PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

STEINSHÅGÅN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

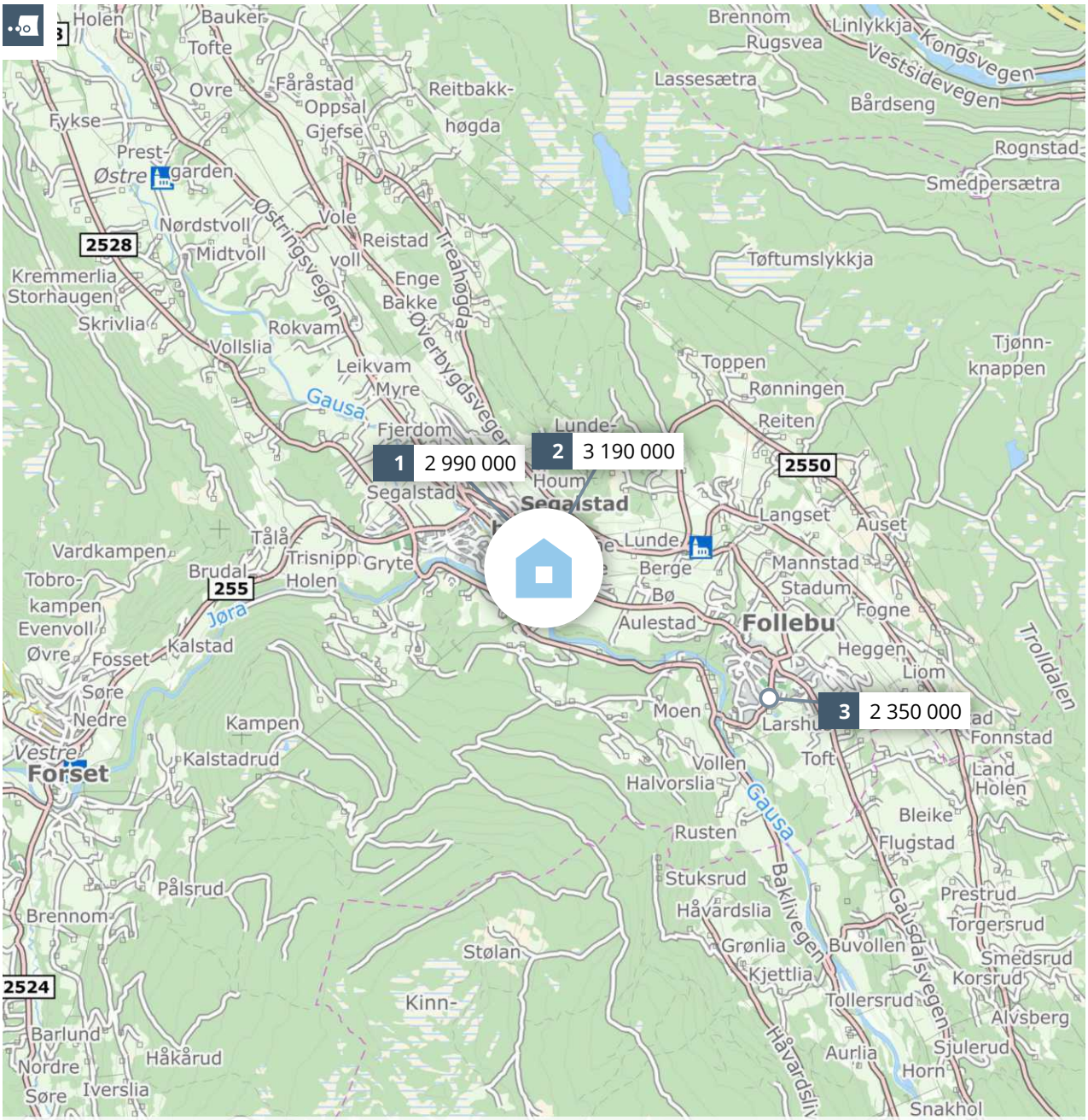
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STEINSHÅGÅN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 24.04.2026

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: Hege Mjølstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Steinshågån 25, 2651 ØSTRE GAUSDAL

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1973

GNR 148 BNR 74 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441 GAUSDAL GRUNNKRETS FJERDUM 4

Verdivurdert til

2 000 000

-	2 000 000	10 753
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 051 m²	
Byggeår					1973	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nyrødtvegen 9 225 m² 1973	1 190 m²	4 sov		13.06.2025	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**13 289**
2	Steinshågån 36 218 m² 1974	941 m²	4 sov		08.01.2026	3 190 000	**3 190 000**	0	3 190 000	**14 633**
3	Kveinnvegen 43 116 m² 1937	1 451 m²	2 sov		31.08.2022	2 500 000	**2 350 000**	0	2 350 000	**20 259**

Enebolig med sentral beliggenhet i Østre Gausdal. Her bor du i rolige omgivelser med fin utsikt og gode solforhold, samtidig som du har kort vei til butikk, skole og servicetilbud.

Boligen går over ett plan med kjeller og inneholder blant annet stue, kjøkken, bad, toalettrom og flere soverom. I tillegg er det kjeller med boder og lagringsplass. Eiendommen ligger på en romslig tomt på ca. 1050 m² med hage og gode uteområder.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2651 ØSTRE GAUSDAL nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 2651 ØSTRE GAUSDAL siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

3 110 000 Salgspris i snitt
3 097 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

14 360 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
13 303 GAUSDAL kommune i snitt siste 9 mnd
10 753 Steinshågån 25 Totalpris 2 000 000

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Steinshågån 25 , 2651 ØSTRE GAUSDAL GAUSDAL kommune

gnr. 148, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10064-2549 **Eiendomsverdi ref nr:** SJ6493

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Stian Ekern

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolighus fra 1973 som fremstår med eldre standard
Oppgraderinger og løpende vedlikehold må påregnes
Dette gjelder blant annet bad, vvs og el anlegg samt
vinduer /ytterdører og overflater inne og ute

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med shingel
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS□krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, beslag og nedløp i metall
Stigetrinn til pipe er montert
Heldekkende pipebeslag
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med panel

Mønet takkonstruksjon av takstoler med kaldloft
Inspisert fra luke i gavlvegg. Hele loft ble ikke besiktiget da det ikke er gangbart gulv
Vinduer med 2 lags glass datert 1972
Verandadør på stuen med 2 lags glass datert 1972
Inngangsdør i teak fra byggeår
Veranda utenfor stuen oppført i trekonstruksjoner
Rekkverk med liggende bord
Enkel fundamentert med stolper direkte på terreng
Areal :10 m2
Inntillbygget bod ved gavlvegg mot sør oppført i enkle uisolert trekonstruksjoner med panel på vegger utvendig
Pulttak tekket med metallplater
Takkonstruksjon er ikke dimensjonert for å tåle store mengder snø
Gruset gulv inne i bod

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Laminat
Belegg
Teppe

Vegger
Strie
Plater

Himling
Takessplater

Kjeller har vanlig kjellerstandard med synlige muroverflater og panel i himling
Etasjeskiller i tre
Elementpipe tilkoblet vedovn på stuen
Brannsikker plate på gulv foran ovn
Feieluke tilgjengelig i kjeller
Kjeller har for det meste synlige muroverflater
Ene kjellerrom har sponplater på innvendig side av grunnmur
Fuktskjolder på plater nederst på veggen her
Trapp til kjeller i heltre
Lettdører fra byggeår
Heltredører med fyllingsfelt av spon i kjeller

VÅTROM Gå til side

Bad
Standard fra byggeår
Våtromsbelegg på gulv . Ikke gulvvarme . Sluk plassert under badekar
Våtromstrie på vegger
Takessplater på vegger
Badekar
Armatur på vegg over badekar
Vegghengt vask i porselen med etgpresarmatur
Oppdriftsventil i himling
Skjolder i tak rundt ventil
Plass og opplegg til vaskemaskin
Elektrisk stråleovn over dør
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med laminerte skrog med glatte fronter
Dobbel oppvaskkum i stål med etgpresarmatur
Plass til komfyr
Fliser på vegg mellom over og underskap
Elektrisk avtrekksvifte over komfyrplass

