av overflater uten å finne unormale verdier.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (utført med egeninnsats).

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Hulltaking er foretatt ved/i bak dusj under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet loft:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet 2.etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet 1.etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet kjeller:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom loft:

Toalettrom med flisbelagte gulv og vegger. Malte plater i himling. Det er gulvstående toalett og servant.

Panelovn som varmekilde.

Toalettrom 2.etasje

Toalettrom med flisbelagte gulv og vegger. Malte plater i himling. Det er gulvstående toalett og servant.

Panelovn som varmekilde.

Toalettrom 1.etasje:

Toalettrom med flislagt gulv og malte plater på vegg og tak. Gulvstående toalett og liten servant med innredning.

Panelovn som varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i hver etasje.

Det er synlige avløpsrør av plast og eldre avløp av soil i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har to varmtvannstanker er på ca. 300 liter og ca 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har for det meste åpent elektrisk anlegg og tre sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.

Det er ukjent alder på drenering.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og har ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobberør og har ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er fremvist flere sett med tegninger. De nyeste tegningene er datert 04.05.1970 og det er diverse avvik fra tegning:

1.etasje:

-Bad utvidet inn i tidligere rom (utvidet i forhold til tegning).

2.etasje:

-Flere vegger revet og det er etablert ett ekstra soverom mot vest.

-Det er inntegnet en trapp i stue opp til loft, denne er ikke der i dag.

Loft:

-Det er gjort store endringer på rominndeling.

-Det er etablert bad, toalettrom og kjøkken.

-Det er inntegnet trapp ned til stue i 2.etasje, denne er ikke der i dag.

-NB: Deler av loft er ikke godkjent som rom for varig opphold (loftsstue og kjøkken) grunnet lite dagslysflate.

Status for bolig er: Tatt i bruk 15.11.1916

Det er fremvist ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 17.04.2026.

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.

Det foreligger ingen informasjon om bygget i matrikkelen.

Sjøpelskur med 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.

Det foreligger ingen informasjon om bygget i matrikkelen.

Garasje

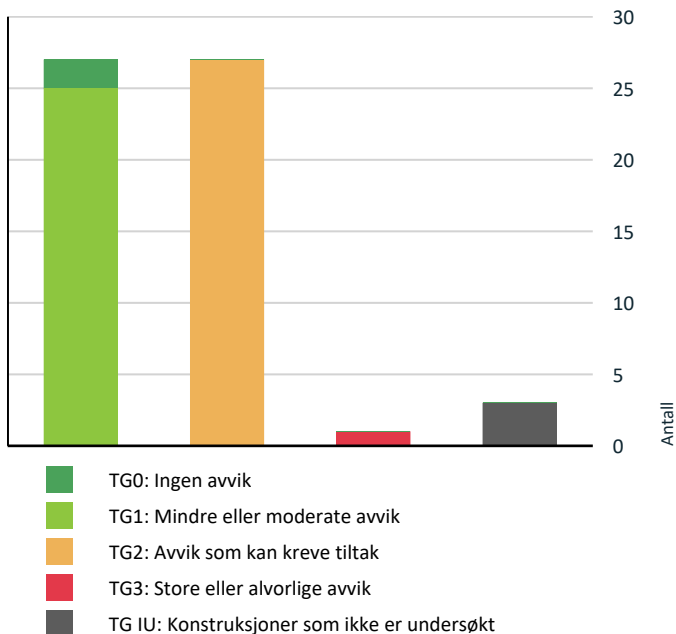
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Status for bygget er tatt i bruk 01.01.2017.

Det er ukjent om det er sendt inn ferdigmeldig for tiltaket til kommunen, da det ikke foreligger ferdigattest.

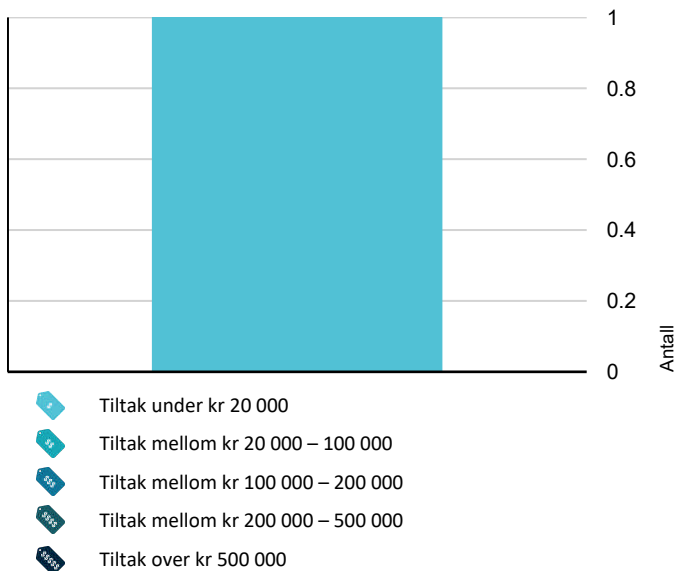
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.














Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig





- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Luft til luft varmepumpe [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1916

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse
Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny takteking (Nordheim Naturstein Skifer as).
2019	Modernisering	Nytt kjøkken i kjeller (egeninnsats).
2019	Renovering	Renovering av de fleste overflater i boligen utført mellom 2012-2019 (egeninnsats).
2019	Renovering	Tidligere oljetank fjernet fra eiendommen.
2018	Modernisering	Nytt kjøkken på loft (egeninnsats).
2016	Modernisering	De fleste vinduene i boligen er byttet i perioden 2015-2016 (egeninnsats).
2014	Modernisering	Revonert toalettrom 1. etasje (egeninnsats).
2013	Modernisering	Nytt kjøkken i 1. etasje (egeninnsats).
2013	Modernisering	Ytterdører og balkongdører er byttet mellom 2009-2013 (egeninnsats).
2012	Modernisering	Renovert bad 1. etasje, bad kjeller, bad 2. etasje, bad loft, kjøkken 2. etasje og toalettrom 2. etasje (egeninnsats).
2012	Modernisering	Nye takrenner og nedløp.
2012	Modernisering	Drenering utført av Håndverker Ringen AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå via drone grunnet sikkerhet.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan og med drone og kamera, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Tak.



Tak.



Tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i metall.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lite lufting i nedre kant av kledning, men ikke unaturlig løsning for byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport



Lite lufting i nedre kant av kledning, men ikke unaturlig løsning for byggetidspunkt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av eldre type mansardtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

-Store deler av takkonstruksjonen på loft er gjenbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon. Det er kun tilkomst til ett kneloft via toalettrom, dette rommet er inspisert fra luke grunnet manglende gulv.

-Det er ingen synlig ventilering i raft eller gavler på kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

-God lufting av takkonstruksjonen kan hjelpe til med å fjerne eventuell fuktig luft som slipper gjennom eventuell innvendig dampsperre, noe som kan føre til rim/kondens og skader i konstruksjonen.

-Det anbefales og etablere tilkomst til kryprom. Konsekvens av manglende tilkomst til kryploft (kaldloft) hindrer nødvendig inspeksjon og vedlikehold, noe som kan føre til alvorlige, skjulte bygningsskader.



Ingen synlig ventilering av kneloft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass og de fleste vinduene er i hovedsak fra 2015/2016, med unntak av noen få vinduer som er eldre.

Boligen har også noen små vinduer med enkelt glass fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte enkle og doble hovedytterdører ,malt balkongdør i tre. Dørene er fra 2009,2010 og 2013.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har liten balkong i 2. etasje over innredet rom. Gulvet er tekket med papp og falsede plater.

Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

-Overgang vegg/gulv er inspisert og det er ukjent hvordan overlapp av tettesjikt bak blekk på vegg er utført eller avsluttet. Blekk er avsluttet under kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det er ikke funnet tegn til lekkasjer i oppvarmet rom under balkong ved befarings, men dette er en risikokonstruksjon og det anbefales å følge med på denne overgangen med tanke på alder av blekk og tettesjikt.



Balkong 2. etasje.



Overgang blekk mot vegg på balkong.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp bygget i treverk opp til inngang ved kjøkken og liten støpt trapp opp til hovedinngangen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. De fleste overflater er renovert/vedlikehold mellom 2012 og 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det bemerkes en del knirk i gulv i kjeller og på loft

-Det bemerkes enkelte riper og slitasje på gulv i 2 etasje (soverom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

-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.
-Riper og slitasje på gulv er kun kosmetiske avvik og har ingen konsekvens utover dette.



Merker på gulv i 2.etasje.



Knirk i laminatgulv.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

LOFT:

- Det er målt høydeforskjell på 35 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.
- Det er målt høydeforskjell på 28 mm gjennom hele rommet i soverom (sør).
- Det er målt høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

2.ETASJE:

- Det er målt høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet på kjøkken
- Det er målt høydeforskjell på 47 mm gjennom hele rommet i soverom (nord/vest)
- Det er målt høydeforskjell på 21 mm innenfor en lengde på 2 meter kjøkken.
- Det er målt høydeforskjell på 35 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom (sør/vest).

1.ETASJE:

- Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom (sør).
- Det er målt høydeforskjell på 25 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang.
- Det er målt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet på stue.

Årsak til avvik er sammensatt og kan være mindre bevegelser i grunnmur, uttørking av treverk, avvik i utførelse og materialkvalitet fra byggeåret.

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.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Måling av høyder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper, peis med innsats og sotluke/feieluker.

Eier informerer om at pipeløpet mot nord ikke er i bruk til fyring, men kun i bruk til ventilering.

NB: Det er fremvist tilsynsrapport fra feiervesenet uten avvik, datert 07.04.2026 og tilstanden vurderes på bakgrunn av denne.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og fliser. Veggene har panel. Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måling er foretatt i bod under trapp.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt flere steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

-Det er målt forhøyet fuktnivå i bunnsvill i utforet trevegg mot kjellermur.

-Det er observert råte nederst på stolpe mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

-Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng, spesielt uten utvendig isolering er en risiko konstruksjon. Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.

Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering/fuktsikring, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur.



Måling i vegg mot terreng.



Råte i stolpe mot grunn.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er lav frihøyde i trapp i kjeller og på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konsekvens av lav frihøyde er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp og generell brukbarhet.



Lav frihøyde i trapp på loft.



Lav frihøyde i trapp i kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte formpressede dører, malte slette kompaktdører og skyvedør.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (utført med egeninnsats).

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Bad på loft.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Det er observert sprukket flis nederst i hjørnet ved siden av servant og over blandebatteri i dusjhjørnet.

-Det er dør i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

-Vær oppmerksom på vannsprut på dør som er av treverk , samt fuktvandring i flislim-sjiktet som kan føre til fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan pågå over lang tid.

Dusjkabinett skjermes dør for vannsprut i dag og det forutsettes at denne ikke fjernes.

-Fliser er kun en overflate og ikke det vanntette sjiktet og en sprukket flis er kun et kosmetisk avvik og har ingen konsekvens utover dette.



Sprukket flis bak kabinett.



Sprukket flis.



Dør i våtsonen til dusj.

LOFT > BAD

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm (oppkant med membran ved dør).

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er målt svakt motfall mot yttervegg under servant.

-Det er målt under 1/100 fall rundt sluk i forhold til forskrift TEK10.

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.

Tilstandsrapport



Motfall under servant mot yttervegg.



Svakt fall mot sluk.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre bak dusj. Fuktivtemåling (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.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (utført med egeninnsats).

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Bad 2.etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

-Det er to vinduer i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu som er av treverk, samt fuktvandring i flislim-sjiktet som kan føre til fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan pågå over lang tid.

Dusjkabinett skjermer vindu for vannsprut i dag og det forutsettes at denne ikke fjernes.

Tilstandsrapport



Vinduer i våtsonen til dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Badegulvet har så og si flatt gulv uten oppbrett av membran ved dør.

-Det bemerkes flere fliser med bom/hullyd under, samt riss i fuger rundt enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Andre tiltak:

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

-Det anbefales å etablere oppkant av membran på terskel på minst 15mm som sikrer badet ved en eventuell lekkasje.

-Da det er lite fall rundt sluk i dusjsonen, samt vinduer i våtsonen vil ikke badet fungere med annet en dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Riss i fuger rundt fliser med bom/hullyd.



Bom/hullyd under fliser.



Minimalt med fall rundt sluk.



Ingen til lite fall mot sluk på gulv utenfor dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

-Det er ingen synlig mansjett/membran i sluk, kun synlig smurt silicon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

-Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk.



Kun synlig silicon i sluk.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er gjort fuktsøk av overflater uten å finne unormale verdier.



Fuktsøk av overflater.



Fuktsøk av overflater.



Fuktsøk av overflater.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (utført med egeninnsats).

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater i toppen. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er vindu og dør i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu/dør som er av treverk , samt fuktvandring i flislim-sjiktet som kan føre til fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan pågå over lang tid.

Fastmonterte dusjvegger skjærer dør for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.



Vindu i våtsonen til badekar.



Dør i våtsonen til dusj.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Fall på gulv er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, og relativt flatt fall mot sluk under badekar (slakere fall en krav fra forskrift TEK10).

-Det er målt svakt motfall på deler av gulv utenfor dør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

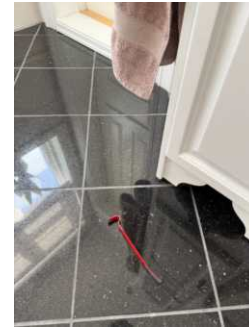
Tilstandsrapport

-Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det er oppkant av membran ved dører, så vann vil ikke kunne renne ut av rommet.

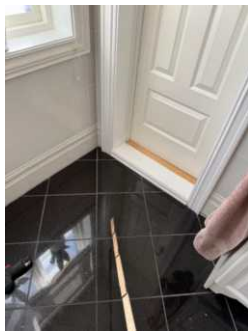
-Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid. Begrenset konsekvens ved normal bruk.



Bom/hullyd under flis.



Bom/hullyd under flis.



Svakt motfall mot dør til soverom.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse i dusj og eldre soisluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

-Eldre støpejernsluk mangler ofte klemring, noe som gjør dem uegnet for moderne membransystemer og medfører høy risiko for lekkasje. Det er ikke mulig å konstantere klemring på dette sluket.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at det ruster hull i sluket og fare for fukt inn i tiliggende konstruksjoner.
- Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernsluk ved rehabilitering av bad.

-Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran på det gamle sluket av støpejern.

Tilstandsrapport



Eldre støpejernssluk under badekar.



Rust i eldre sluk under badekar.



Sluk i dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (eier opplyser om at det er pipe og brannvegg bak dusj). Det er gjort fuktsøk av overflater uten å finne unormale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (utført med egeninnsats).

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Bad kjeller.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er observert sprukne fliser over toalett, dette kommer trolig av små bevegelser i mur.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Tilstandsrapport

-Fliser er kun en overflate og ikke det vanntette sjiktet og en sprukket flis er kun et kosmetisk avvik og har ingen konsekvens utover dette.



Sprukne fliser over toalett.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Merknad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert etter 15 år, badet er 14 år.



Sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusj under trapp. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

-Det er målt litt over anbefalt nivå av fukt i bunnsvill i vegg. Dette kommer mest sannsynlig av fuktopptrekk fra grunnen.

-Måling av RF- i vegg er på ett nivå hvor det er risiko for muggvekst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Følg med på utviklingen av fukt i veggkonstruksjonen. Kledde vegger under terreng mot gulv uten dampsperre hvor det er risiko for fuktopptrekk fra grunn. Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.



Måling etter fukt i vegg mot bad.



RF- måling i vegg.

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

-Krav om lekkasjesikring kom i forbindelse med TEK 10.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

-Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kjøkken loft.



Ingen synlig lekkasjesikring.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Krav om lekkasjesikring og komfyrvakt kom i forbindelse med TEK 10.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

-Komfyrvakt er en sikkerhet mot komfyrrann.

-Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.



Kjøkken 2.etasje.



Ingen synlig lekkasjesikring.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

-Krav om lekkasjesikring og komfyrvakt kom i forbindelse med TEK 10.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

-Komfyrvakt er en sikkerhet mot komfyrrann.

-Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.



Kjøkken 1. etasje.



Ingen synlig lekkasjesikring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

-Krav om lekkasjesikring og komfyrvakt kom i forbindelse med TEK 10.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

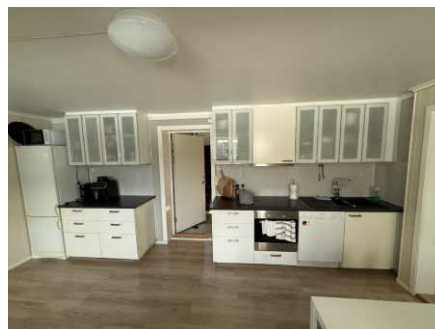
-Komfyrvakt er en sikkerhet mot komfyrrann.

-Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ingen synlig lekkasjesikring.



Kjøkken kjeller.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flisbelagte gulv og vegger. Malte plater i himling.
Det er gulvstående toalett og servant.
Panelovn som varmekilde.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Toalettrom loft.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flisbelagte gulv og vegger. Malte plater i himling.
Det er gulvstående toalett og servant.
Panelovn som varmekilde.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Toalettrom 2. etasje.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og malte plater på vegg og tak.
Gulvstående toalett og liten servant med innredning.
Panelovn som varmekilde.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset luft.



