PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

KLEVABERGVEGEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Klevabergvegen 1, 2652 SVINGVOLL
GAUSDAL kommune
gnr. 150, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 31.01.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1069 **Referansenummer:** PH1803

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har fått enkelte TG2 og det ble ikke funnet avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdert på alder og materiale grunnet mye snø .
Beslag av metall og takrenner av treverk.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjon av åser og takstoler.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Stor terrasse bygget i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ikke fremvist dokumentasjon på radonsperre.
Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.
Det er stor oppbrett av membran ved dør.
Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.
Det er stor oppbrett av membran ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med trepanel på vegger og tak.
Flislagt gulv.
Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran og rørskap er på bad/vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg,med noen enkelte åpne kabler.
Sikringsskap i utvendig bod med automatsikringer.
Brannmeldere i hver etasje tilkoblet verisure eller lignende.
Brannslukker fra 2013.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.
Dreneringen er fra 2003.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet.
Tilstandsgrad er basert på alder og materiale.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Status for bygget er - tatt i bruk 01.01.2003
(eiendomsverdi.no)

Anneks

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

Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Status for bygget er - tatt i bruk 01.12.2004
(eiendomsverdi.no)

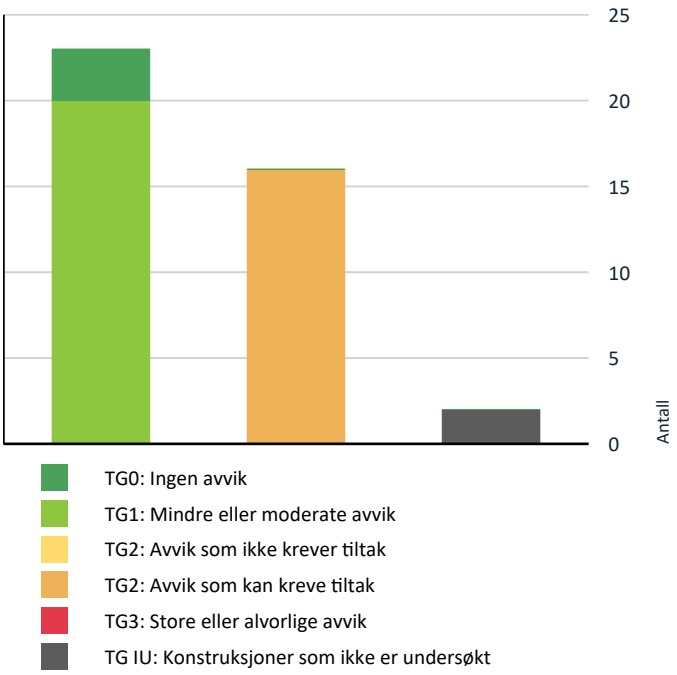
Garasje

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

Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Status for bygget er - tatt i bruk 01.12.2004
(eiendomsverdi.no)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2003. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tettesjikt vegg.	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tettesjikt vegg.	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	El-sjekk	Minel Skogvang a/s har utført el-sjekk på hele anlegget og utbedret enkelte avvik som ble funnet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



Tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag av metall og takrenner av treverk.

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

Takrenner har ikke nedløpsrør og vann renner fritt ned til bakken.

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

Tilstandsrapport

konsekvens er større vann/ fukt belastning på mur.



Takrenner av treverk er gamle og sprukne.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panel trenger vedlikehold i form av beis/maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Utvendig kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av åser og takstoler.



Takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse bygget i treverk.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

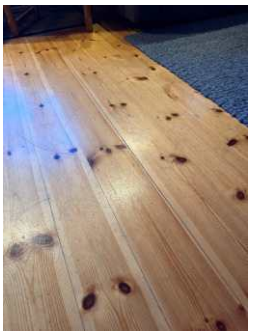
Det er riper på tregulvet etter husdyr.
Det er noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riper i gulv er kun kosmetiske skader, Tiltak vil være å slipe gulvet om ønskelig.



Overflater.



Riper på gulv etter husdyr.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv og furugolv.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ikke fremvist dokumentasjon på radonsperre.

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

Eiendommen ligger i ett område med usikker aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales.
Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Aktosmhetskart for radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens av manglende ubrennbar plate er svimerker på gulv og mulighet for brann.



Pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt hemstrapp/stige.

Tilstandsrapport

Generelle krav til trapp gjelder ikke, ved adkomst til hems med ikke målbart areal.



Adkomst til hems.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

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

Dør til soverom ved stue subber terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Konsekvensen av dører som subber er forkortet levetid på karm og dørblad.



Dør til soverom subber i terskel.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.
Det er stor oppbrett av membran ved dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tettesjikt vegg.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Badet har panel i våtsone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av manglende membran i våtsoner er at det kan oppstå fuktvandring i flislim sjiktet som kan føre til skader på uegnede materialer. Vær også oppmerksom på vannsprut på uegnede materialer som over tid kan føre til skader på materialene.



Panel i våtsoner.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.
Det anbefales installering av dusjkabinett på grunn av alder på membran.



Sluk i dusjsone.



Sluk utenfor dusjsone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

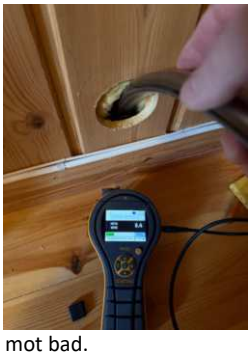
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusj.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.



Inni veggen.

ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

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



Bad.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

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

Det er vindu av treverk i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Så lenge dusjvegger er der vil trekledningen og vinduet beskyttes mot sprut.
Treverk kan ta skade av fukt og vannsprut over tid.
Liten konsekvens ved normal bruk.



Vindu i våtsonen.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.
Det er stor oppbrett av membran ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sokkel til dusjdører er tettet mot gulv. Ved en lekkasje utenfor dusjen vil ikke vann renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det anbefales å installere dusjkabinett for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk, og med tanke på alder av membran.

Tilstandsrapport



Sokkel til dusjdører er silconert til gulv.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.
Det anbefales installering av tett dusjkabinett på grunn av alder på membran.



Sluk.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Tettesjikt vegg.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Badet har panel i våtsone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av manglende membran i våtsoner er at det kan oppstå fuktvandring i flislim sjiktet som kan føre til skader på uegnede materialer. Vær også oppmerksom på vannsprut på uegnede materialer som over tid kan føre til skader på materialene.