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Belegg på gulv
Malte glatte plater på vegger
Takessplater i himling
Gulvmontert toalett
Vegghengt vask i porselen med togrepsarmatur
Elektrisk panelovn
Oppdriftsventil i himling

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i kobber .
Stoppekran plassert i vaskekjeller
Synlige avløpsrør i plast
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 116 liter datert 1989 plassert i kjeller
Sluk i rommet hvor bereder er plassert
Varmepumpe på stuen fra Mitsubishi datert 2019
Åpent el anlegg i stor grad fra byggeår
I hovedsak ujordete kontakter
Sikringsskap med skrusikringer
Digital måleravleser

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Det foreligger ingen opplysninger om at det er gjort utbedring av drenering i nyere tid
Ingen synlig fuktsikring over terreng
Grunnmur av murte blokker
Støpt plate mot grunnen i kjelleren
Grunnmur er delvis pusset på innvendig side i kjelleren
Festet tomt på 1051 m2
Utvendige vann og avløpsrør i ukjent utførelse fra byggeår

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger som er innhentet viser bare plantegning av 1 etg. Plantegning stemmer i stor grad bortsett fra at bad er flyttet Veranda utenfor stuen er heller ikke tegnet på plantegningen.

• Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

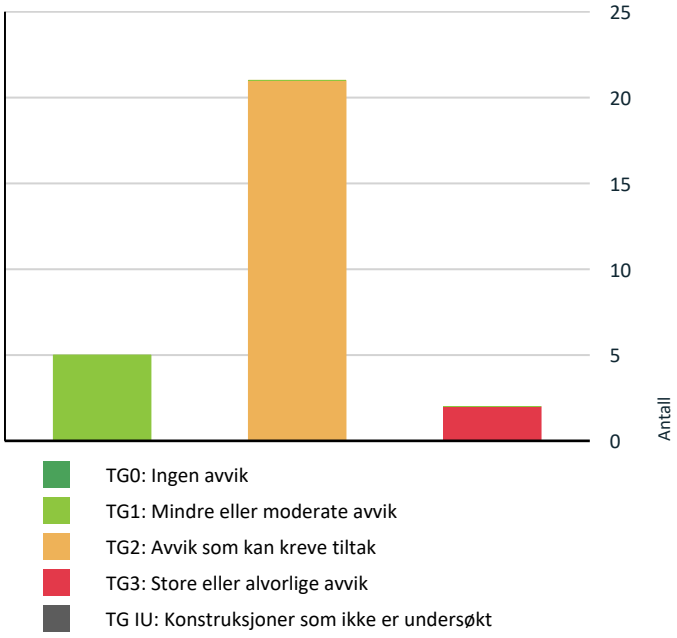
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

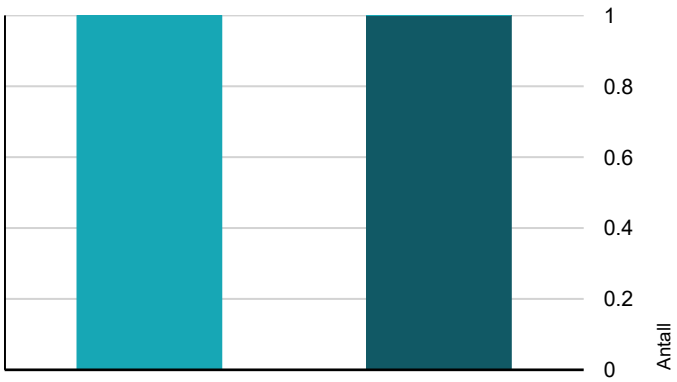
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Tilbygget bod	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Kostnader til fornyelser må påregnes. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes. Bygningen har vært ubebodd en periode, dette gir økt risiko for skader når bygningen tas i bruk.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med shingel
Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking må påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold spesielt etter vinteren og uvær. Det er spesielt viktig å følge med rundt gjennomføringer i taktekkingen da dette er svake punkter og risikoen for lekkasjer er høy.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Baksiden var snødekt under befaringen

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når den er snøfri.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i metall
Stigetrinn til pipe er montert
Heldekkende pipebeslag

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med panel

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Værslitt kledning med sprekker og svertesopp

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Det må påregnes vedlikehold av utvendig kledning
Da også utskifting av deler av kledningen





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet takkonstruksjon av takstoler med kaldloft
Inspisert fra luke i gavlvegg. Hele loft ble ikke besiktiget da det ikke er gangbart gulv

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Lufting er redusert ved at isolasjon er presset for langt ut mot gesims
Fuktskjolder rundt lufteventil

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

• For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølaster).og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

Det er to hovedgrunner til en lufter tak, det er for å hindre temperaturøkning på taktekkingen
som kan føre til snøsmelting, og det er for å kunne tørke ut fukt i takkonstruksjonen. God lufting er derfor viktig for å unngå nevne problemstillinger







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass datert 1972

Vurdering av avvik:

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

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Verandadør på stuen med 2 lags glass datert 1972
Inngangsdør i teak fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda utenfor stuen oppført i trekonstruksjoner
Rekkverk med liggende bord
Enkel fundamentert med stolper direkte på terreng
Areal :10 m2

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevhet på fundament påvist

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold må påregnes





TG 3 Tilbygget bod

Beskrivelse

Inntillbygget bod ved gavlvegg mot sør oppført i enkle uisolert trekonstruksjoner med panel på vegger utvendig
Pulttak tekket med metallplater
Takkonstruksjon er ikke dimensjonert for å tåle store mengder snø

Tilstandsrapport

Gruset gulv inne i bod

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råte i kledning påvist

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og utskifting av kledning med råte på påregnes
Takkonstruksjon bør forsterkes for å tåle større mengder snø

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv
Laminat
Belegg
Teppe

Vegger
Strie
Plater

Himling
Takessplater

Kjeller har vanlig kjellerstandard med synlige muroverflater og panel i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre overflater med en del slitasje

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing / modernisering må påregnes



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre
Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten å gjøre inngrep i konstruksjonen .
Det kan derfor være skjulte skader som denne undersøkelsen ikke avdekker., men dette er vanskelig å si noe om uten å gjøre destruktive inngrep.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe tilkoblet vedovn på stuen
Brannsikker plate på gulv foran ovn
Feieluke tilgjengelig i kjeller

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har for det meste synlige muroverflater
Ene kjellerrom har sponplater på innvendig side av grunnmur
Fuktskjolder på plater nederst på veggen her

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Treverk på innvendig side av grunnmur bør strippes ned til grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Da deler av konstruksjon er kledd inn oppfordres det til ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle fuktskader..

• Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonsperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fuktoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt. Kjelleren egner seg derfor ikke til innredning annet enn dagens bruk uten å gjøre omfattende tiltak.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller i heltre

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Lettdører fra byggeår
Heltredører med fyllingsfelt av spon i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Noe bruksslitasje på enkelte dørblad
Enkelte dører tar i karm

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Standard fra byggeår
Våtromsbelegg på gulv . Ikke gulvvarme . Sluk plassert under badekar
Våtromstrie på vegger
Takessplater på vegger
Badekar
Armatur på vegg over badekar

Tilstandsrapport

Vegghengt vask i porselen med etgpresarmatur
Oppdriftsventil i himling
Skjolder i tak rundt ventil
Plass og opplegg til vaskemaskin
Elektrisk stråleovn over dør

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





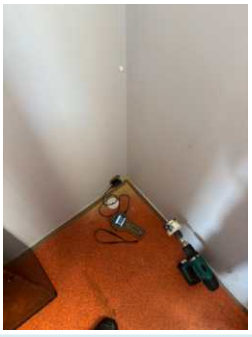
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med laminerte skrog med glatte fronter
Dobbel oppvaskkum i stål med etgpresarmatur
Plass til komfyr
Fliser på vegg mellom over og underskap