Toalettrom 1. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i hver etasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast og eldre avløp av soil i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

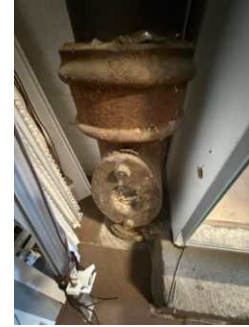
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
 - Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Eldre støpejernsrør er spesielt utsatt for tilstopping som følge av at rørene "gror" igjen innvendig, får sprekkdannelser eller brudd.



Avløp av soil og plast.



Avløp av soil.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler ventil på soverom mot vest i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- En bygning skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres.

TG 2 Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

En luft til luft varmepumpe har en forventet levetid på 12-15 år, men kan vare lenger eller kortere avhengig av riktig installasjon, vedlikehold og driftsvilkår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- konsekvens er service/utskifting av innstallasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannstanker er på ca. 300 liter og ca 200 liter plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

-Varmtvannsbereder er plassert på rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

-Tilfredsstillende avrenning fra en varmtvannsbereder betyr at vannet som lekker fra sikkerhetsventilen eller andre steder, blir ledet bort på en trygg måte, helst til et sluk. Dette forhindrer vannskader på boligen og sikrer at eventuelle lekkasjer blir oppdaget.



Varmtvannsberedere.

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 for det meste åpent elektrisk anlegg og tre sikringsskap med automatsikringer.

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.

1916 Store deler av det elektrisk anlegget er byttet ut gjennom tidene og det er usikkert om det er igjen noe gammelt på anlegget.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger flere samsvarserklæringer i boligmappen, men eier er usikkert om dette alt.

Eier informerer om at det ikke mottatt dokumentasjon 2012-2013 utført av KB elektro as.

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 Eier informerer om at sikringer en sjelden gang kan slå ut ved bruk av mye utstyr, men ikke noe som forekommer ofte.

7. Har det vært brann, brantilløp 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

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig ikke er fagmann på elektro.



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

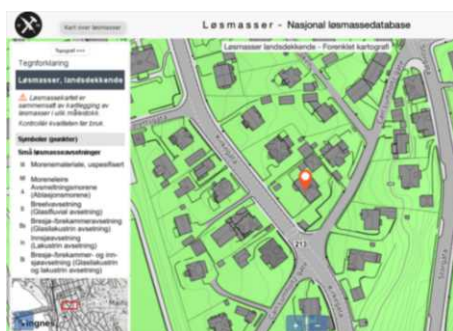
TOMTEFORHOLD

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 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og har ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobberør og har ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 er satt på utvendig vann og avløp da det er ukjent årstall.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Eldre støpejernsrør er spesielt utsatt for tilstopping som følge av at rørene "gror" igjen innvendig, får sprekkdannelser eller brudd.
- Dersom rør skulle svikte, kan dette medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting, samt risiko for vannskader og driftsavbrudd.



Hovedstoppekran.



Avløp av soil i grunnen.

Septiktank

Beskrivelse

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Rekkverk på balkong er målt til 83cm, dagens krav er 100cm.

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.

-Det mangler rømningsstiger utvendig fra 2.etasje og loft.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Konsekvens av manglende håndløpere er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.
- Konsekvens av lavere rekkverkshøyde enn dagens krav på veranda og terrasser er dårligere sikring og trygghetsfølelse.
- Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.



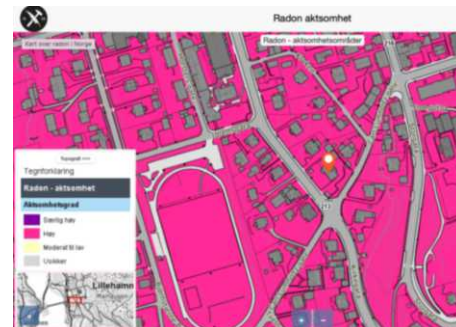
Manglende håndløper på vegg.



Rekkverk lavere enn dagens krav.



Manglende håndløper på vegg.



Aktsomhetskart for radon (ngu.no).

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Info fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående utebod.

Gulvet er laget av ramme kledd med terrassebord fundamentert på steiner.
Vegger er bygget av reisverk kledd med stående utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er av sperrer tekket med betongtakstein.
Renner og nedløp av metall.
Bygget er oppdelt i to rom med separate inngangsdører.

Avvik observert ved enkel besiktigelse:
Det er bemerket noe skjevheter i bygget.

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



Det er noe skjevheter i bygget.

Søppelskur med bod



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Informasjon fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Søppelskur med bod.

Bygget er oppført med vegger av reisverk kledd med stående kledning.

Det er ukjent fundamentet under bygget, da vegger går helt ned til terreng.

Takkonstruksjonen er av enkle plassbyde takstoler tekket med betongtakstein.

Renner og blekk er av lakkert metall.

Gulv er av belegningsstein.

Bygget er oppdelt i overbygget tak med plass til søpledunker, en lukket bod og en åpen bod til sykler.

Avvik observert ved enkel besiktigelse:

Vegger og kledning går helt ned til terreng og er utsatt for fukt og råteskader.

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



Vegger ligger nedtil terreng.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Kilde: eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjebygg.

Bygget er fundamentert på ringmursblokker og det er støpt dekke i garasjen.
Vegger er bygget av reisverk kledd med stående utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er av takstoler/sperrer med tekking av betongtakstein.
Bygget er oppdelt i dobbel garasje og bod innerst i garasjen.
Det er elektrisk leddport i front og egen inngangsdør på siden.

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

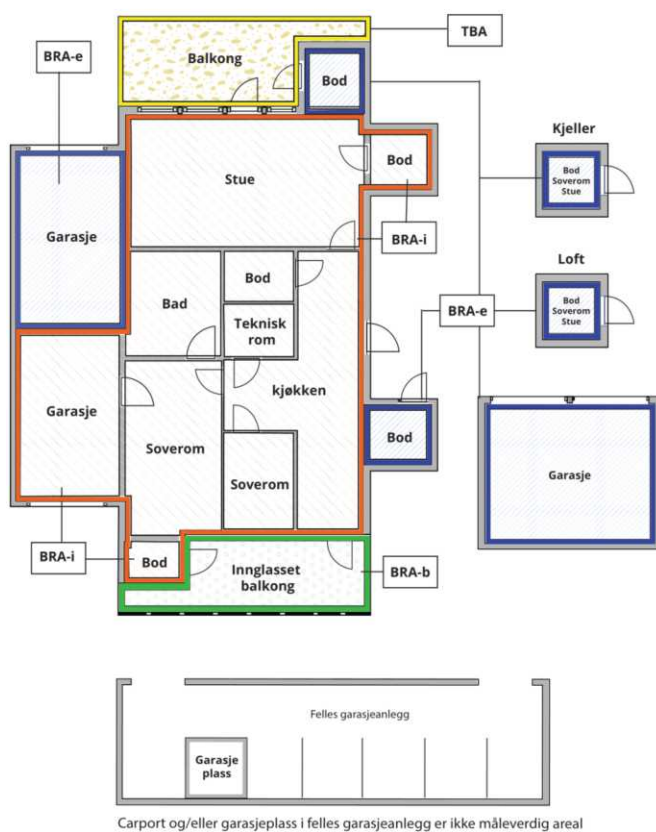
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	64			64		7	71
2.Etasje	118			118	4		118
1.Etasje	133			133	44		133
Kjeller	109			109			109
SUM	424				48	7	431
SUM BRA	424						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, toalettrom		
2.Etasje	Hall m/trapp, gang, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, bad, toalettrom, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Entré til kjeller, hall m/trapp, gang, bad, soverom, stue, spisestue, liten stue, kjøkken, bod, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod, teknisk rom, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen er stor og har enkelte utspring med vinkler og ett loft hvor det skråvegger, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig med håndholdt laser. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av profesjonell 3D skanning om eksakt oppmåling av boligen ønskes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er fremvist flere sett med tegninger. De nyeste tegningene er datert 04.05.1970 og det er diverse avvik fra tegning:

1.etasje:

-Bad utvidet inn i tidligere rom (utvidet i forhold til tegning).

2.etasje:

-Flere vegger revet og det er etablert ett ekstra soverom mot vest.

-Det er inntegnet en trapp i stue opp til loft, denne er ikke der i dag.

Loft:

-Det er gjort store endringer på rominndeling.

-Det er etablert bad, toalettrom og kjøkken.

-Det er inntegnet trapp ned til stue i 2.etasje, denne er ikke der i dag.

-NB: Deler av loft er ikke godkjent som rom for varig opphold (loftsstue og kjøkken) grunnet lite dagslysflate.

Status for bolig er: Tatt i bruk 15.11.1916

Det er fremvist ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 17.04.2026.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Bod

Bruksareal BRA m²

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

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.

Det foreligger ingen informasjon om bygget i matrikkelen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Sjøpelskur med bod

Bruksareal BRA m²

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		2		2	

SUM		2
SUM BRA	2	

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.

Det foreligger ingen informasjon om bygget i matrikkelen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Status for bygget er tatt i bruk 01.01.2017.

Det er ukjent om det er sendt inn ferdigmelding for tiltaket til kommunen, da det ikke foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Thinh Thi Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	671		0	1647.4 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kirkegata 11

Hjemmelshaver

Tran Son Thanh, Nguyen Thinh Thi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Kirkegata 11 som er i sentrum av Lillehammer.

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

I Kommunedelplan Lillehammer by – byplanen, 2020 – 2023 (2030), vedtatt av kommunestyret 26.03.2020, er eiendommen avsatt til arealbruksformål boligbebyggelse og områdetype småhusbebyggelse i kvartaler med en tomteutnyttelse på 20 % BYA. Bygningen er Bevaringsverdig bygning og anlegg, del av kulturmiljø #4.

Om tomten

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.02.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	03.03.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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 bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden 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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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 1916. 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.

Det er også levert med en plantegning i oppdraget, det er viktig å merke seg at tegninger er ment som en skisse/ illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Lillehammer	
Oppdragsnr.	
55260054	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thinh Thi Nguyen	Son Thanh Tran
Gateadresse	
Kirkegata 11	
Poststed	Postnr
LILLEHAMMER	2609
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært: KB Elektro AS stod for det elektriske i våtrom (varmekabler, spotlights, baderomsvifte, stikk-kontakt).
Ufaglært/egeninnsats/dugnad: Vi gjorde alt annet inkludert rør. Arbeidet er blitt gjort primært år 2012-2013.
Våtrommene: Vegger: Isolasjon, plast, gips, membran, lim, flislegging Tak: isolasjon, plast, gips, våtromsmaling Gulv:
Våtromsspon plater i alle baderomsgulv utenom i kjellerbadet. 2 lag betong, "jernplater"/-nett, fibersement,
membran og lim, flislegging Våtrom, 1. etg.: ny opplegg vaskemaskin, ny servant og rør ved servant, toalett/do,
bobledag, dusjhjørne og ny sluk ved dusjhjørnet (ikke ny sluk ved boblebadet). Våtrom, 2. etg.: ny opplegg
vaskemaskin, ny toalett/do, servant Våtrom, kjeller: hele badet er nytt med toalett/do, servant, dusjkabinett, opplegg
for vaskemaskin. Våtrom, loft: hele badet er nytt med ny sluk, dusjkabinett, servant, opplegg for vaskemaskin.
Separat toalett 1. etg: ny toalett/do, servant, gips på vegger og tak, flislegging i gulv. Separat toalett 2. etg: ny
toalett/do, servant, gips på tak, flislegging i gulv og vegger Separat toalett loft: ny toalett/do, servant, gips på tak,
flislegging i gulv og vegger

Arbeid utført av

KB Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse

Ble gjennomført i våtrom ifb. med oppussingen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Tak: Vi oppdaget vann som dryppet ned gjennom viften i taket på badet og bestilte befaring. De fant ikke ut hvor
vannet kom fra, men taket ble i ettertid renoveret i 2025 av Norheim Naturstein Skifer AS.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

KB Elektro AS nye automatsikringer, spotlight på tak, stikkontakter - lagt varmekabler gulv på alle bad - satt inn
avtrekksvifter på alle bad Lillehammer Elektro AS ny automat sikring i garasjen, avtrekksvifte loft, komfyr og
oppvaskmaskin stikkontakt i kjøkkenet nede i kjellerleiligheten. Oljetanken: Bekreftelse fra kommunen om at
oljetanken som var nedgravd, ble fjernet og ble levert til mottaket i Glør (år 2019).

Arbeid utført av

KB Elektro AS og Lillehammer Elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Oljetank fjernet i 2019. Men foreligger ingen kontroll av el-anlegget eller andre installasjoner.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi pusset opp selv boligen innvendig, mesteparten i tidsrommet 2012-2019. Snekkerarbeid, gipsvegg, gips på tak, nytt gulv, kjøkken, innredning bad, toalett, arbeide i (våtrom -se tidligere nevnt). Eier har arbeidsmarkedsopplæring kurs via Lillehammer kommune: maling, tapetsering, snekkerarbeid i eldre boliger, materallære og -vurdering (720 timer i 1990/1991).

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

Tak - viser til svar tidligere nevnt renovering av tak i 2025 (Norheim Naturstein Skifer AS). 2 piper - pusset 2 piper (Håndverkerringen AS) Egeninnsats/dugnad: Satte opp garasjen, bod ved garasje, sykkel-/søppelbod, og terrasse i hagen.

Arbeid utført av

Norheim Naturstein Skifer AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er foretatt bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasjen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Bruksendringen som tilleggsdelen er godkjent av kommunen. Det foreligger vedtak om godkjent bruksendring og ferdigattest fra Lillehammer kommune.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er foretatt bruksendring med ferdigattest av tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasjen. Loftet er innredet med nytt kjøkken, bad, toalett. Soverommene var der opprinnelig. Loftet er ikke omsøkt til sitt formål. 1. etg: Utvidet badet fra et mindre bad til nå større. Sluket i dusjhjørnet på badet er nytt, opplegg vaskemaskin. Nytt toalett/do. Kjøkkeninnredning. 2. etg: 1 ekstra soverom, toalett og opplegg vaskemaskin. Nytt toalett/do. Kjøkkeninnredning. Se tidligere beskrivelser av våtrom og oppussingsarbeid.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Bruksendring kjeller godkjent hos bygningsmyndighetene og ferdigattest foreligger.

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

Det er mottatt nabovarsel på oppføring av ny garasje, naboeiendommen mot øst.

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

Beskrivelse

Dette gjelder loftsetasjen. Det er blitt utstedt ferdigattest på kjellerleiligheten.

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

Beskrivelse

Ref. tidligere svart: Det er mottatt nabovarsel på oppføring av ny garasje, naboeiendommen mot øst.

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thinh Thi Nguyen	0302c4f35731e1f149288e a999efb509204e1205	27.04.2026 14:32:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Son Thanh Tran	ab62991d3853c6111d0c08 ec5f3c1f2d4b019b3d	27.04.2026 14:37:12 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



Adresse

Kirkegata 11, 2609 LILLEHAMMER

Dato for energimerking

21.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284781

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

12278721

Gårdsnummer

200

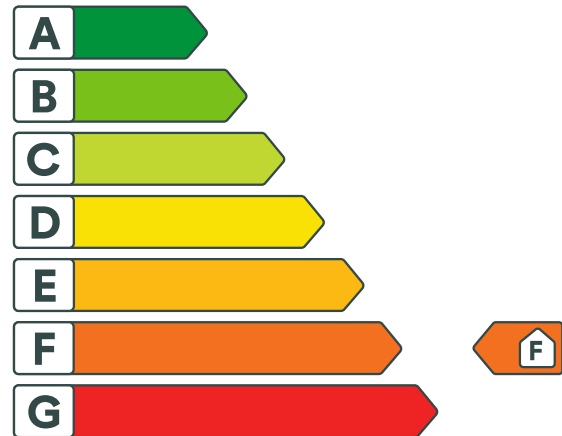
Bruksnummer

671

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

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

1916

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

424,0 m²

Oppvarmet bruksareal

424,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

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

283,29 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

343,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

145 499 kWh



Kirkegata 11, 2609 LILLEHAMMER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kirkegata 11, 2609 LILLEHAMMER



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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. Kjøøl - 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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, 23.02.2026 08:27

Eiendom 3405-200/671 Kirkegaten 11

Bruksnavn	Kirkegaten 11	Etablert dato	01.11.1916	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1649 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3405	Beregnet areal	1647,4	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	200	Har festegrupper	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	671	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kirkegata 11	2609 Lillehammer	Mathiesens Gate	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.11.1916	Kart- og delingsforretning	3405-200/674	Mottaker	1037
		3405-200/671	Avgiver	-1037
		3405-200/382	Avgiver	-2686
		3405-200/671	Mottaker	2686
01.01.2020	Omnummerering	3405-200/671	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300665081	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.07.2014	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2017	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	45/49		
Areal, totalt (bruk/brutto)	45/49		
Areal, (bebygd/ubebudt)	49/		

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	45/49	45/49

Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	12278721	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.11.1916	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Areal, bolig (bruk/brutto)	459/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	459/0		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	244	5	2	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	215	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	136/0	0/0	136/0
H02	Hovedetasje	1	125/0	0/0	125/0
H03	Hovedetasje	0	90/0	0/0	90/0
K01	Kjelleretasje	0	108/0	0/0	108/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 23.02.2026 08:28

Eiendom 3405-200/671

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Kirkegata 11	2609 Lillehammer

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Nguyen Thinh Thi Kirkegata 11 2609 Lillehammer	160662	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Tran Son Thanh Kirkegata 11 2609 Lillehammer	010460	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Nguyen Thinh Thi Kirkegata 11 2609 Lillehammer	160662	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Tran Son Thanh Kirkegata 11 2609 Lillehammer	010460	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 200