Tilstandsrapport



Panel i våtsoner.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I entre mot bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.



Inni vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

Tilstandsrapport



Kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Badstu med trepanel på vegger og tak.
Det er benker bygget i treverk.
Flislagt gulv.



Badstu.

ETASJE > BADSTUE

TG 2 **Teknisk anlegg**

Badstuovn.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tilstandsrapport



Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran og rørskap er på bad/vaskerom.

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

Det er dårlig tilkomst til rørskap, da den er bak varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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



Det må monteres tettemuffer der lekkasjevann skal føres tilbake til vannskap (kjøkken).



Rørskap.



Stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.



Varmtvannsbereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg,med noen enkelte åpne kabler.
Sikringsskap i utvendig bod med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har fagbrev som elektriker og har gjort enkelte småjobber.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon på oppføring av bolig (Horten elektriske).
   Det er eier har gjort selv er det ikke fremvist samsvarserklæring på, det har vært utvidet el-kontroll på boligen februar 2025.
   Det er fremvist samsvarserklæring på utvidet el-kontroll av boligen, samt utbedringer av avvik (Minel Skogvang a/s 2025).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmeldere i hver etasje tilkoblet verisure eller lignende og brannslukker i bolig og anneks.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

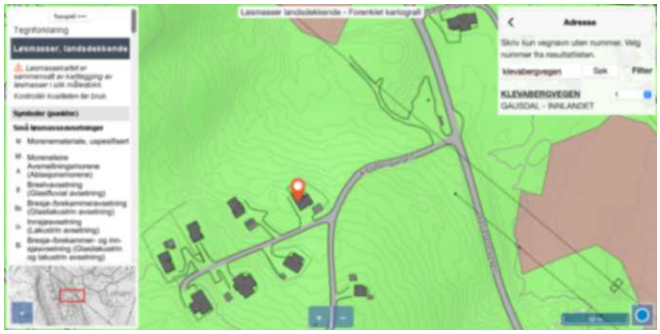
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Løsmassekart. ngu.no

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2003.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på alder og materiale.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks bygget i reisverk, stående på ringmur av betong har støpt plate med tilfarergolv.
Utvendig er bygget kledd med stående kledning i lik stil som boligen.
Taket er av takstoler tekket med torv.
Innvendig er det kledd med panel på vegger og himling. Gulv er furugolv.
Inngangsdøren til annekset tar borti karm og trenger justering.

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

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



Anneks innvendig.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje bygget i reisverk kledd med stående panel utvendig.
Det er støpt plate av betong i garasjen, med mur av leca.
Takverket er av takstoler og er tekket med torv.
Det er elektrisk garasjeport og egen inngangsdør på bygget.

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

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



Garasje innvendig.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

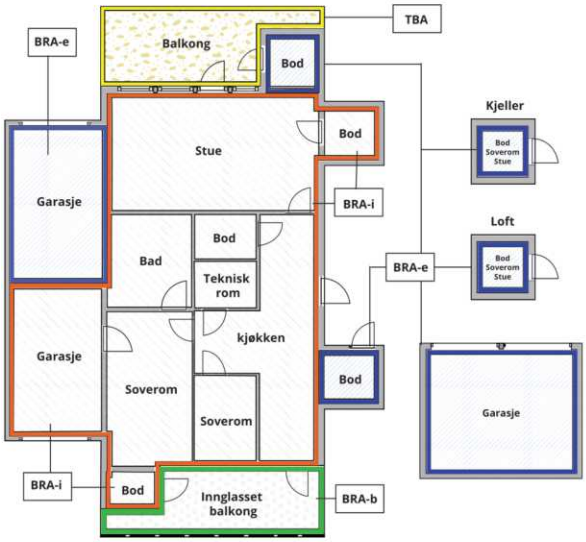
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	85	3		88	66		88
Hems						22	22
SUM	**85**	**3**			**66**	**22**	**110**
SUM BRA	**88**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue, Spisestue 2, Kjøkken, Bad 2, Badstue, Gang, Soverom 2, Soverom 3	Bod	
Hems	Soverom		

Kommentar

ALH er areal på hems.
BRA-E er utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Status for bygget er - tatt i bruk 01.01.2003 (eiendomsverdi.no)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forhold til takhøyde og dagslysflate, da hems er i bruk som soverom/tv stue.

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Soverom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Status for bygget er - tatt i bruk 01.12.2004 (eiendomsverdi.no)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.
Status for bygget er - tatt i bruk 01.12.2004 (eiendomsverdi.no)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	85	3
Anneks	0	18
Garasje	0	21

Kommentar

Fritidsbolig S-ROM er utvendig bod.

Anneks

Garasje

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	150	20		0	1084.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Klevabergvegen 1

Hjemmelshaver
Laugerud Finn Einar, Laugerud Tordis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig fint belliggende på Skei. Boligen har nærhet til alpinanlegget og alle fasiliteter/ aktiviteter Skeikampen har å by på.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
420 000	2001

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter.		Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PH1803

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Finn Einar Laugerud	Tordis Laugerud

Gateadresse
Klevabergvegen 1

Poststed	Postnr
SVINGVOLL	2652

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 26

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251041

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251041

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251041

Tilleggskommentar

vi vill tegne Boligselgerforsikring

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251041

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Laugerud	dca0d9c76391ff6b2525484ad82fd49a5ef172f5	04.03.2025 09:51:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

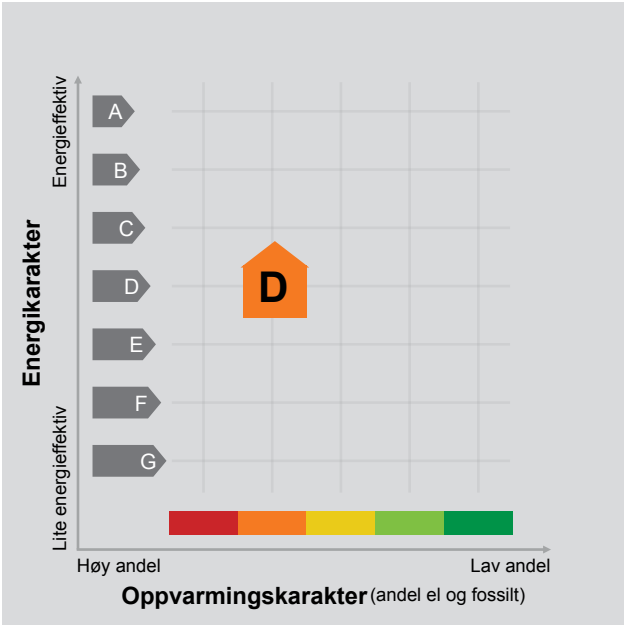
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tordis LaU	79084a526ffd7652b28447d93ea4a9178abf78ad	04.03.2025 09:49:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251041