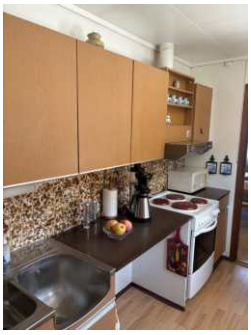
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på fronter
Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte over komfyrplass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Forventet brukstid er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

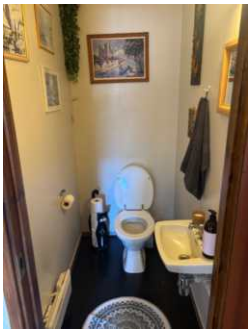
Belegg på gulv
Malte glatte plater på vegger
Takessplater i himling
Gulvmontert toalett
Vegghengt vask i porselen med togrepsarmatur
Elektrisk panelovn
Oppdriftsventil i himling

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Eldre overflater i rommet som må påregnes oppussing

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i kobber .
Stoppekran plassert i vaskekjeller

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

• Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

• Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 liter datert 1989 plassert i kjeller

Tilstandsrapport

Sluk i rommet hvor bereder er plassert

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe på stuen fra Mitsubishi datert 2019



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

Åpent el anlegg i stor grad fra byggeår
I hovedsak ujordete kontakter
Sikringsskap med skrusikringer
Digital måleravleser

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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?
    Ja • Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

    Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova 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. 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at det er gjort utbedring av drenering i nyere tid
Ingen synlig fuktsikring over terreng

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Noe salutslag nederst på grunnmur og forhøyede verdier ved fuktmåling

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murte blokker
Støpt plate mot grunnen i kjelleren
Grunnmur er delvis pusset på innvendig side i kjelleren

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Sprekk i gulv i vaskekjeller
Påvist noe salutslag nederst på grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Festet tomt på 1051 m2

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

Anbefalinger
Massene i terrengoverflaten bør være relativt vanntette, slik at kun begrensede mengder nedbør og overflatevann renner rett ned i bakken inntil byggverket.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør i ukjent utførelse fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

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

Beskrivelse

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

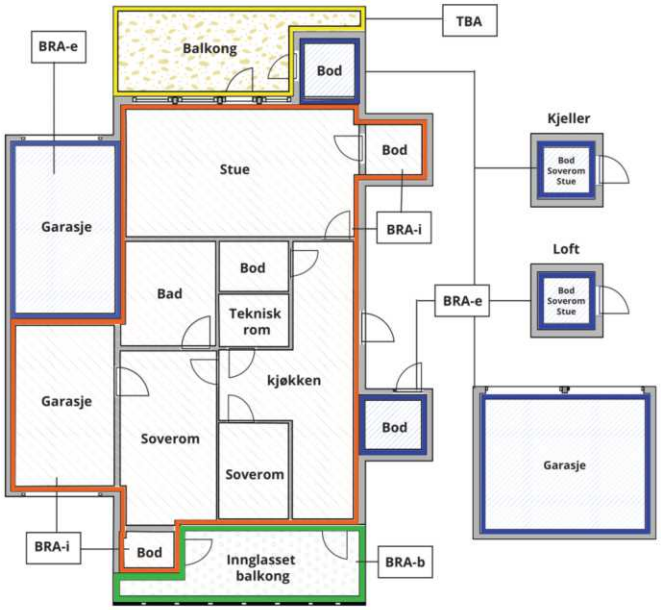
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	97	14		111	10
Krypkjeller	89			89	
SUM	**186**	**14**			**10**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, toalettrom, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken	Utvendig bod	
Krypkjeller	Kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3, bod, vaskekjeller, matbod		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Tegninger som er innhentet viser bare plantegning av 1 etg. Plantegning stemmer i stor grad bortsett fra at bad er flyttet Veranda utenfor stuen er heller ikke tegnet på plantegningen.

• Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	97	89

Kommentar	
Enebolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Stian Ekern	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	148	74		0	1051.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Steinshågån 25

Hjemmelshaver
Wold Anna, Steine Mari Johanne Jøndal

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Festet tomt som er opparbeidet med plen og div beplantning
Delvis snødekt når befaringen fant sted

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026	Foreligger ikke da eiendommen er et dødsbo	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den 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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik. Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260085
Addresse	Steinshågån 25		
Postnr.	2651	Sted	ØSTRE GAUSDAL
Selgers navn	Anna Wold		
Selgers navn	Lene Hårstad		
Selgers navn	Åse Solheim		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Anna Wold

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L H
Å S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av *Lene Hårstad*

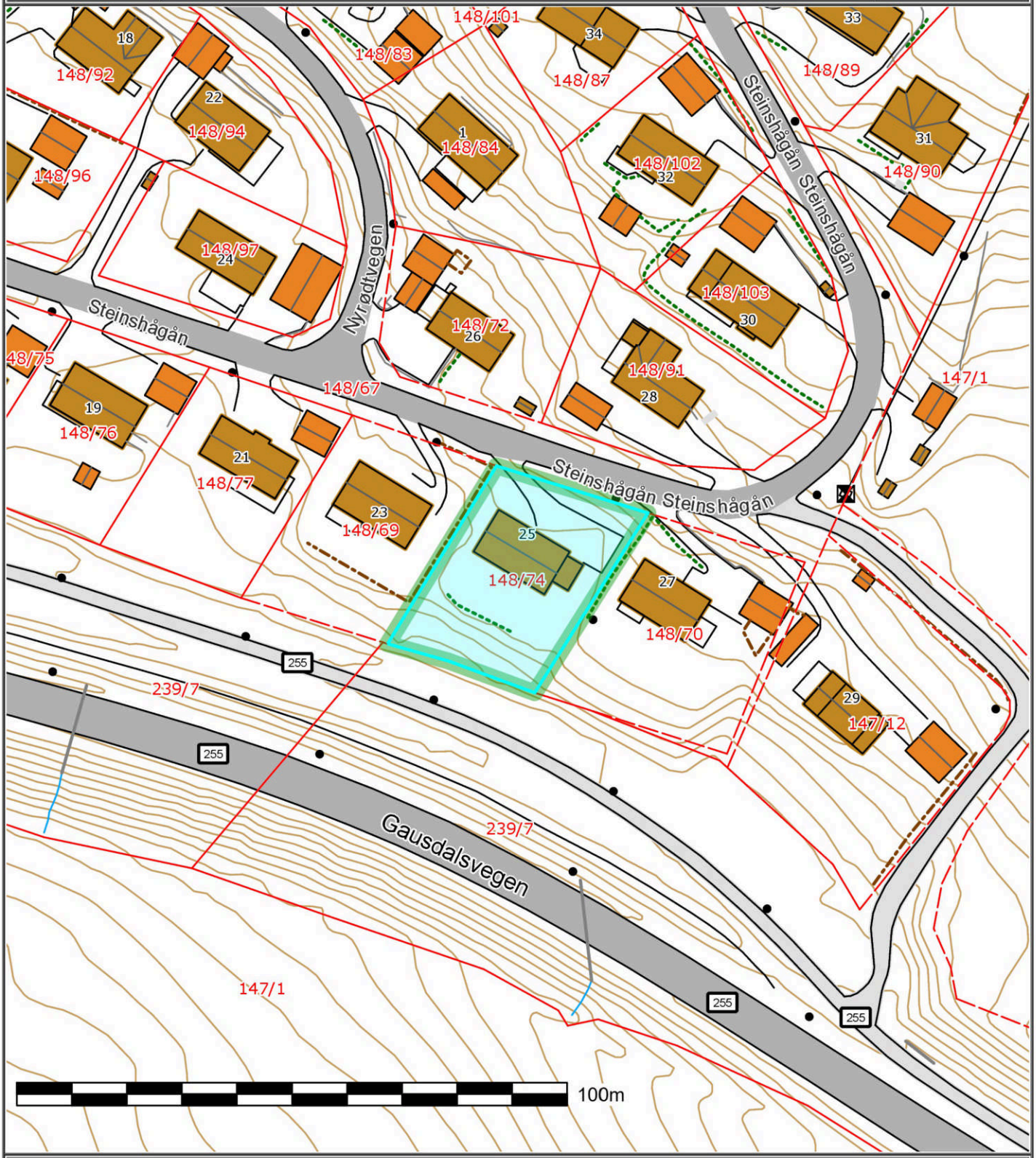
Signert av *Åse Solheim*

Initialer selger:
L H
Å S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Steinshågån 25, 2651 ØSTRE GAUSDAL			
Hj.haver/Fester:	STEINE MARI JOHANNE J, Kanadavegen 150, 2656 FOLLEBU, med flere			
GAUSDAL KOMMUNE	Dato: 15/4-2026 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
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 74 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale avgifter er:		20 101,04 inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:		
Vann : Abonnement og forbruk:	x	
Avløp: Abonnement og forbruk:	x	
Festeavgift	x	
Renovasjon:	x	
Brannsyn, feiing:	x	
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: 2.kvartal har forfall 20.06.26. Vann og avløpsgebyrene er beregnet ut fra et forbruk på 27 m3 pr år.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 15.04.2026