Bnr: 671

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Kirkegata 11, 2609 LILLEHAMMER

Hj.haver/Fester:

NGUYEN THINH THI, KIRKEGATA 11, 2609 LILLEHAMMER, med flere



LILLEHAMMER
KOMMUNE

Dato: 23/2-2026 Sign:

Målestokk 1:500





LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring

• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	🌿 Hekk
■ Trapp	■ Udefinerte bygg	■ Bolig
■ Garasje og uthus	■ Annen næring	📈 Høydekurve_Lillehammer
Ⓜ GnrBnr	Ⓜ Teiggrensepunkt	📈 Teiggrense god nøyaktighet
📈 Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom	Husnummer
🌳 Innmålt tre	🚩 Flaggstang	📈 Gjerde
📈 Loddrett mur	📈 Bygningslinje	📈 Mønelinje
📈 Takkant	📈 Taksprang	📈 Trapp inntill bygg
📈 Veranda	📈 Annet vegareal avgrensning	📈 Vegdekkkant
📈 Gangfelt	📈 Fortau	■ Gang- og sykkelveg
■ Veg	📈 Fylkesvegboкс	📈 Fylkesveg gatenavn
📈 Kommunalveg gatenavn	📈 Privatveg gatenavn	

Matrikkelkart



Adresse: Kirkegata 11, 2609 Lillehammer

Gnr/bnr: 3405/200/671/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1647 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 23.02.2026

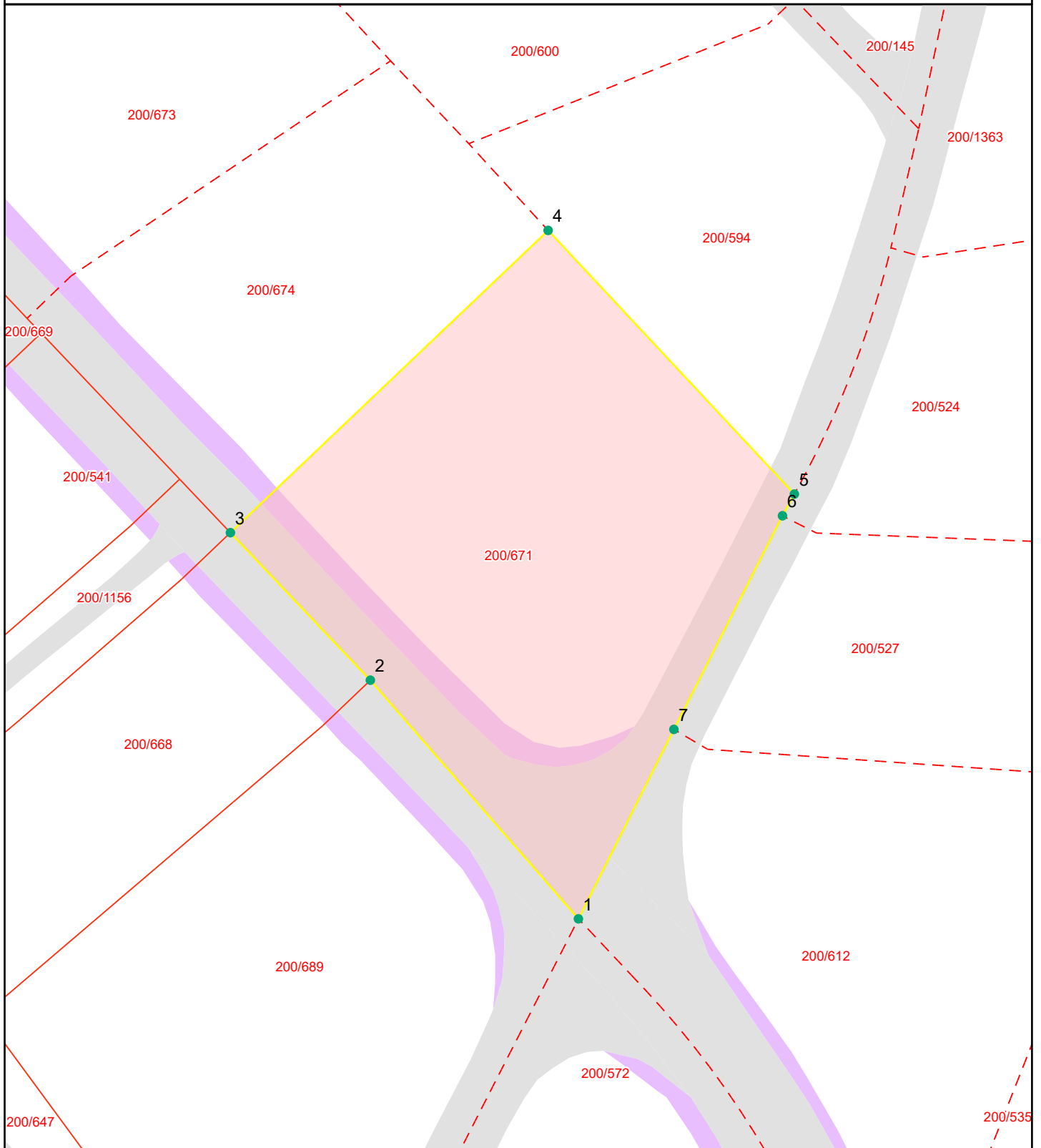


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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.



Grensepunkttrapp

Beregnet areal: 1647 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6775843.11	579166.58	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	29.26	0
2	6775865.13	579147.34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.79	0
3	6775878.74	579134.4	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	40.54	0
4	6775906.63	579163.78	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	33.34	0
5	6775882.3	579186.55	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	2.28	0
6	6775880.3	579185.45	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	22.13	0
7	6775860.59	579175.41	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	19.6	0



MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	200	Bnr.	671	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Kirkegata 11, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 58 393,11

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. 17 516,00

For festede tomter:

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

Lillehammer 24. februar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

Ordre: 86994



Eiendom: 3405-200/671/0 Andel 0

Kirkegata 11

2609 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.02.2026 09:41:

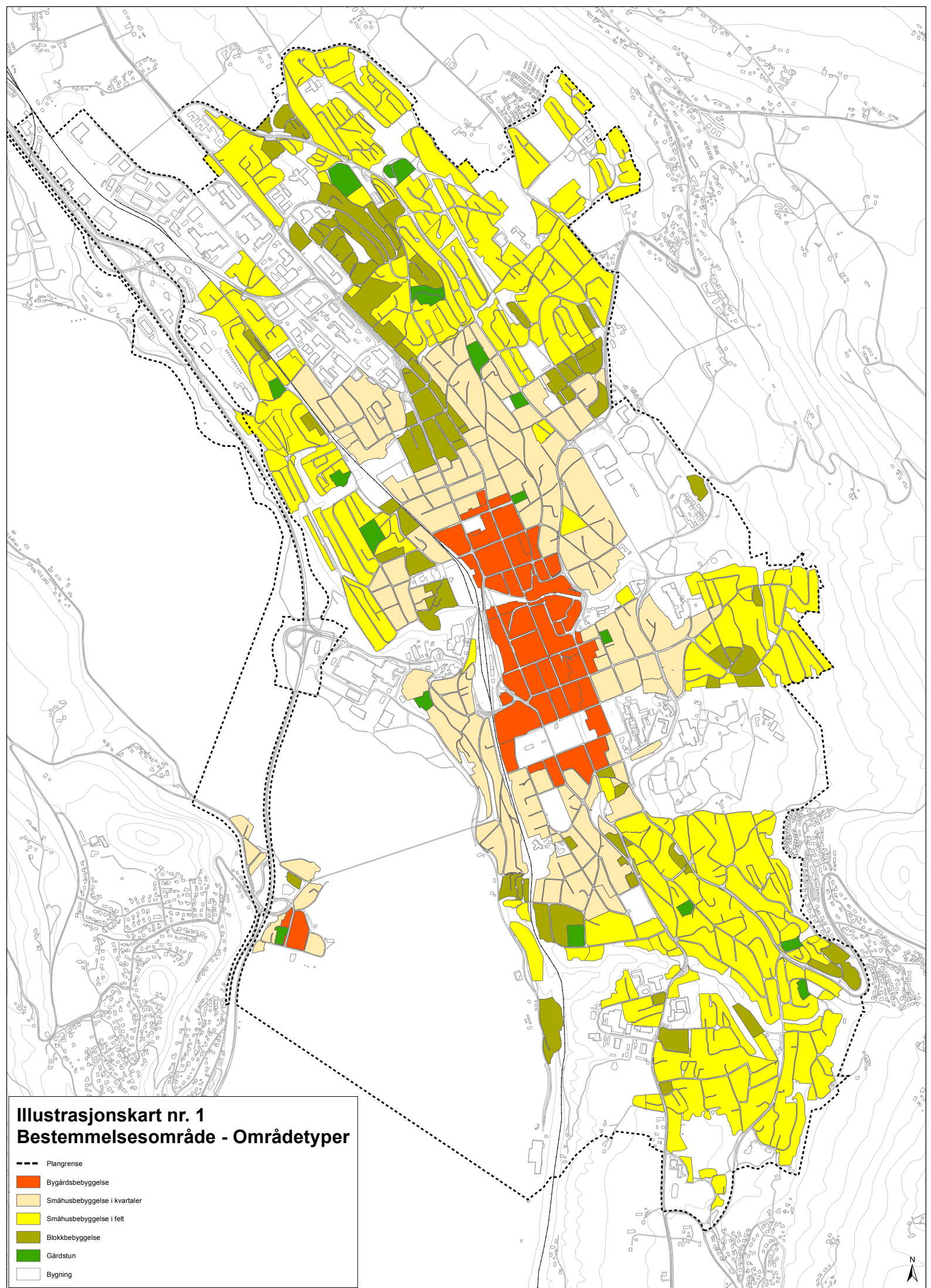
Under behandling

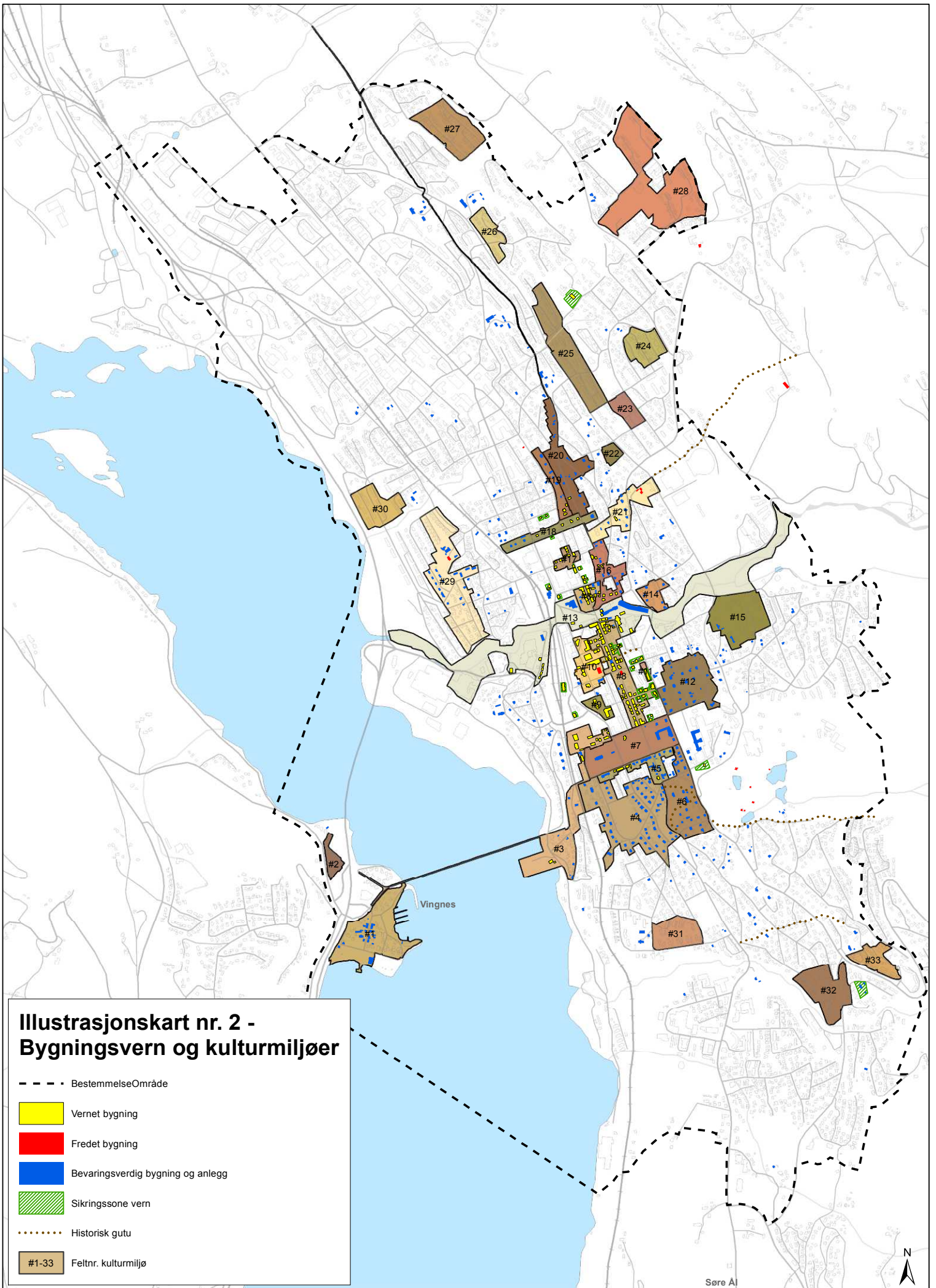
I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Boligbebyggelse– nåværende». Områdetype «Småhusbebyggelse i kvartaler».

Bygning og anlegg er bevaringsverdig og ligger i kulturmiljø #4

Hensyn som gjelder er

- H410 Krav vedrørende infrastruktur





Ordre: 86994



Eiendom: 3405-200/671/0 Andel 0

Kirkegata 11

2609 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 25.02.2026 10:57:

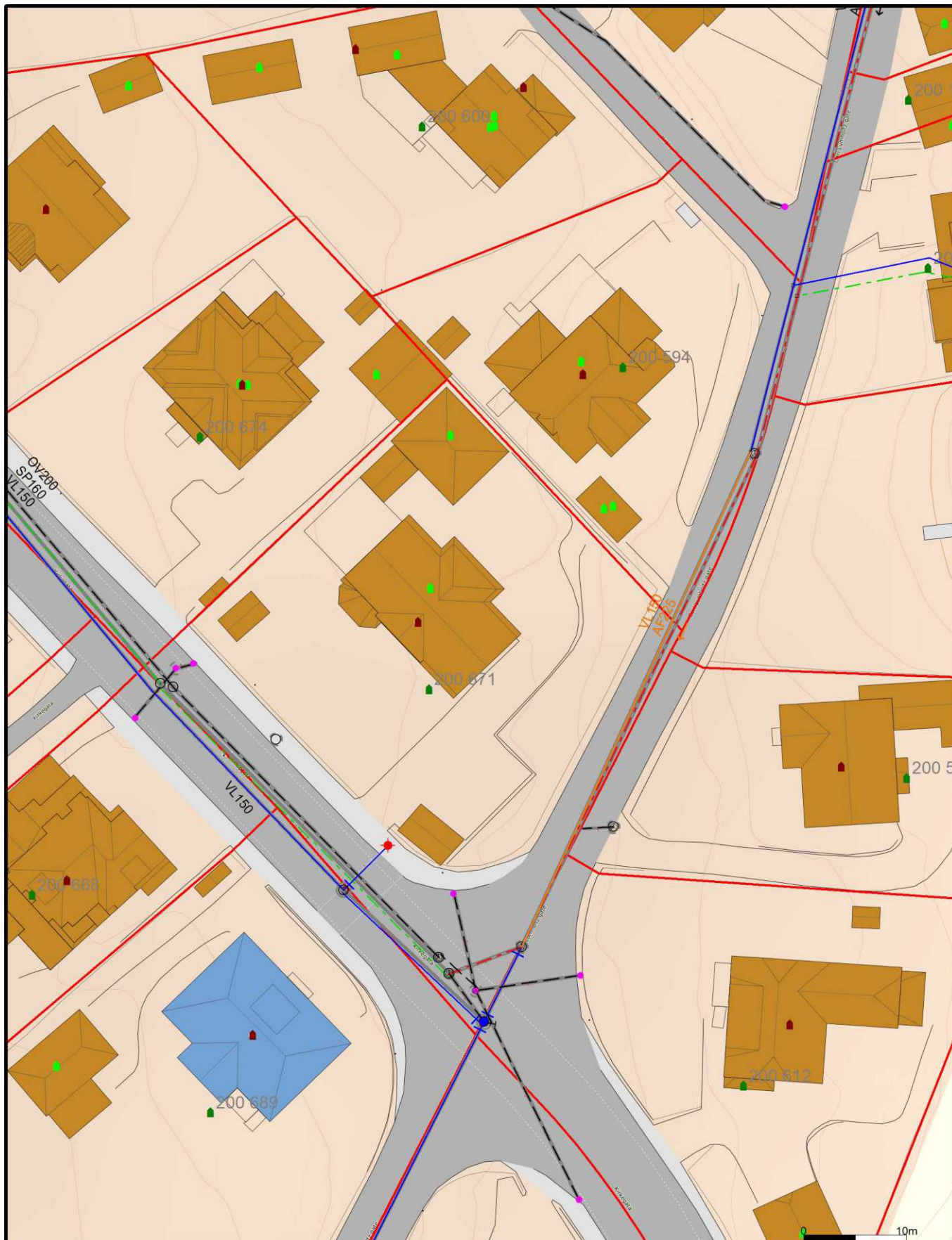
Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. 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, 25.02.2026 11:20:

Levert til kunde

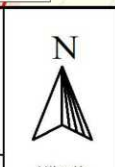
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.