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

ENERGIATTEST

Adresse	Klevabergvegen 1
Postnummer	2652
Sted	SVINGVOLL
Kommunenavn	Gausdal
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18060795
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79055
Dato	12.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

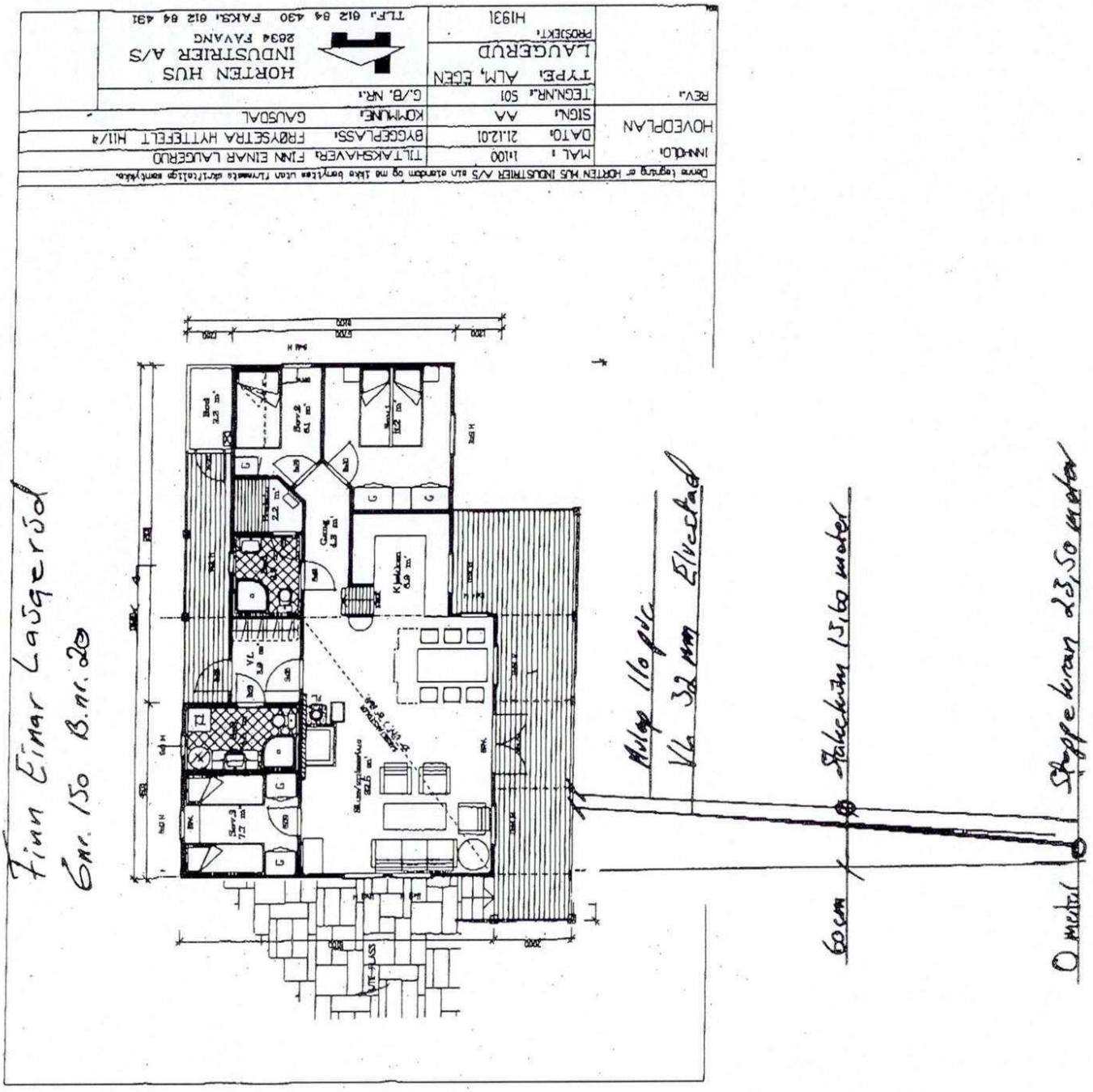
Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

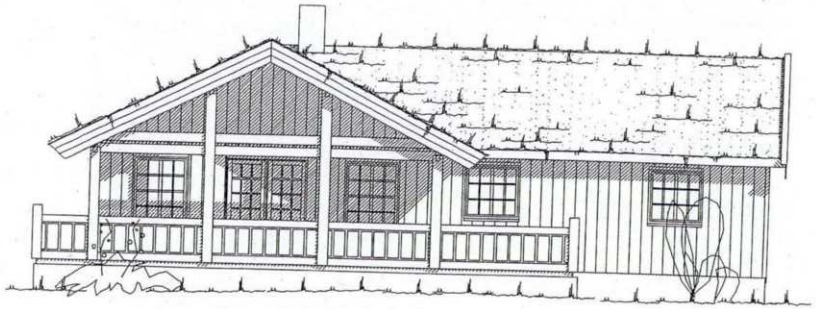
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

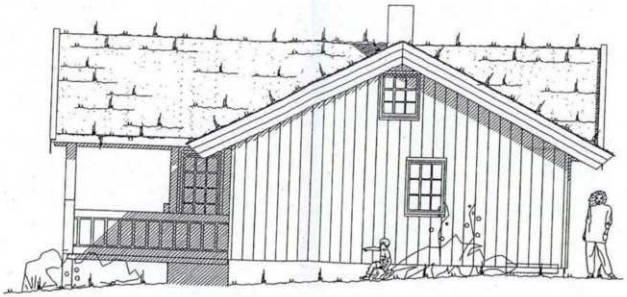
Tiltak 20: Montering tetningslister

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

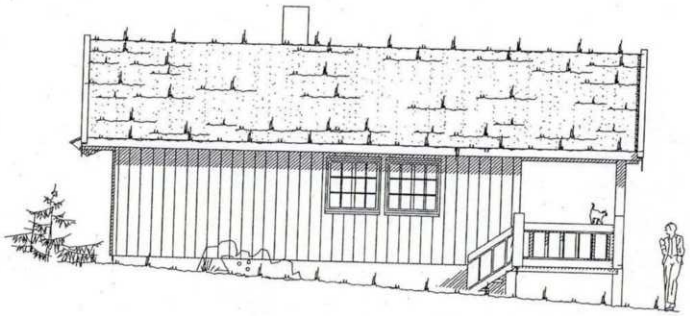

Finn Einar Lavgerød
Gnr. 150 B.nr. 20
Avløp 110 plast
Vann 32 mm Elvedal
Stakekurs 13,60 meter
Stoppekran 23,50 meter
0 meter
60 cm