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 74 Fnr _____ Snr _____

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	Steinshågån				
Vegen er	Privat veg					
	Fylkesveg					
	Kommunal veg		x			
	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: 15.04.2026

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 74 Fnr _____ Snr _____

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:

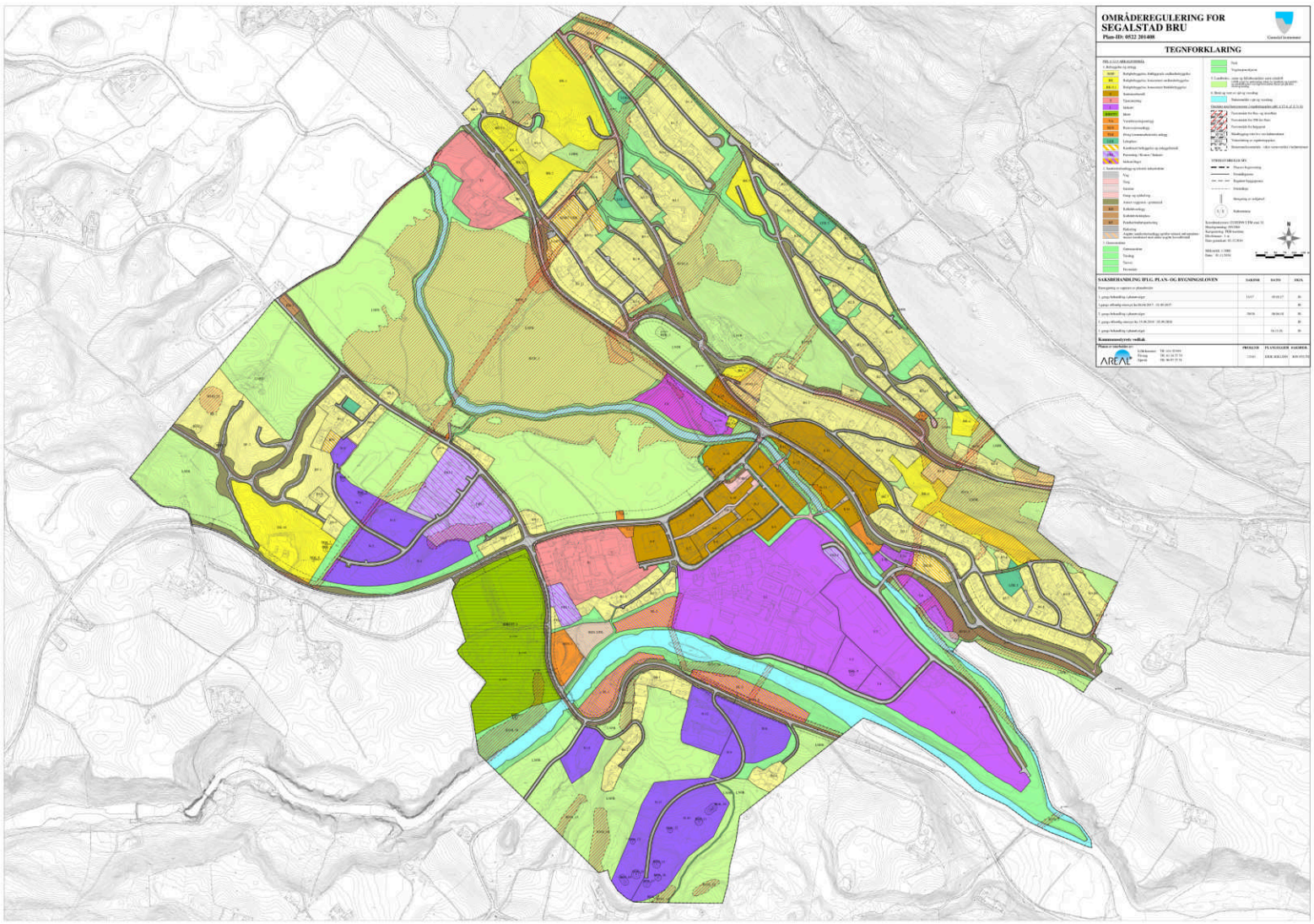
Har eiendommen mottatt utslippstillatelse	Nei:		Ja:			
Har kommunen kart over plassering av avløpsanlegget:	Nei:		Ja:			
	Dersom ja vedlegges kopi av kartet.					
Foreligger det opplysninger om eiendommens avløp er tett tank eller synkekum og infiltrasjonsgrøfter.	Nei:		Ja:			
	Beskriv:					
Har eiendommen 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: 15.04.2026


OMRÅDEREGULERING FOR
SEGALSTAD BRU
Plan-ID: 0522 201408
Consid kommune
TEGNFORKLARING
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
AREAL

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.

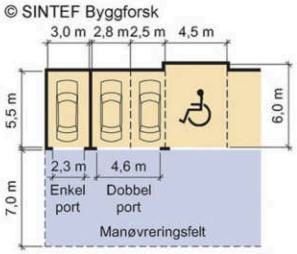
5.2.6. Lekeplasser/ møteplasser

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.

PRIVATMEGLEREN

Mari Johanne Jøndal Steine

Vår dato: 14.04.2026

Salg av eiendommen gnr. 148, bnr. 74 i Gausdal

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til hege.mjolstad@privatmegleren.no

Festeavgift	Kr. 1342,21 per år (Kreves inn av Gausdal kommune i forbindelse med fakturering av kommunale avgifter)
Restanse festeavgift	Kr. 0
Festeavgift ajour, betalt for år:	2026
Neste regulering av festeavgift	01.01.2032 (Reguleres hvert 10. år)
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja
Mulighet for innløsing av festetomten	Ja, kr 200.000
Eierskiftegebyr	2000 kr
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	Fester gjerder om nødvendig. Festetiden er 99 år regnet fra 08.06.1973.

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen for
PrivatMegleren Lillehammer

Hege Mjølstad
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
Mobil: +47 95 10 23 04
E-post: hege.mjolstad@privatmegleren.no

Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS | Org.nr: 988 526 525 | Telefon: +47 61 26 63 60 | E-post: hege.mjolstad@privatmegleren.noAdresse: Kirkegata 45 | 2609 LILLEHAMMER

Formularen er godkjent av Den Norske Stats Husbank som bankens skjema nr. 25.

Gausdal Formannskap
Dato 24/4 1973 J.nr. 3304
Arkiv 5043

H185
4589 - 8 JUN 1973
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Bjørn Steine.

født ..... som eier av eiendommen Steine

gnr. 148, bnr. 67 av skm. 0.40.

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Gausdal kommune, Oppland fylke

fester herved bort til Arve Wold.

født ..... en hustomt stor 1065 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtas grenser framgår av kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning avholdt 10. mars 1973. Parsellen har fått betegnelsen tomt nr. 6, gnr. 148, bnr. 74.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 159.75, kroner ethundreogfemtini 75/100

beregnet etter 5 % om året av tomteverdi kr. 3.000.- pr. dekar.