- Avløp felles ledning	Fettutskiller	Sprinkleranlegg
- Drensledning	Grenpunkt	Stakerør
- Overvannsledning	Hydrant	Svømmebasseng
- Spillvannsledning	Kran	Andre punkt
- Vannledning	Kum	
- Andre	Oljeutskiller	
Brønn	Slamavskiller	



Lillehammer kommune
Vann og avløp



Dato: 2026.02.25

sign: BHO

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

Ordre: **86994**

Eiendom: **3405-200/671/0 Andel 0**

Kirkegata 11

2609 Lillehammer



K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 23.02.2026 08:50:

Under behandling

Eiendom har avkjørsel fra offentlig veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 23.02.2026 09:48:

Levert til kunde

Eiendom har avkjørsel fra offentlig veg.



MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	200	Bruksnr:	671	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Kirkegata 11, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest:	
Målestand:	

Kommentar:

Lillehammer 24. februar 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

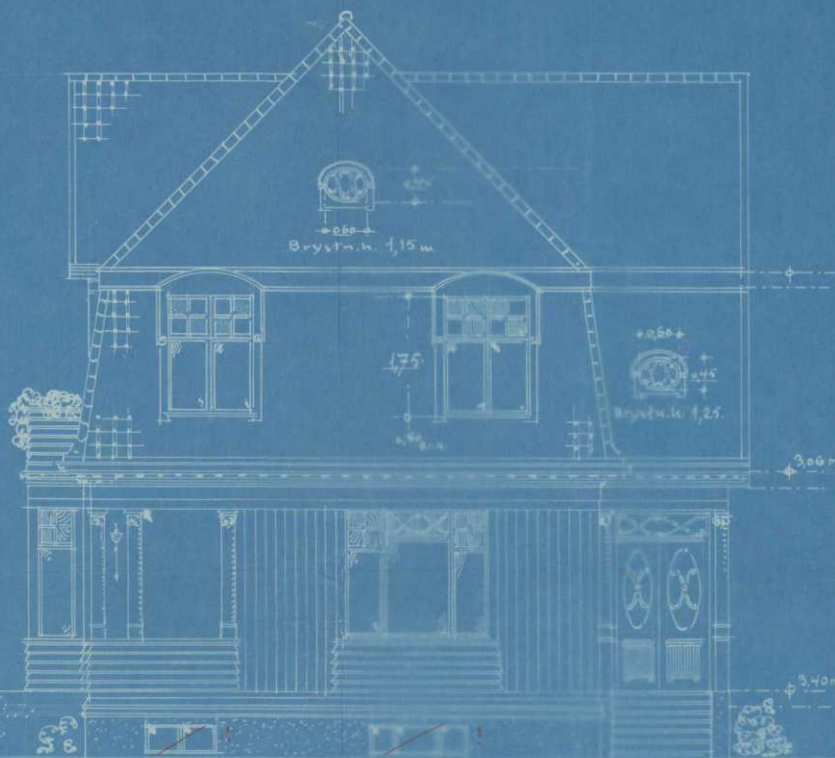
Herr E. O. Mathranz -
Lillehammer.



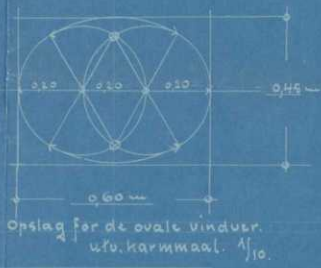
facade mot sydvest. 1/100

H. Gundersen
1914.
Per H. H. H.

0.10 m
0.20 m



Herr E. O. Hakmann
Lillehammer



Opslag for de ovale vinduer.
uf. karmmaal. 1/10.

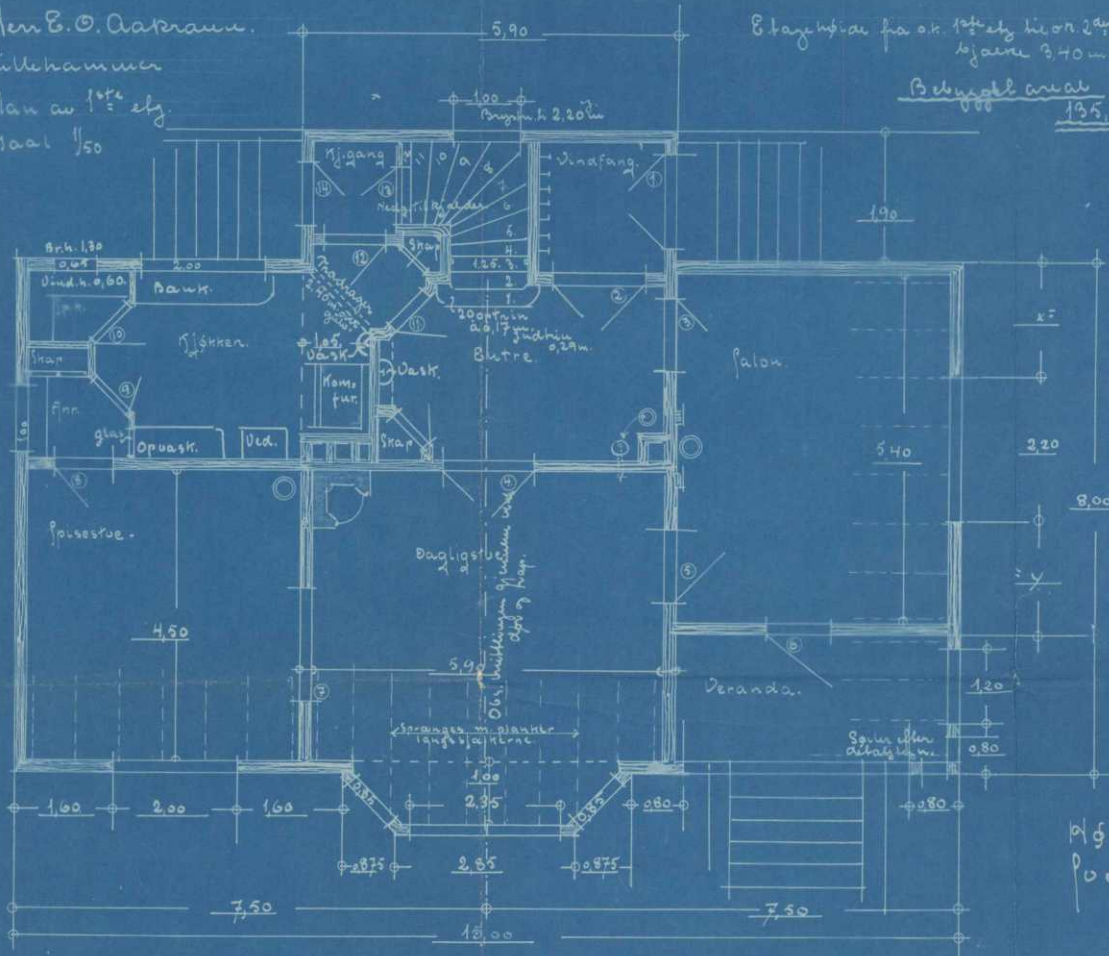
Facade med sydfest Maal 1/10.

Høiuford 100. 1917.
Jørm Høiuford.

Ken E. O. Aarhaug.
 Lillehammer
 Plan av 1^{ste} etg.
 Maal 1/50

Etageplan for et 1^{ste} etg. h. om. 2,20 m.
 Løysene 3,40 m.

Beregnede areal
 195,00 m.



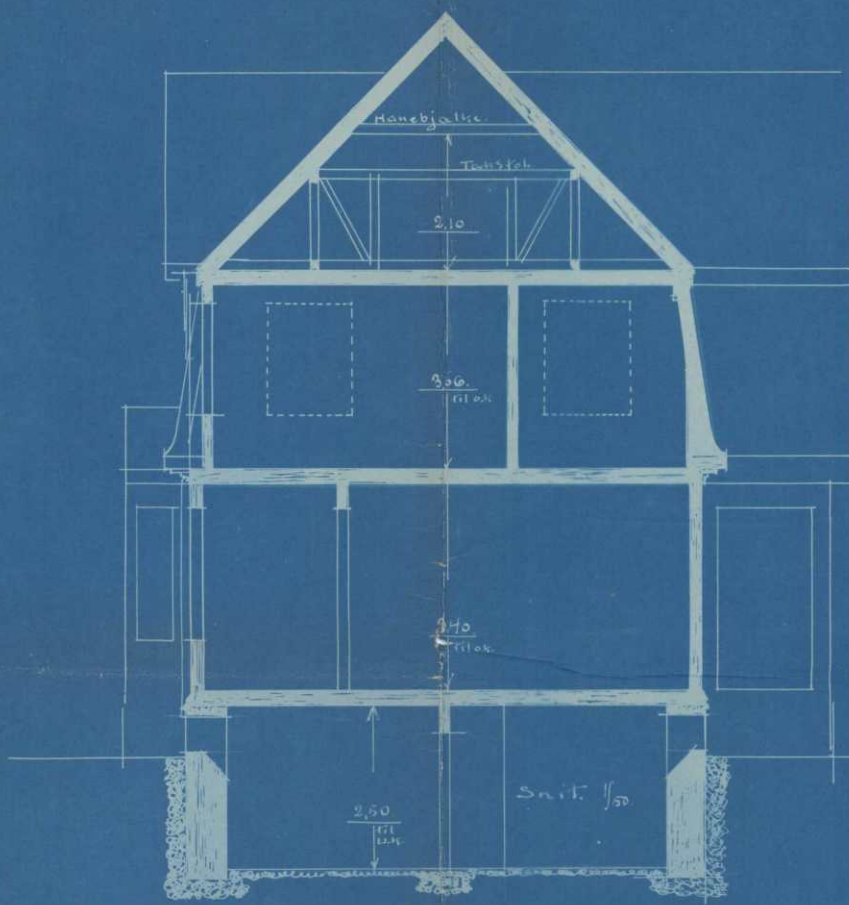
Døre.	H	B	Plas	Antal
1. Hovedingang dør	2,70	1,50	9-0	R
2. Vindfangdør	2,40	1,50	9	L
3. Sove - Salon	2,20	1,00		L
4. Sove - Dø dør	2,40	1,50		L
5. Dø dør - Salon	2,20	1,00		R
6. Salon - Veranda	2,20	1,00	9-0	R
7. Dø dør - Spisestue	2,40	1,75	9	Spisestue dør
8. Spisestue - Aun.	2,20	0,90		R
9. Aun - Kjøkken	2,10	0,80		R
10. Kjøkken - Lø dør	2,10	0,80		R
11. Kjøkken - Sove	2,10	0,80		R
12. Kjøkken - Kjogang	2,10	0,80	9	L
13. Kjogang - Veranda	1,90	0,80		R
14. Kjogang dør	2,20	0,90	9	L

Beregner gjættelag 618

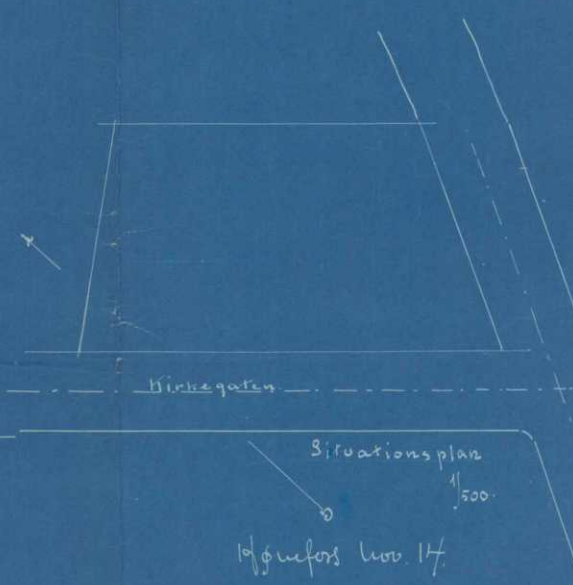
Vindues	H	B
Høide	1,90	
Bredde ef. plan		
Beregnet høide	0,90	

NB: Alle dør og vindu må set
 og at der ikke ramme, dylning
 men i inn til lag.

Tegnet av Ken E. O. Aarhaug
 1914.



Herr E. O. Akhmann
Lillehammer



L.F. No. 4/1915

Skuesm.
2/15

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER.
2995-14 B.

J.-No. 64
11/15

J hold til den departementet ved kongelig resolution av 11^{te} juni 1904 givne bemyndigelse til at meddele specielle dispensationer vedrørende lov om forbud mot opførelse av træbygninger i landets byer m.v. av 19^{de} mai s. a. skal departementet herved bestemme:

Indskrift 7/1 1915

At det i næst nævnte lovs § 1, jfr. kongelig resolution av 12^{de} december 1905 - tildeles E. O. Nakraam at opføre en værningsbygning av træ paa nr. 4 til Kirkegaten i Lillehammer overensstemmende med indsendte tegninger og rids.

Toværestaaende meddeles til efterretning og videre kundgjørelse i anledning av et med skrivelse fra Lillehammer Formandskab av 22^{de} december 1914 direkte til departementet indkommet andragende.

1 bygningsanmeldelse og 2 sat tegninger følger herlagt tilboke.
Kristiania den 4 januar 1915.

M. M.

Til

Bygherren i Kristians amt.

John Hammond

Sendes med bilag til hr. magistraten i
Lillehammer til underretning og videre kundgjørelse.
Kristians amt 6. januar 1915.

Ing. O. Lund

Sendes med bilag Lillehammer for-
mandskap til videre forføjning.

LILLEHAMMER MAGISTRAT

7. 1. 1915

Fr. Olsen

Oversendes med bilag herr stadsin-
geniøren i Lillehammer.

Lillehammer Formandskap, den 7. januar 1915.

Seventing

59/14

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

1914



JNo 2995 A. 1914

Bygningsanmeldelse.

Nærværende skema udfyldes nøiagtig og indleveres med bilag i 2 eksemplarer. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbejde anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygværkets lovlighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning, maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være utført paa stærkt papir eller lærred, som regel i maalestok 1 : 100, og dateret samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Til
bygningskommissionen i Lillehammer.

I henhold til landets alm. bygningslov anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa eiendommen no. 4 bis Kirkegaten

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag Plan av kjæder, 1^{ste} etg. 2^{den} etg. samt situasjonsplan og 2 facader.

2. Tomtens flatindhold (§ 82) (jfr. § 7)	m ² .	Ældre bebyggelse	135 m. ²
		Ny do.	135 "
		Vaaningshus <u>2 nye vaaningshuse.</u>	"
		Uthus	"
		Gaardsrum (§§ 31 og 82)	1729 "
			Tils. 1999 m. ²

3. Bebyggelsens bestemmelser (§§ 33, 51 og 62) Vaaningshus
4. Fundament og grundmur (§ 32) Gründmure av betong.
5. Grundens beskaffenhet (§ 16) Grus
6. Drainering og kloak (§§ 29 og 34 e) føres i gatens kloak
7. Bygningernes høide (§ 71) lit o. h. gesims 5,50 m.
8. Etageres antal (§ 24) 1 med manzardetage
9. Etageres høide (§§ 33 og 71) 1^{ste} etg. 3,10 m. manzardetg. 2,80
10. Loftsindretning (§§ 19 sidste p., 38 6te p. og 43) Almindelig kladesbod

11. Bygningsmateriale (§ 18) *Tra.*
12. Bygningsmaate og væggestykke (§§ 19 og 24) *Reisverk av Fen, planker mellem 13 x 13 cm. sviller.*
13. Særegne konstruktioner (§§ 50 og 51) *Tugen.*
14. Verandaer, svalgange og andre utbyg (§§ 45 og 46) *Tugen i gaten, cf. tegn.*
15. Taktækning, tak m. v. (§§ 40—44) *feat voll. sten eller skifer*
16. Utvendige trapper og kjældernedgange (§§ 38 og 39) *Tugen i gaten*
17. Indvendige trapper (§ 38) *1 halvtrap.*
18. Piper og almindelige ildsteder (§§ 62 og 67) med angivelse av dimensioner:

	stk. lodpipe	(26 × 26 cm.)	med 7	stk. ildsteder.
	" —	(26 " 26 cm.)	" 5	" —
	" —	(26 " 26 cm.)	" 3	" —
	" —	(" cm.)	" "	" —
	" —	(" cm.)	" "	" —
	" —	(" cm.)	" "	" —
	" skorstenspipe	(" cm.)	" "	" —

19. Andre ildsteder, dampkjelder m. v. (§§ 62—70 og 78) *Tugen.*
20. Fritliggende kakkelovnsrør (§ 67) *1 rør 2,5 m. langt blir fritliggende*
21. Lokum, stald og fjøs o. s. v. (§ 52) *W.C. med septic tank.*

Desuten bemerkes:

Kjaldningssagen indrædes i henhold til bestemmelsen
i bygninglovens § 34.

Eier (bygherre):

E. O. Sakrann

Bygmester:

Arbeidsformand (se § 17):

J. Halmedal

Lillehammer den *20 November* 1914

Vedtatt av:

Frk Henriksen.

Kirkegaten 11, hersteds.