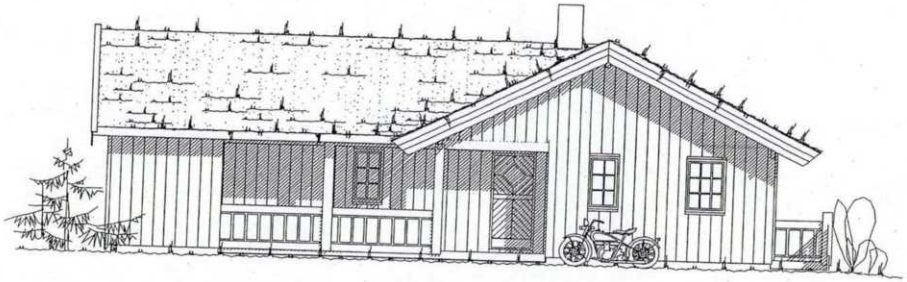
FASADE ØST



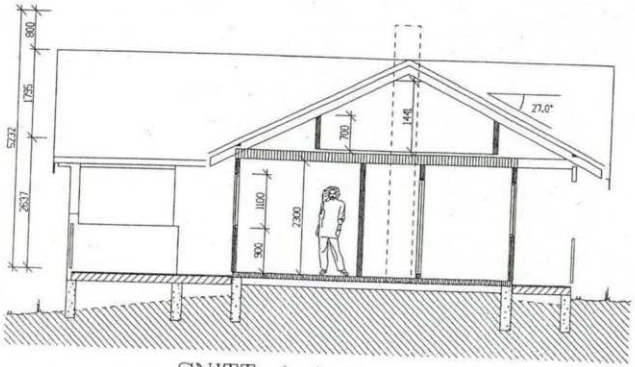
FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE VEST



SNITT A-A

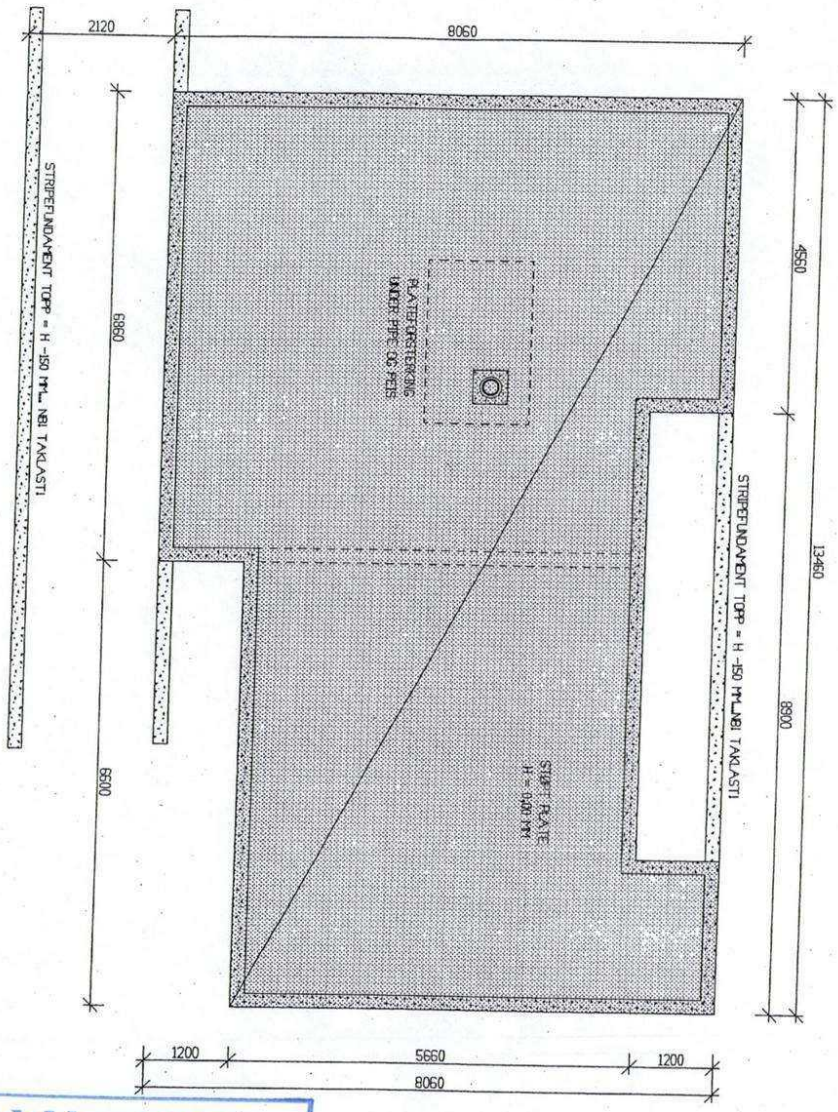
Gausdal kommune
Behandlet av administrasjonen
Den 11 03 2003

AREALER		
BRUKSAREAL	BRA, -TEK	97.9 m²
BEBYGD AREAL	BYA	126.9 m²
TOMTEUTNYTTELSE	%-TU	
GRUNNFLATE		93.5 m²

Denne tegning er HORTEN HUS INDUSTRIER A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: FASADER/SNITT	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: FINN EINAR LAUGERUD
	DATO: 21.12.01	BYGGEPLASS: FRØYSETRA HYTTEFELT H11/4
	SIGN.: AA	KOMMUNE: GAUSDAL
REV.:	TEGN.NR.: 502	G./B. NR.:
	TYPE: ALM, EGEN LAUGERUD	
	PROSJEKT: H1931	

