PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GAUSDALSVEGEN 1582

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

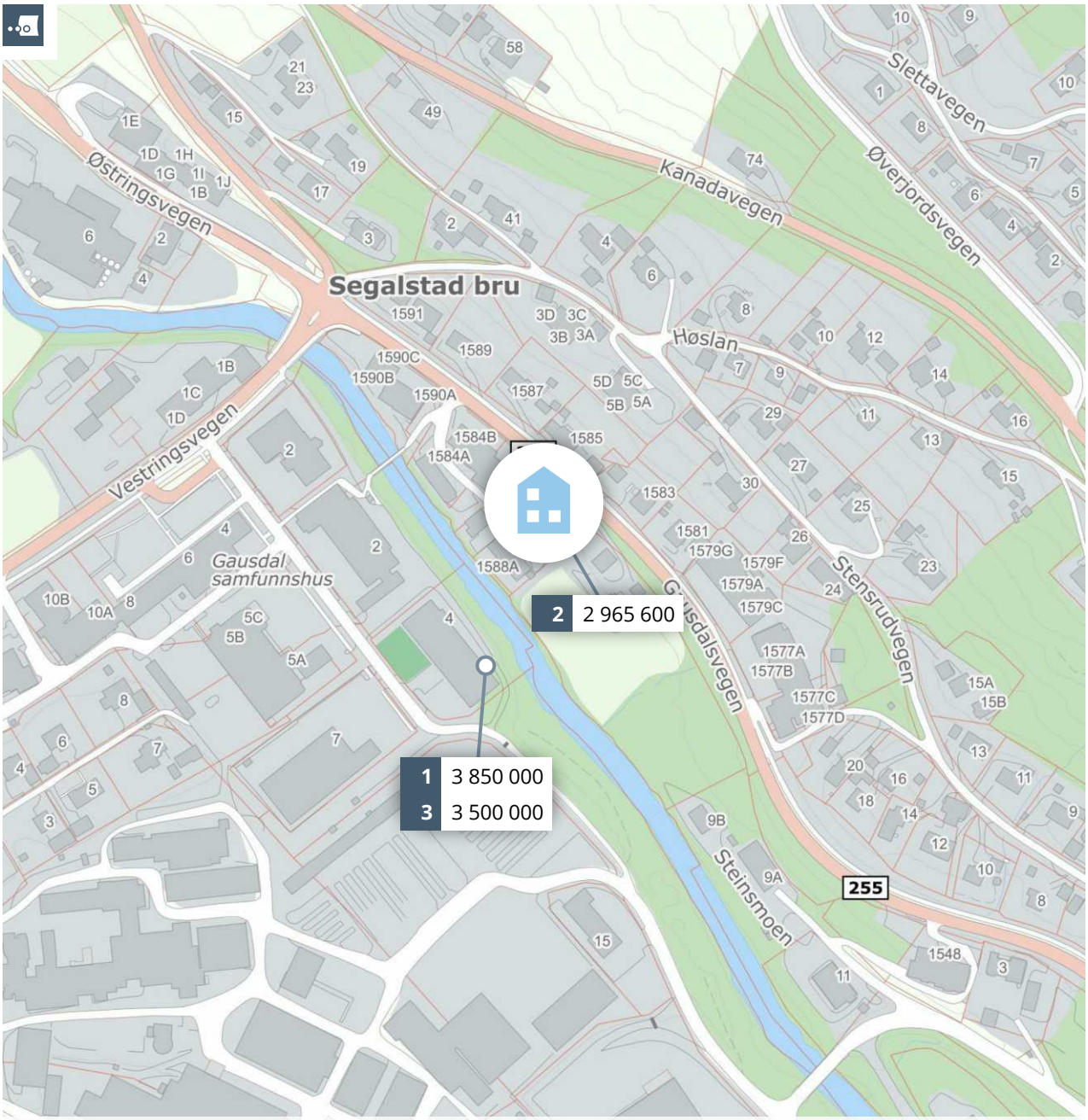
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAUSDALSVEGEN 1582

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 17.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gausdalsvegen 1582, 2651 ØSTRE GAUSDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 225 BNR 21 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3441 GAUSDAL GRUNNKRETS FJERDUM 4

Verdivurdert til

2 890 000

9 674	2 899 674	42 024
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 333
Formue	31 868
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fargerivegen 6				21.04.2023	3 900 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**56 618**
	68 m²	2022	7. etg	2 sov						
2	Gausdalsvegen 1582				30.01.2025	2 950 000	**2 950 000**	15 600	2 965 600	**42 980**
	69 m²	2012	1. etg	2 sov						
3	Fargerivegen 6				12.02.2026	3 550 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**46 053**
	76 m²	2022	6. etg	2 sov						

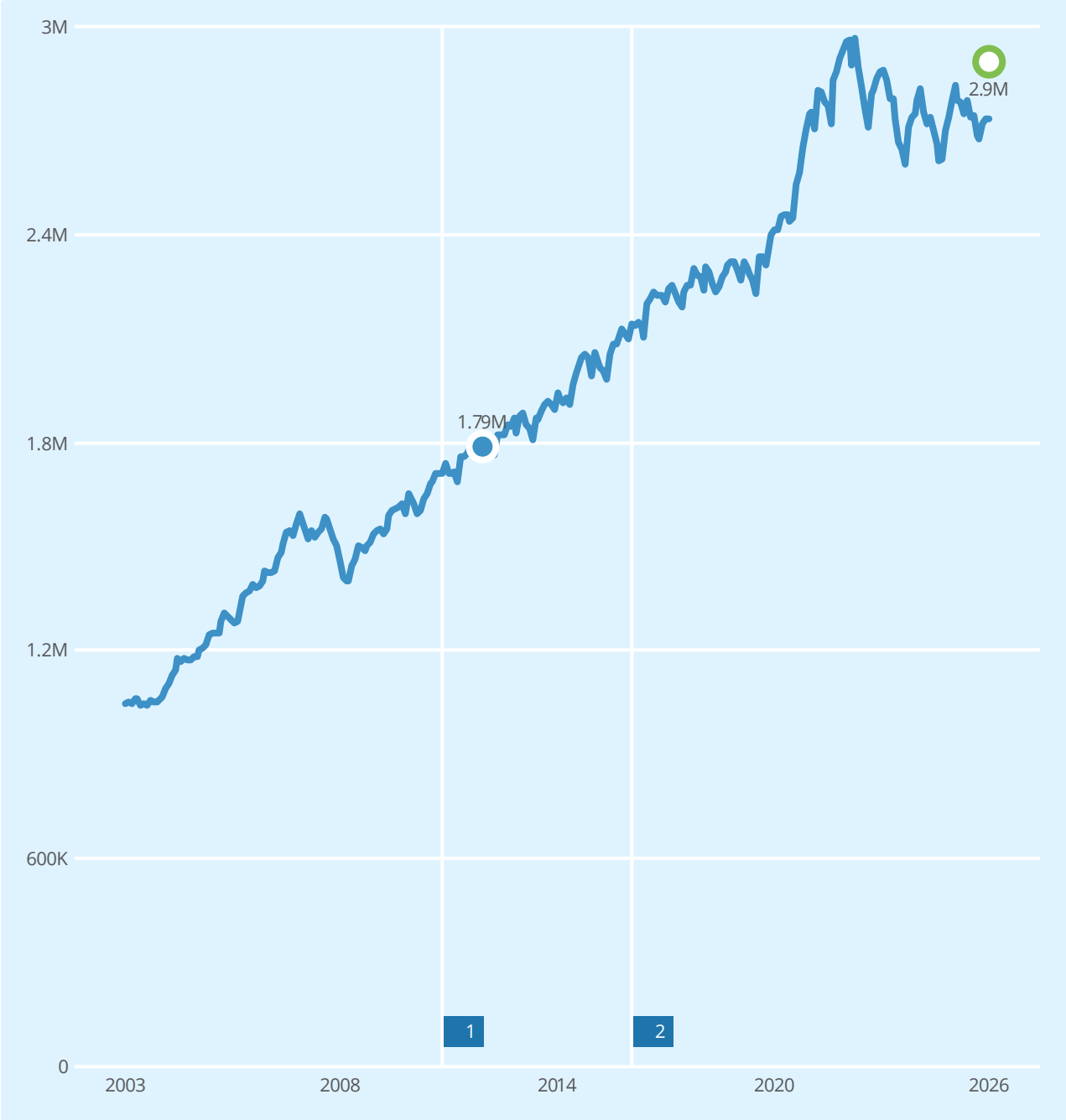
Nyere og moderne leilighet med heis, parkering og uteplass. Sentral beliggenhet på Segalstad Bru.
Leiligheten er opprinnelig fra byggeår.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2012		10.08.2012	-	1 790 000	-	1 790 000

Leiligheter til salgs i GAUSDAL kommune nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Leiligheter solgt i GAUSDAL kommune siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

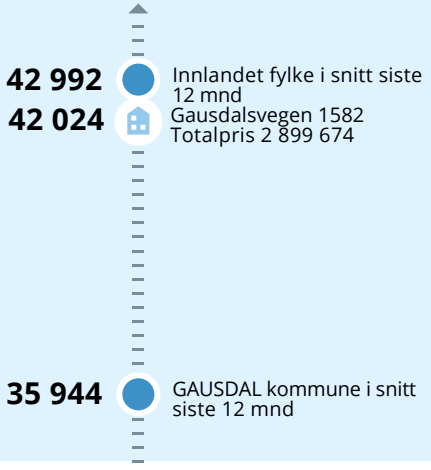


Solgt i snitt i løpet av

92
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Gausdalsvegen 1582 , 2651 ØSTRE GAUSDAL

GAUSDAL kommune

gnr. 225, bnr. 21, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1344 **Eiendomsverdi ref nr:** BI1195

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Gøran Nustad

LILLEHAMMER TAKST

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

SENTRALT GODKJENT

MESTER

LILLEHAMMER TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg oppført i stål/betong og trekonstruksjoner med fyll av bindingsverk. Leiligheten ligger i 1.etasje, jevnt med Gausdalsvegen på oversiden. Bygget har heis og leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt tilgang til en av fire biloppstillingsplasser sameiet disponerer ute. Leiligheten har fått noen få TG2, men ingen avvik som gir TG3.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Veggene har stål/betongkonstruksjon med fyll av bindingsverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med stort glassfelt.
Balkong ut fra stue/kjøkken med terrassebord oppforet på betongdekke. Synlig papptekking under terrassebord. Rekkverk i metall. Balkongen er overbygget med balkong i etasjen over.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Oppvarming i leiligheten via varmekabler i entre og på bad/vaskerom, ellers panelovner.
Bod/teknisk rom med belegg på gulv med oppbrett på vegger, samt sluk i gulvet. Malte plater på vegger og tak. Rommet har sikringsskap, vannfordelerskap og varmtvannsbereder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Leiligheten har installert vannmåler.
Det er synlige avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i entre/gang.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på innvendig bod.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod/teknisk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

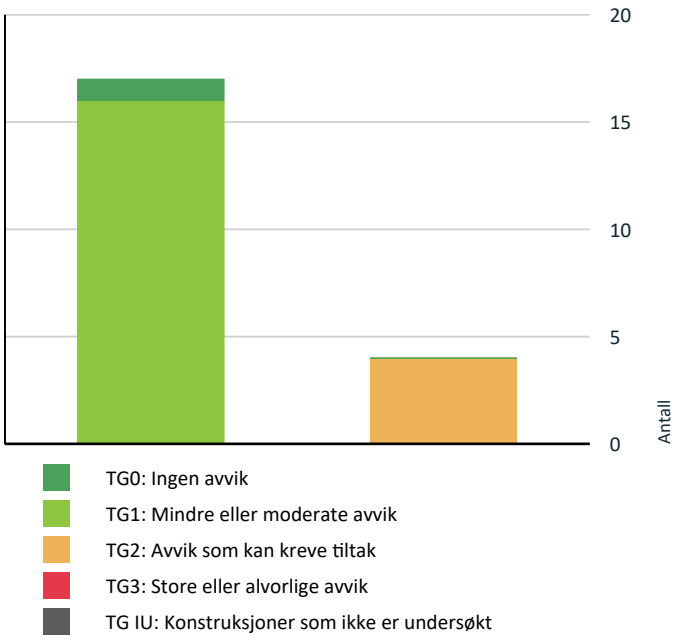
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått.

Ferdigattest foreligger fra 24/6-2014.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

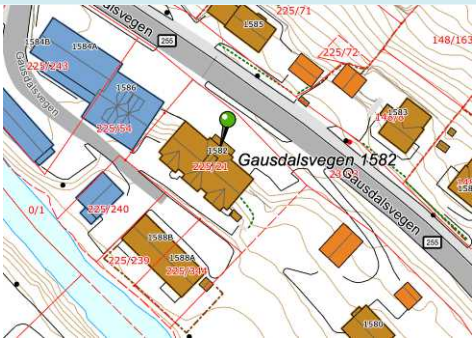
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

Tilbygg / modernisering

2026	Vinduer	Sprekt glass i vindu på stue kjøkken ble skiftet av Paulsrud snekkerverksted.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har stål/betongkonstruksjon med fyll av bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med stort glassfelt.

Tilstandsrapport



Entre-dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue/kjøkken med terrassebord oppforet på betongdekke. Synlig papptekking under terrassebord. Rekkverk i metall. Balkongen er overbygget med balkong i etasjen over.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lokale råteskader i sør-enden av balkongen på terrassebord og i synlig OSB plate i forbindelse med oppforing/tekking.

Krakkelering/avflassing av maling på stålsøyler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe lokalt vedlikehold/utskiftninger på balkongen for å fjerne skadet treverk og hindre videre utvikling av skade.

Løsning med eksponert OSB plate bør endres for å hindre at fukt trekker inn i platen.

Stålsøyler bør overflatebehandles på nytt. Det må undersøkes om brannmaling kreves.



Balkong.



Krakkelering av maling på stålsøyler.



Sør-ende.



Noe råte.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

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

Vedlikeholdsplan er ikke fremvist for fellesdeler i bygget.

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

Vedlikeholdsplan gir trygghet med tanke på fremtidige kostnader for sameiet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes endel bom/hul-lyder, samt riss i fuger og en sprekt flis i entre/gang.

Lokal svelleskade på parkett i stue/kjøkken, mest sannsynlig grunnet gjentatt vannsøl eller plassering av avfukter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med tanke på mengde bom/hul-lyder bør det foretas tiltak for å feste flisene i entreen bedre.
Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne helt over tid.

Det bør utføres lokale tiltak ved svelleskader på gulv for å sikre mot videre svelling og at vannsøl kan trekke ned i konstruksjonen og gjøre skade.



Sprekt flis.



Større mengder bom/hul-lyder og riss i fuger.



Slitasje.



Svelling i parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Noe bruksslitasje på karm/dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten via varmekabler i entre og på bad/vaskerom, ellers panelovner.

TG 1 Bod/teknisk rom

Beskrivelse

Bod/teknisk rom med belegg på gulv med oppbrett på vegger, samt sluk i gulvet. Malte plater på vegger og tak. Rommet har sikringsskap, vannfordelerskap og varmtvannsbereder.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.



Fall mot sluk.



Fall fra dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

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.



Synlig membran.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

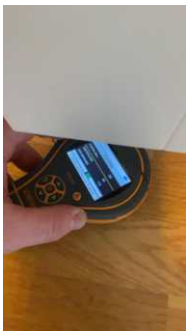
Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (tørt).

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Leiligheten har installert vannmåler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av manglende tettemuffer er at eventuell vannlekkasje på rør i rør ikke ledes tilbake til vannskap, men til enden av varerørene som gjøre skade.



Manglende tettmuffer på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i entre/gang.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på innvendig bod.