I bygningskommissionens møte i gaar blev Deres andragende om tilbygning av inelukket veranda

enstemmig godkjent

idet man henholdt sig til en tidligere meddelt dispensasjon for husets areal utover 125 m 2.

Lillehammer 3 april 1928.

For bygningsskommissionen.

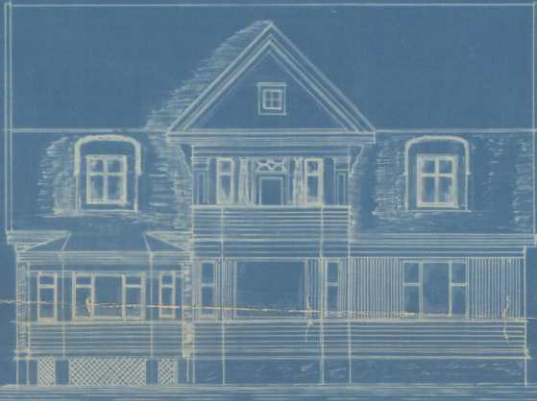
FORSLAG TIL VERANDA PÅ HENRIKENS VILLA

KIRKE GATEN

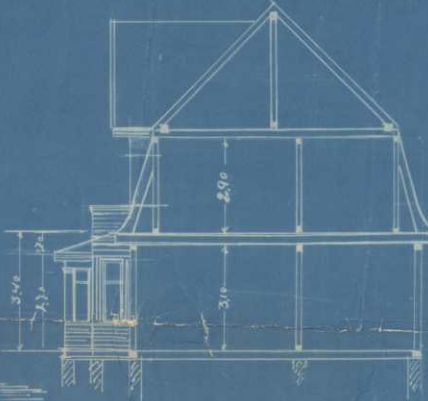
MAAL: 1/100

1/2 1928

Peter Gundersen



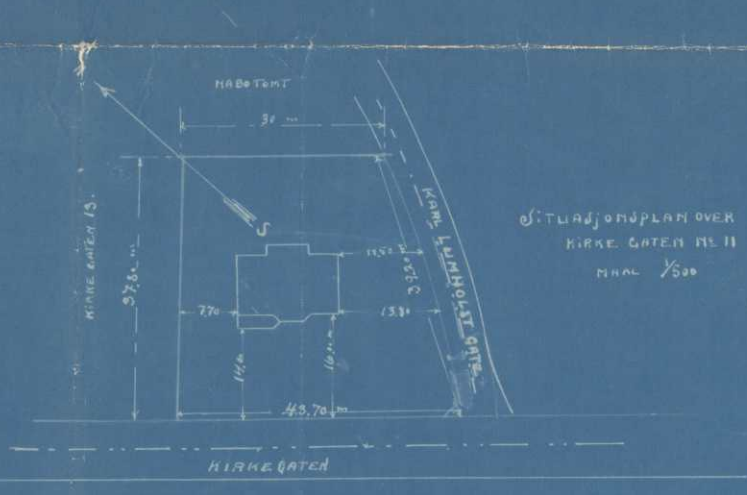
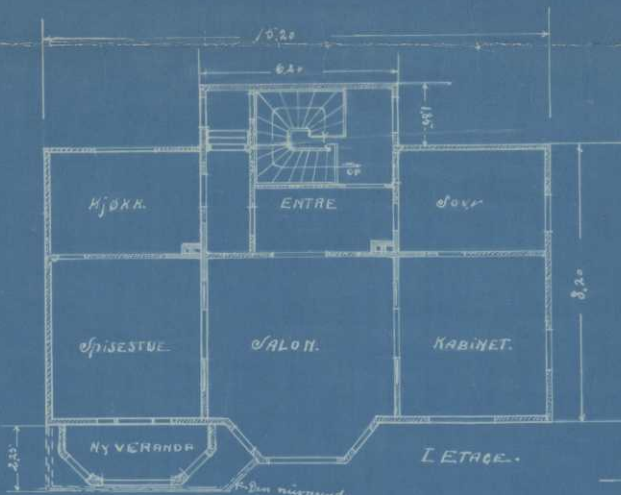
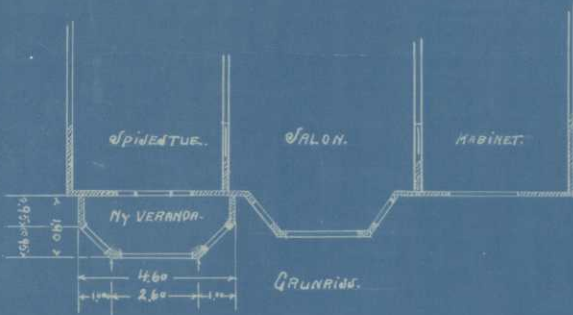
MOT KIRKE GATEN.



ØST.



MOT HAVD.



ØSTLIGSØNPLAN OVER KIRKE GATEN NR 11 MAAL 1/500

Husets grunnflate er: 144.11 m²
(med den foreslåtte Veranda)

AaR/OT. Jnr. 733/52.

Herr arkitekt Arne Jensen,
h e r .

Kirkegt. 11.

Deres byggeanmeldelse av 31. f.m. ang. diverse ominnredningsarbeider i 2.etasje i Kirkegt. 11 godkjennes forutsatt at bygningslovens bestemmelser blir fulgt.

Bysgetillatelse vil ikke bli gitt før de nødvendige materialer er innvilget.

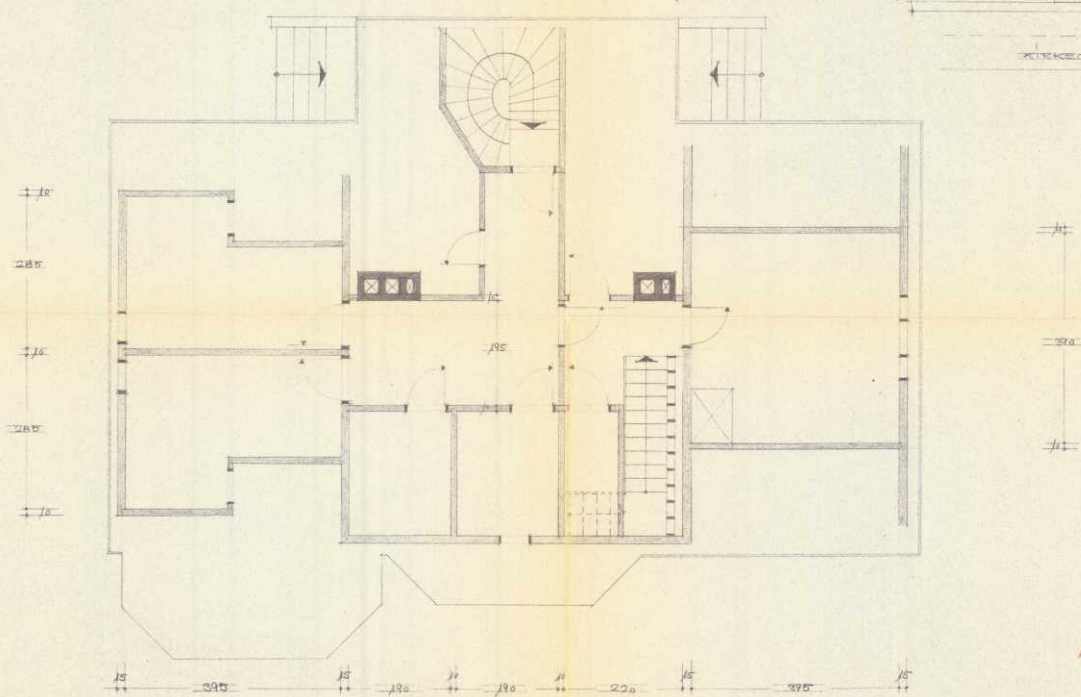
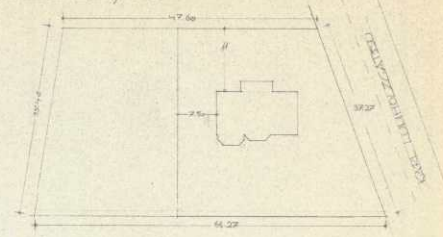
Lillehammer, den 11. juni 1952.

H. Urbye.

Aasm. Røthe.

Vedlegg: 1 sett tegninger.

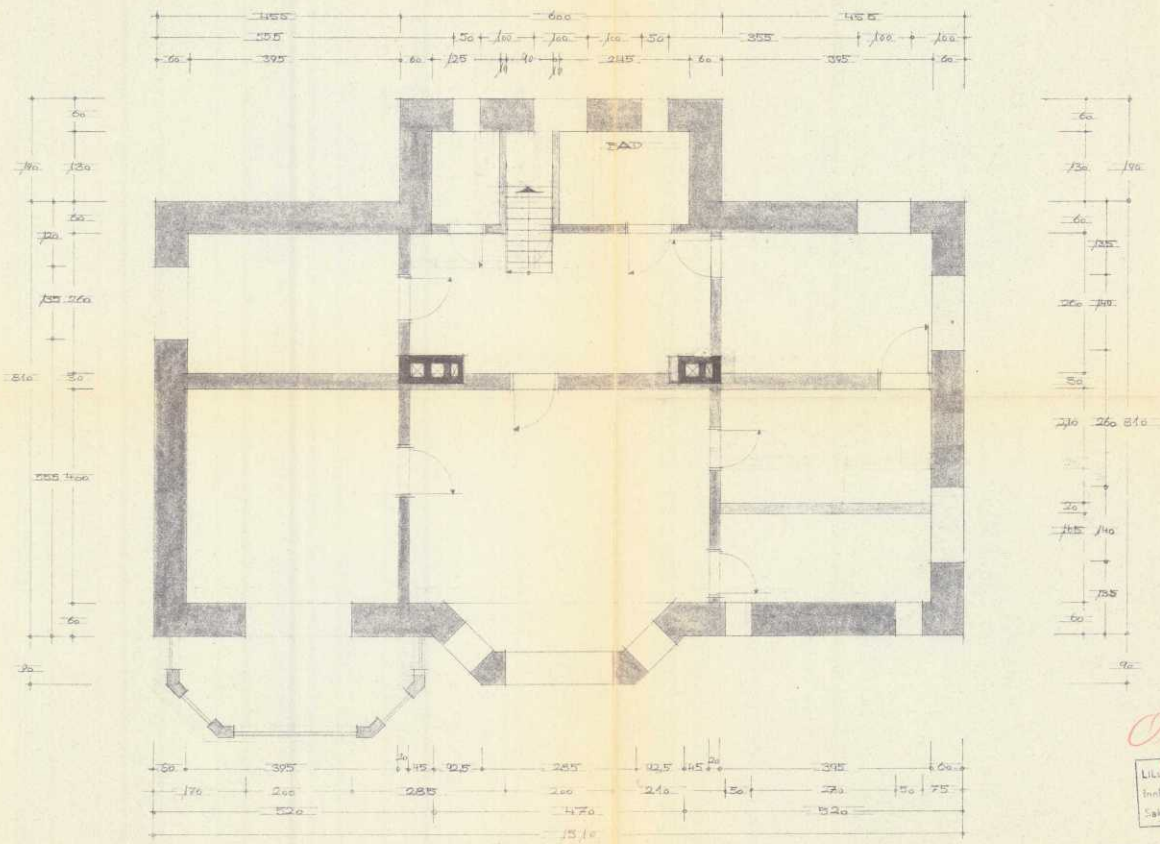
SITUASIOKORTTI KÄL 1:500



My teoping

LILLEHAMNEN BYGGMÄSTÄR
 Jankkonen datot 4/5-70
 Sak nr. 1 Jr.nr. 86170

KIRKOGATEEN II	030
PLAAN 3 ETÄSSE	
KÄL 1:500	1035
PIIRITÄÄ 4.7.5. OMBUDET	
MAKETS LILLEHAMNEN 2004 1000	



Oppmøling av tegning

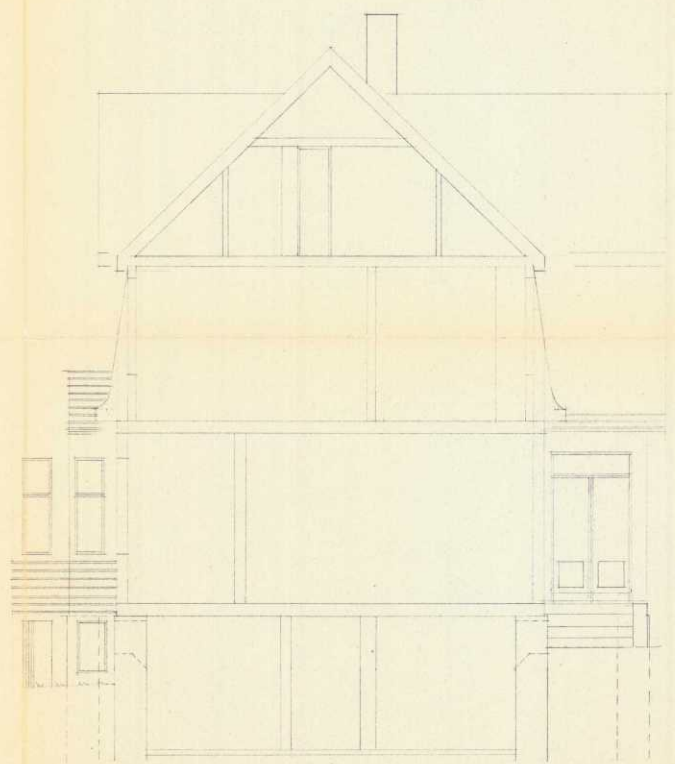
LILLEHAMMER BYGNINGSRA
 Inkommet dato: 4/10-20
 Sak nr. 1 Jr. nr. 144/20

KIRKEGAARDEN 11	039
BRUNN KJELLER	
BYG. 1150	100
BYG. 15470 - OMTALELSE	
BYGGEN D. ELLEN-SMIL ARCHIT.	



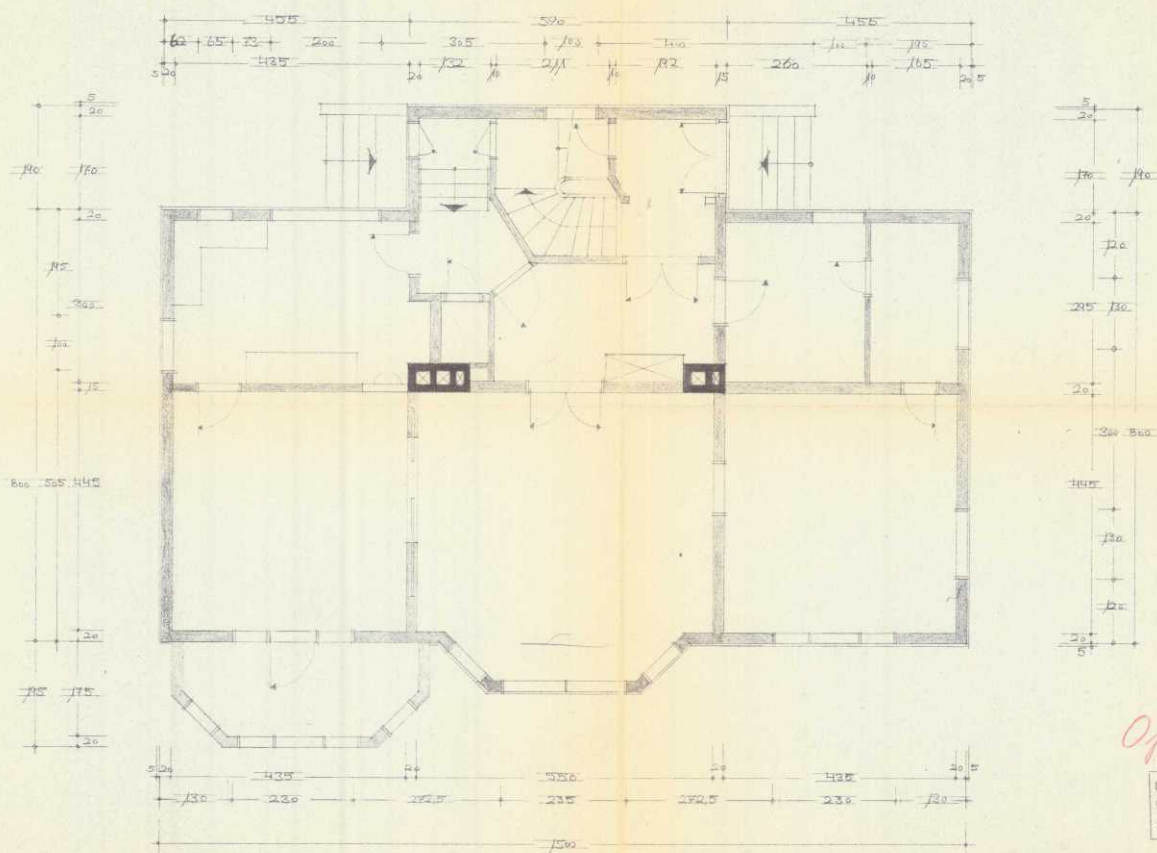
LILLEHAMMER BIVINGSRÅD
 Inkommet dato: 4/5-20
 Sak nr. 1 Jnr. 24/20