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1. januar

og første gang når kontrakten er undertegnet av partene betales avgift fra 1/1 1974.

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen. Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39.
På lager: Sem & Stenersen A. S. Oslo
11—60.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år. regnet fra 1. mai 1973.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Festeavgiften kan hver av partene kreve regulert hvis det alminnelige prisnivå etter Statistisk Sentralbyrås engrosprisindeks forandres med 10 % eller mer. Slik regulering

kan likevel ikke kreves før 10 år er gått siden siste regulering. Den offisielle prisindeks pr. 1/1 1972 legges til grunn. Refuejon for veg og kloakk, kr. 11.000.- betales over 10 år med like store halvårlige beløp. Første avdrag forfaller 1. januar 1974, siste avdrag 1. juli 1984. Det svares rente av refusjon med en rentesats som til enhver tid ligger 1 % under gjeldende husbankrente av det beløp som til enhver tid står tilbake. Som sikkerhet for refusjon skal kommunen ha 1. pr. pant i eiendommen med sikkerhet for festeavgift etter § 4.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. mai 1973.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier: Som fester:

Seg. Bru den 25. mai 1973. Fellan den 25.5.73.

Bjørn Stuve (grunneier) (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Inga Johanne Constad
2. Synnøve Einstad

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Inga Johanne Constad
2. Synnøve Einstad

Som bortfesterens hustru samtykker jeg i nærværende festekontrakt.

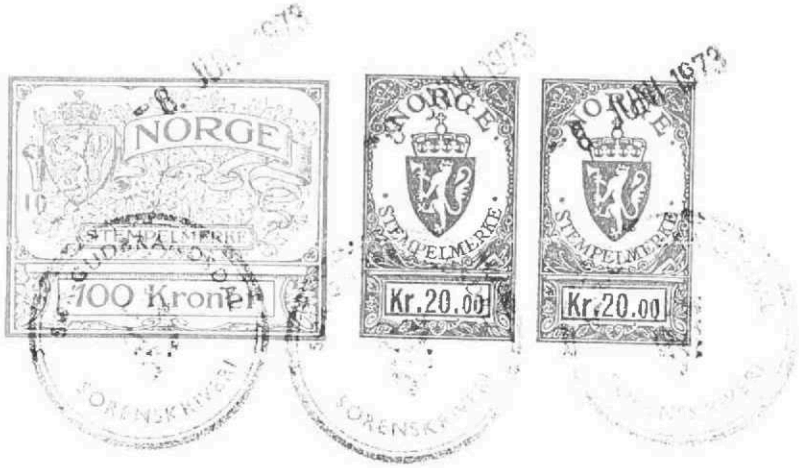
At Ragnhild Steine egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne kontrakt og at hun er over 20 år bekreftes.

Segalstäd Bru, 25/5 1973.

Ragnhild Steine

Signe Sørumsveen Eidslad

Synnøve Eidslad



For tinglysingen kr. 30,-
Ført inn i dagboken ved
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembede
som nr. 4559 den 8. juni
Ført inn i ~~grunnboken~~
~~personregistret~~
Heftelser anmerkes mot kr. 10,-
~~Anmerkes~~

Per L. S. Berg

dlv

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Arve Wold,

2621 SEGALSTAD BRU

Etter besiktigelse foretatt den 8.10.1973 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen

gnr. 148, bnr. 74 i Gausdal kommune.

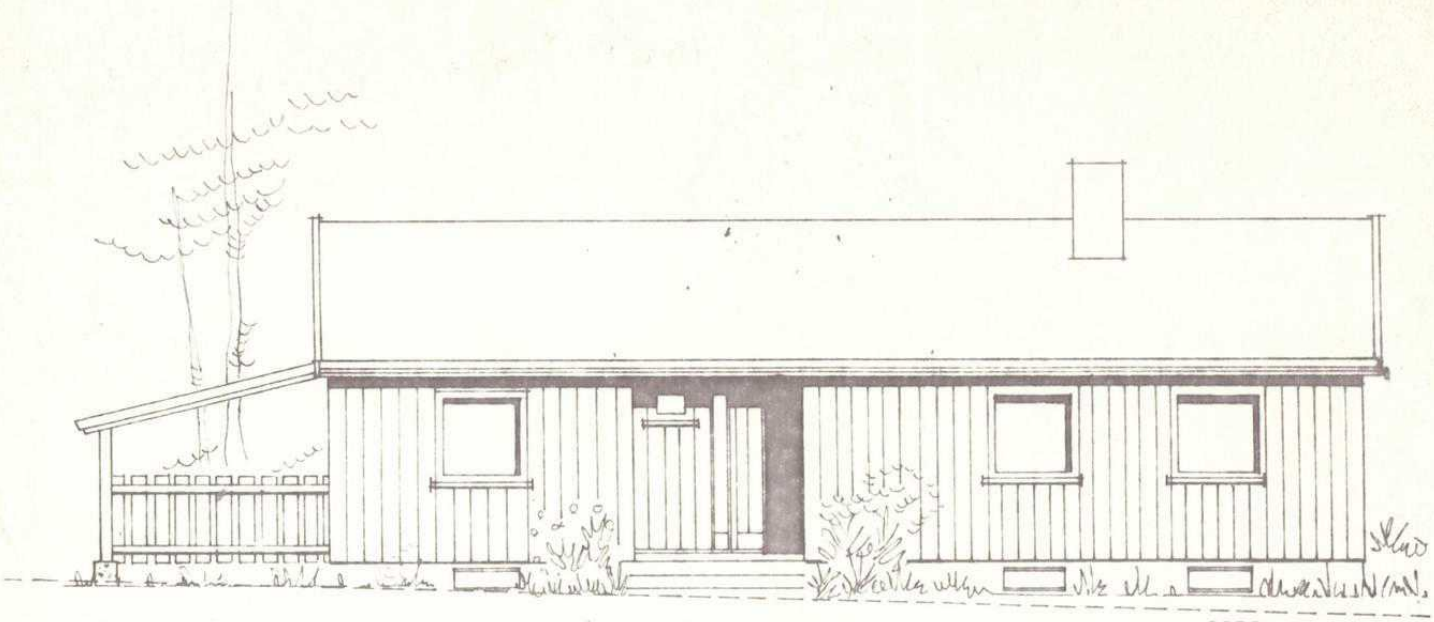
Merknader:

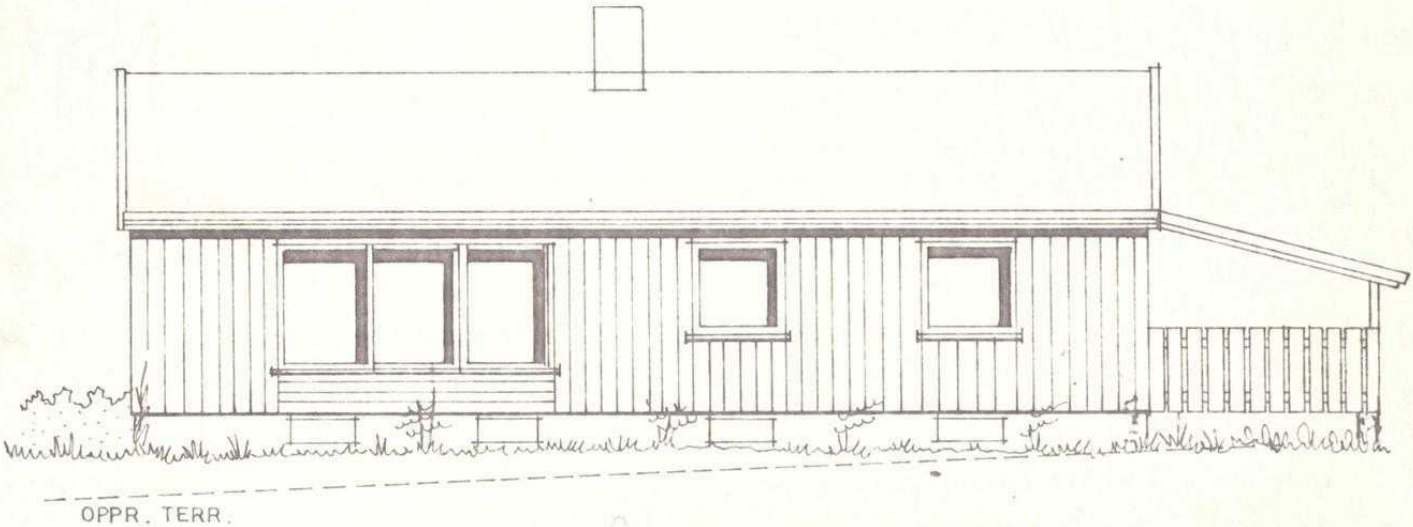
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Segalstad bru, den 9.10.1973