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

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod/teknisk.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Ved nybygg, utført av Skogvang installasjon AS.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

FDV fra elektriker på opprinnelig installasjon ligger i sikringsskapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 ikke besvart av noen og det står ukjent på de fleste punkter, da dette er et dødsbo og selger ikke har kjennskap til det elektriske anlegget. Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

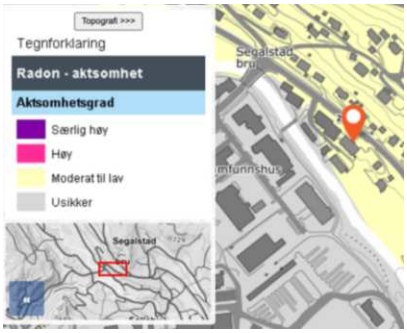
Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonsperre i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for alvorlige helseplager.



Moderat til lav aktsomhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

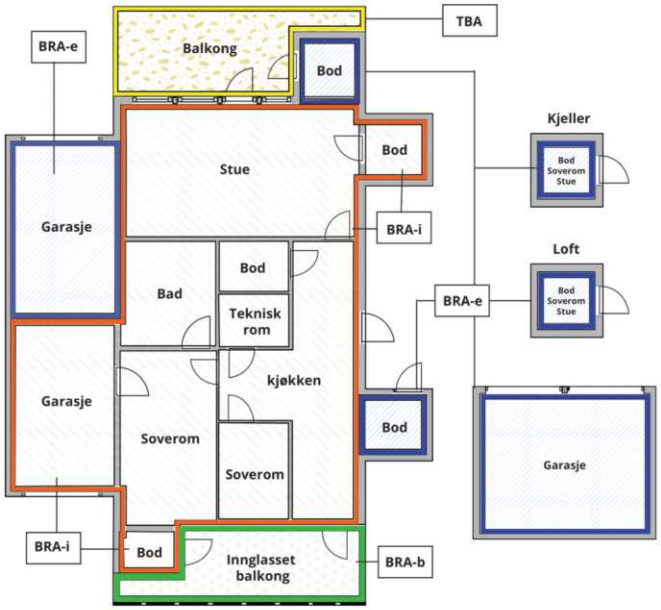
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	69			69	13
Kjeller		4		4	
SUM	**69**	**4**			**13**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod/teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bra-e er bod i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Ferdigattest foreligger fra 24/6-2014.

Nyere håndverkstjenester

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	225	21		6	1380 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Gausdalsvegen 1582

Hjemmelshaver
Bakken Ellrun Johanne

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gausdalsvegen 1582 ligger i Østre Gausdal, langs hovedfartsåren mellom Follebu og Segalstad Bru. Leiligheten har kort avstand til lokale servicetilbud ved Segalstad Bru, og med Lillehammer innen rimelig kjøretid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Sentrumsformål.

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

Kommentar
Felles utvendig forsikring for sameiet.
Eier står for egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.02.2026	Diverse informasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Boligen er et dødsbo, men selger har kjennskap til eiendommen.

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2012. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260036

Selger 1 navn
Rikard Bakken

Gateadresse
Gausdalsvegen 1582

Poststed	Postnr
ØSTRE GAUSDAL	2651

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ellrun Johanne Bakken

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ellrun Johanne Bakkens dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260036

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligsameiet har hatt elkontroll etter normen NEK 405-1/3

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Malt utvendig kledning

Arbeid utført av: Maler Karlsen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260036

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utarbeidet en takst av leiligheten som legges ved i salgsprospektet. Noe råte i dekke på verandagulv

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260036

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikard Bakken	4d6b8e144ca5f8a415a425c6b4e4bd9e960efb97	11.03.2026 14:13:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260036

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

enova

Energiattest



Adresse **Gausdalsvegen 1582, 2651 ØSTRE GAUSDAL**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259854**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300235255**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **6**	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 **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **105,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **126,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 699 kWh**



Gausdalsvegen 1582, 2651 ØSTRE GAUSDAL

Detaljering

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

Gausdalsvegen 1582, 2651 ØSTRE GAUSDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Solsida Gausdal	Vår ref.:	2549/6	Fødselsdato eier: 26.09.1940
Gausdalsvegen 1582	Type:	Boligsameie	
2651 ØSTRE GAUSDAL	Eiere:	Ellrun Bakken	
Organisasjonsnr: 899 030 702	Seksjonsnr:	6	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 333

Felleskostnader:	Lån til dørautomat	335
	Felleskostnader	2 418
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	580

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	9 673	Gjeld siste årsoppg.:	10 212
Klient ajourf. lån:	116 083	Klient gj. s. årsoppg.:	122 553

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 20958569727, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2026: 7.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22.2

Saldo per 10.03.2026: 116 083

Andel av saldo: 9 674

Første termin/første avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.01.2028)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Arve Bergum
Adresse:	Gausdalsvegen 1582
Postnr/-sted:	2651 ØSTRE GAUSDAL
Telefon:	Mob.: 48063530
E-post:	arveberg@online.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	10 212	Andre inntekter:	465
Annen formue:	31 868	Utgifter:	1 008		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2012		
Gårds/bruksnr:	225/21 - seksjon:6		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1380.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	33172503

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	24.07.2012	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Sameiet Solsida Gausdal	Vår ref.:	2549/6	Fødselsdato eier:	26.09.1940
Gausdalsvegen 1582	Type:	Boligsameie		
2651 ØSTRE GAUSDAL	Eiere:	Ellrun Bakken		
Organisasjonsnr: 899 030 702				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Lavblokk

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.10.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Økoråd Innlandet, Kjell Skutbergsveen, 90886537

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vedlegg d.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SOLSIDA GAUSDAL

§ 1 Navn – eiendom
Sameiets navn er "Sameiet Solsida Gausdal" og omfatter eiendommen gnr. 225, bnr. 21 i Gausdal kommune med 12 boligseksjoner i form av leiligheter.

§ 2 Formål
Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

§ 3 Organisasjon – disposisjon
Til hver sameieandel er tilknyttet en eksklusiv bruksrett til egen seksjon.

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i egen seksjon. Dette omfatter også vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger fram til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger og installasjoner til og med egen sikringsboks.

Den enkelte sameier har også selv ansvaret for vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer og dører som utlukkende er knyttet til egen seksjon. Det samme gjelder verandaer.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser eller som direkte berører en annen sameier.

Alt utvendig vedlikehold og alle utvendige påkostninger og fellesutgifter for øvrig på eksisterende bebyggelse skal fordeles etter eierbrøken når det gjelder forsikring og andel påkostning og vedlikehold. Øvrige fellesutgifter fordeles med like store deler på sameierne.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet, herunder utgifter til forsikring av bygget, utvendig vedlikehold, løpende vedlikehold av fellesarealer og fellesinnretninger – inne som ute, snøbrøyting, vaktmestertjenester mv.

§4 Boder – garasjer
Til hver seksjon tilhører bod i underetasje. Til seksjonene 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10 og 11 tilhører garasjeplass i underetasje. Til øvrige seksjoner tilhører biloppstillingsplass ute.

§ 5 Månedlig innbetaling
Sameiermøtet skal vedta at det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidig vedlikeholdskostnader mv.

GAUSDAL KOMMUNE
07 JUNI 2012

§ 6 Bygningsmessig arbeider, forandringer mv.

Arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal saken forelegges for sameiermøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider eller utskiftinger skal varsles til styret.

Eventuelle markiser skal ha et likt utseende. Det er ikke tillatt å montere individuelle antenner på bygget.

§ 7 Heftelsesforhold

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordelingen i henhold til eierbrøk.

§ 8 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Dette avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen skjer skriftlig til hver seksjonseier med minimum 3 ukers varsel.

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder og referent.
2. Årsmelding fra styret.
3. Gjennomgang av regnskap.
4. Valg av styre og styreleder.
5. Driftsbudsjett.
6. Fastsettelse av fellesutgifter.

Andre saker nevnt i innkallingen eller etter forslag fra sameierne.

Hver seksjon har én stemme, uavhengig av eierbrøk i sameiet.

På sameiermøtet kan en sameier være representert med fullmektig.

Alle beslutninger i sameiet med unntak av vedtektsendringer krever alminnelig flertall. Vedtektsendring krever tilslutning fra minst 3/4 av eierne.

Det skal føres protokoll fra sameiermøtet.

§ 9 Styret

Sameiermøtet velger 2 – 5 medlemmer til styret, samt to vararepresentanter.

Styret konstituerer seg selv.

Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Følgende oppgaver tilligger styret:

1. Drift, vedlikehold og nødvendig oppgradering av bygningen med innvendige fellesarealer, utvendige fellesarealer og fellesanlegg, samt andre fellesoppgaver innenfor området. Med fellesarealer, fellesanlegg og fellesoppgaver menes i disse vedtekter bl.a. ansvaret for fellesområder som ligger i fellesskap, veger, parkeringsplasser, gatelys, samt utvendig fargevalg på bygningene.

2. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltning av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester og annet av felles interesse.

3. Føre regnskap og lage årsberetning over sameiets drift.

4. Innkalle til sameiermøter.

5. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité.

6. Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§ 10 Sikkerhetsstillelse
Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet legalpant i hver enkelt seksjon, jf. eierseksjonslovens § 25.

§ 11 Forsikring
Sameiet skal ha forsikring for hele bygningsmassen. Forsikringspremien skal inngå i fellesutgiftene.

§ 12 Diverse
Nærværende vedtekter med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen.

Sameierne kan vedta husordensregler hvis flertallet av sameierne krever.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner når ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Husordensregler for Sameiet Solsida Gausdal

VELKOMMEN TIL SAMEIET SOLSIDA!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR OG OMFANG:

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet Solsidas boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstands-medlemmer ,besøkende og ev. leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET:

Rømnings- og tilkomstveger må ikke blokkeres av emballasje, utstyr ,sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT:

Eier skal på egen kostnad besørge forsvarlig innenfor egen bolig, og ta sin del av vedlikehold og skjøtsel i det ytre som tilhører Sameiet Solsida.

Felles vannledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av Sameiet. Alle ledninger og innretninger eier har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av eier. Sameiet Solsidas styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnettet.

PARKERING:

Parkering må foregå på anviste plasser , slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen form for trafikk til og fra Sameiet Solsida.

DYREHOLD:

Husdyr må godkjennes av Sameiet Solsida før innflytting, og gjenskaffelse er ikke tillatt. Beboer som har husdyr skal til enhver tid ha full kontroll over dyret. Og påse at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på Sameiet Solsidas område.

UTEPLASSEN:

Uteplassen kan av beboer brukes til privat arrangement, ved å melde fra til Sameiets leder, to dager i forveien.

RO ,ORDEN og ALMINNELIGE HENSYN:

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødvendig støy i hus eller utenfor naboens vinduer og veranda er ikke tillatt. All virksomhet som tenke seg å ville støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom Sameiet Solsidas styre og naboene har gitt sitt samtykke.

På alle dager mellom kl,23:00 og 07:00 skal det være ro i Sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende , må ikke foregå i dette tidsrommet. Nabovarsel må sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING , AVFALL og HYGIENE:

Matavfall, papp og papir, samt restavfall sorteres i egne beholdere. Glass ,metall og el –varer leveres i egne mottak. Gjenstander som er så store at de ikke får plass i containerne , skal ikke etterlates på utsiden av container , men leveres miljøstasjonen.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER:

Utskifting av dører ,vinduer og andre fasadeendringer skal samordnes ,og godkjennes av Sameiets styre for å ivareta de estetiske kvaliteter i det ytre rom. Endringer kan ikke skje uten godkjenning av Kommunen. Sameiets områder er underlagt Byplan for Gausdal Kommune.

PLIKTER og MISHOLD:

Husordensregler er til for å holde ro og orden i Sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandres trivsel. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge husordensreglene.

Klager på overtredelser av vedtekter og husordensregler skal skriftlig sendes Sameiets styre. Ved gjentatte overtredelser kan styret gjøre vedtak om at overtrederen vises bort fra Sameiet Solsida.

RENGJØRING AV FELLESAREALENE:

Fellesarealene skal rengjøres ukentlig. Beboerne i hver etasje rengjør gang, heis og trapp ned til nærmeste etasje. Rengjøring skal utføres minst en gang pr. uke , fortrinnsvis fredag eller lørdag.

SAKSLISTE ÅRSMØTET SAMEIET SOLSIDA 2023.

ÅPNING V/ LEDER

SAK 1 : Godkjenning innkalling og saksliste

SAK 2 : KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av sekretær

Valg av 2 til å skrive under protokollen

SAK 3 : ÅRSBERETNING

SAK 4 : REGNSKAP

SAK 5 : INKOMNE SAKER

A) : NY ORDLYD I PKT 9 I VEDTEKTENE.

Årsmøtet velger : Leder , nestleder/sekretær , styremedlem og 2 varamedlemmer. 1. varamelem mæter fast på styrmøtene . Alle velges for 2 år Vedtektene trer i kraft fra 2025.

B) : STYREHONORAR

Leder kr 9000+ 6000 som foretningsfører.

Nestleder/ sekretær kr 6000

Styremedlem kr 1800

Fast varamedlem kr 1200

2.Varamedlem kr 250 pr møtt møte

Vaktmester kr 10000

C) : Indeksregulert husleie, fra 1.mars-24

Se eget vedlegg.

SAK 6 : Budsjett

Se eget vedlegg

SAK 7 : Valg

Økning jan 2022 tom jan 2024 - husleiekalkulator statistisk sentralbyrå

	Forslag til husleie fra 01.03.2024	Bredbånd	Andel lån til dørautomta	Nytt beløp inkl bredbånd og lån	Beregnet 10 mnd fra 01.03.-31.12.	Husleie jan/febr 2024 inkl bredbådn og lån	Sum budsjettert husleie og bredbånd og lån 2024
Anne Grete Husom	2 125	540	335	3 000	30 000	5 462	35 462
Kari Hanna Engjom	2 628	540	335	3 503	35 030	6 362	41 392
Arnhild Fredriksen	1 970	540	335	2 845	28 450	5 186	33 636
Terje Lindholm	2 203	540	335	3 078	30 780	5 602	36 382
Hans Sagbakken	2 785	540	335	3 660	36 600	6 640	43 240
Ellrun Johanne Bakken	2 047	540	335	2 922	29 220	5 324	34 544
Arve Bergum	2 203	540	335	3 078	30 780	5 602	36 382
Liv Kristin Kræka	2 785	540	335	3 660	36 600	6 640	43 240
Ruth Nustadhaugen	2 203	540	335	3 078	30 780	5 602	36 382
Merete Sustad Lien	2 164	540	335	3 039	30 390	5 532	35 922
					-	-	-
Laila Engjom	2 008	540	335	2 883	28 830	5 254	34 084
					-	-	-
Kåre Svendsrud	2 591	540	335	3 466	34 660	6 294	40 954
	Totaler			38 212	382 120	69 500	451 620

MRK etter telefon fra Arve, kun felleskostn indeksreg, bredbånd skilt ut for seg.

Østre Gausdal 14.02.2024

Arve Bergum
Leder.