KORREKTUR 11	039
OPPLAG SØKST	
NIL 1150	105
AMME 12429 GJØMME	
SAKETS BEHANDLING	



LILLEHAMMER BYGNINGSRÅD
 Bygningssak 1/10
 10/10

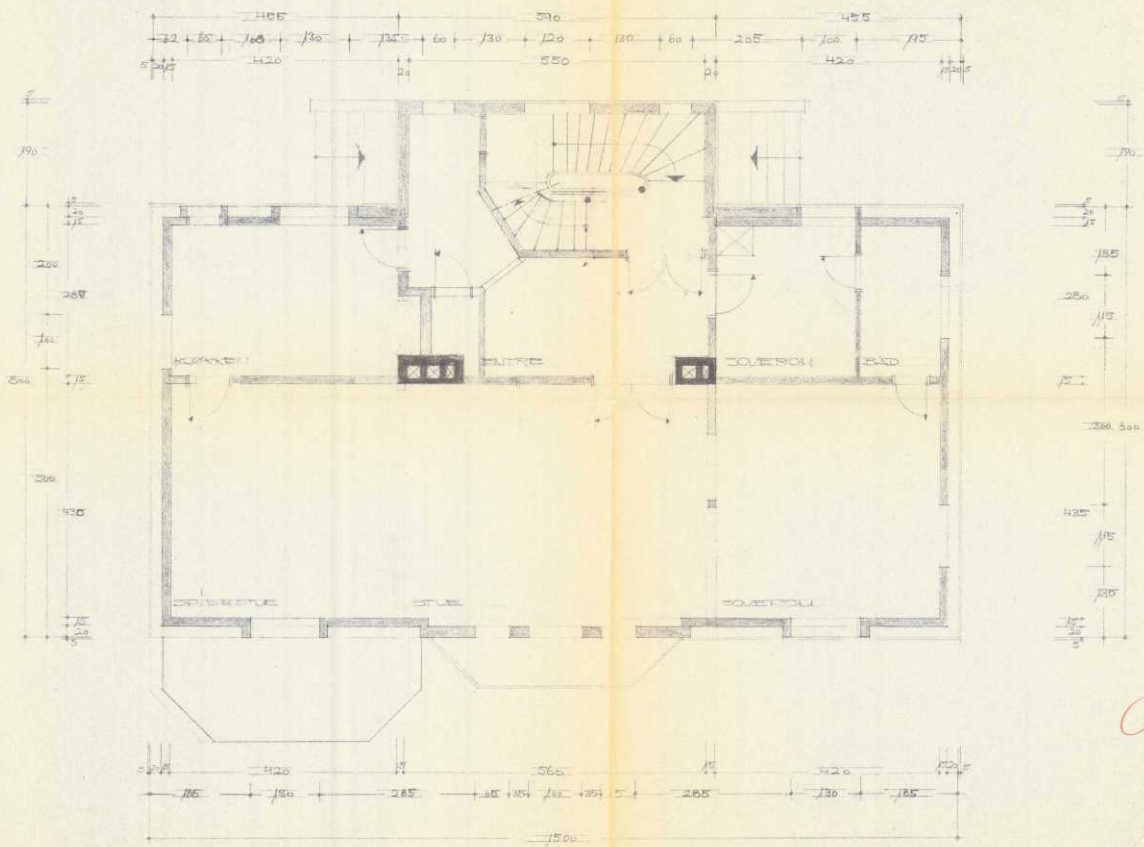
KIRKEGATEL 11	639
OMRÅDE 10000 SUIT	
VAL 1150	104
LETT 1247	
BOARBEID I LILLEHAMMER 2000	



Oppmålingstegning

LILLEHAMMER BYGNINGSKRA
Innkommelt dato: 1/5-20
Sak nr. 1 Jr.nr. 44/20

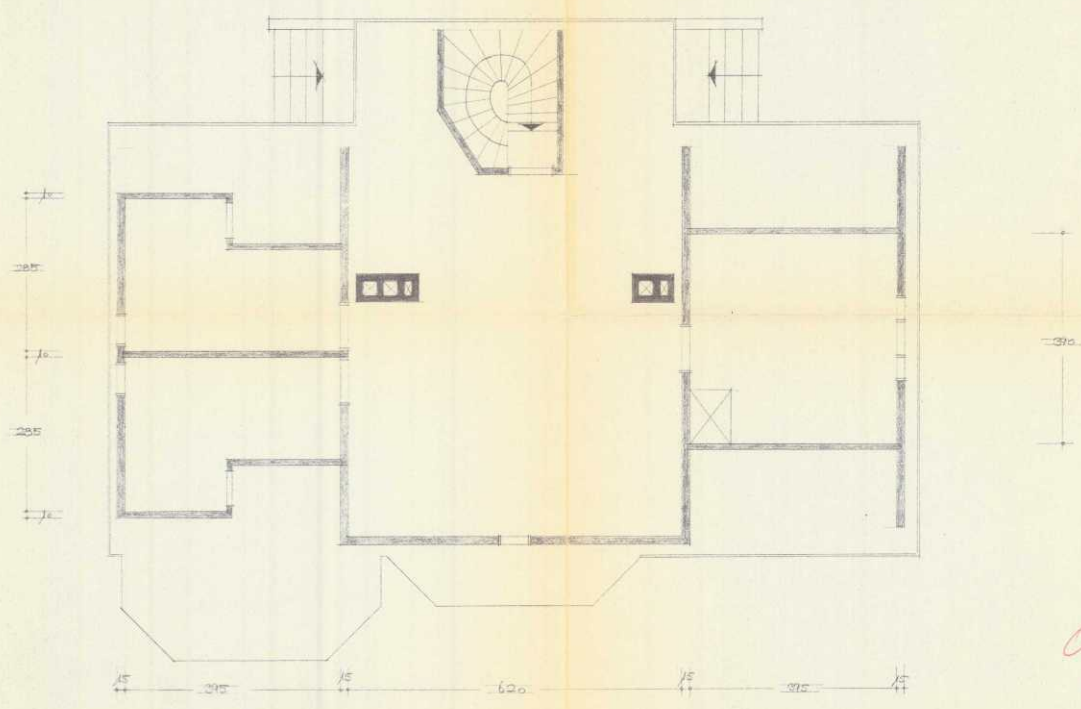
KIRKEGÅRDEN 11	039
PLAN 1. ETASJE	
VÅR 12 50	10/1
LITTE 21 25. ONSDAG	
BYGNINGSKRA	



Oppmålingstegning

LILLEHAMMER BYGNINGSA
 Innkommet dato: 4/6-20
 ar nr. 1 Jr.nr. 86/20

KORREKTUR 11	039
PLAN 2. ETASJE	
MÅL 1:100	102
LEDER JOHNS CHRISTENSEN	
BYGGER H. H. HANSEN ASHC. 1421	



Oppdragsligningsplan

LULLHAMMER BYGNING
 Inkommet dato: 4/6-20
 nr. 1 Jr.nr. 240/20

KIRKESTADEN II	639
BLAU S. STADEN	
KÅL 13 80	103
L.H.S. 22 H. 30. GEBYRDET	
SARVE S. BILFORSØJL 20K 1000	

xxx 53009¹¹. mai 1970.

845/70

5030

RJ/SM

Arkitekt Bjarne B. Ellefsen,
Kirkegt. 80,
2600 Lillehammer.

Byggemelding.

Det vises til Deres byggemelding av 30.4.70 vedrørende ombygging og hovedreparasjon av våningshuset på eiendommen Kirkegt. 11.

Det anmeldte bygg skal istandsettes etter å ha vært brannskadet. Samtidig skal det foretas mindre endringer i planløsningen.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.
2. Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand før g
3. Byggetillatelsen og de godkjente tegningene må oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for bygningskontrollørene, likeledes innskjerpes at bygningskontrollen må varsles for inspeksjon ifølge vedlagte skjema for kontroll.

Odd Rønningen.

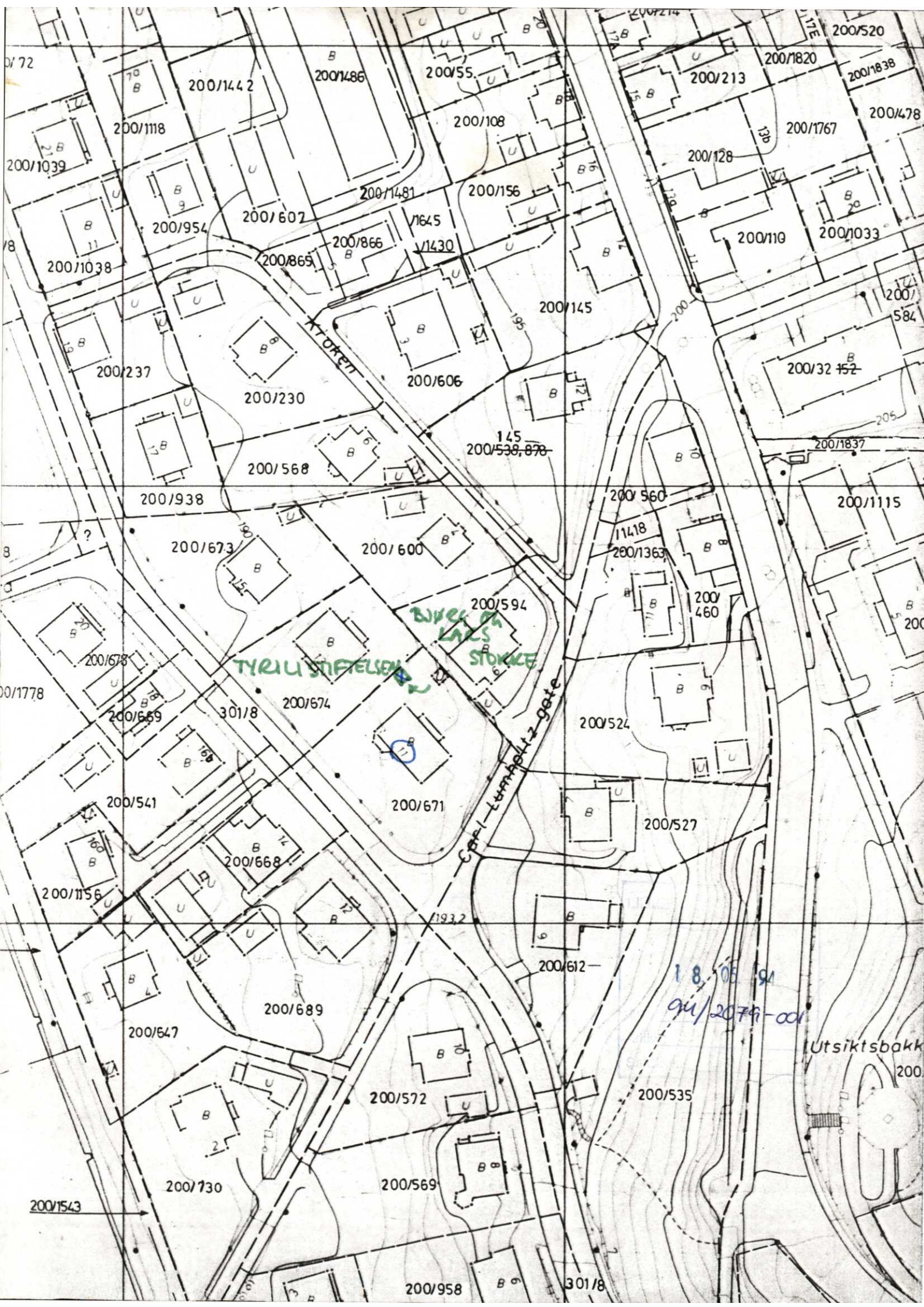
R. Johansen.

1 sett byggemelding i retur.
Skjema for byggek kontroll.
" " ansvarsrett.

Gjenpart sendt Statens arbeidstilsyn, Hamar.







200/1442 200/1486 200/55 200/213 200/1820 200/1838 200/1118 200/108 200/1767 200/478 200/1039 200/1481 200/156 200/128 200/1033 200/1038 200/954 200/602 200/866 200/1645 200/1430 200/110 200/1033 200/237 200/865 200/606 200/145 200/32152 200/230 200/568 200/145 200/538,878 200/1837 200/938 200/560 200/1115 200/673 200/600 200/594 200/1363 200/460 200/678 200/674 200/594 200/1778 200/669 301/8 200/671 200/524 200/460 200/541 200/668 200/524 200/527 200/1156 200/689 200/612 200/527 200/647 200/689 200/612 200/527 200/647 200/572 200/535 200/1543 200/730 200/569 200/535 200/958 301/8

TYRIU STIFELSEN

BILK ON LARS STORKE

18.08.91
94/2079-001

CARL LAMHOLTZ GATE

TORKENT

Utsiktsbakk

11

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGS-AVDELINGEN

Vår dato
01.06.1994

Vår referanse
94/2079 AST
t-503.1

Deres dato

Deres referanse

Til byggherre/melder
MARIANN DANNEVIG
KIRKEGT. 11
. 2500 LILLEHAMMER.

VEDRØRENDE MELDING FOR MINDRE BYGGARBEIDER PÅ BOLIGENEIENDOM

Vi har av Dem mottatt melding for mindre byggearbeider på boligeiendommen.

Meldingen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens §86 a, og vi har funnet at den tilfredsstiller lovens betingelser, slik at arbeidene kan utføres uten byggetillatelse.

Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere om at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse etter lovens §94.

Søknad om ansvarsrett må innsendes bygningskontrollen dersom byggarbeidene gjelder tilbygg til bolig.

Dersom VA-anlegget skal endres, eller det skal bygges nytt kjøkken/bad/wc, skal arbeidene anmeldes til teknisk etat driftsavdelingen av autorisert rørlegger.

Dersom arbeidene medfører en økning av boligens avgiftsareal, vil De motta regning for tilknytningsavgift for vann- og kloakk.

Alle arbeider må utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.


Når arbeidene er utført, skal melding gis til bygningskontrollen tlf. 61 26 65 13, for ferdigattest.

~~Behandlingsgebyr på kr. 700,- vil bli ettersendt.~~

OBS! Byggherren er selv ansvarlig for å at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l. Kontakt derfor elverket, televerket, TBK kabel TV og driftsavdelingen i kommunen før arbeidene igangsettes.

Lykke til med byggingen!

Med hilsen

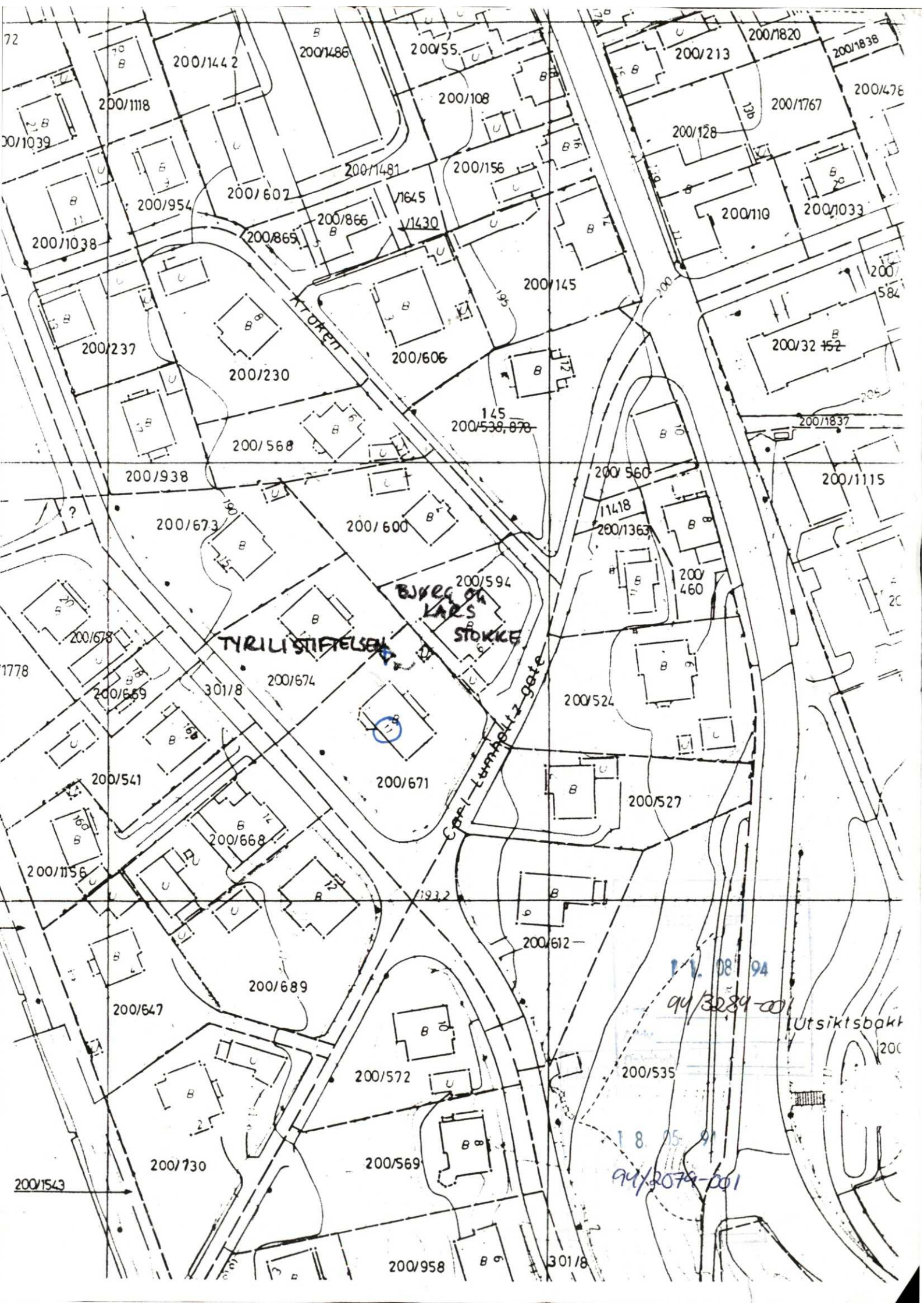

Bjørn kr. Sveen



②







200/1442

200/1118

200/1039

200/1038

200/237

200/230

200/938

200/673

200/600

200/594

TYRILI STIFTELSEN

BJERG OG KARS STØKKE

200/674

200/671

200/524

200/527

200/668

200/1156

200/541

200/647

200/689

200/572

200/730

200/569

200/1543

200/958

301/8

1. V. 08. 94

94/3284-00

Utsiktsbakt

18. 05. 91

94/2074-001

TYRILI

Carl Lammholtz gate

1645

1430

145

200/538, 878

200/560

11418

200/1363

200/460

200/1115

200/32 152

200/1837

200/584

200/1820

200/213

200/1838

200/478

200/1767

200/128

200/108

200/55

200/1486

200/1442

200/1118

200/1039

200/1038

200/237

200/230

200/938

200/673

200/600

200/594

TYRILI STIFTELSEN

BJERG OG KARS STØKKE

200/674

200/671

200/524

200/527

200/668

200/1156

200/541

200/647

200/689

200/572

200/730

200/569

200/1543

200/958

301/8

1. V. 08. 94

94/3284-00

Utsiktsbakt

18. 05. 91

94/2074-001

LILLEHAMMER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGS-AVDELINGEN

Vår dato
18.10.94

Vår referanse
94/3284
t-503.1 J6R.