O. Klophus.
Bygn.kontr.

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66





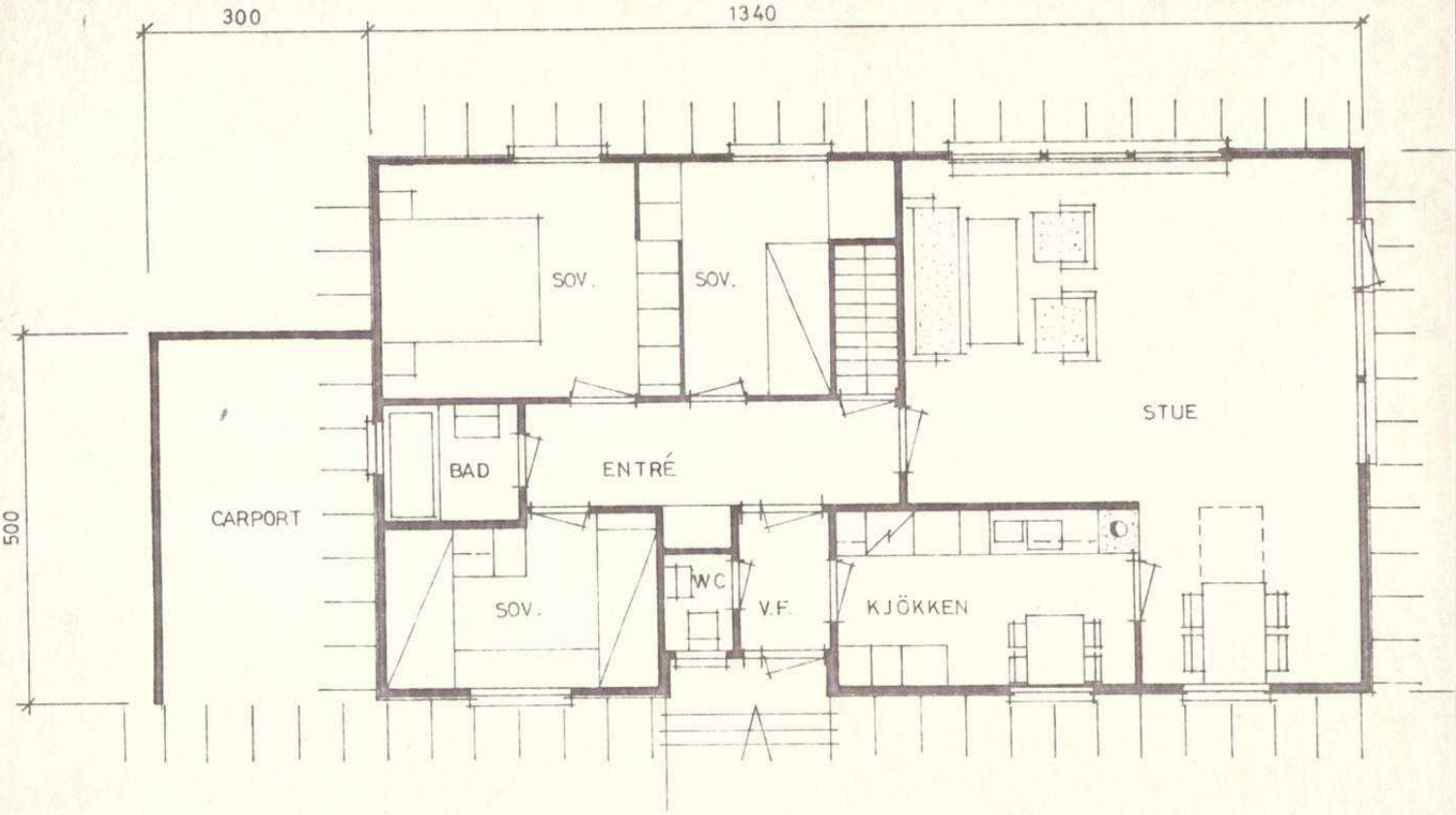
KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
126/74
Sak nr.....

Byggherre: Arve Wold, Segalstad Bru.

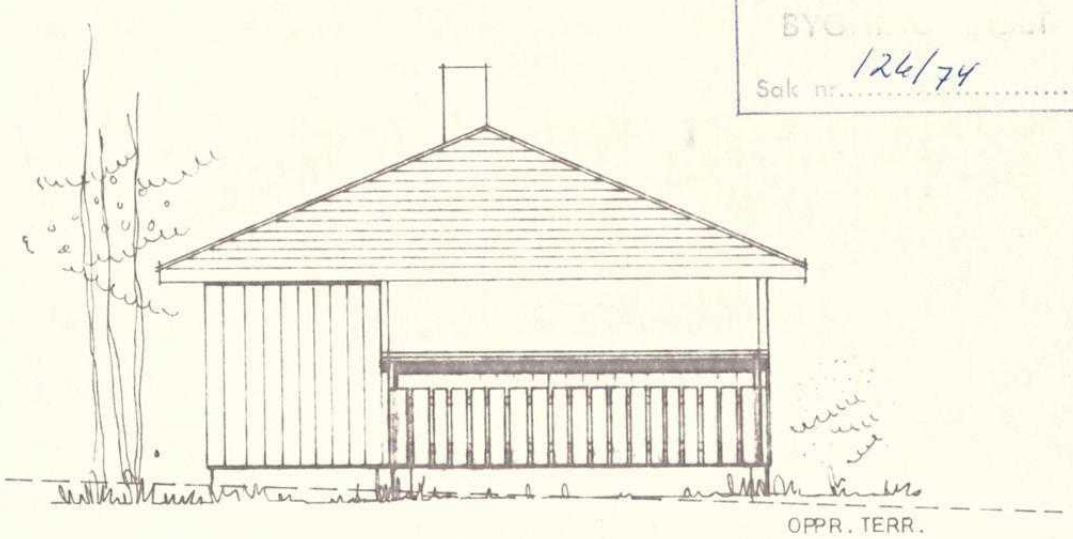
Enebolig "Grungedal"

Gjeller : Tilbygg av Carport

M: 1:100



GAU
BYG
Sak nr. 124/74



GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 74 Fnr _____ Snr _____

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:15.04.2026

DOK-analyse for eiendom 3441-148/74

Dato for analyse	14.04.2026 kl.10:20	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	13	Ikke berørte datasett	69
Kommunens valgte	93	Utelatte datasett	32

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	13.04.2026	14.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	13.04.2026	14.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	12.04.2026	14.04.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		30.03.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	09.04.2026	14.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		09.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	08.04.2026	14.04.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	14.04.2026	06.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	14.04.2026	06.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		06.04.2026
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		06.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	10.04.2026	06.04.2026
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	13.04.2026	30.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Marin grense		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	09.04.2026	06.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	09.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	14.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	09.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	14.04.2026	06.04.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.03.2026	30.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	08.04.2026	06.04.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.03.2026	30.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		06.04.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		06.04.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		06.04.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		08.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		10.04.2026