HORTEN HUS INDUSTRIER A/S
2634 FÅVANG
TLF. 612 84 430 FAKS. 612 84 431



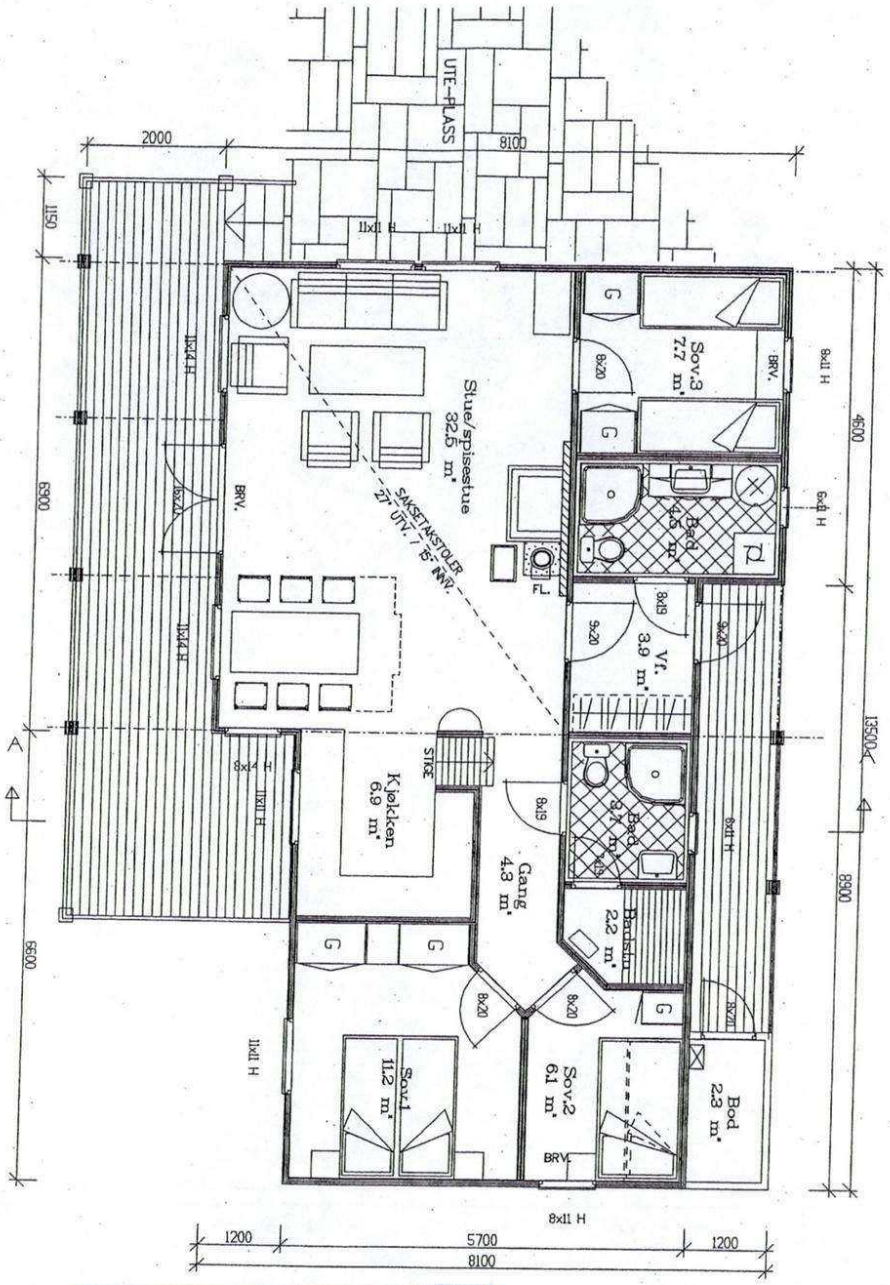
Gausdal kommune
Behandlet av administrasjonen
Den 1103 20 03

Denne tegning er HORTEN HUS INDUSTRIER A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: FUNDAMENT	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: FINN EINAR LAUGERUD
	DATO: 21.12.01	BYGGEPLASS: FRØYSETRA HYTTEFELT TOMT H11/4
	SIGN.: AA	KOMMUNE: GAUSDAL
REV.:	TEGN.NR.: 500	G./B. NR.:
	TYPE: ALM, EGEN LAUGERUD	
	PROSJEKT: H1931	