Deres dato

Deres referanse

Mariann Danerig/Bjørn Nygård
Kirkegt. 11
2600 Lillehammer

VEDRØRENDE MELDING FOR MINDRE BYGGARBEIDER PÅ BOLIGEIENDOM

Vi har viser til melding for mindre byggearbeider på boligeiendom.

Meldingen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens §86 a, og vi har funnet at den tilfredsstiller lovens betingelser, slik at arbeidene kan utføres uten byggetillatelse.

Vi har ikke mottatt merknader eller krav fra varslede naboer eller gjenboere om at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse etter lovens §94.

Søknad om ansvarsrett må innsendes bygningskontrollen dersom byggearbeidene gjelder tilbygg til bolig.

Dersom VA-anlegget skal endres, eller det skal bygges nytt kjøkken/bad/wc, skal arbeidene anmeldes til teknisk etat driftsavdelingen av autorisert rørlegger.

Dersom arbeidene medfører en økning av boligens avgiftsareal, vil De motta regning for tilknytningsavgift for vann- og kloakk.

Alle arbeider må utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.

Når arbeidene er utført, skal melding gis til bygningskontrollen tlf. 61 26 65 13, for ferdigattest.

~~Behandlingsgebyr på kr. 700,- vil bli ettersendt.~~

OBS! Byggherren er selv ansvarlig for å at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger o.l. Kontakt derfor elverket, televerket, TBK kabel TV og driftsavdelingen i kommunen før arbeidene igangsettes.

Lykke til med byggingen!

Med hilsen

Bjørn Kr. Sveen
sign.



Dokid: 14038670 (14/3439-1)
SITUASJONSKART



SITUASJONSKART

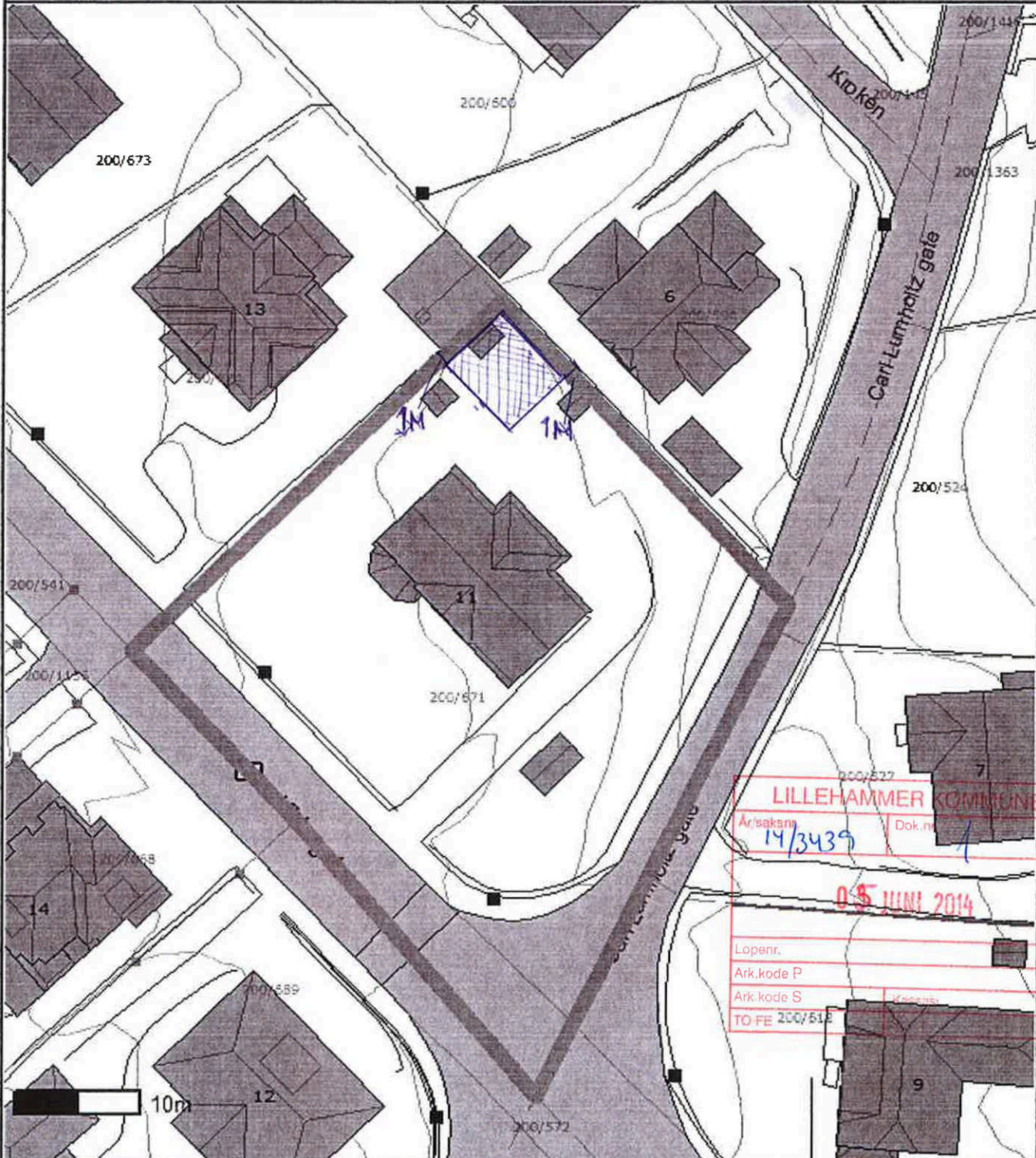
Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 671	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kirkegata 11, 2609 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	Thinh Thi Nguyen			



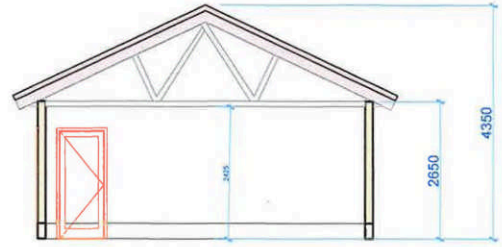
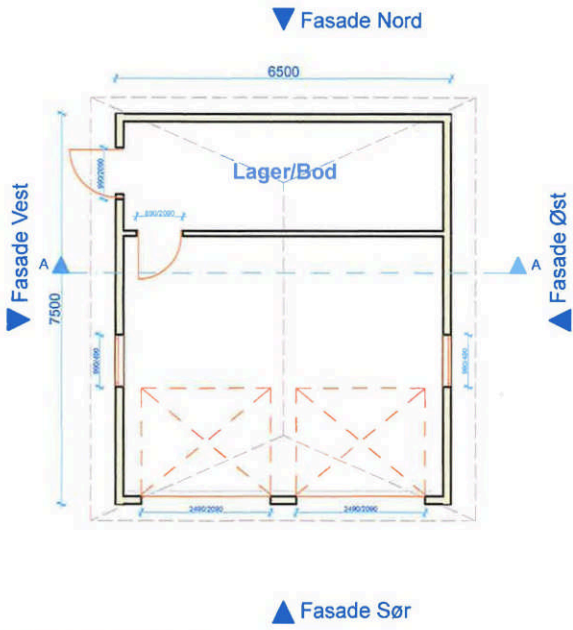
**LILLEHAMMER
KOMMUNE**

Dato: 27/5-2014 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.

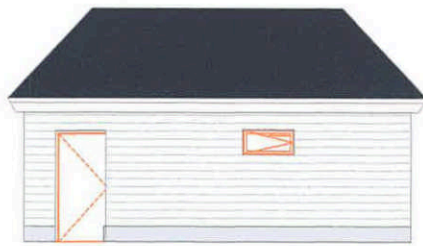


A Building Section 1:100

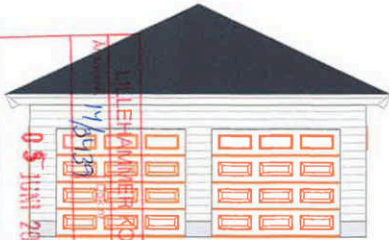
LILLEHAMMER KOMMUNE	
Ansatt	Dokument
14/3439	1
05 JUNI 2014	
Løpnr.	
Ark.kode P	
Ark.kode S	Kategori
TOFE	Sjå-til

GARASJE TEGNING		
Kunde: Son Thanh Tran/Thinh Thi Nguyen Kirkegata 11 2609 Lillehammer		
Prosjekt Garasje Kirkegata 11		
Målestokk	1:100	
Layout ID	Status	Revisjon
A.01.1		





Fasade Øst Elevation 1:100 Fasade Vest Elevation 1:100



Fasade Sør Elevation 1:100 Fasade Nord Elevation 1:100

Lillehammer Kommune
Lillehammer
05 JUNI 2014
1
Ark. kode P
Ark. kode S
Kasse
Stat.
TO FE

GARASJE TEGNING

Kunde:
Son Thanh Tran/Thinh Thi Nguyen
Kirkegata 11
2609 Lillehammer

Prosjekt
Garasje Kirkegata 11

Målestokk
1:100

Layout ID Status Revisjon
A.02.1

Thinh Thi Nguyen
Kirkegata 11

2609 LILLEHAMMER

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

Vedrørende TILLATELSE TIL TILTAK - GARASJE Adresse: Kirkegata 11, Gnr./Bnr. 200/671

Tiltakshaver: Son Thanh Tran og Thinh Thi Nguyen

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 28.05.14 og mottatt 05.06.14.

Søknaden gjelder oppføring av ny garasje.

Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt.

Matrikkel nybygg:Areal tomt = 1648 m²Nytt bebygd areal = 49 m²

Det legges inn følgende bruksareal (BRA) for bygningen i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen
1. etg. H01	45 m ²

Nabovarsel:**TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK**POSTADRESSE
Postboks 986
2626 LillehammerBESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 LillehammerE-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.noTELEFON
61 05 05 00

Naboer på eiendom gnr./bnr. 200/674 og 200/594 er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke registrert merknader til tiltaket. Kommunen gir, jf plan- og bygningslovens § 21-3 og SAK § 5-2, fritak for ytterligere varsling da det anses at andres interesser ikke blir berørt av tiltaket.

Plangrunnlag:

Bebygd areal, takform, antall etasjer og høyder er innenfor bestemmelsene i gjeldende plangrunnlag.

Beliggenhet og høydeplassering:

Bygget tilfredsstillt krav satt i plan- og bygningslovens § 29-4 angående plassering, høyder og avstand til grenser.

Adkomst og parkering:

Uendret

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.

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Erik Ottvik
Saksbehandler

Kopi til:

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00



BEREGNINGSGRUNNLAG / GEBYRER

Vedrørende: TILLATELSE TIL TILTAK - GARASJE
Adresse: Kirkegata 11
Gnr./Bnr.: 200/671
Saksnummer: ERIOTTVI 14/3439-2
Vedtaksdato: 02.07.2014

FAKTURAADRESSE:

Thinh Thi Nguyen
Kirkegata 11

2609 LILLEHAMMER

GEBYRER for byggesaksbehandling jamfør gebyrregulativet	
3.1.3 - Frittstående garasje/uthus/carport inntil 70 m²	Kr. 4.540,-

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

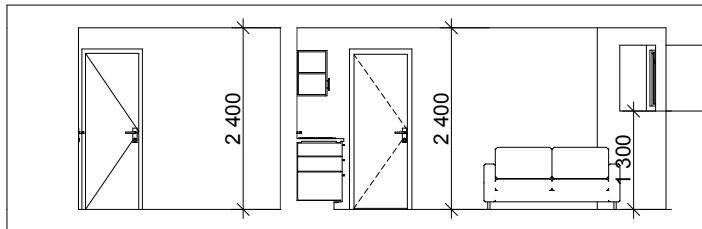
POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

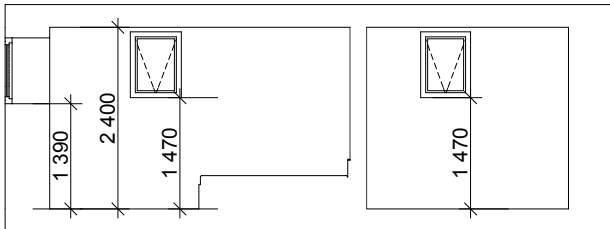
E-POST
Postmottak@Lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

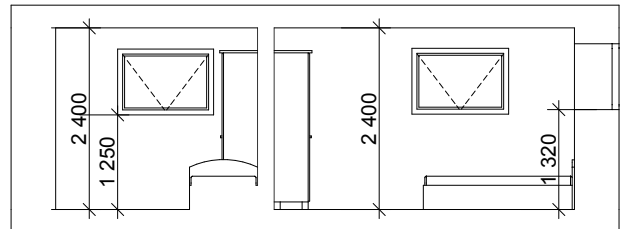
Snitt 1



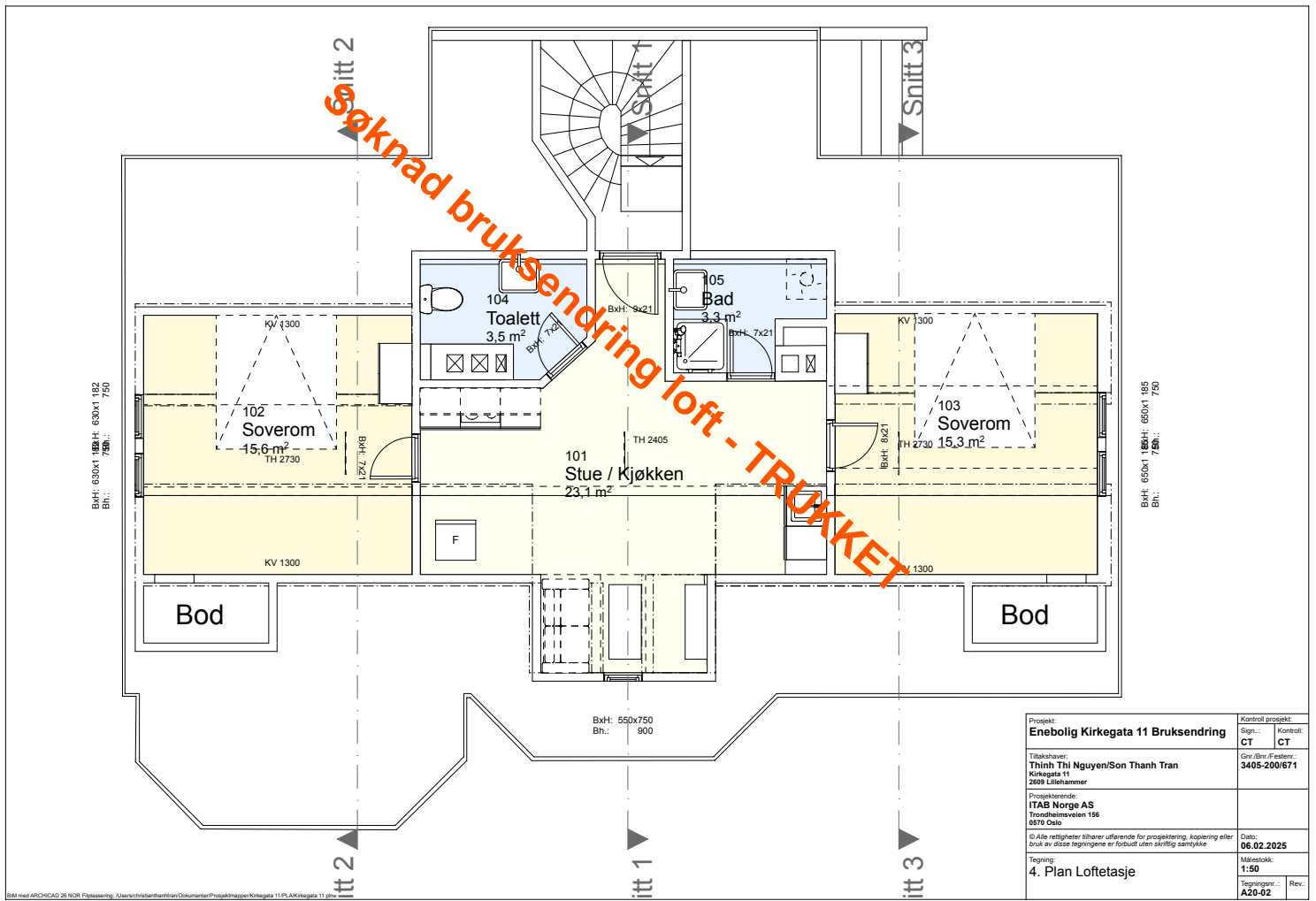
Snitt 2



Snitt 3



Prosjekt:	Enebolig Kirkegata 11 Bruksendring	Kontroll prosjekt:	
Tilbakeløper:	Thinh Thi Nguyen/Son Thanh Tran	Sign.:	Kontroll:
Prosjektadresse:	Kirkegata 11 2809 Lillehammer	CT	CT
Prosjektleder:	ITAB Norge AS Trondheimsveien 156 8870 Oslo	Gr./Bru./Festl.:	3405-200/671
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	06.02.2025
Tegning:	1. Kjeller etasje Snitt 1, 2 og 3	Målestokk:	1:50
		Tegningsnr.:	A30-02
		Rev.:	