Mo fra-til: -

Regnskapsår 2023

Periode 01 - 02

Resultatregnskap

for

SAMEIET SOLSIDA GAUSDAL

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3600	Leieinntekt fast eiendom	376 923,00 cr	360 336,00 cr		376 923,00 cr	360 336,00 cr	
3601	Leieinntekter parkeringsareal		10 000,00 cr			10 000,00 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	**376 923,00 cr**	**370 336,00 cr**	**0**	**376 923,00 cr**	**370 336,00 cr**	**0**
	Lønnskostnad						
5331	Godtgjørelse til styremedlemmer	11 500,00	11 500,00		11 500,00	11 500,00	
5400	Arbeidsgiveravgift	1 219,00	1 219,00		1 219,00	1 219,00	
	Lønnskostnad	**12 719,00**	**12 719,00**	**0**	**12 719,00**	**12 719,00**	**0**
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6000	Avskrivning på bygn./annen fast eiendom		9 866,00			9 866,00	
6340	Lys, varme	24 702,66	30 596,95		24 702,66	30 596,95	
6360	Renhold	711,13			711,13		
6390	Brannalarm	38 313,64	24 978,50		38 313,64	24 978,50	
6420	Leie datasystemer	6 104,43	5 463,75		6 104,43	5 463,75	
6540	Inventar/småutstyr	7 780,90	7,00 cr		7 780,90	7,00 cr	
6553	Serviceavtale heis	35 052,92	42 424,77		35 052,92	42 424,77	
6555	Serviceavtale ventilasjon	21 643,75	20 652,50		21 643,75	20 652,50	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger/uteområde	25 292,92	2 426,79		25 292,92	2 426,79	
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	6 317,90	1 096,00		6 317,90	1 096,00	
6705	Regnskapshonorar	19 832,57	19 003,25		19 832,57	19 003,25	
6790	Brøyting, strøing etc	20 035,00	7 158,00		20 035,00	7 158,00	
6800	Kontorrekvisita	1 571,00	539,60		1 571,00	539,60	
6900	Telefon		590,72			590,72	
6905	Bredbånd	71 083,42	61 313,00		71 083,42	61 313,00	
6940	Porto	66,00	19,00		66,00	19,00	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	**278 508,24**	**226 121,83**	**0**	**278 508,24**	**226 121,83**	**0**
	Annen driftskostnad						
7400	Kontingent, fradragsberettiget	1 990,00	1 890,00		1 990,00	1 890,00	
7420	Gave, fradragsberettiget	1 515,00			1 515,00		
7500	Forsikringspremie	46 021,00	42 288,00		46 021,00	42 288,00	
7710	Sosiale samlinger		405,90			405,90	
7770	Bank- og kortgebyr	1 244,50	24,00		1 244,50	24,00	
7790	Annen kostnad, fradragberettiget		3 551,00			3 551,00	
	Annen driftskostnad	**50 770,50**	**48 158,90**	**0**	**50 770,50**	**48 158,90**	**0**
	Driftskostnader	**341 997,74**	**286 999,73**	**0**	**341 997,74**	**286 999,73**	**0**
8051	Renteinntekt bankinnskudd	823,00 cr			823,00 cr		
8151	Rentekostnad banklån	4 030,00			4 030,00		
	Årsresultat	**31 718,26 cr**	**83 336,27 cr**	**0**	**31 718,26 cr**	**83 336,27 cr**	**0**
8800	Årsresultat		83 336,27			83 336,27	

Mo fra-til: -

Regnskapsår: 2023

Periode: 01 - 02

Balanse

for

SAMEIET SOLSIDA GAUSDAL

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	EIENDELER						
1101	Overbygg inngang	36 997,76	36 997,76		36 997,76	36 997,76	
1102	Påkostning dørautomatikk	228 707,00			228 707,00		
1500	Kundefordringer	1 015,00 cr	2,00		1 015,00 cr	2,00	
1920	Bankinnskudd	0,00	152 020,59		0,00	152 020,59	
1921	Bankinnskudd SpareBank1 Gudbrandsdal	38 661,61			38 661,61		
1930	Bankinnskudd plasseringskonto Spb1 Gudbr	122 575,24			122 575,24		
	Eiendeler	**425 926,61**	**189 020,35**	**0**	**425 926,61**	**189 020,35**	**0**
	EGENKAPITAL OG GJELD						
2050	Annen egenkapital	187 801,35 cr	187 801,35 cr		187 801,35 cr	187 801,35 cr	
	Udisponert resultat (Ikke bokført)	31 718,26 cr	0,00		31 718,26 cr	0,00	
2220	Gjeld til kredittinstitusjoner	194 466,00 cr			194 466,00 cr		
2400	Leverandørgjeld	0,00	0,00		0,00	0,00	
2770	Skyldig/betalt arbeidsgiveravgift	1 219,00 cr	1 219,00 cr		1 219,00 cr	1 219,00 cr	
2950	Påløpt rente	1 825,00 cr			1 825,00 cr		
2961	Annen påløpt kostnad	8 897,00 cr			8 897,00 cr		
	Egenkapital og gjeld	**425 926,61 cr**	**189 020,35 cr**	**0**	**425 926,61 cr**	**189 020,35 cr**	**0**

SAMEIET SOLSIDA GAUSDAL
899 030 702

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		376 923	370 336
Sum driftsinntekter		**376 923**	**370 336**
Driftskostnader			
Lønnskostnad		-12 719	-12 719
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-15 311	-9 866
Annen driftskostnad		-329 279	-264 415
Sum driftskostnader		**-357 309**	**-287 000**
Driftsresultat		**19 614**	**83 336**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		823	0
Sum finansinntekter		**823**	**0**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-4 030	0
Sum finanskostnader		**-4 030**	**0**
Netto finans		**-3 207**	**0**
Resultat før skattekostnad		**16 407**	**83 336**
Årsresultat		**16 407**	**83 336**
Overføringer			
Annen egenkapital		16 407	83 336
Sum overføringer		**16 407**	**83 336**

SAMEIET SOLSIDA GAUSDAL
899 030 702

Balanse 31.12

EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 394	36 998
Sum varige driftsmidler		**250 394**	**36 998**
Sum anleggsmidler		**250 394**	**36 998**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2
Sum fordringer		**0**	**2**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		161 237	152 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**161 237**	**152 021**
Sum omløpsmidler		**161 237**	**152 023**
SUM EIENDELER		**411 631**	**189 020**

SAMEIET SOLSIDA GAUSDAL
899 030 702

Balanse 31.12

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		204 209	187 801
Sum opptjent egenkapital		**204 209**	**187 801**
Sum egenkapital		**204 209**	**187 801**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		194 466	0
Sum annen langsiktig gjeld		**194 466**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		1 219	1 219
Annen kortsiktig gjeld		11 737	0
Sum kortsiktig gjeld		**12 956**	**1 219**
Sum gjeld		**207 422**	**1 219**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**411 631**	**189 020**

Arve Bergum
styrets leder

Anne Helene Sagbakken
styremedlem

Laila Engjom
styremedlem

Grunnlag budsjett Sameiet Solsida, Østre Gausdal

14.02.2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3600	Leieinntekt fast eiendom	-452 000,00	-376 923,00	-360 336,00
3601	Leieinntekter parkeringsareal	- 0,00	- 0,00	- 10 000,00
Salgs- og driftsinntekt		**-452 000,00**	**-376 923,00**	**-370 336,00**
Lønnskostnad				
5330	Godtgjørelse til styre	34 000,00	11 500,00	11 500,00
5400	Arbeidsgiveravgift	3 551,00	1 219,00	1 219,00
Lønnskostnad		**37 551,00**	**12 719,00**	**12 719,00**
Driftskostn. og av- og nedskrivninger				
6000	Avskrivning på bygn./annen fast eiendom	15 311,00	15 311,00	9 866,00
6340	Lys, varme	30 000,00	24 702,66	30 596,95
6360	Renhold	1 000,00	711,13	
6390	Brannalarm	25 000,00	38 313,64	24 978,50
6420	Leie datasystemer	6 000,00	6 104,43	5 463,75
6540	Inventar/småutstyr	2 000,00	7 780,90	- 7,00
6553	Serviceavtale heis	37 000,00	35 052,92	42 424,77
6555	Serviceavtale ventilasjon	23 000,00	21 643,75	20 652,50
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger/uteområde	15 000,00	25 292,92	2 426,79
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 000,00	6 317,90	1 096,00
6705	Regnskapshonorar	21 000,00	19 832,57	19 003,25
6725	Honorar for juridisk bistand, fr.ber.	0,00	0,00	0,00
6790	Brøyting, strøing etc	20 000,00	20 035,00	7 158,00
6795	Annen fremmed tjeneste	0,00	0,00	0,00
6800	Kontorrekvisita	2 000,00	1 571,00	539,60
6900	Telefon	1 000,00	0,00	590,72
6905	Bredbånd	75 000,00	71 083,42	61 313,00
6940	Porto	0,00	66,00	19,00
Driftskostn. og av- og nedskrivninger		**278 311,00**	**293 819,24**	**226 121,83**
Annen driftskostnad				
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 000,00	1 990,00	1 890,00
7420	Gave, fradragsberettiget	5 000,00	1 515,00	0,00
7500	Forsikringspremie	50 000,00	46 021,00	42 288,00
7710	Sosiale samlinger	2 000,00	0,00	405,90
7770	Bank- og kortgebyr	1000,00	1244,50	24,00
7790	Annen kostnad, fradragberettiget	0,00	0,00	3551,00
Annen driftskostnad		**60 000,00**	**50 770,50**	**48 158,90**
Driftskostnader		**375 862,00**	**357 308,74**	**286 999,73**
8051	Renteinntekt bankinnskudd	-4 000,00	-823,00	
8151	Rentekostnad banklån	15 000,00	4 030,00	
Årsresultat		**-65 138,00**	**-16 407,00**	**-83 336,27**
8800	Overskudd		16 407,00	83 336,27

Valg

Leder : Arve Bergum : Ikke på valg

Sekretær: Anne Helene Sagbakken: Ikke på valg

Styremedlem : Laila Engjom : NYvalgt for 2 år

1. Varamedlem: Anne Grete Husom : Ikke på valg

2. varamedlem : Terje Lindholm : Nyvalgt for 2 år

SAKSLISTE ÅRSMØTET 2024 SAMEIET SOLSIDA

ÅPNING V/ LEDER

SAK 1: GODKJENNING INNKALLING OG SAKSLISTE

SAK 2 : KONSTITUERING

VALG AV MØTELEDER

VALG AV SEKRETÆR

VALG AV 2 TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN

SAK 3 : STYRETS ÅRSMELDING

SAK 4 : REGNSKAP

SE EGET VEDLEGG

SAK 5 : INNKOMNE SAKER

A) : SAMEIETS DRIFT

B) : LEDDLYS I GANGENE

C) : EIERS UNDERRETTELSE TIL STYRET, VED UTLEIE ELLER SALG.

SAK 6 : BUDSJETT

SE EGET VEDLEGG

SAK 7 : VALG

Protokoll Årsmøtet Sameiet Solsida for 2024

MØTT: I

Leilighet 1 : Anne Grete Husom
Leilighet 2 : Ingar Engjom /Kari Hanna Engjom
Leilighet 3 : Arnhild Fredriksen
Leilighet 4 : Ikke Møtt
Leilighet 5 : Hans Sagbakken / Anne Helene Sagbakken
Leilighet 6 : Ellrun Bakken
Leilighet 7 : Ingrid Bergum / Arve Bergum
Leilighet 8 : Liv Kristin Kræka
Leilighet 9 : Ruth Nustadhaugen
Leilighet 10 : Merete Sustad Lien
Leilighet 11 : Kaare Svendsrud
Leilighet 12 : Laila Engjom

I alt 11 stemmeberettigede

Åpning ved leder.
Han ønsket velkommen.

SAK 1 : Godkjenning av innkalling og saksliste.
Vedtak: Enstemmig godkjent med 11 stemmer.

SAK 2 : Konstituering
Valg av møteleder : Arve Bergum
Valg av Sekretær : Anne Helene Sagbakken
Valg av 2 til å underskrive årsmøteprotokollen :
Anne Grete Husom og Kaare Svendsrud
Vedtak : Enstemmig godkjent .

SAK 3 : Årsmelding
Lest av sekretær, meldingen fulgte med i innkallingen.
Leilighet 2 syntes den var informativ, og viste bra utført styrearbeid i året som er gått.

Vedtag : Enstemmig godkjent .

SAK 4 : Regnskap
Leder redegjorde for regnskapet ,som var sendt ut med innkallinga ,sammen med regnskapsførers rapport.

Vedtak : Enstemmig vedtatt.

SAK 5 : Innkomne saker.
A : 1: Sameiets drift.
Styret må ta tak i hvordan vi kan løse vaktmestertjenesten fremover, og hvilke oppgaver eventuell vaktmester skal ha.
2: Problem med å få til styre
Beboer må oppfordre sine pårørende, til å hjelpe til med å stille for sine leilighetsinnehavere.
3: Angående husleieforandring Liste for ny husleie ble sendt ut med siste styrereferat. Mange hadde ikke betalt rett for januar og februar. Lurer du på noe angående dette så spør Arve

Vedtak : Enstemmig

B : Leddlys i Fellesarealene
Styret fikk inn tre tilbud på å skifte dagens lys med nye leddlys
MinEl : kr 97210 -
Gausdal Elektro : kr 66000,- samme lampestørrelse som i dag. Litt mindre lampestørrelse : kr 40000,-
Lillehammer Elektro : kr 55950,- Her hadde vi gitt opp feil antall lamper,(10 for mange) ,så styret må rette opp det.

Leder kontakter Lillehammer Elektro og Gausdal Elektro for å få dette tilbudet i siste kvartal i år. Og vil da ta kostnaden fra driftskontoen, uten økning av husleien.

Vedtak : Beboerne støtter dette, da vi ikke kommer utenom skifte til leddlys.
Enstemmig godkjent

C : Underrettelse fra eier til styret ved utleie eller salg.
Eier må gi beskjed til styret slik at de er inneforstått med hva

som skjer.
Styret må gjennomgå vedtektene.

SAK 6 : Budsjett
Leder gikk gjennom budsjettet, som var sendt ut med innkallinga.

Vedtak : Enstemmig

SAK 7 : Valg

Leder : Arve Bergum : Gjenvelges for 2 år

Nestleder : Laila Engjom : Gjenstår 1 år

Sekretær : Merete Sustad Lien : NY velges for 2 år

1.Vara : Ingar Engjom Ny velges for 2 år . møtende vara

2.Vara : Anne Grete Husom gjenvelges for 2 år

Valgkomite`: Liv Kræka gjenstår 1 år

Ingrid Bergum Gjenvelges for 2 år

Vedtak : Enstemmig

Avslutning

Leder takket utgående styremedlem for samarbeidet og vaktmester for arbeidet, han har utført i alle årene han har bodd i Sameiet.

Anne Grete Husom **Kaare Svendsrud**

Anne Grete Husom Kaare Svendsrud

SAMEIET SOLSIDA GAUSDAL
899 030 702

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		451 620	376 923
Sum driftsinntekter		**451 620**	**376 923**
Driftskostnader			
Lønnskostnad		-37 605	-12 719
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-43 327	-15 311
Annen driftskostnad		-320 635	-329 279
Sum driftskostnader		**-401 567**	**-357 309**
Driftsresultat		**50 053**	**19 614**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		4 621	823
Sum finansinntekter		**4 621**	**823**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-14 155	-4 030
Sum finanskostnader		**-14 155**	**-4 030**
Netto finans		**-9 534**	**-3 207**
Årsresultat		**40 519**	**16 407**
Overføringer			
Annen egenkapital		40 519	16 407
Sum overføringer		**40 519**	**16 407**

SAMEIET SOLSIDA GAUSDAL
899 030 702

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		207 856	250 394
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		46 575	0
Sum varige driftsmidler		**254 431**	**250 394**
Sum anleggsmidler		**254 431**	**250 394**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	1 015
Sum fordringer		**0**	**1 015**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 570	161 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**167 570**	**161 237**
Sum omløpsmidler		**167 570**	**162 252**
SUM EIENDELER		**422 001**	**412 646**

SAMEIET SOLSIDA GAUSDAL
899 030 702

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		244 727	204 209
Sum opptjent egenkapital		**244 727**	**204 209**
Sum egenkapital		**244 727**	**204 209**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		159 858	194 466
Sum annen langsiktig gjeld		**159 858**	**194 466**
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		3 605	1 219
Annen kortsiktig gjeld		13 810	12 752
Sum kortsiktig gjeld		**17 415**	**13 971**
Sum gjeld		**177 273**	**208 437**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**422 001**	**412 646**

Arve Bergum
styrets leder

Anne Helene Sagbakken
styremedlem

Laila Engjom
styremedlem

Terje Solland Lindholm
varamedlem

Anne Grete Husom
varamedlem

GAUSDAL KOMMUNE

Teknisk enhet

Siving. Knut Byfuglien
Bakkalykkja 7

2614 LILLEHAMMER

Arkiveksemplar

KOPI

ØSTRE GAUSDAL, 24.06.2014

Arkivkode	*Vår ref.(oppgis ved svar)*	*Mottatt*
GNR 225/21	11/516-24	

FERDIGATTEST - G/BNR 225/21 - PÅ LEILIGHETSBYGG, GAUSDALSVEGEN 1582 VED SEGALSTAD BRU. TILTAKSHAVER; SOLSIDA GAUSDAL AS

Med hjemmel i PBL § 21-10 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i del sak 167/11 datert 09.06.2011, del sak 235/11 datert 19.07.2011, del sak 368/11 datert 26.10.2011, del sak 432/11 datert 22.12.2011, del sak 57/12 datert 22.03.2012 og del sak 175/12 15.06.2012.