HORTEN HUS INDUSTRIER A/S
2634 FÅVANG
TLF.: 612 84 430 FAKS.: 612 84 431

3924



Gausdal kommune

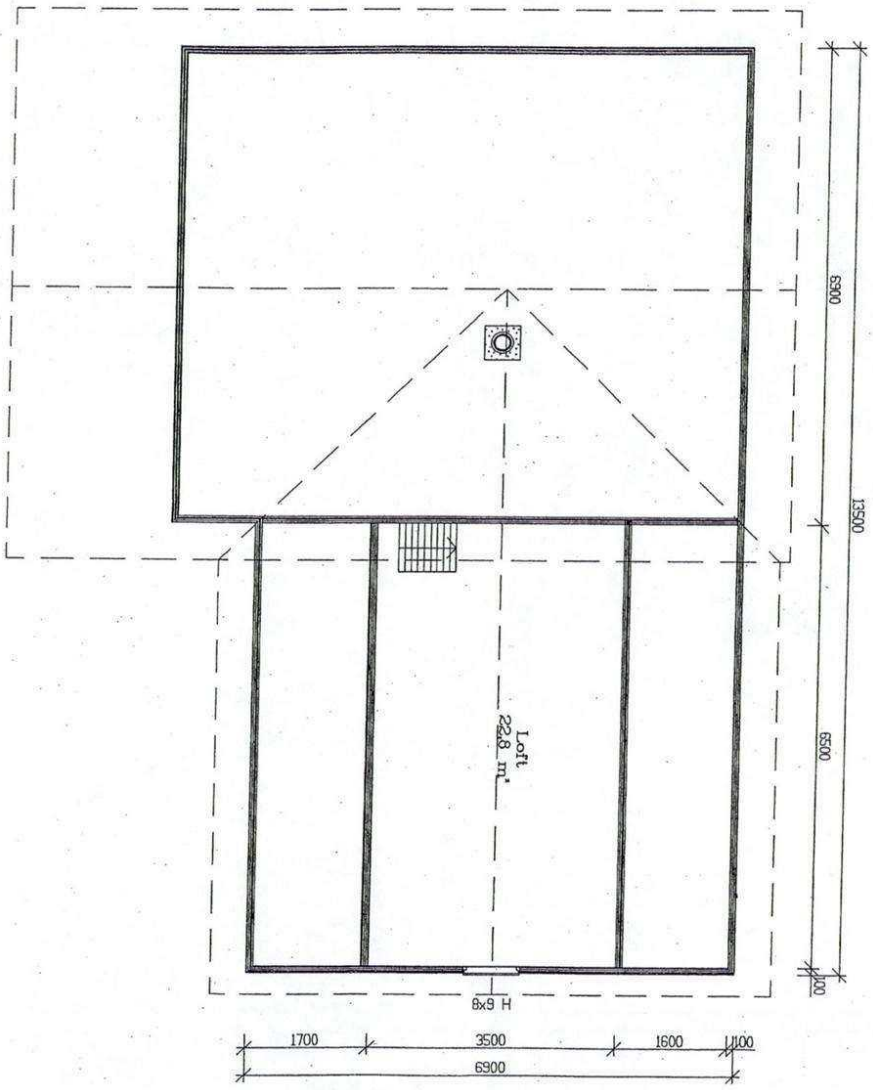
Behandlet av administrasjonen

Den 11 03 **20** 03

Denne tegning er HORTEN HUS INDUSTRIER A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: HOVEDPLAN	MAL : 1:100	TILTAKSHAVER: FINN EINAR LAUGERUD
	DATO: 21.12.01	BYGGEPLASS: FRØYSETRA HYTTEFELT H11/4
	SIGN.: AA	KOMMUNE: GAUSDAL
REV.:	TEGN.NR.: 501	G./B. NR.:
	TYPE: ALM, EGEN LAUGERUD	
	PROSJEKT: H1931	

HORTEN HUS INDUSTRIER A/S
2634 FAVANG
TLF.: 612 84 430 FAKS.: 612 84 431



Gausdal kommune

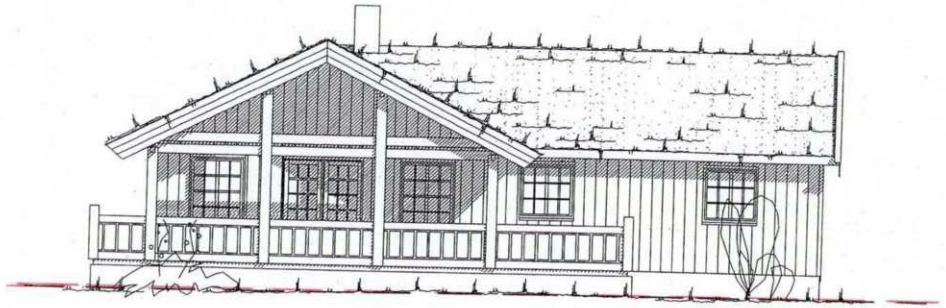
Behandlet av administrasjonen

Den 11.03 **2003**

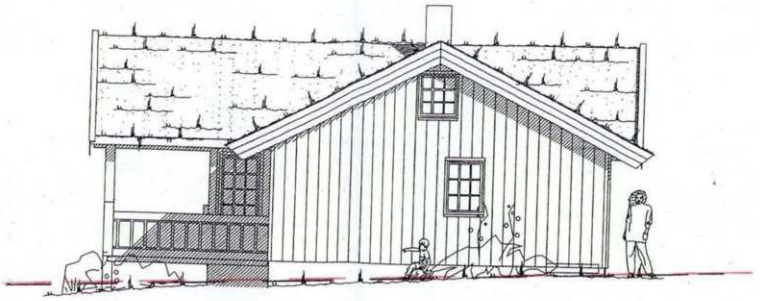
Denne tegning er HORTEN HUS INDUSTRIER A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: LOFT	MÅL : 1:100	TILTAKSHAVER: FINN EINAR LAUGERUD
	DATO: 21.12.01	BYGGEPLASS: FRØYSETRA HYTTEFELT H11/4
	SIGN.: AA	KOMMUNE: GAUSDAL
REV.:	TEGN.NR.: 503	G./B. NR.:
	TYPE: ALM, EGEN LAUGERUD	HORTEN HUS INDUSTRIER A/S 2634 FAVANG
	PROSJEKT: H1931	TLF.: 612 84 430 FAKS.: 612 84 431