Prosjekt:	Enebolig Kirkegata 11 Bruksendring	Kontroll prosjekt:	Sign.: CT	Kontroll: CT
Tilbakesvar:	Thinh Thi Nguyen/Son Thanh Tran Kirkegata 11 2809 Lillehammer	Gr./Bnr./Festelse:	3405-200/671	
Prosjektleder:	ITAB Norge AS Trondheimsveien 156 8870 Oslo	Dato:	06.02.2025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk:	1:50	
Tegning:	4. Plan Loftetasje	Tegningsnr.:	A20-02	
		Rev.:		



Thinh Thi Nguyen
Kirkegata 11
2609 LILLEHAMMER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00110-4	Lise Grothe Ellingsen	03.06.2025

Kirkegata 11, godkjent tiltak - bruksendring tilleggsdel til hoveddel i kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 671 / 0 / 0
Hjemmelshaver:	Son Thanh Tran
TILTAKSHAVER:	Thinh Thi Nguyen

Administrativt vedtak jamfør Lillehammer kommunestyres delegasjonsreglement:

Søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4, som kan forestås av tiltakshaver selv, godkjennes.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og at forskrifter til loven følges. 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. pbl § 21-9. Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Bygningen er bevaringsverdig, del av kulturmiljø og alle endringer på fasaden er søknadspliktig. Tiltaket forutsetter at det ikke gjøres endringer i fasaden.
2. Alternativ rømningsvei må være ut i det fri og må ha vindusstørrelse tilsvarende forskriftens krav.
3. Eventuelt nødvendighet for radonreducerende tiltak må være ivaretatt.
4. Det skal ikke gjøres inngripen i bærende konstruksjoner.
5. Når tiltaket er utført skal det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ulovlig bruk kan medføre at det ilegges overtredelsesgebyr jf. pbl. § 32-8.

Saksopplysninger:

Søknaden er datert og mottatt 17.02.25. Tilleggsdokumenter er sist mottatt 05.05.25.
Søknaden gjelder

Bruksendring av rom i kjeller, fra tilleggsdel til hoveddel. 1 rom bryggerhus til 1 soverom. 1 rom entré innlemmes i del av 1 soverom. Andre rom i kjeller fremgår av plantegningen, datert 15.03.2025. Del av søknad om omgjøring av loft utgår. Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt.

Unntak fra TEK 17:

Det er ikke søkt om unntak fra tekniske krav, jf. TEK 17, med hjemmel i pbl. § 31-4. Det forutsettes at utførelsen av tiltaket oppfyller forskriftens krav.

Nabovarsel:

Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd. Kommunen gir, jf. pbl. § 21-3 og SAK § 5-2, fritak for varsling til naboer, da det anses at deres interesser ikke blir berørt av tiltaket.

Plangrunnlag:

I Kommunedelplan Lillehammer by – byplanen, 2020 – 2023 (2030), vedtatt av kommunestyret 26.03.2020, er eiendommen avsatt til arealbruksformål boligbebyggelse og områdetype småhusbebyggelse i kvartaler med en tomteutnyttelse på 20 % BYA. Bygningen er Bevaringsverdig bygning og anlegg, del av kulturmiljø #4. Arealbruk er innenfor bestemmelsene i gjeldende plangrunnlag.

Matrikkel ombygging-bruksendring:

Bygningsnummer: 12278721

Bygningstype: *Tomannsbolig, horisontaldelt

*Etter matrikkel

Følgende bruksareal (BRA) er registrert i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen - eksisterende
Kjeller K01	108 m ²
1. etg. H01	136 m ²
2. etg. H02	125 m ²
3. etg. H03	90 m ²

Boligspesifikasjon eksisterende, er registrert i matrikkel:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	<i>Ikke registrert m²</i>	5	x	2	1
H02	01	<i>Ikke registrert m²</i>	3	x	2	1

Boligspesifikasjon etter nytt tiltak:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	244 m ²	7	2	2	2
H02	01	215 m ²	4*	x	1*	2

*rettet etter tegning 04.05.1970

Det opplyses om at revidering av antall rom og arealer fordelt på bruksenheter registreres ut ifra det som tidligere er registrert av antall rom per bruksenhetsnummer.

Gebyr:

Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i pbl. § 33-1.

Klagerett:

Med hjemmel i forvaltningsloven § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Med hilsen

Lise Grothe Ellingsen
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Son Thanh Tran



Thinh Thi Nguyen
Kirkegata 11
2609 LILLEHAMMER

Vår ref.:
2025/8511-7

Saksbehandler:
Lise Grothe Ellingsen

Deres ref.:

Dato:
17.04.2026

Ferdigattest - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller - eiendom 200/671 - Kirkegata 11

Tiltakshaver: Thinh Thi Nguyen

Søknad mottatt: 25.03.2026

Vedtak

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

Arbeidets art:	Bruksendring fra: tilleggsdel til hoveddel i kjeller	
Bygningstype / bygningsnummer	Tomannsbolig/12278721-1	
Tillatelse:	25/00110-4	Dato: 03.06.25

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

Endring i planløsningen for 1.etasje er ikke en del av søknaden og er ikke behandlet. Det opplyses om at det må opprettholdes intern forbindelse i boenheten mellom plan 1 og kjeller.

Klagerett:

Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Hvis du ønsker å klage, kan du sende e-post til postmottak@lillehammer.kommune.no eller bruke lenken som ligger i din digitale postkasse. Klagen kan også sendes inn til postadresse Lillehammer kommune, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Besøksadresse: Storgata 51, 2609 Lillehammer	Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer	E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Nettside: lillehammer.kommune.no	Telefon: 61 10 77 00	Organisasjonsnummer: 945578564



Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Med hilsen

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder byggesak

Lise Grothe Ellingsen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Besøksadresse:
Storgata 51, 2609 Lillehammer

Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:
lillehammer.kommune.no

Telefon:
61 10 77 00

Organisasjonsnummer:
945578564

Korrespondanse oversikt avvik: Innbygging av skorstein

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Jon Halvor Kvamme

Publisert: 07.04.2026



Lillehammer Region brannvesen

Ved brann ring 110

Telefon: 61 25 50 00

Epost.: Brannforebyggende.postmottak@lillehammer.kommune.no

Besøksadresse: Industrigata 33, 2619 Lillehammer

NGUYEN THINH THI
KIRKEGATA 11
2609 LILLEHAMMER

TRAN SON THANH
KIRKEGATA 11
2609 LILLEHAMMER

Lillehammer 07.04.2026

Tilfredsstillende tilbakemelding på avvik

Tilsynsadresse: Kirkegata 11-H0101

Gårds- og bruksnr.: Lillehammer-200/671/0/0

Vi har mottatt tilbakemelding på oppfølging av avvik etter brannforebyggende tilsyn.

Tilbakemeldingen din er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at du retter avvikene slik du har beskrevet.

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Jon Halvor Kvamme på telefon 90664990 eller e-post jon.halvor.kvamme@lillehammer.kommune.no.

Med hilsen

Jon Halvor Kvamme

Lillehammer region brannvesen

Fra innbygger: NGUYEN THINH THI

Publisert: 05.04.2026

Vi har gjennomført utbedring slik dere instruerte under feietilsynsbesøket. 1. etg: tapet er fjernet. Kjeller: gips er fjernet.

Fra brannvesenet: Jon Halvor Kvamme

Publisert: 26.03.2026

Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn og feiing. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.

Thinh Thi Nguyen
Kirkegata 11

2609 LILLEHAMMER

FJERNET OLJETANK

Adresse: Kirkegata 11, Gnr./Bnr. 200/671.

Tiltakshaver: Thinh Thi Nguyen.

Viser til mottatt skriv fra Maskinpartner AS den 15.05.2019, som bekrefter med kvittering at oljetanken i Kirkegata 11 ble levert godkjent mottak GLØR i 2018.

Saken deres vil herved bli avsluttet.

Vi takker for tilbakemelding fra tiltakshaver og utførende firma/foretak.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Odd Bjørnar Johansen
Saksbehandler

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51
2609 Lillehammer

E-POST
Postmottak@lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 05 05 00

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE
Postboks 986
2626 Lillehammer

BESØKSADRESSE
Storgata 51

E-POST
Postmottak@lillehammer.kommune.no
2609 Lillehammer

TELEFON
61 05 05 00

REGISTRERINGSSKJEMA FOR VURDERING AV VERNEVERDIGE BYGNINGER

Kommunenr 0501	Kvartal nr 74	Gnr 200	Bnr 671	Bygningens adresse: Kirkegata 11
Grunneier: Marianne T. Dannevig og Bjørn Ivar Nygård, Kirkegata 11, 2609 Lillehammer				

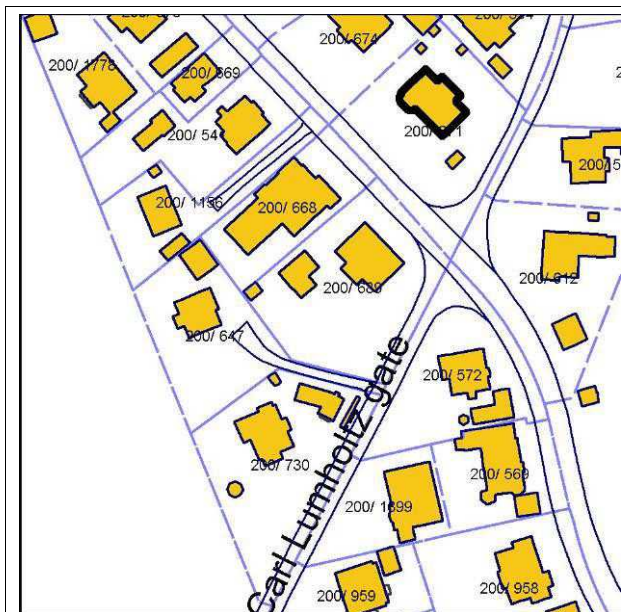


Foto: Sett fra øst (Eventuelle flere foto på side 2)
Kart: M 1:2000 Nord ↑

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

VERNEKRITERIER		Karakterer(*)		Merknader (Eventuelle tilleggsmærknader på side 2)	
A	Representativitet (Typisk for sin kategori)				
B	Sjeldenhet i Lillehammer sentrum				
C	Autentisitet (Opprinnelig stand / ekte)				
D	Sammenheng (Del av en helhet, et område, en bakgård)	3			
E	Identitets- /symbolverdi				
F	Alder				Byggeår:
G	Historisk kildeverdi				
H	Arkitektonisk / kunstnerisk verdi	3			
I	Fysisk tilstand	3			
SAMLET VURDERING AV VERNEVERDI					
J	Teknisk/økonomiske muligheter for restaurering				
K	Anvendelighet (Forutsatt ev. restaurering)				
L	Status i offentlige arealplaner				
M	Forhold til byggeplaner / utviklingspotensiale (**)				

FORELØPIG ANBEFALT REGULERINGSMESSIG STATUS

(*) Karakterer: **3**: Taler for vern **2**: Middels **1**: Taler ikke for vern

(**) Forhold til byggeplaner / utviklingspotensiale: Karakter 3 gis hvis det ikke foreligger noen planer eller hvis bygningen passer inn i foreliggende planer

Utfyllt av Lillehammer kommune Areal og miljø

Dato 28.04.11 JTL

Ny reguleringsplan for Lillehammer sentrum

Sett fra øst



Sett fra øst



Sett fra sør-øst



Sett fra sør-øst

Kirkegata II

Nabolaget Breiseth/Utsiktsbakken - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.)	7 min	0.6 km
469 elever, 28 klasser		
Søre Ål barneskole (1-7 kl.)	23 min	1.9 km
350 elever, 21 klasser		
Engesvea barne- og ungdomsskole (1-...)	5 min	2.3 km
29 elever, 3 klasser		
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	1.2 km
400 elever, 30 klasser		
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)	5 min	2.2 km
96 elever, 6 klasser		
Lillehammer vgs. avd Sør	6 min	0.4 km
635 elever		
Create - Lillehammer kreative vgs	11 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kirkegata 41	6 min
Maihaugen	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Breidablikk Linje B2	3 min	0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	10 min	0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min	

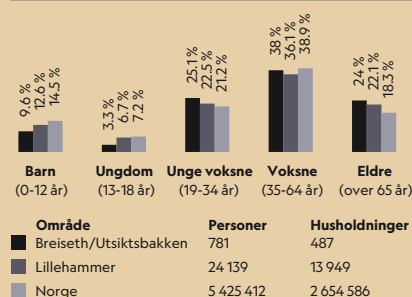
BARNEHAGER

Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0-...)	7 min	0.5 km
45 barn		
Askeladden barnehage (0-5 år)	10 min	0.7 km
15 barn		
Suttestad barnehage (1-5 år)	9 min	0.8 km
63 barn		

DAGLIGVARE

Joker Kuben	8 min
Kiwi Storgata	10 min

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 65/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil

SPORT

🏟️ Sportsplassen ballbane	4 min	↗️
🏟️ Suttestad balløkke	7 min	↗️
🏊 Fitnesspoint Lillehammer	11 min	↗️
🏊 Mudo Lillehammer	13 min	↗️

Turmulighetene

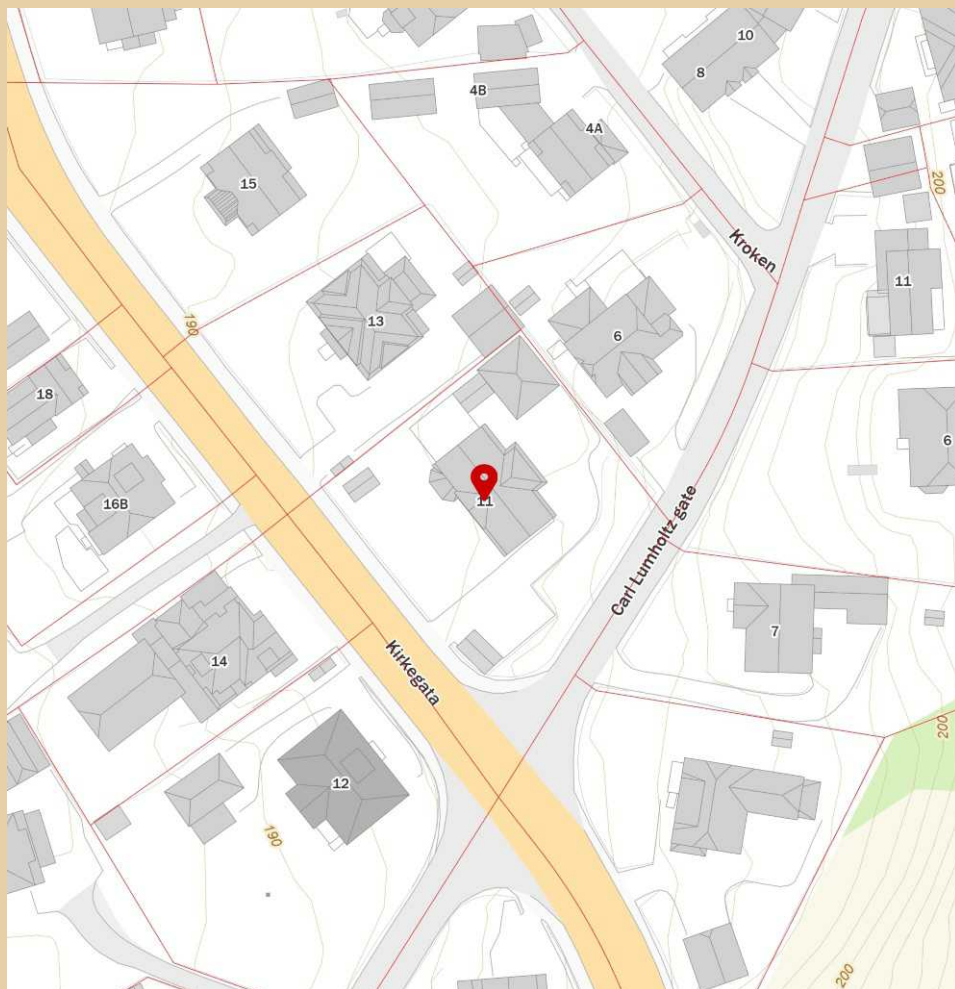
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 80/100



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

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Kirkegata 11, 2609 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 671, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:

55260054

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 OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-