Revidert situasjonsplan mottatt 10.06.2014, med justering av utvendige parkeringsplasser og plass for avfall godkjennes.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Ajourført gjennomføringsplan foreligger.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldene bestemmelser.

Byggesaksavdelingen har ikke foretatt befaring.

Tildelt adresse på eiendommen er: ***Gausdalsvegen 1582.***
Vi minner om at huseier plikter å plassere husnummerskilt på bygningen, lett synlig fra innkjøring.

Det er 0 piper på bygget.

Ansvarlig for stikkledningen plikter å levere målsatt skisse over stikkledningene. Dette er ikke mottatt. Det forutsettes at målsatt skisse leveres innen 24.07.2014.

.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

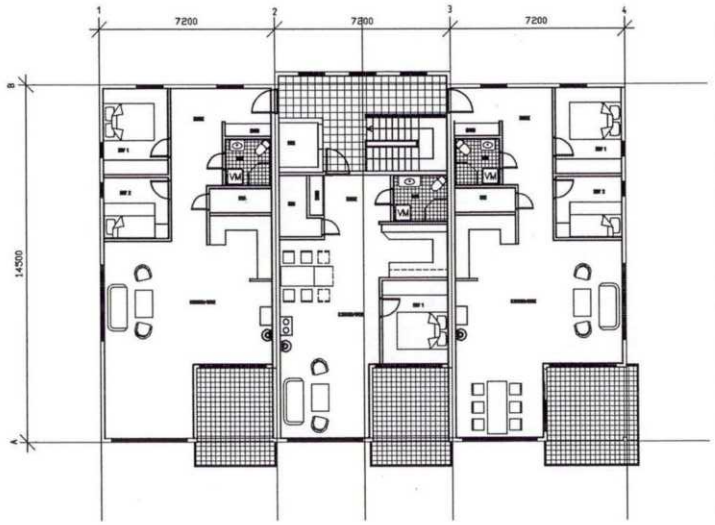
Signe-Marit Brattås

Signe-Marit Brattås
Saksbehandler
Dir.tlf. 97 64 27 72

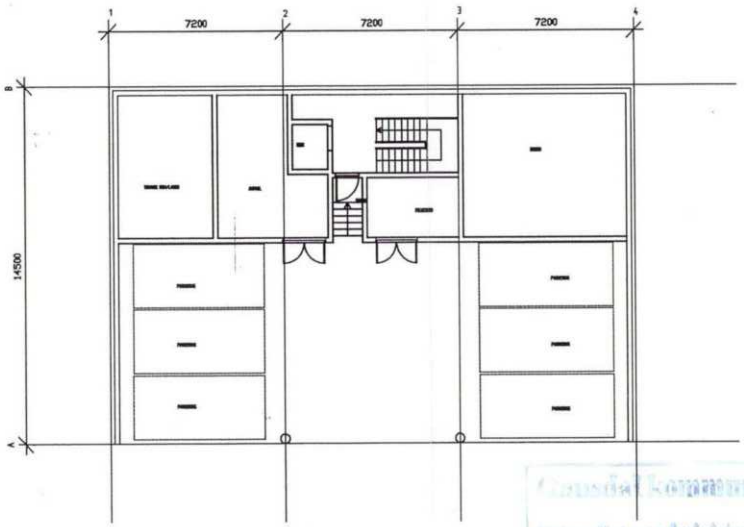
Frydenlund 9, 2651 Østre Gausdal 24/7-14

Kopi til: Solsida Gausdal AS, ~~Hammersenggutua 19,,2619LILLEHAMMER~~
Lillehammer Region Brannvesen, Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER

E-1



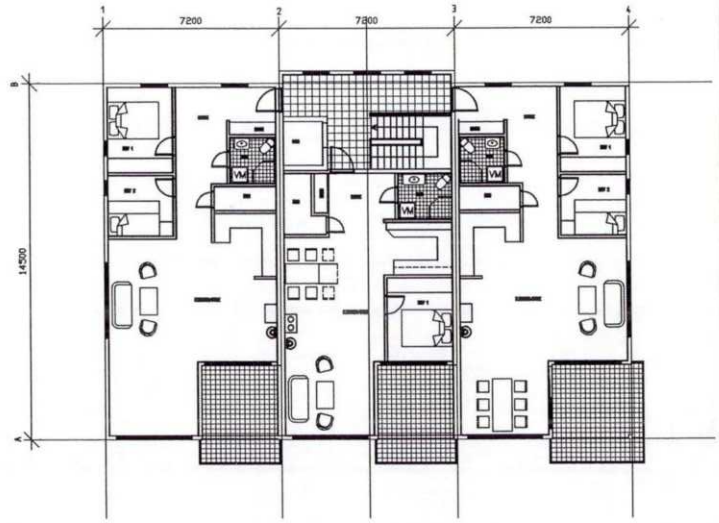
PLAN 2. ETASJE



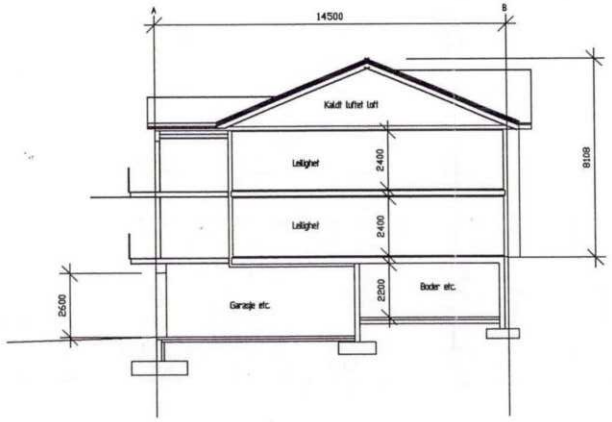
PLAN UNDERETASJE

Gausdal Kommune
Behandlet av administrasjonen
Dato 0202 20 07

GAUSDAL KOMMUNE
Løpenr. Saksnr.
19 DES. 2005
Saksh. nr. 06/01544-002
Ark P. Ark S.
Arkivkode Klasse



PLAN 1. ETASJE

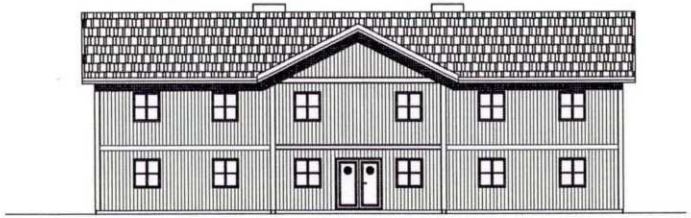


TVERRSNITT

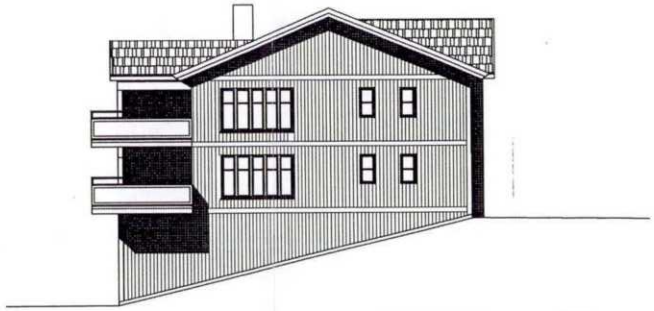
Endra dato	korrigert		sign
prosjekt: ELEKTROBYGG AS LEILIGHETSBYGG			
innhold: PLANER OG TVERRSNITT			
rekl. Byggmelding	sign. kb	dato 17.04.06	
	kontrollert kb	dato 17.04.06	
endr. bnr	endr. år	målf. 1 : 200	
tegnr. 33 - 02		ind.	

Sivilingeniør Knut Byfuglien
Bakkalykkja 7
2614 Lillehammer

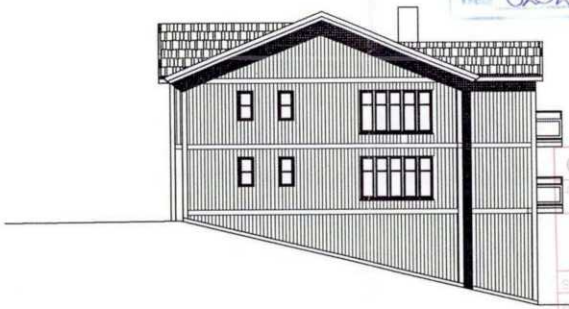
E-2



Fasade nord-vest



Fasade sør-øst



Fasade nord-vest



Fasade sør-vest

GAUSDAL KOMMUNE
19 DES. 2005
06/01544-002

ELEKTROBYGG AS
LEILIGHETSBYGG

FASADER

Byggemelding
17.04.06
17.04.06
1 : 200

33 - 03

Sivilingeniør Knut Byfuglien
Bakkalykkja 7
2614 Lillehammer

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 225 Bnr 21 Fnr 0 Snr 6

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale avgifter er:		19 778,42 kr inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:		
Vann : Abonnement og forbruk:	x	
Avløp: Abonnement og forbruk:	x	
Tømming av slamavskiller		
Renovasjon:	x	
Brannsyn, feiing:		
Eiendomsskatt:	x	
Vannmålerleie:		

INFORMASJON OG LEGALPANT:

Ventes det endringer i avgiftene kommende år:	Nei		Ja	
	Dersom ja spesifiseres ca beløp og hvilke avgift:			
Foreligger det restanse beløp på kommunale avgifter:	Nei	x	Ja	
	Dersom ja spesifiseres beløp:			

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen. Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer: 1.kvartal har forfall 20.03.26. Vann og avløpsgebyrene er beregnet ut fra et forbruk på 32 m3 pr år.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 13.03.2026

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 225 Bnr 21 Fnr 0 Snr 6

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	Gausdalsvegen				
Vegen er	Privat veg					
	Fylkesveg		x			
	Kommunal veg					
	Riksveg					
Er avkjøringstillatelse gitt	Ja		Nei		Vet ikke	
Er det gitt noen dispensasjoner for eiendommen i forhold til veg, som evt medfører forbehold/ krav el:	Ja		Nei		Beskrivelse	

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 11.03.2026

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 225 Bnr 21 Fnr 0 Snr 6

KONSESJONSOPPLYSNINGER:

Konsesjonsopplysninger		Kommentarer:
Det kreves konsesjon for kjøp		
Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på grønt skjema		
Det kreves ikke konsesjon eller egenerklæring	x	

Boenheter			Kommentarer:
Det er registrert og godkjent 1 enhet på etterspurte eiendom/feste/seksjon:	Ja		
Det er registrert flere enheter på etterspurte eiendom/seksjon/feste som er godkjent og kan benyttes til utleie :	Ja	Ant. Enheter :	

(Kopi av gjeldende plan med bestemmelser, samt informasjon om reguleringsformålet kan bestilles i annen vare i Infoland, og medfølger i generell eiendomsmeglerpakke)

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 11.03.2026

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 225 Bnr 21 Fnr 0 Snr 6

TILKNYTNING / OPPLYSNINGER OM VANN OG KLOAKK FOR EIENDOMMEN:

OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann:	Nei:	Ja: x
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp:	Nei:	Ja: x
Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	Ja: x

DERSOM EIENDOMMEN IKKE ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

Har eiendommen mottatt utslippstillatelse	Nei:		Ja:			
Har kommunen kart over plassering av avløpsanlegget:	Nei:		Ja:			
	Dersom ja vedlegges kopi av kartet.					
Foreligger det opplysninger om eiendommens avløp er tett tank eller synkekum og infiltrasjonsgrøfter.	Nei:		Ja:			
	Beskriv:					
Har eiendommen fått pålegg om utbedring av eksisterende avløpsanlegg.	Nei:		Ja:		Vet ikke:	
Har eiendommen fått mulighet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp:	Nei:		Ja:		Vet ikke:	

Evt tilleggsopplysninger om vann og avløp for eiendommen:	

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp evt om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg ved henvendelse i Infoland.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 11.03.2026

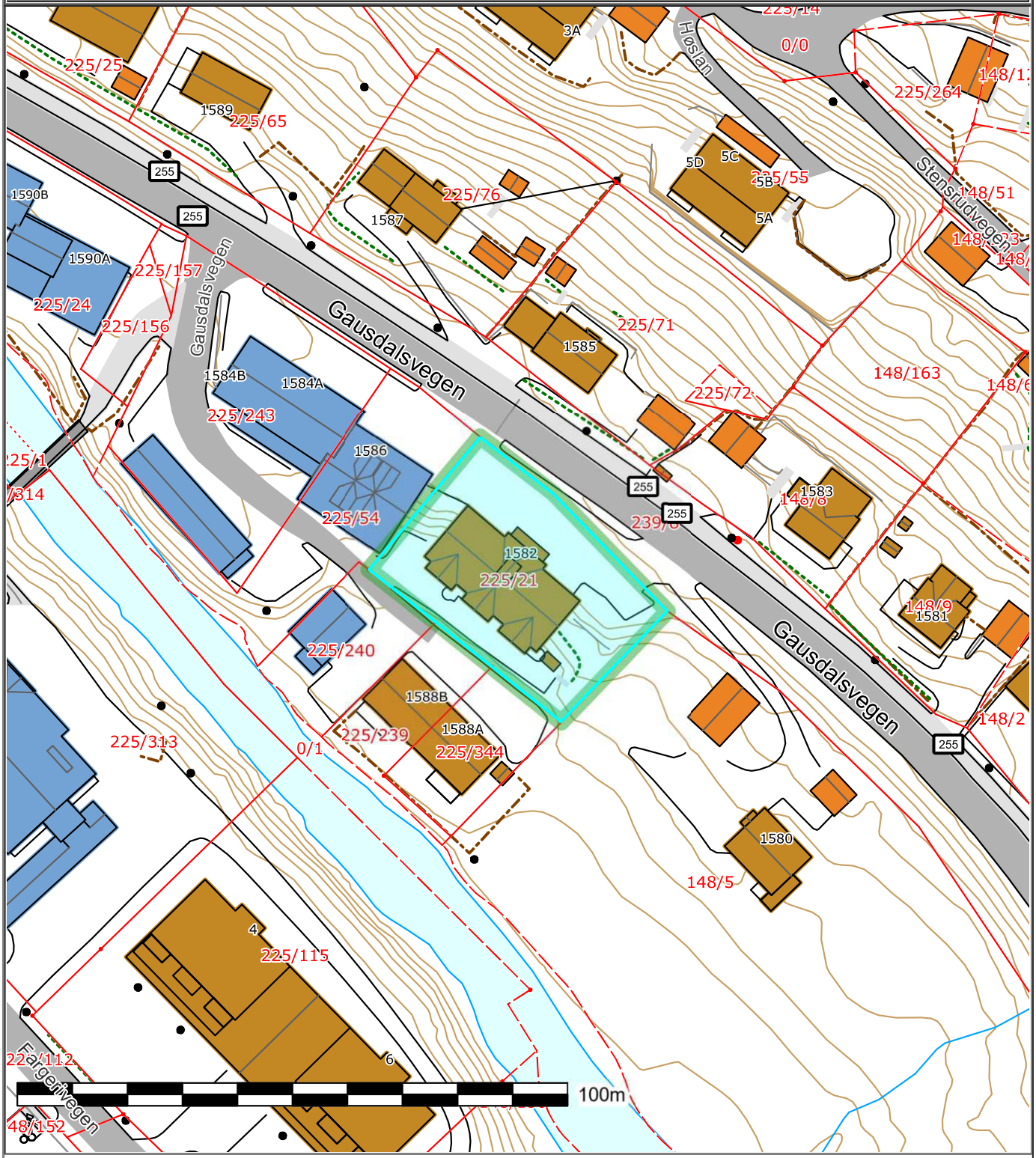
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 225	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse: Gausdalsvegen 1582, 2651 ØSTRE GAUSDAL			
Hj.haver/Fester:	ENGJOM KARI HANNA, Gausdalsvegen 1582, 2651 ØSTRE GAUSDAL			

GAUSDAL KOMMUNE

Dato: 11/3-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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.