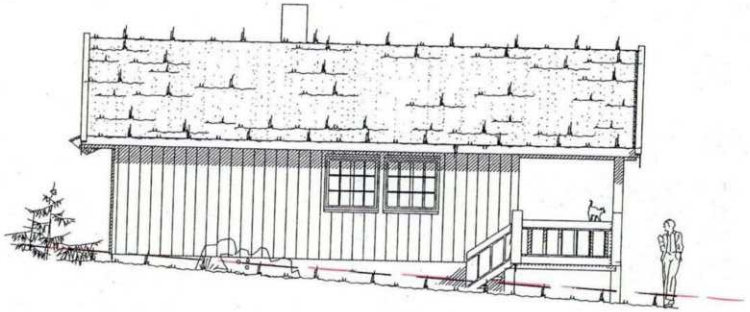
9824



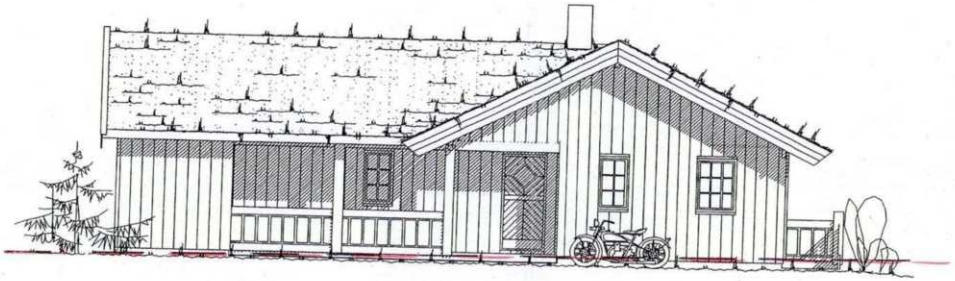
FASADE ØST



FASADE NORD

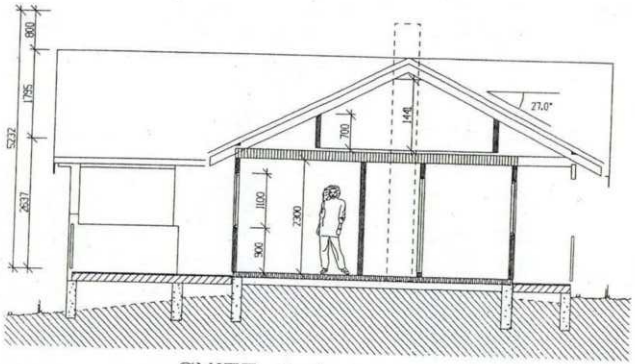


FASADE SØR



FASADE VEST

Gausdal kommune
Behandlet av administrasjonen
Den 11.03 2003



SNITT A-A

— — — EKSISTERENDE TERRENG

AREALER		
BRUKSAREAL	BRA, -TEK	97.9 m²
BEBYGD AREAL	BYA	126.9 m²
TOMTEUTNYTTELSE	%-TU	
GRUNNFLATE		93.5 m²

Denne tegning er HORTEN HUS INDUSTRIER A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: FASADER/SNITT	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: FINN EINAR LAUGERUD
	DATO: 21.12.01	BYGGEPLASS: FRØYSETRA HYTTEFELT H11/4
	SIGN.: AA	KOMMUNE: GAUSDAL
REV.:	TEGN.NR.: 502	G./B. NR.:
	TYPE: ÅLM, EGEN LAUGERUD	
	PROSJEKT: H1931	

HORTEN HUS INDUSTRIER A/S
2634 FAVANG
TLF. 612 84 430 FAKS. 612 84 431

GAUSDAL KOMMUNE
Byggesak og arealforvaltning

Finn Einar Laugerud
Hemmestveitbakken 10

0378 OSLO

ØSTRE GAUSDAL, 18.08.03

Arkivkode	*Vår ref.(oppgis ved svar)*	*Deres ref.*
GNR 150/20	02/00312-006	

FERDIGATTEST FOR HYTTE PÅ GNR. 150 BNR. 20 TOMT H11-4 FRØYSESETER HYTTEFELT - TILTAKSHAVER FINN E. LAUGERUD

Tiltakshaver: *Finn Einar Laugerud, Hemmestveitbakken 10, 0378 OSLO*
Ansvarlig kontrollerende: *Horten Hus Industrier AS, 2634 FÅVANG*

Med hjemmel i pbl § 99 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i del. sak 0045/03 datert 11.03.03.

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

Byggesaksavdelingen har ikke foretatt befaring.

Ansvarlig for stikkledningen plikter å levere målsatt skisse over stikkledningene. Dette er ikke mottatt. Det forutsettes at målsatt skisse leveres innen 01.10.03.

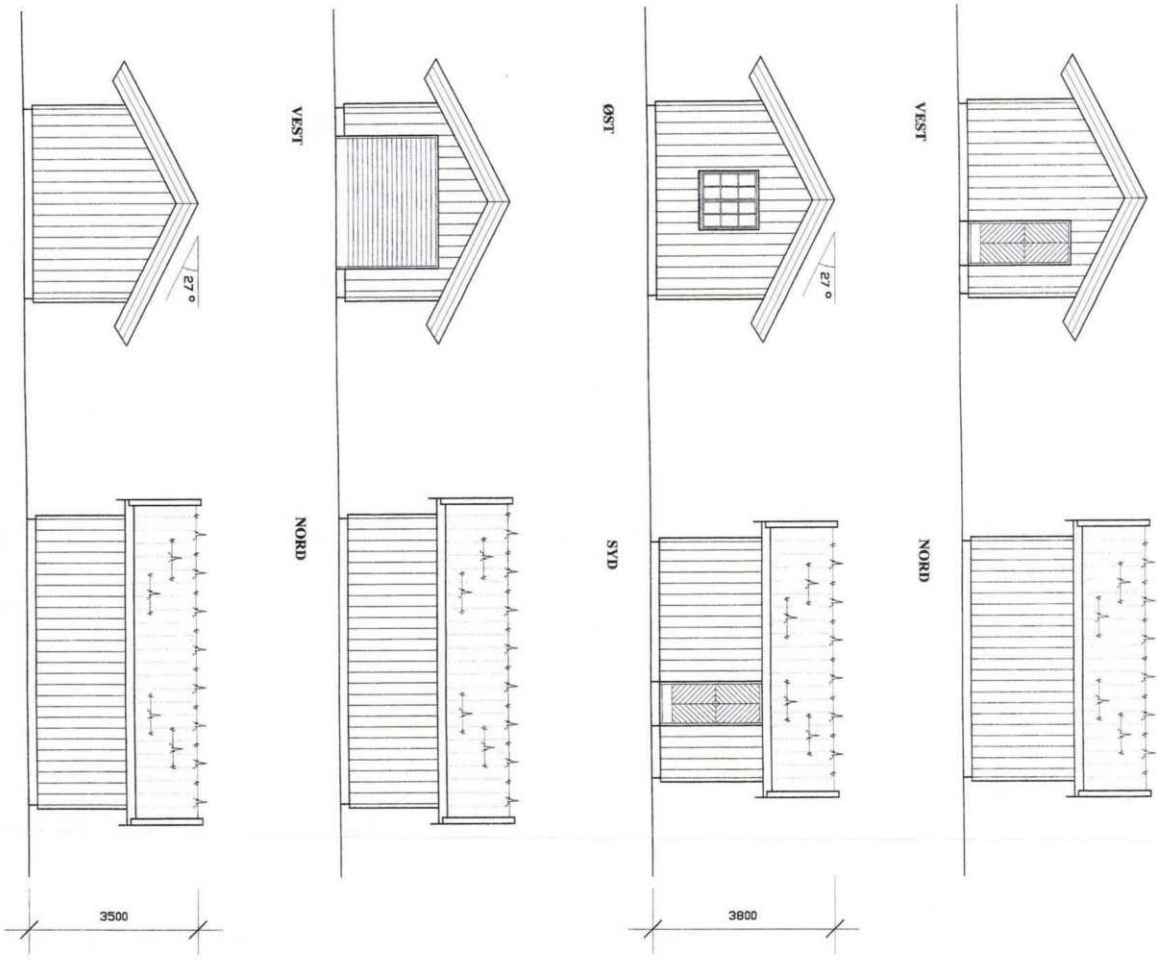
Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Gudmund Forseth
Enhetsleder

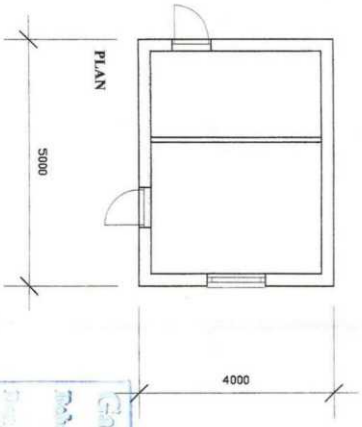
Jørn Tore Steinslien
Ingeniør

Kopi til: Horten Hus Industrier, 2634 FÅVANG
Likningskontoret, Økonomiavdelingen, Byggesaksbehandler.