Ikke berørte datasett

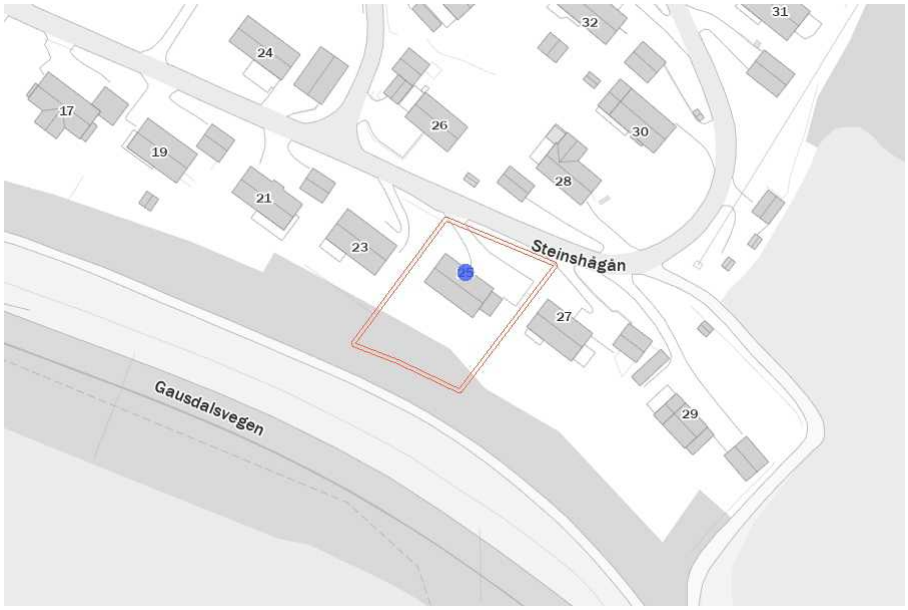
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	15.02.2026	20.02.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	05.04.2026	06.04.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	13.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

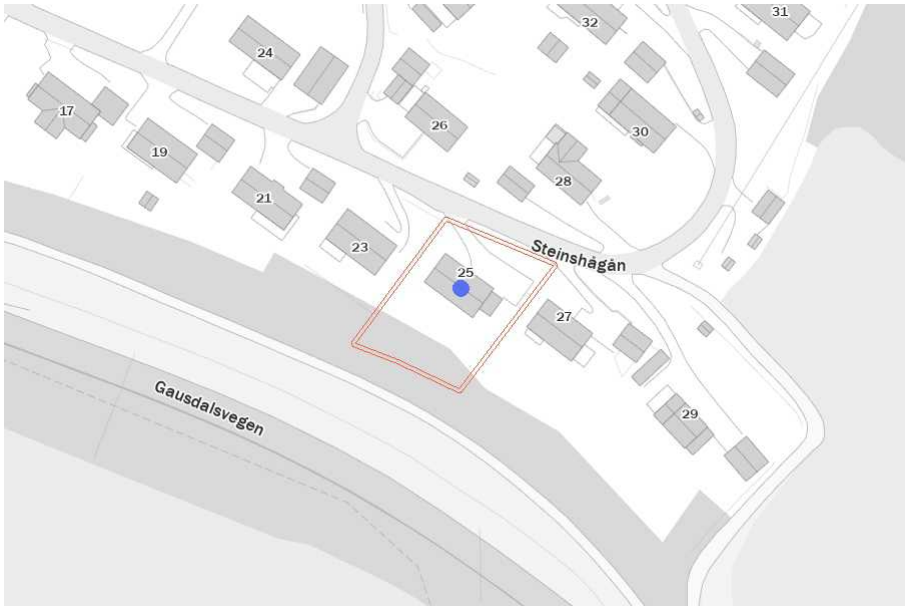
...

Punkter

ID	ADRESSE
102483787	Steinshågån 25

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	13.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Enebolig	156821713

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.04.2026
Antall treff	6	Nedlastet	14.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

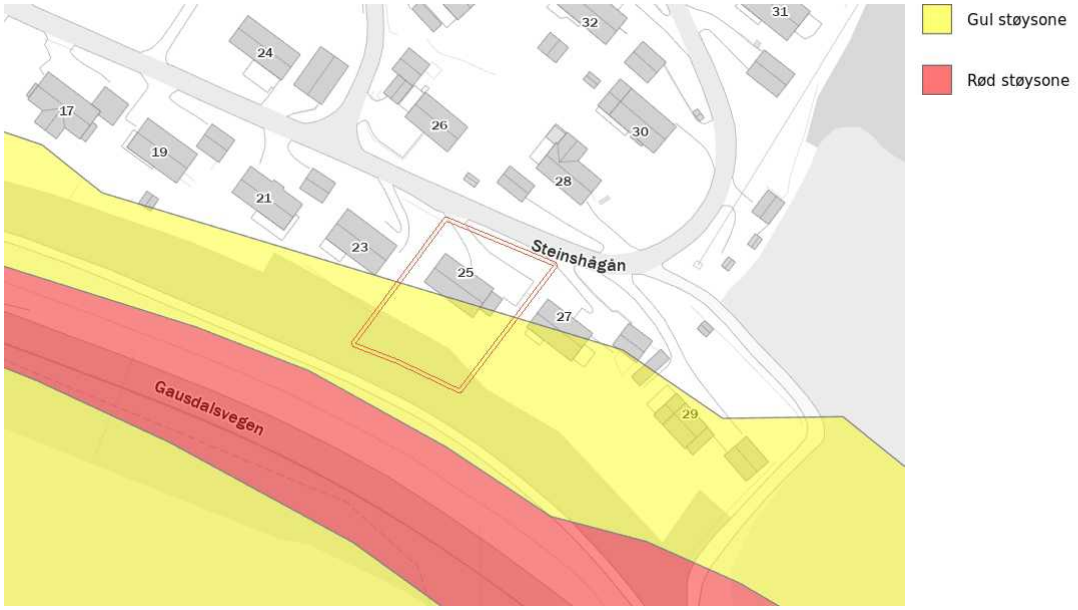
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR	Antall
Grunneiendom	3441	148	69	0	0	1
Grunneiendom	3441	148	74	0	0	1

Flater

Grunneiendom	3441	239	7	0	0	2
Grunneiendom	3441	148	67	0	0	1
Grunneiendom	3441	148	70	0	0	1

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

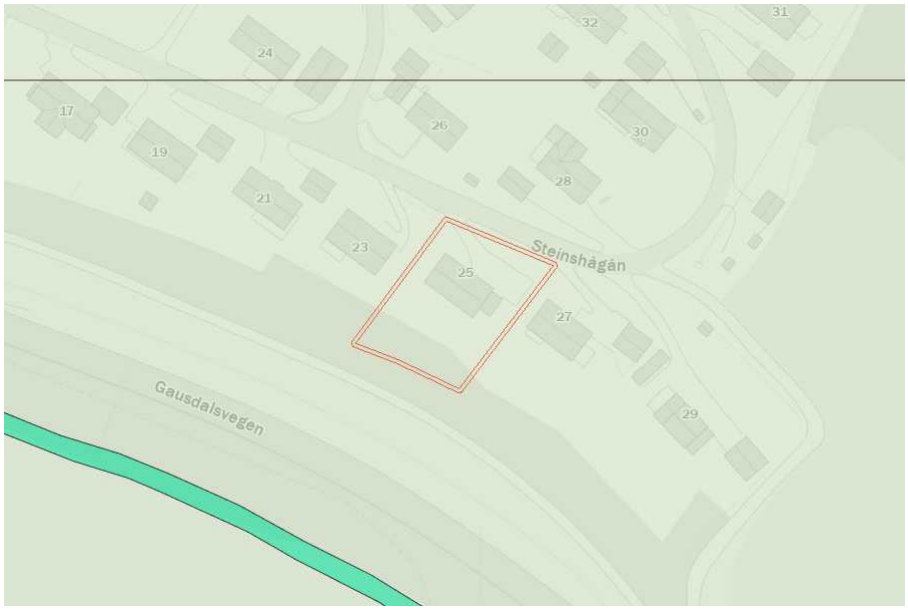
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
andreFriluftslivsområder	registrertFriluftslivsområde	Gausdal kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	09.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	14.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