GAUSDAL KOMMUNE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR

SEGALSTAD BRU

REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

PlanId: 0522 201408

1. **gangs behandling i Planutvalget: 05.05.2017 sak 33/17**
   1.gangs offentlig ettersyn: 06.06.2017 – 01.09.2017
2. **gangs behandling i Planutvalget: 08.06.2018**
   2.gangs offentlig ettersyn: 15.06.2018 – 01.09.2018
3. **gangs behandling i Planutvalget: 16.11.2018**

Vedtak: KOMMUNESTYRET: 29.11.2018

REVISJONSDATO: 05.11.2018. Tilhørende plankart datert: 01.11.2018.
MINDRE ENDRING: 11.06.2021, PU-sak: 31/21.
MINDRE ENDRING: 2.2.2024, PU-sak: 6/24.

1 AVGRENSNING

Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områdene utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.
Tematisk kartutsnitt støysoner er juridisk bindende og viser støysoner langs hovedvegsystemet.

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6:

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (Rp. 1110) (B/BF)
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (Rp. 1112) (BK)
- Sentrumsformål (Rp. 1130) (S)
- Undervisning (Rp. 1162) (T)
- Næringsbebyggelse (Rp. 1300) (N)
- Industri (Rp. 1340) (I)
- Idrett (Rp. 1400) (IDRETT)
- Renovasjonsanlegg (Rp. 1550) (REN)
- Øvrig kommunaltekniske anlegg (Rp. 1560) (TEK)
- Lekeplass (Rp. 1610) (LEK)

Kombinerte bebyggelse og anleggsformål:

- Bolig frittliggende/Næring (Rp. 1800) (B/N)

- Konsentrert boligbebyggelse/Næring (Rp. 1800) (BK/N)
- Gartneri/Konsentrert boligbebyggelse (Rp. 1800) (GART/BK)
- Forretning / Kontor / Industri (Rp. 1811) (FKI)
- Industri/ Lager (Rp. 1826) (I/L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (Rp. 2001)
- Veg (Rp. 2010) (V)
- Torg (Rp. 2013) (TORG)
- Gang-/ sykkelveg (Rp. 2015)
- Annen Veggrunn – grøntareal (Rp. 2019)
- Kollektivholdeplass (Rp. 2073) (KH)
- Kollektivanlegg (Rp. 2074) (KP)
- Parkering (Rp 2080) (P)

Angitte samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål:
- Renovasjon/Parkering/Industri (Rp 2900) (REN-2/P/L)
- Gatetun/ sentrumsformål (Rp 2900) (G/S)
- Gang-sykkelveg/landbruk (Rp 2900) (GS/L)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)
- Grønnstruktur (Rp. 3001)
- Turdrag (Rp. 3030)
- Turveg (Rp. 3031)
- Friområde (Rp. 3040)
- Vegetasjonsskjerm (Rp. 3060)

Landbruks-, natur og friluftsområder (Pbl § 12-5 nr. 5)
- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (Rp. 5100)
- Gartneri (Rp. 5114)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5 nr. 6)
- naturområde i sjø og vassdrag (Rp. 6610)

Hensynssoner (PBL §12-6):

Støysoner (jf. Pbl § 11-8a)
- Rød sone iht. T-1442 (H_210) *(vist i tematisk kartutsnitt).*
- Gul sone iht. T-1442 (H_220) *(vist i tematisk kartutsnitt).*

Faresoner (jf. Pbl § 11-8 a)
- Ras- og skredfare (H_310)
- Flomfare (H_320)
- Høyspent (H_370)

Båndleggingssoner (jf. Pbl § 11-8 d)
- Båndlegging etter lov om kulturminnevern (H_730)

Videreføring av reguleringsplan (jf. Pbl § 11-8 f)
- Gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran områdeplanen (H_910)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.0 FORMÅL OG HENVISNINGER

Planbestemmelser og plankart bygger på plan- og bygningsloven av 2008-06-27 nr.71, og gjelder innenfor planbegrensningen. Bestemmelsene med ramme rundt teksten er juridisk bindende, jf. pbl. § 12-7. Øvrig tekst utenfor innrammingen er retningslinjer, som supplerer bestemmelser og plankart.

3.1 PLANKRAV

I følgende områder er det krav om detaljregulering før igangsetting av bygge- og anleggstiltak:

a) Boligområdene: BK-1 – BK-10 og BF-1 – BF-4. Nederst i BK-2 skal det vurderes å prosjektere inn droppsone for barneskolen.
b) Næringsområdene: N-8 – N-11 med adkomstveg V7.
c) Kombinertområder: BK/N, GART/BK .
d) Ny arm Kanadavegen: V1.
e) Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

Minimumskrav til felles planlegging for å sikre helhetlig utvikling:

f) BF-1og BF 2 og eksisterende boliger (B9-8 og B9-9), og BF3 og BF-4 med tilhørende samleveg.
g) I-8 inklusive omlegging av elveløp og ny atkomst til I-8.
h) Områdene S-1 – S19 skal inkludere tilgrensende samferdselsformål

- S-1 og S-2 detaljreguleres samlet
- S-3 og S-4 detaljreguleres samlet
- S-18, TORG-1 og KH-1 detaljreguleres samlet
- S-6, S-8 og S-19 detaljreguleres samlet
- S-11 og S-12 detaljreguleres samlet
- S-13, S-14 og GS-4 detaljreguleres samlet

Avgrensning av detaljreguleringsplaner avklares endelig i oppstartsmøtet. Kommunen kan kreve at detaljreguleringsplaner skal utarbeides for flere byggeområder enn det som er angitt i pkt. 3.1. I tillegg kan det kreves at planarbeidet omfatter samferdselsårer, torg/gatetun og grønnstruktur som inngår eller ligger inntil byggeområdet/byggeområdene.

3.2 KRAV TIL DETALJREGULERING

a) Detaljreguleringsplan skal avklare både permanente og midlertidige bygge- og anleggstiltak.
b) Bestemmelsene under relevant reguleringsformål i områdeplanen skal legges til grunn for detaljreguleringen. Øvrig tekst i dette dokumentet er kommunens forventninger og retningslinjer for detaljregulering innenfor detaljplanområdet.
c) Samleveger skal vises med stigningsgrad og vise skjæringer og fyllinger.
d) Detaljreguleringsplaner skal inneholde VA-plan med håndtering av overflatevann.
e) Det skal legges vekt på klimavennlige løsninger, og dette skal dokumenteres i planen.
f) Kommunen kan kreve utbyggingsavtale med tiltakshaver før vedtak av detaljreguleringsplan, jf. pbl. kap 17.
g) For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn kan det ikke gis unntak fra detaljreguleringsplankravet jf. pbl. § 12-1. Ved søknad om dispensasjon fra plankravet, skal det i vurderingen legges vekt på om tiltaket har

betydning for målsetningen med og fremtidig gjennomføring av områderegulering for Segalstad Bru.

3.3 FELLESBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR ALLE BYGGEFORMÅL I PLANEN:

3.3.1

Alle tiltak som berører fylkesvegnettet må godkjennes av Statens vegvesen før bygging.

3.3.2

Ny handelsvirksomhet eller kjøpesenter eller utvidelse av slike, som blir større enn 1500 m2 BRA, kan bare lokaliseres innenfor området definert som indre sentrumssone. Tilsvarende er grense for samlet bruksareal innenfor indre sentrumssone maksimalt 6000 m2 BRA. Disse arealgrensene og lokaliseringskravene gjelder ikke for plass- og/eller transportkrevende varer.

3.3.3 Utforming og estetikk

a) Måleregler for møne- og gesimshøyder: Måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
b) Alle offentlige bygninger og større næringsbygg skal bygges med tre som hovedmateriale. Så langt det er mulig bør tre benyttes i konstruksjoner. Dette skal også tilstrebes for boliger og andre mindre bygg.
c) Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning og være tilpasset omgivelsene. Bebyggelse skal utformes på en slik måte at det bidrar til et helhetlig preg når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger.
d) Det tillates ikke blanke reflekterende flater f.eks. glasert takstein. Taktekkematerialet skal gi mørk eller matt fargevirkning.
e) Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med opprinnelig bebyggelse. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg. Store verandaer som ikke står i forhold til byggets dimensjoner eller form skal unngås.

3.3.4 Byggegrenser

Byggegrense mot offentlig/privat veg måles fra senterlinjen.

a) Byggegrense mot fylkesveg 254 og 255 er 15 m innenfor indre sentrumssone. Utenfor indre sentrumssone er byggegrense 30 m for fv. 255 og 20 m for fv. 254. Byggegrensene er vist i plankartet.
b) Byggegrense mot fylkesveg 318 (Kanadavegen) og 315 (Baklivegen) er 15 m. Byggegrensene er vist i plankartet.
c) Byggegrense mot samleveger der byggegrense ikke er vist i plankartet: 10 m. Garasjer kan plasseres nærmere enn byggegrensen dersom kommunen mener det kan gi en hensiktsmessig løsning. Eventuell plassering forutsetter at tiltaket ikke kommer i konflikt med siktforhold, vedlikehold av vegen og/eller framtidig utvidelse av vegen. I indre sentrumssone, der bygg med publikumsfunksjoner bør søke å stramme opp gateløp/ gatetun avklares byggegrenser i detaljreguleringsplan.
d) Byggegrense mot større bekker/flombekker: 20 m.
e) Byggegrense fra nabogrense: Bebyggelse med varig opphold minimum 4 m. Frittstående bygninger som garasje, uthus etc. minimum 1 m etter nærmere vurdering og tekniske krav.

3.3.5 Uteopphold

a) Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering og ikke kunne benyttes til bilparkering. Bakgrunnsstøy skal ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye uteoppholdsområder.
b) Det skal ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse før tilhørende/felles uteoppholdsareal er opparbeidet.

3.3.6 Universell utforming og tilgjengelighet

a) Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med krav og anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.
b) Ved nybygging eller ombygging skal det vektlegges at boliger, næringsbygg, fellesområder, uteområder og trafikkanlegg planlegges og utformes for å kunne brukes av alle, uten behov for spesiell tilpassing i etterkant.

3.3.7 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formålsområder kan kommunen kreve plassert små tekniske fellesanlegg slik som nettstasjoner, mindre pumpestasjoner og lignende. Anleggene skal plasseres diskret og utformes med god tilpasning til stedet.

3.3.8 Overflatevann

a) Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Løsning for overflatevanns-håndtering skal beskrives og dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltaket. Det skal legges vekt på klimavennlige løsninger (eks. regnbed, grønne tak).
b) Gausdal kommune tillater ikke å føre overflatevann til kommunalt avløpsnett.

Sammenhengende blå og grønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode og attraktive bomiljøer, og å sikre biologisk mangfold. Gausdal kommune kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer.

3.3.9 Sikring mot snøskred, jord- og flomskred

Nødvendig tiltak for å hindre skader og fare ved ras/utglidning skal gjennomføres i tråd med anbefaling i rapporten «Skredfarevurdering Segalstad Bru» fra NGI datert 29.11.2017.

3.3.10 Sikring mot flom

a) Alle tiltak skal sikres mot 200 års flom + klimapåslag, jfr. NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag.
b) Flomsikring ved omlegging av Gausa ved I-8 skal detaljprosjekteres av fagmiljø innen vassdragsteknikk og hydrologi, med utgangspunkt i rapporten «Elveomlegging Segalstad Bru» fra Asplan Viak datert 02.11.2015.
c) Bekker skal flomsikres for en beregnet flomvannføring for en 200-årsflom + klimapåslag. Dette gjelder også for kulverter. Søknad om utbedring av elveløp/bekkefar ved heving/oppfylling av terrenget og/eller gjennom byggetekniske løsninger, skal godkjennes av kommunen i samråd med sektormyndighetene.

3.3.11 Elektromagnetiske felt og radon

a) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetisk felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005. Se også "Bebyggelse nær høyspenningsanlegg", Statens strålevern 2017.

b) Alle bygg skal prosjekteres og utføres med radonforbyggende tiltak slik at evt. innstrømming av radon fra grunnen begrenses. Nye bygg skal sikres mot radonstråling ihht TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

3.3.12 Energiforsyning og miljø

Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Ved detaljregulering av S-1- S-19, og ved nybygg innenfor områdene I-1-I-10, T1 og T2 skal det tilrettelegges for alternative energikilder, som f.eks. biobrensel, jordvarme og solenergi.

3.3.13 Parkering

Plassering av parkeringsplasser og fordelingen mellom de ulike kategoriene plasser for biler, HC-parkering og sykler skal avklares i detaljregulering eller vises i situasjonsplan for tiltak der det ikke kreves detaljplan. Parkering i sentrumsområdene (sentrumsformål) skal fortrinnsvis løses i parkeringsanlegg og/eller parkering under terreng.

Minimumskrav til parkering for:	
Eneboliger	2 parkeringsplasser
Enebolig med sekundærleilighet	3 parkeringsplasser
Tomannsboliger	1,5 plass pr. boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 1, maksimum 2 p-plasser pr. boenhet Sykkel: Min. 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m2 BRA
Boenheter i indre sentrumssone	Minimum 0,5, maksimum 1 plass pr. boenhet Sykkel: Min 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m2 BRA
Forretninger og kontor i indre sentrumssone	Min.1 p-plass, maks. 2 p-plasser pr. 100 m2 BRA Sykkel: Min 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m2 BRA
Samferdsels- og parkeringsanlegg i indre sentrumssone (KP-1 og S-19)	Med lademulighet for elbil og elsykkel
Forretninger og kontor utenfor indre sentrumssone	Min.1 p-plass, maks. 3 p-plasser pr. 100 m2 BRA Sykkel: Min. 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m2 BRA
Tjenesteyting - undervisning	Min. 1 p-plass, maks. 2 p-plasser pr. 100 m2 BRA Sykkel: Min 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m2 BRA
Industri	Minimum 1 p-plass pr. 100 m2 BRA eller 1 p-plass pr. 2 ansatte

Parkering for bevegelseshemmede:

På parkeringsplass med plass til 20 biler eller flere, skal minst 5 % av plassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang og merkes tydelig.

Parkering og utnyttelsesgrad:

Areal for parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget for % BYA. Utendørs biloppstillingsplasser inngår med 18 m2 pr. plass.

Redusert krav til p-plasser ved sambruk i sentrumsformål (indre sentrumssone): Ved sambruk og fellesløsninger kan parkeringskravet reduseres til 70 % (for parkeringsandel i fellesanlegg).

Krav om ladepunkter for elbil og elsykkel:

Ved detaljregulering skal det stilles krav om ladepunkter for elbil og elsykkel.

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

a) Parkeringsplass på egen grunn, evt. med frikjøp av ansattparkering (til REN/P).
b) Parkeringsplass på annen eiendom under forutsetning av at parkeringen er basert på en tinglyst avtale.

3.3.14 Situasjonsplan

Søknad om tiltak eller søknad om rammetillatelse skal inneholde situasjonsplan med plassering for alle bygg på tomta/ området, selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig.

Situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

a) Plassering av all bebyggelse og anlegg, påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse.
b) Det skal avsettes plass til biloppstillingsplasser og/eller garasje/carport.
c) Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng på tomta.
d) Interne adkomstveger på tomta med stigningsgrad, parkeringsarealer, terrengarbeider, evt. murer og andre meldepliktige tiltak.
e) Kommunen kan kreve dokumentasjon av sol/ skyggeforhold for bebyggelsen på tomta, og for boliger, skoler og uteoppholdsarealer på andre tomter som får endrede sol/ skyggeforhold.
f) Kommunen kan kreve dokumentasjon i form av siktlinjer og eventuell endring i utsikt for nabobebyggelse.
g) Opparbeidelse og bruk av uteoppholdsarealer.
h) VA-ledninger og overflatevannshåndtering.
i) For boligbebyggelse og boligbebyggelse kombinert med andre formål skal det dokumenteres at tilstrekkelig utearealer og nærlekeplasser er tilgjengelig og tilstrekkelig store.

3.3.15 Utbyggingsavtale

Kommunen stiller krav om utbyggingsavtaler ved private reguleringsplaner og ved andre større byggetiltak, i henhold til kommunestyrevedtak.

3.3.16 Automatisk fredete kulturminner

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

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arekologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id. 127314, 127375, 127378, 127379, 126660, 126662, 216663, 216664, 216666, 216667, 241692, 241875, 241877, 242112, 242115 og 242117 som er markert som bestemmelsesområder i plankartet. Det fossile dyrkingslaget id. 2235 91 kan fjernes uten videre arkeologiske undersøkelser.

Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1.1. I-8 med flomvern

a) Arealene angitt i plankartet med H320_1 kan ikke tas i bruk til bygninger før området inngår i vedtatt detaljreguleringsplan.
b) Omlegging av Gausa, forbi I-8, med flomvern skal være opparbeidet før / eller samtidig med utvidelse av Industrivirksomhet i I-8.
c) Bestemmelser angitt i 5.6.1 legges til grunn for detaljreguleringen.
d) Flytting av avkjøringer eller nye avkjøringer fra fv. 254 utformes som kryss ihht N100 Veg- og gateutforming og i samråd med Statens vegvesen.

4.1.2. V1 - ny Kanadaveg til Frydenlund (fv. 318) – stenge eksisterende trase ned mot Høslan

Ny Kanadaveg (V1) – fra Segalstad gard til Frydenlund – skal være opparbeidet før eksisterende vegforbindelse mot sentrum/Høslan kan stenges for gjennomkjøring.

4.1.3. V2 - veg mellom Fargerivegen og Sagvegen – Utvikling av S-3 – S-6

V2 mellom Fargerivegen og Sagvegen skal være opparbeidet/ferdigstilt før / eller samtidig med etablering av TORG-1 og omklassifisering av Møllevegen til gatetun.

4.1.4. S-9 Driftsstasjonen/brannstasjon

Nytt bygg for kommunens driftsstasjon/brannstasjon skal være etablert før S-9 kan omdisponeres/ transformeres.

4.1.5. S-3 Parkering bak kommunehuset.

Dagens kommunale parkeringsplasser i S-3 skal være erstattet og etablert på alternativt sted før parkeringsplassen bebygges.

4.1.6. Boligbebyggelse – trygg skoleveg

Ny boligbebyggelse kan kun gis brukstillatelse/ferdigattest når det er etablert trygg skoleveg. For nye boligområder med plankrav stadfestes dette med rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan.

4.1.7. Boligbebyggelse – utbyggingsrekkefølge

a. BF-1 og BF-2 kan bygges ut samtidig. 75 % av utbyggingspotensialet i ett felt skal være ferdig utbygd før utbygging av neste felt igangsettes.
b. BK-10 kan ikke bygges ut før ny atkomst fra fv. 315 er etablert og eksisterende avkjørsel fra fv. 255 er stengt.

4.1.8. Næringsbebyggelse

75 % av områdene N-8 og N-9 skal være utbygd/tatt i bruk før utbygging av N-10 og/eller N-11 med atkomstveg kan igangsettes.

4.1.9. Avkjørsel REN-1

Eksisterende avkjørsel stenges når ny avkjørsel tas i bruk.

4.1.10. Opparbeidelse av tilstøtende uteområder i den indre sentrumssona (sentrumsformål).

Alle utomhusareal som gatetun, fortau, kjøreareal, parkering, og grøntarealer i tilknytting til de enkelte byggeområdene og som er beregnet på offentlig bruk, skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny boligbebyggelse kan gis.

4.1.11 Støy

Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for større støybelastning enn det som er tillatt i henhold til de generelle retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og NS8175:2012, eller at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå. Utforming og plassering av støyskjerming er et søknadspliktig tiltak. Ved behov for støyskjerming må dette være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på omsøkt tiltak. Se også pkt 10.1

4.1.12

Det skal etableres hekk, trær e.l. langs gjerdet mot Gausdal Bruvoll før anlegget gis ferdigtillatelse. (vedtatt 11.06.21 i PU-sak 31/21

5

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 BOLIGBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE - B/BF - (RP. 1111)

Eksisterende områder for frittliggende småhusbebyggelse er i plankartet benevnt som B1-1 – B10-1, fremtidige områder er benevnt BF-1 – BF-4.

5.1.1. Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

I områdene skal det bygges eneboliger, eneboliger med en (1) sekundærleilighet eller tomannsboliger med tilhørende garasje og uthus.

5.1.2. Grad av utnytting

B1-1 – B10-1: Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje og biloppstillingsplass, må ikke overstige 25 %.

BF-1 – BF-4: Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje og biloppstillingsplass, må ikke overstige 30 %. Tomtenes areal skal ikke overstige 1000 m2.

5.1.3. Sokkeletasje

Der eksisterende terreng gjør det naturlig, bør bebyggelsen utføres med sokkeletasje. I skrånende terreng brattere enn 1:6 er dette et krav, med mindre det velges andre løsninger som er tilpasset bratt terreng, for eksempel trappet løsning.

5.1.4. Takform og takvinkel

I områdene B og BF tillates saltak, pulttak eller to takflater. Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Pulttak skal ha takvinkel mellom 4 og 12 grader, og bygg med to takflater skal ha takvinkel mellom 10 og 18 grader. Flate tak er bare tillatt i områdene BF-1 – BF-4.

5.1.5. Frittliggende småhusbebyggelse i flatt terreng

a) Saltak: Mønehøyde maks. 7,5 meter, gesimshøyde maks. 5,5 m.
b) Pulttak: Øvre gesimshøyde maks. 7,5 m og nedre gesimshøyde maks. 6,0 m
c) Bygg med to takflater: Mønehøyde inntil 7,5m, spranget i mønet skal ikke overstige 1,3m.
d) Flatt tak: Gesimshøyde inntil 6,5 meter (BF-1 – BF-4).

5.1.6. Frittliggende småhusbebyggelse i skrånende terreng med underetasje (sokkel)

a) Saltak: Mønehøyde maks. 8 meter, gesimshøyde maks. 6 m.
b) Pulttak: Øvre gesimshøyde maks. 8 m og nedre gesimshøyde maks. 6,5 m
c) Bygg med to takflater: Mønehøyde maks. 8 m, spranget i mønet skal ikke overstige 1,3m.
d) Flatt tak: Gesimshøyde maks. 7,5 meter fra laveste planerte terreng.

5.1.7. Garasjer og uthus

Maksimal mønehøyde for garasjer og uthus: 5,5m. Garasjer og uthus tillates ikke brukt til beboelse, store vinduer tillates ikke. Garasjer/uthus skal ikke ha bruksareal (T-BRA) over 50 m^2, og skal tilpasses og underordnes bolighuset.

5.1.8. Terrengbearbeiding

Ved opparbeiding av ubebygd areal og etablering av infrastruktur skal det tas hensyn til tomtas opprinnelige topografi. Skjæringer skal ikke overskride 2,0 m og fyllinger skal ikke overstige 1,5m i forhold til opprinnelig terreng.

5.1.9. Lekeplasser/møteplasser

Det skal anlegges minimum 1 nærleikeplass på minimum 250m^2 per 15 boenheter. Største avstand fra ytterste boenhet til lekeplass bør ikke overstige 150 meter. I områder med flere enn 30 boenheter skal det i tillegg anlegges områdelekeplass på minimum 1000m^2, minst 50 % av dette området skal være flatt.

5.1.10 Støy

Støysituasjonen skal tilfredsstille kravene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 kap. 3, tabell 3. Kommunen kan kreve støyfaglig utredning dersom en antar at et område kan ha for mye støy i forhold til retningslinjene.

Med sekundærleilighet menes en selvstendig boenhet som innehar alle nødvendige boligfunksjoner, og som ligger i samme bygning som primærenheten (eneboligen).

5.2 BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (RP. 1112)

Områdene for konsentrert småhusbebyggelse er i plankartet benevnt som BK-1 – BK-10.

Føringer for detaljreguleringsplaner:

5.2.1. Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse

a) Innenfor områdene BK-2 -BK-10 kan det oppføres rekkehus, kjeda -, terrassert - eller blokkbebyggelse, med minimum 2 etasjer. BK-1 skal bebygges med terrassert bebyggelse i minimum 4 etasjer. Der terrenget overstiger 1:6 skal bygging av underetasje eller terrassert bebyggelse vurderes.

b) Parkering skal planlegges som felles garasje-/carportanlegg eller parkeringskjeller.

c) Utbyggingen kan skje i flere byggetrinn. I forbindelse med første byggetrinn skal det fremlegges en illustrasjonsplan for framtidig planlagt utnyttelse av områdene.

5.2.2. Terrengbearbeiding

Ved opparbeiding av ubebygd areal og etablering av infrastruktur skal det tas hensyn til områdets opprinnelige topografi. Skjæringer skal ikke overskride 2,0 m og fyllinger skal ikke overstige 1,5m i forhold til opprinnelig terreng.

5.2.3. Universell utforming

Minimum 50 % av boenheter i BK-2-BK-10 skal være tilgjengelige boenheter, i BK-1: 100 %. Adkomster til enhetene og uteområder tilhørende disse boenhetene skal være universelt utformet.

5.2.4. Grad av utnytting

Bebygd areal (%-BYA): Minimum BYA = 30 %,maksimum BYA = 60 %.

5.2.5. Byggehøyde og utforming

a) Møne- og gesimshøyder skal avklares i detaljreguleringsplan for det enkelte område.

b) Bygninger innenfor samme byggeområde skal ha samme takform som gjør at de danner helhetlige grupper.

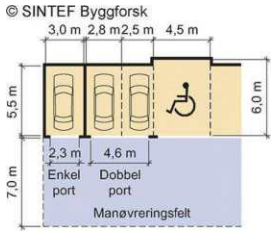
5.2.6. Lekeplasser/ møteplasser

Det skal anlegges minimum 1 nærleke-/ møteplass på minimum 175 m² per 15 boenheter. Største avstand fra boenhet til tilhørende lekeplass skal ikke overstige 150 meter. Nye boenheter i små prosjekter (inntil 14 boenheter) skal ha minimum 15 m² felles uteoppholdsareal. Områdene skal være skjermet og ha god soltilgang. I større prosjekter skal kravet til leke- og møteplasser avklares i detaljreguleringen av området.

5.2.7. Støy

Støysituasjonen skal tilfredsstille kravene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 kap. 3, tabell 3. Kommunen kan kreve støyfaglig utredning dersom en antar at et område kan ha for mye støy i forhold til retningslinjene.

For å oppnå 50 % tilgjengelige boenheter i bratt lende anbefales garasjeanlegg i underetasje slik at boenheter i bygget nedenfor får adkomst fra opparbeidet manøvreringsfelt på nivå med garasjeplassene.



Plassbehov for rekkegarasjer i ulike varianter. Målene gjelder fri plass. Konstruksjonstykkelser kommer i tillegg.

5.3 SENTRUMSFORMÅL (RP 1130)

Områdene benevnt S-1 til S-19 kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende areal for parkering, lek og uteoppholdsareal. Utbyggingen kan skje over flere byggetrinn. Områdene regulert til sentrumsformål avgrenser den indre sentrumssonen.

FELLESBESTEMMELSER FOR INDRE SENTRUMSOMRÅDE

5.3.1. Rekkefølgebestemmelser

Framtidige transformasjonsområder som kan omformes gjennom helhetlig detaljregulering (S-6, S-8, S9, S-10, S-13, S-16 og deler av S-19):

a) S-6, S-8, S-13, S-16 og den delen av S-19 med boligbebyggelse: Inntil detaljregulering for full transformasjon iverksettes gjelder bestemmelsene for frittliggende boligbebyggelse kap 5.1 for disse områdene.
b) S-9: Inntil detaljregulering for full transformasjon iverksettes gjelder bestemmelsene for Forretning/Kontor/Industri kap 5.14 for dette området.
c) S-10: Inntil detaljregulering for full transformasjon iverksettes gjelder bestemmelsene for Forretning/Kontor/Industri kap 5.14 for dette området.

5.3.2. Føringer for detaljreguleringsplaner:

a) Bebygd areal BYA inklusiv parkering på bakkenivå skal ikke overstige 80 % BYA. Minimum BYA settes til 60 %.
b) I området S- 11 skal nye bygninger oppføres i minimum 2 etasjer. I områdene S-9 og S-10 skal nye bygninger oppføres i minimum 4 etasjer. I de andre sentrumsformål-områdene skal nye bygninger oppføres i minimum 3 etasjer.
c) Møne- og gesimshøyde fastsettes i detaljreguleringen av områdene.
d) Første etasje (gateplan) av den del av bebyggelsen som vender mot henholdsvis Vestringsvegen, Møllevegen eller Fargerivegen skal benyttes til forretning/tjenesteyting. For å stramme opp bebyggelsen mot sentrumsveger/ gatetun anbefales bruk av byggelinjer i detaljreguleringsplan.
e) I S- 12 – S-17 settes krav til forretning/tjenesteyting i gateplan bare til bygninger som har fasade mot fylkesveg 255 (Gausdalsvegen) og fylkesveg 254 (Østringsvegen).
f) I S-19 skal det bygges anlegg for konsentrert parkering (parkeringshus) i kombinasjon med øvrig sentrumsformål.
g) Ved transformasjon skal områdene S-6 og S-8 detaljreguleres samlet.
h) I forbindelse med detaljregulering av området S-9, skal gatetun-forbindelsen fra sentrum via Møllevegen til T1/Gausdal Arena videreføres som en integrert del av området og med prioritet for gående. Forbindelsen skal være universelt utformet, trafikksikker og skape en naturlig kobling til T1. Forbindelsen skal være ferdigstilt før/samtidig med utvikling av S-9.

i) I områdene S-9, S-10 og S-18 skal 100 % av alle nye boenheter være tilgjengelige boenheter.
I de andre sentrumsformål-områdene skal minimum 60 % av alle nye boenheter være tilgjengelige boenheter.
j) Støysituasjonen skal tilfredsstille kravene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 kap. 3, tabell 3. Kommunen kan kreve støyfaglig utredning dersom en antar at et område kan ha for mye støy i forhold til retningslinjene.
k) Nye boenheter skal ha minimum 5 m2 privat uteoppholdsareal.
l) Felles uteoppholdsareal og lekeplasser tilknyttet boenheter skal følge de samme bestemmelser som for Konsentrert boligbebyggelse, jf. pkt 5.2.6. Deler av felles uteoppholdsareal kan være takterrasse, men lekeplass skal være på bakkenivå.
m) Ved regulering av S-13 og S-14 skal behov for dagparkering for ansatte i sentrumskjernen vurderes nærmere.
n) Avkjørsler fra fv. 254 og 255 fastsettes i detaljreguleringsplaner.

Retningslinjer og forventninger til detaljplanlegging av ny bebyggelse i den indre sentrumssona:

Bebyggelsens plassering og form

Bebyggelsen skal gis en god, nåtidig utforming. Plassering og hovedform skal være i prinsipiell overensstemmelse med de bestående bygninger og anlegg. Detaljer, fasadeartikulering, materialbruk og farger skal utformes med hensyn til omkringliggende bebyggelse. Bygninger skal plasseres og utformes slik at det ikke oppstår ensartete fasadelengder på mer enn 25 m. Mellom bygningene eller fasadeenhetene bør det være åpent rom eller eventuelt inntrukne partier som bidrar til variasjon i fasadeuttrykket.

Materialbruk og fasader

Fasaden skal ha et hoveduttrykk av tre. Tre bør være hovedmateriale i konstruksjon eller i kombinasjon med andre materialer. Til taktekking skal benyttes materialer som gir mørke matte overflater. Bebyggelsen skal gis arkitektonisk kvalitet med gode proporsjoner, uttrykk og detaljering som sikrer mangfold og egenart.