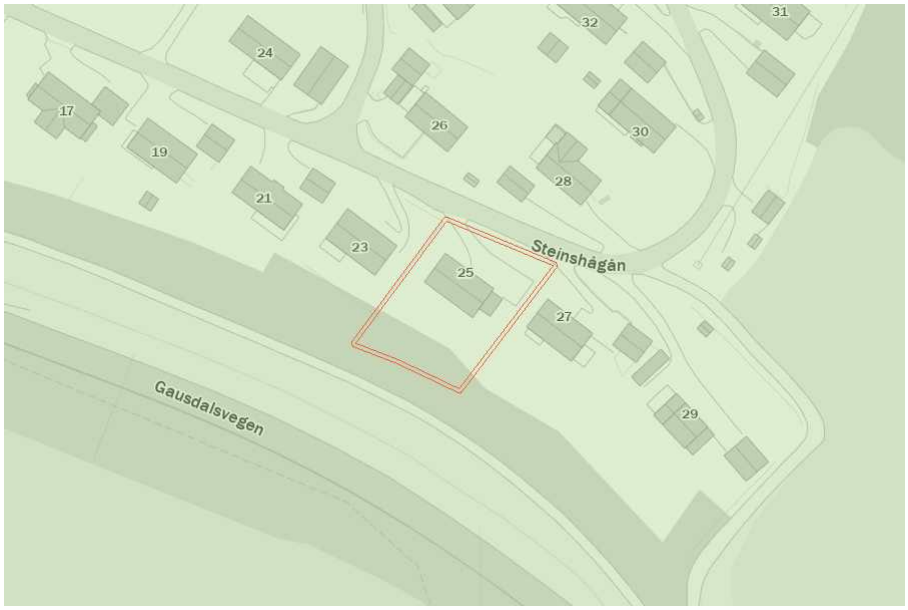
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.04.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.04.2026



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

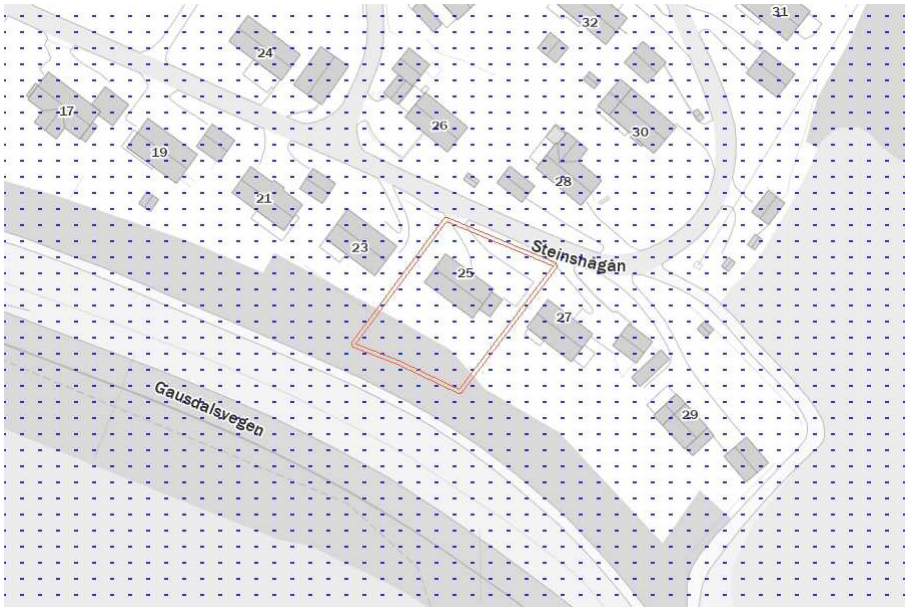
Flater

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Hortulan	1	Kritisk truet	06/01/1987	06/01/1987	Stasjonær	nei	nei

Flater

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.04.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

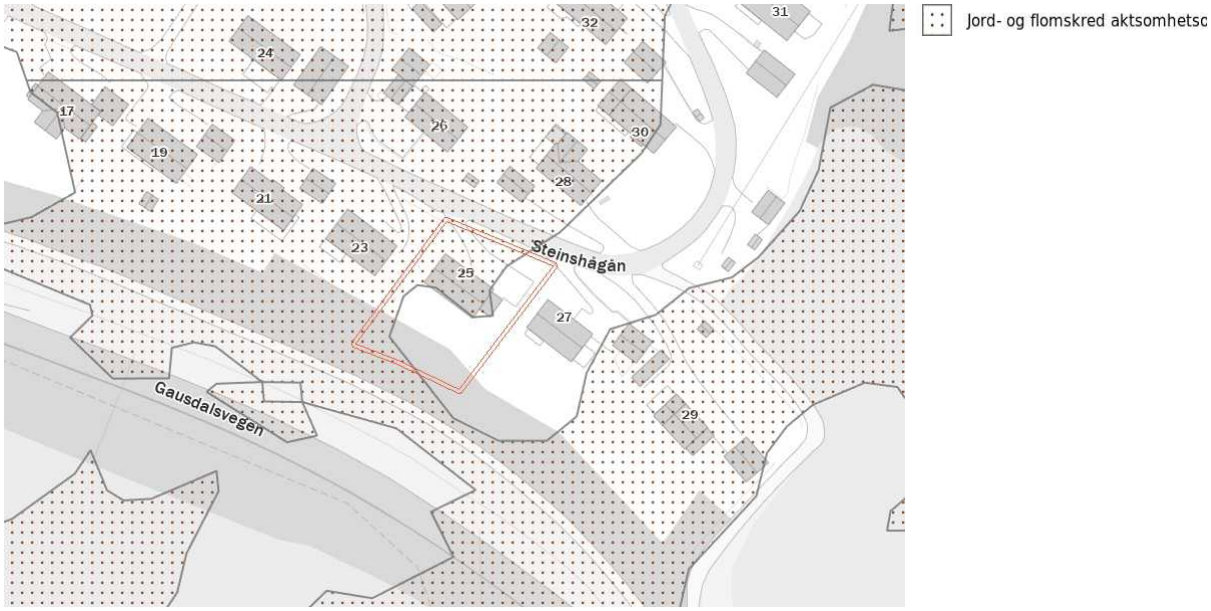
...

Flater

PLAN
2

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	15.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for ulike typer løsmasseskred. Det omfatter ikke kvikkleireskred og grunne utglidninger i lave løsmasseskråninger, og ikke masseførende flom.

Aktsomhetskartet er basert på deldatasettene «jord- og flomskred» (2025) og «mellomstore flomskred» (2014).

Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes.Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan den mest flytende delen av skredet i visse tilfeller nå enda lenger.

...

Flater

TYPE	KVALITET	SKREDFAREVURDERING
140	-	-

Steinshågån 25

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	3 min 2 km
Follebu skole (1-7 kl.) 122 elever, 9 klasser	4 min 3.4 km
Gausdal ungdomsskole (8-10 kl.) 198 elever, 19 klasser	7 min 6.9 km
Gausdal videregående skole 373 elever	17 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Gausdal	11 min
Fargeriveien 7 - Gausdal - AC	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinshågån Linje 140, 504, 511, 520, 523	5 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	22 min 20.3 km

BARNEHAGER

Fjerdum barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 2 km
Baklia Stall & gårdsbarnehage (1-5... 30 barn	5 min 3.5 km
Follebu Fus barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 3.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gausdal	12 min
Rema 1000 Gausdal	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rosenlund Bydelssenter	20 min
Apotek 1 Gausdal	16 min
Gausdal Vinmonopol	13 min

SPORT

Gausdalhallen	19 min
Linflåa stadion	23 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	12 min
EVO Lillehammer	20 min

Gateparkering
Lett 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Steinshågån 25, 2651 Østre Gausdal
Gnr. 148, Bnr. 74, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55260085

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Hege Mjølstad

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 951 02 304

E-post: hege.mjolstad@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.