Uteområder

Bebyggelsens etasjer mot gateplan skal gis utadrettede publikumsfunksjoner som stimulerer til aktivitet og opplevelser i uterommene mellom husene (landsbyliv). Teknisk infrastruktur og parkeringsløsninger skal organiseres slik at arealer på bakkeplan i størst mulig grad frigjøres til gode møteplasser og uterom.

Uteområder skal utformes universelt, og tilrettelegges slik at de bidrar til variert og aktiv bruk og ivaretar alle aldersgrupper. Tilrettelegging av uteområder og forbindelseslinjer skal stimulere til fysisk aktivitet og uteopphold. Utendørs lagring er ikke tillatt uten inngjerding/ skjerming.

5.4 TJENESTEYTING (RP. 1160)

Områdene for tjenesteyting er i plankartet benevnt som T-1 – T-2 er eksisterende skole- og idrettsanlegg og skal benyttes til offentlig eller privat virksomhet og tjenesteyting.

a) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 70 % BYA.
b) Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke overstige 15,0/12,5 meter.

5.5. NÆRINGSBEBYGGELSE (RP. 1300)

Omfatter industri-, verksteds-, håndverks- og lagervirksomhet. Kommunens drifts- og brannstasjon kan etableres i område regulert til Næringsbebyggelse.

a) Mindre utsalg inntil 100 m2 i forbindelse med egen virksomhet kan tillates. Dagligvarehandel er ikke tillatt.
b) Bebygd areal BYA skal ikke overstige 80 % BYA.
c) Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 15,0/12,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. For bygg med flate tak eller skråtak skal gesimshøyden målt fra planert terreng ikke overskride 12,5 meter.
d) Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 15 og 38 grader. Avvikende takform kan tillates dersom de danner helhetlige grupper.
e) Utendørs lagring er tillatt, men bør skjermes for innsyn og anlegges på den siden som vender bort fra veg.
f) Lager av eksplosive og/eller brannfarlige varer er ikke tillatt uten særlig tillatelse. Gitt industriområdenes nærhet til boligområder, må særlig støyende og/eller forurensende virksomhet vurderes særskilt, jf. Retningslinje T-1520 og tilsvarende.
g) Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes skal det framlegges tegninger som viser bebyggelsens tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger, veger og vegetasjon.

5.6. INDUSTRI (RP. 1340)

Områdene skal nyttes til industriformål med tilhørende anlegg, og er benevnt i plankartet som I-1 – I-8.

5.6.1 Formkrav ved tiltak i industriområder uten plankrav

a) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 70 % BYA for byggeområdet samlet.
b) Maksimal møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 15,0/12,5 meter, målt fra planert terreng rundt bygget.
c) Der forholdene ligger til rette for det m.h.t atkomst og parkering kan kommunen tillate kontor- og/eller forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området. Detaljvarehandel er ikke tillatt.
d) For å redusere faren for skade ved flom skal areal som bebygges i område I-5 ha minimum høyde innvendig gulvnivå lik 224 moh. i nordre del og 223 moh. I søndre del.
e) I områdene tillates ikke oppført industrianlegg for produksjon av eksplosive- og/eller brannfarlige varer. Gitt industriområdenes nærhet til boligområder, må særlig støyende og/eller forurensende industri vurderes særskilt, jf. Retningslinje T-1520 og tilsvarende.

5.7 IDRETT (RP. 1400)

Området er benevnt som Idrett-1 i plankartet er regulert gjennom detaljregulering for Linflåa idrettsplass (detaljreguleringsplaner videreføres).

5.8 RENOVASJONSANLEGG (RP. 1550)

Området er benevnt som REN-1 i plankartet og skal benyttes til renovasjonsanlegg.

a) Området skal sikres med gjerde og låsbar port.
b) Bebygd areal for kontor/spiserom/oppholdsrom skal ikke overstige 20 % BYA
c) Maksimal møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 8,0/6,5 meter.

5.9 ØVRIG KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG (RP. 1560)

5.9.1 Vann og avløpsanlegg – VA-1

a) Området skal benyttes til kommunalteknisk virksomhet.

b) Deler av området kan benyttes til ansattparkering til S-18 (kommunehuset).

5.9.2 Vann og avløpsanlegg, pumpestasjon. – VA-2

a) Området tillates benyttet til pumpestasjon /kommunalteknisk virksomhet.
b) Nærområdet rundt VA-2 skal sikres mot at dyr og uvedkommende får direkte adgang.

5.9.3 Høydebasseng – VA-3

Innenfor området regulert til høydebasseng er det anlagt vannmagasin med tekniske rom.

5.9.4 Vannforsyningsanlegg – TEK-1

a) I TEK-1 er det bare tillatt med aktiviteter som har med drift og vedlikehold av vannforsyningen til I-8.
b) Det er ikke tillatt med dyrking, gjødsling eller beite innenfor området.
c) Nærområdet rundt vannforsyningen skal sikres mot forurensing og for å hindre dyr og uvedkommende personer direkte adgang

5.10 LEKEPLASS (RP. 1610)

Områdene benevnt som LEK-1-5 i plankartet er regulert som lekeplass.

a) I lekeplassområdene skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares.
b) Det kan plasseres konstruksjoner som har naturlig tilknytning til bruken av området.

5.11 BOLIG / NÆRING (RP.1800)

a) Underetasje skal nyttes til næring. Detaljvarehandel er ikke tillatt.
b) Bestemmelsene i pkt. 5.1 er retningsgivende for boligetasjen og uthus/garasje.

5.12 KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE / NÆRING (RP.1800)

a) Adkomst fra Steinsmovegen. Detaljvarehandel er ikke tillatt. Næring i underetasje og evt. første etasje. Maksimalt 4 etasjer.
b) Bestemmelsene i pkt. 5.2 er retningsgivende for planarbeidet. Støyutredes i detaljplan.

5.13 GARTNERI / KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (RP.1800)

a) Ved transformasjon fra gartneri til boligbebyggelse kreves det detaljreguleringsplan
b) Bestemmelsene i pkt. 5.2 er retningsgivende for planarbeidet

5.14 FORRETNING / KONTOR / INDUSTRI (RP. 1811)

Områdene benevnt som FKI kan benyttes til forretning for plass- og/eller transportkrevende varer, kontor og industri, med tilhørende anlegg.

a) Detaljvarehandel er ikke tillatt.
b) Bebygd areal BYA skal ikke overstige 80 % BYA.
c) Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 15,0/12,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. For bygg med flate tak eller skråtak skal gesimshøyden målt fra planert terreng ikke overskride 12,5 meter.
d) Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 15 og 38 grader. Bygninger med avvikende takform kan tillates dersom de danner helhetlige grupper.
e) Utendørs lagring er tillatt, men bør skjermes for innsyn og anlegges på den siden av bygg som vender bort fra veg.
f) Industri/lager av eksplosive og/eller brannfarlige varer er ikke tillatt uten særlig tillatelse.

g) Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes skal det framlegges tegninger som viser bebyggelsens tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger, veger og vegetasjon.

5.15 INDUSTRI/LAGER (RP. 1826)

Produksjons-/ lagervirksomhet uten publikumsrettet aktivitet.

a) Detaljvarehandel er ikke tillatt.
b) Lager/administrasjonsbygg med BRA inntil 100 m2 kan tillates, unntatt på I/L-2.
c) Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 15,0/12,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. For bygg med horisontale takflater eller skråtak skal gesimshøyden målt fra planert terreng ikke overskride 12,5 meter.
d) Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 15 og 38 grader. Bygninger med avvikende takform kan tillates dersom de danner helhetlige grupper.
e) Utendørs lagring er tillatt, men bør skjermes for innsyn med bruk av levegger.
f) Industri/lager av eksplosive og/eller brannfarlige varer er ikke tillatt uten særlig tillatelse.
g) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan, jfr. pkt. 3.3.4.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 VEG (RP. 2010)

a) Kjøreveger skal ha minimum 4 meters bredde + sideareal/grøft.
b) Avkjøringer fra offentlig veg skal utformes i henhold til håndbok N100 og godkjennes av vegmyndighetene før byggestart.
c) Frisikt i kryss: Frisiktlinjer i kryss er vist på plankartet i tråd med håndbok N100. I siktsonene kan det ikke etableres anlegg eller vegetasjon med høyde over 0,5 meter over tilliggende vegbaner. Enkeltstolper og høystammede trær med diameter under 30 cm kan aksepteres. Snøopplag i vintersesongen skal ikke overskride 0,5 m høyde.
d) Nye bruer/kulverter/stikkrenner og utbedring av eksisterende anlegg skal utformes/dimensjoneres slik at de kan ta unna for en 200-års flom og ikke gi økt fare for flom og erosjon.
e) Ved detaljregulering av sentrumsformålområdene skal fartsdempende tiltak etter prinsippene for miljøgate langs følgende fylkesvegstrekninger utredes:
- fv. 255/254 f.o.m. S-14 i sør, t.o.m. S-17 i nord.
- fv. 255 f.o.m kryss fv.254 i øst til og med Linflåkrysset i vest.

6.2 TORG (RP. 2013)

Området benevnt som TORG-1 i plankartet er regulert som torg.

a) Arealet skal utvikles som torg og knutepunkt på Segalstad bru.
b) Torgarealet skal utvikles ut fra en utomhusplan med detaljer som sikrer god helhet og gode uterom. Det skal legges til rette for lek og aktivitet. "Gatemøbler" som benker, plakatstativer, installasjoner og belysningsarmaturer må ikke være til hinder for bruk av torgarealet ved større arrangementer. Torgarealet skal utformes universelt.
c) Atkomst for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold, samt varetransport til S-18 er tillatt. Det tillates ikke bilparkering på torgarealet.

6.3 GATETUN (RP. 2014)

Møllevegen.

Møllevegen skal utvikles som gatetun, på myke trafikanters premisser. Atkomst for utrykningskjøretøy, samt drift og vedlikehold er tillatt. Varetransport til tilgrensende næringsareal er tillatt.

6.4 GANG-/ SYKKELVEG (RP. 2015)

Arealene skal benyttes til gang og sykkelveg eller fortau.
Gang- og sykkelveg/fortauer skal opparbeides i minimum 3 meter asfaltert bredde og være fysisk atskilt fra kjørevegen med grøft, grøntareal eller kantstein.

6.5 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (RP. 2019)

Vegskråninger skal ikke være brattere enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Skjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse av anlegget.

6.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASS (RP. 2073)

Arealene skal benyttes til kollektivholdeplass. Kollektivholdeplassene KH1 og KH2 skal være universelt utformet.

6.7 KOLLEKTIVANLEGG - PENDLERPARKERING (RP. 2074)

Området KP-1 skal benyttes til pendlerparkering, og være forbeholdt bussreisende. Ved behov kan parkering etableres i flere etasjer. Anlegget skal ha parkeringsmulighet for sykkel.

Det bør legges til rette for sykkelparkering under tak.
Eventuelle skråninger/ terrengfylling bør tilsåes/beplantes.

6.8 ANGITTE SAMFERDSELSANLEGG OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTURTRASEER KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (RP. 2900)

6.8.1 Gatetun/ Sentrumsformål (GS-1)

Området benevnt som GS-1 er sideareal langs Møllevegen.

a) Ved detaljregulering kan arealet i GS-1 styrke Møllevegen sin funksjon som gatetun, samt bedre den fysiske og visuelle forbindelsen mellom Gausdal Arena/GVS og sentrum.
b) Endelig utforming av dette arealet skal avklares i forbindelse med detaljregulering av gatetunet og tilgrensende byggeområder (sentrumsformål) langs Møllevegen.

6.8.2 Gatetun/ Sentrumsformål (GS-2 og GS-3)

GS-2 er vegetasjonssone mellom boligene i Furulundvegen og S-3. **GS-3** er Furulundvegen.

a) Bestemmelsene under kap.7 (Grønnstruktur) gjelder så lenge GS-2 benyttes til vegetasjonssone.
b) GS-3 er i dag atkomstveg og bestemmelsene i punkt 6.1 legges til grunn så lenge arealet benyttes til atkomstveg.
c) I forbindelse med detaljplaner for områdene S-3 og S-4 og S-6 og S-8 kan **GS-2** og **GS-3** omdisponeres til sentrumsformål for helhetlig utvikling av sentrumsområdet.

6.8.3 Gatetun/ Sentrumsformål (GS-4)

Forbindelse mellom Gausdalsvegen og fremtidig gangbru over Gausa.

a) Plassering og utforming av forbindelsen GS-4 skal avklares i detaljreguleringsplan for områdene S-13 og S-14. Endelig utforming og tilslutning/kontaktpunkt til Gausdalsvegen avklares i detaljreguleringen.
b) Forbindelsen/gatetunet skal utvikles på premissene til fotgjengere og syklister.

6.8.4 Parkering og sentrumsformål (S19)

Området skal primært løse parkeringsbehov i sentrum ved at parkering anlegges i minimum 2 etasjer, hvorav den ene av disse skal anlegges under bakken. Området kan planlegges med etasjevis fordeling slik at etasjen/nivået på bakkenivå utnyttes til sentrumsformål og varelevering. Anlegget skal ha parkeringsmulighet for sykkel.

6.8.5 GS/Landbruk

Veg over jordet fra Baklivegen til Gausa ved Fjerdum.

Arealet er landbruksveg som også har funksjon som gang-/sykkelveg. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer/ vanskeliggjør adkomst og drift av landbruksarealer.

6.8.6 REN-2/Parkering og lager (P/L)

a) Deler av området REN-2/P/L skal opparbeides som ansattparkering og avlastningsparkering ved større arrangementer på Segalstad Bru.
b) Parkeringsdelen skal opparbeides som "grønne parkeringsplasser". Rabatter mellom parkeringsrekkene og områdets avgrensning skal beplantes med trær og busker.
c) Deler av området er utvidelse av renovasjonsområde/miljøstasjon. Forutsatt at resten av området ikke benyttes til parkering kan kommunen tillate at området benyttes til lagringsplass eller renovasjonsområde. Det tillates ikke oppføring av bygninger på området.

6.8.7 Parkering (P1)

Innenfor området P1 skal det etableres ladestasjon for el-biler. (*vedtatt 11.06.2021 i PU-sak 31/21)*

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 GRØNNSTRUKTUR (RP.3001)

Kantsoner langs elvene og øvrige grønnkorridorer.

a) I kantsonene langs elver og større bekker skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad (vegetasjonsbelte). Kantsonen skal ha minimum 6 meters bredde.
b) Ved behov for forebygging av flom i bekker og vassdrag skal dette prosjekteres og utredes særskilt.
c) Forsiktig hogst og fornying av trebestand er tillatt. Rydding av enkle stier er tillatt.

I forbindelse med omlegging av Gausa, for delstrekning av Gausa ved Q-meieriet, skal kantsonen revegeteres med stedegen vegetasjon. Vegetasjonsbeltet er skissemessig framstilt i plankartet. Detaljprosjektering vil kunne gi avvik, men bredden forutsettes opprettholdt.

7.2 TURDRAG (RP. 3030)

Tursti langs Gausa og tursti i nordre del av planområdet.

a) Det kan opparbeides en enkel sti for gående og syklende. Stiens bredde skal ikke overstige 2 meter.
b) Elvestien anlegges skånsomt i overgang mellom jorder og vegetasjonsbeltet langs elva.

Det kan anlegges skiløype på turstiene.

7.3 TURVEG (RP. 3031)

Turveger i/mellom boligområder og til skole/sentrum.

a) Turvegene er forbeholdt gående og syklende og bør ha grusvegstandard.
b) Turvegene danner forbindelseslinjer for myke trafikanter mellom boligområdene og til skole, sentrum, aktivitetsområder og øvrig grønnstruktur, og kan tilrettelegges for helårs bruk/vinterbrøyting. Belysning kan tillates.

7.4 FRIOMRÅDE (RP. 3040)

Området langs Gausa fra Segalstad Bru ned til ny gangbru GS-4.

a) Friområdene langs Gausa, fra Segalstad Bru (i nordvest) til ny gangbru GS-4 (i sørøst), kan gis et parkmessig preg med tiltak som gjør elva mer tilgjengelig for opplevelser og aktiviteter/uteopphold.

b) Tiltak i friområdene langs elva skal prosjekteres i henhold til NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Større varige konstruksjoner skal utformes/dimensjoneres slik at de kan tåle en 200-års flom + klimapåslag.
c) Tiltak i friområdene skal ikke gi økt fare for flom og erosjon.
d) Alle tiltak i vassdrag er søknadspliktige.

7.5 VEGETASJONSSKJERM (RP. 3060)

I hovedsak vegetasjonssoner mellom nærings-/industriområder og boligområder.

a) I vegetasjonsskjermene skal vegetasjon bevares som buffersone for å hindre innsyn til og redusere støvflukt fra nærings-/industriområder. Det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.
b) Forsiktig hogst og fornying av trebestand er tillatt. Rydding av enkle stier er tillatt.

8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

8.1 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (RP. 5100)

Områdene regulert til LNFR er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltak som ikke er stedbunden næring tillates ikke.
Departementenes veileder «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien.

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

I områder regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag er det forbud mot tiltak som medfører ulemper/skader på vassdraget.

9.1 OMLEGGING AV DEL AV GAUSA VED I-8

Omlegging av Gausa skal inngå i detaljregulering av I-8. Vurderingene i rapporten «Elveomlegging Segalstad Bru» fra Asplan Viak datert 6/11-2017 skal legges til grunn. I detaljplanprosessen skal elveomleggingen detaljprosjektertes av fagmiljø, med stor vekt på vassdragsteknikk og miljømessige hensyn, og i samråd med berørte fagmyndigheter.

9.2 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (RP. 6610)

Det er ikke tillat med inngrep i vassdragene som reduserer verdien for naturmangfold og friluftsliv.

Gausavassdraget er verna mot vannkraftutbygging. Vassdraget er gitt vern av hensyn til kombinasjon naturvern- og friluftslivsinteresser, og er kategorisert til «naturtype – viktig bekkedrag, verdi B». Vassdraget er viktig for storauren, som gyter både i hovedelva og i sidebekker til denne.

10 HENSYNSSONER

10.1 STØYSONER (JF. PBL § 11-8,BOKSTAV A, JF. § 12-6)

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i byggeområder. Støynivå innendørs skal tilfredsstille kravene i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

I områder som kan være utsatt for støy skal tiltakshaver, både ved søknad om tillatelse for tiltak ny boligbebyggelse der det ikke kreves detaljreguleringsplan og ved detaljregulering, dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning med støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak.
Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

10.1.1 Rød sone i henhold til T-1442 (H_210)

Bebyggelse og anlegg for varig opphold, eller arealer tilrettelagt for uteopphold, lek og aktivitet er ikke tillatt.

10.1.2 Gul sone i henhold til T-1442 (H_220)

For ny støyfølsom bebyggelse og arealer tilrettelagt for uteopphold, lek og aktivitet skal det dokumenteres at krav i gjeldende forskrifter/retningslinjer er oppfylt.

10.2 FARESONER (JF. PBL § 11-8,BOKSTAV A, JF. § 12-6)

10.2.1. Ras- og skredfare (H_310)

I faresone ras- og skredfare tillates ingen utbygging / etablering av tiltak og anlegg uten at det prosjekteres tiltak som ivaretar sikkerheten mot ras/skred. Prosjekteringen skal utarbeides av fagkyndige, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikkert i tråd med kravene fastsatt i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

Snauhogst innenfor hensynssonen er ikke tillatt.

10.2.2. Flomfare (H_320)

Hensynssoner med benevnelse H_320 viser 200-års flomnivå + klimapåslag.

a) Det tillates ikke ny etablering av bebyggelse lavere enn nivå for 200-års flom med mindre det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.
b) Etablering av flomforbygging for å sikre bebyggelse og anlegg må omsøkes og godkjennes av kommunen i samråd med berørte sektormyndigheter.

a) Turdrag (sti langs Gausa) aksepteres etablert i sone med flomfare.
b) Ved prosjektering og detaljutredning av flomverntiltak kan kommunen kreve tredjepartskontroll av beregningsgrunnlag og foreslåtte tiltak.

10.2.3. Høyspenningsanlegg (H_370)

Fareområdene omfatter areal under kraftlinjer m/ sikkerhetssone. Innenfor fareområdene tillates ikke oppført bygninger. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

10.4 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN (JF. PBL § 11-8,BOKSTAV F, JF. § 12-6)

Detaljreguleringsplaner som videreføres er vist med hensynssone **(H_910),** og gjelder foran områdeplanen.

Detaljreguleringsplaner som videreføres / blir erstattet helt eller delvis av områdereguleringen:

PlanId:	Navn	Vedtatt:	Videreført/ erstatter:	Kommentar:
43	*Steinshågån*	*19.7.1973*	*Erstattet*	
42-142	*Segalstad Bru II*	*27.6.1980*	*Erstattet*	
46	*Birkelund og Røysa*	*6.5.1986*	*Erstattet*	
42	*Sollia boligfelt*	*23.5.1989*	*Erstattet*	
54	*Hørslum*	*4.2.1996*	*Erstattet*	
50	*Gang- og sykkelveg Fjerdrum-Volegutua*	*14.12.1999*	*Erstatter deler av planen*	*Ferdig utbygd i planområdet*
23	*Rv. 255 Lillehammer grense – Segalstad bru*	*22.6.2005*	*Erstatter deler av planen*	*Ferdig utbygd planområdet*
49	*Fjerdrumsenga*	*25.8.2005*	*Erstattet*	
42-MVE	*Sollia boligfelt MVE*	*7.12.2006*	*Erstattet*	
58	*Steinsmoen*	*28.5.2009*	*Erstattet*	*endring pga blant annet ny veg.*
57	***Linflåa***	***9.9.2009***	***Videreført***	***H910_1***
201201	***Linflåa idrettsplass (endring del)***	***27.9.2012***	***Videreført***	***H910_2***
56	*Linflåa – Furulund*	*28.1.2010*	*Erstattet*	
55	*Segalstadvollen – Bjørndalsvollen*	*28.1.2010*	*Erstattet*	*.*
60	*Steine næringsområde*	*19.5.2011*	*Erstattet*	
61	*Linflåkrysset*	*20.10.2011*	*Erstattet*	

11. BESTEMMELSESOMRÅDER

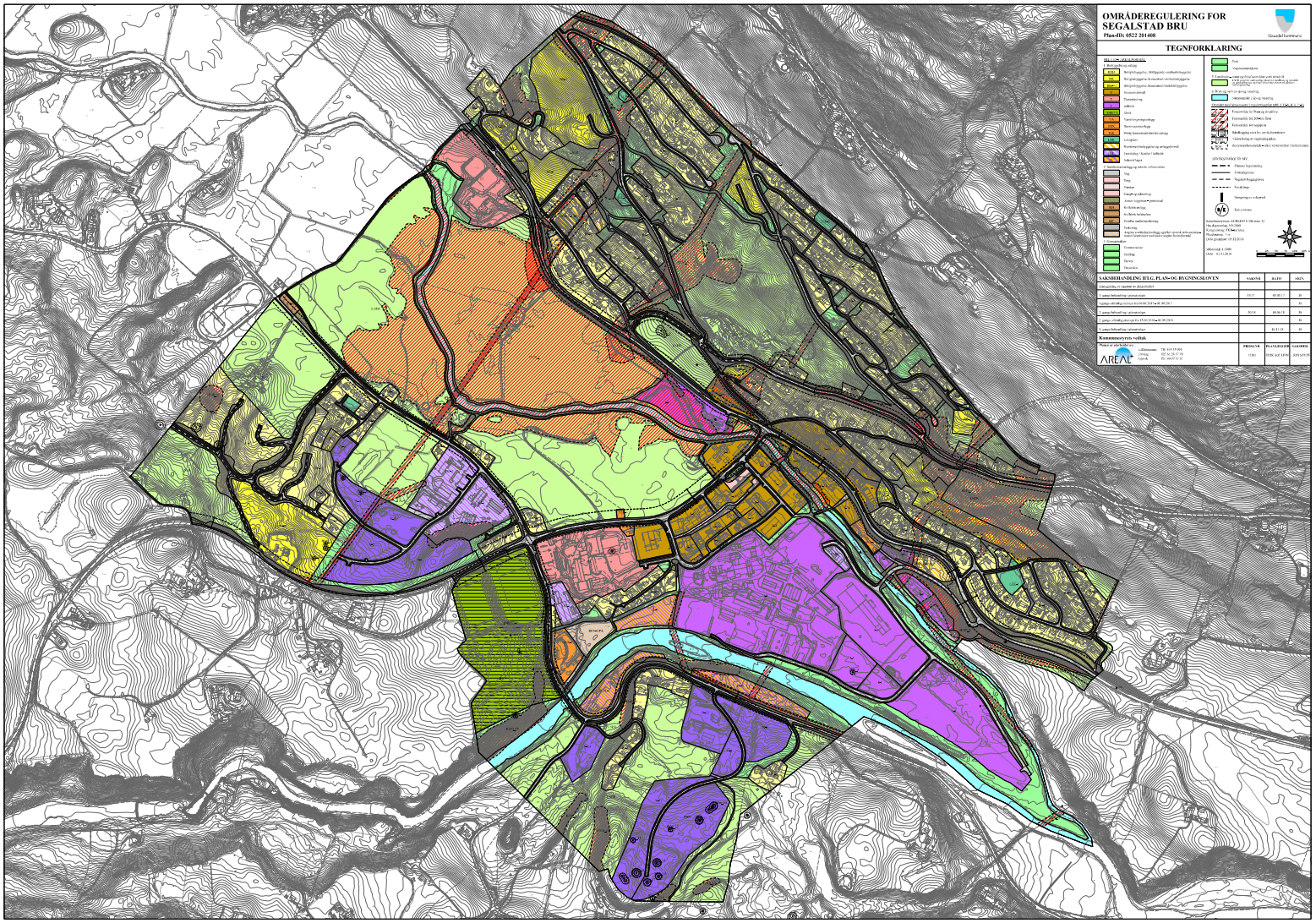
Automatisk fredete kulturminner som er frigitt av Riksantikvaren etter kulturminneloven, er vist som bestemmelsesområder, sjå også pkt. 3.3.16.

12. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Linjesymboler

a) Byggegrense målt fra regulert senterlinje veg er angitt på plankartet.

b) Frisiktlinje ved kryss og avkjørsler er vist som linje på plankartet.


OMRÅDEREGULERING FOR
SEGALSTAD BRU
Plan-ID: 0522 201408
Gjesdal kommune
TEGNFORKLARING
Plan- og bygningsloven
Boligbebyggelse
Bolig-/næringsbygninger
Forretninger
Kontorvirksomhet
Tjenesteyting
Industri
Uteareal
Parkeringsanlegg
Bensinstasjonsbygg
Bolig-/næringsbebyggelse
Lekeplass
Kombinert bolig/næring og næringsformål
Fritidsbolig / Kontor / Industri
Industri/lager
Spesialområder bygg og anlegg
Veg
Torg
Fortau
Gang-og sykkelveg
Annen trafikkareal
Kollektivhold
Parkeringsområde
Annen veggrunn - grøntareal
Kollektivterminal
Trafikkterminal
Parkering
Annen veggrunn - teknisk anlegg
Spesialområder
Friområder
Turdrag
Turveier
Naturområde
Park
Vegetasjonsbelte
Hensynssoner
Sikringssone frisikt
Sikringssone jernbane
Sikringssone Fv 504 og Fv 505
Faresone flom 20 årsflom
Faresone flom 200 årsflom
Faresone kvikkleire
Bestemmelsesområde
Bestemmelsesområde
Bestemmelsesområde

Gausdalsvegen 1582

Nabolaget Segalstad Bru - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Fjerdum skole (1-7 kl.) 142 elever, 11 klasser	14 min 1.2 km
Gausdal ungdomsskole (8-10 kl.) 198 elever, 19 klasser	6 min 6 km
Gausdal videregående skole 373 elever	10 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Segalstad Bru	4 min
Kople Gausdal	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Segalstad bru Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	21 min 20.4 km

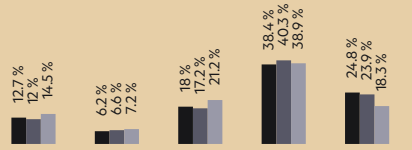
BARNEHAGER

Fjerdum barnehage (1-5 år) 68 barn	14 min 1.2 km
Baklia Stall & gårdsbarnehage (1-5 ... 30 barn	3 min 2.6 km
Follebu Fus barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gausdal	3 min
Rema 1000 Gausdal	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Segalstad Bru	1 517	764
Gausdal kommune	6 079	3 263
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Gausdalhallen	9 min
Linflåa stadion	14 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	12 min
EVO Lillehammer	19 min

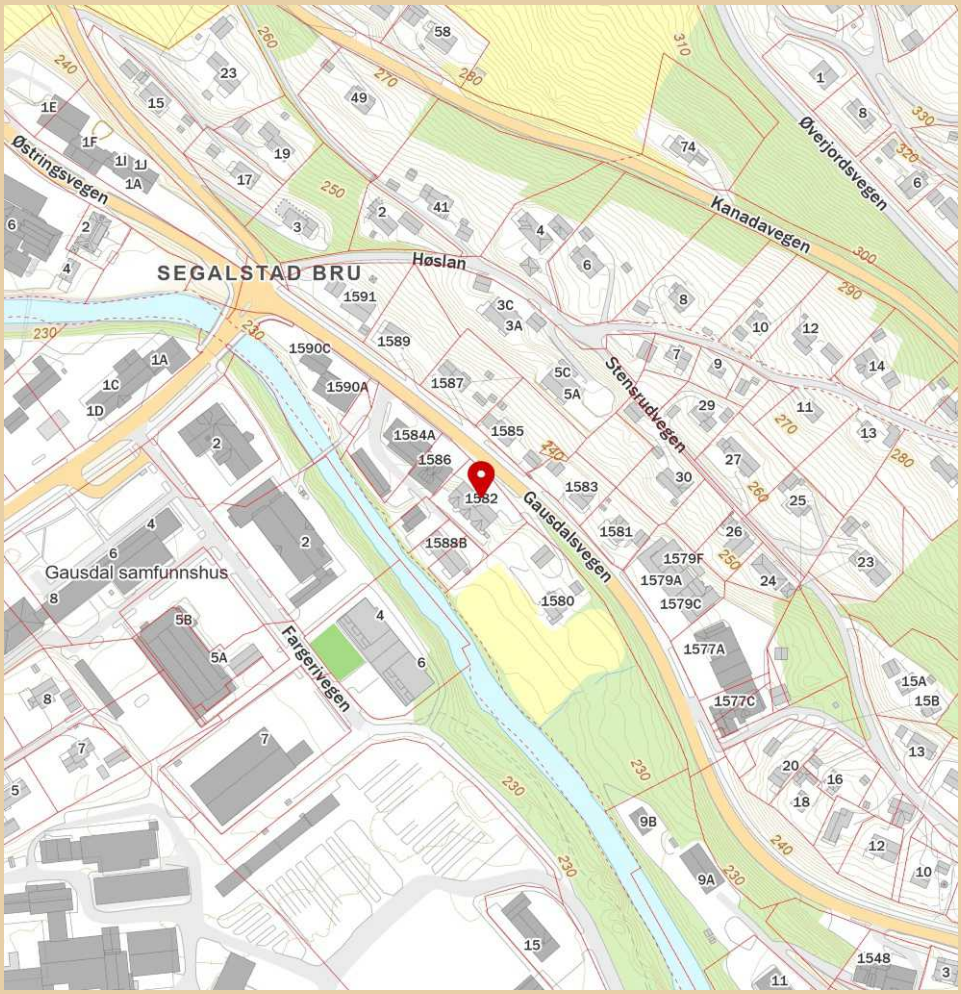
Gateparkering
Lett 89/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gausdalsvegen 1582, 2651 Østre Gausdal
Gnr. 225, Bnr. 21, Snr. 6, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 917 32 496

E-post: anders.tyrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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