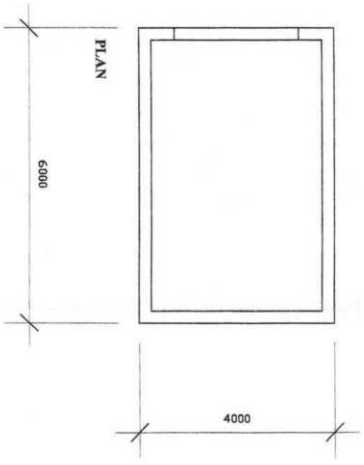
Gausdal kommune
2651 Østre Gausdal
e-post: postmottak@gausdal.kommune.no
Telefon: 61 22 44 00
Telefaks: 61 22 09 54



UTHUS



GARASJE



GARASJE OG UTHUS - PLAN OG FASADER

TILTAKSHAVER : FINN EINAR LAUGERUD
BYGGEPLASS : FRØYSETRA HYTTEFELT H 11 / 4
KOMMUNE : GAUSDAL
GNR / BNR : 150 /
MÅL : 1:100
01.07.04

6/2 04 Finn E. Laugerud

Gausdal Kommune
2207

GARASJE OG UTHUS - PLAN OG FASADER

TILTAKSHAVER : FINN EINAR LAUGERUD
BYGGEPLASS : FRØYSETRA HYTTEFELT H 11 / 4
KOMMUNE : GAUSDAL
GNR / BNR : 150 /
MÅL : 1:100
01.07.04

Detaljreguleringsplan for Svarttjernlia nord i Gausdal kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER **PlanID 3441201801**

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	23.01.2019		Structor/Harald
Varsel om oppstart	04.03.2019		Structor/Harald
Reguleringsplan, planutvalget 1. gang	10.06.2022	23/22	GK/LKHA
Reguleringsplan, offentlig ettersyn	15.06.22 - 02.09.22		GK/LKHA
Planutvalget 2. gang	14.04.2023	11/23	GK/LKHA
Reguleringsplan, planutvalget 3. gang	09.06.2023	17/23	GK/LKHA
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret	22.06.2023	52/23	GK/LKHA
Endring etter klagebehandling	15.09.2023	31/23	GK/RIMY

Reguleringsbestemmelser er sist revidert 21.09.2023. Tilhørende plankart er sist revidert 15.09.2023.

0. GENERELT

Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og bestemmelsene. Planområdet overlapper gjeldende reguleringsplaner:

- 3441 L12.169 Svarttjernlia nord, vedtatt i 1998. Oppheves.
- 3441 L12.183 Vestlia fjellgrend, vedtatt i 2006. Oppheves.
- 3441 L12.162 Nustad 198/1, vedtatt i 2006. Oppheves delvis.
- 3441 L12.162 Svarttjernlia sør, vedtatt i 1994. Oppheves delvis.
- 3441 L12.161 Vesleseter hyttegrend, vedtatt i 1994. Oppheves delvis.

Ny plan erstatter tidligere plan for de aktuelle arealene.

Planområdet blir regulert til disse formål, jfr. plan- og bygningslovens §12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (BFR)
- Skiløype (BST)
- Energianlegg/trafo (BE)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
- Vannforsyningsanlegg (BVA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 2)

- Kjøreveg (SKV)
- Gang-sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 5)

- Landbruk- og friluftsområde (L)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 12-5, 2. ledd, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Hensynssoner (PBL 12-6)

- Sikringssone (H120)
- Flomfare (H320)
- Faresone, høyspent linje (370)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Båndlegging etter annet lovverk (H740)

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Rekkefølgebestemmelser

Det skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, jf. plan- og bygningslovens kap. 17 før det gis tillatelse til utbygging på ubebygde tomter i planområdet.

1.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av nye fritidsboliger skal tilhørende teknisk infrastruktur, som adkomstveg og infrastruktur for vann og avløp, være opparbeidet til tomta.

1.1.2 Skiløype BST 5-8 skal være klargjort for løypekjøring senest etter at det er gitt igangsettelsestillatelse til tiltak på de fire første nye tomtene.
Skiløype BST 3-4 skal være klargjort for løypekjøring senest etter at det er gitt igangsettelsestillatelse til tiltak på de 19 første nye tomtene

1.1.3 Planfri kryssing skiløype (BST 1 og 2)/Vesleseterveg skal være opparbeidet senest etter at det er gitt igangsettelsestillatelse til tiltak på de 74 første nye tomtene

1.1.4 Gang- og sykkelveg langs Vesleseterveg

a) Strekningen Skeiselva – Klevabergvegen skal være opparbeidet senest etter at det er gitt igangsettelsestillatelse til tiltak på de 14 første nye tomtene

b) Strekningen Klevabergvegen – Svarttjernvegen skal være opparbeidet senest etter at det er gitt igangsettelsestillatelse til tiltak på de 34 første nye tomtene

c) Strekningen Svarttjernvegen – Vesleseter miljøtorg skal være opparbeidet senest etter at det er gitt igangsettelsestillatelse til tiltak på de 84 første nye tomtene

1.1.5 Rekkefølgekrav for de to nordlige bekkene (bekk 1 og 2) (tilstrekkelig sikkerhet iht. byggteknisk forskrift er dokumentert):

a) Tomt 59, 60, 61, 62 og 64 kan ikke bebygges før stikkrennene 10-11-12 er erstattet med stikkrenner av tilstrekkelig dimensjon (Hensynssone H320_4)

b) Tomt 53, 54, 55 og 56 kan ikke bebygges før stikkrenner 17-18 erstattet med stikkrenne av tilstrekkelig dimensjon. (Hensynssone H320_4)

1.1.6 Rekkefølgekrav for den sørligste bekken (bekk 3) (omlegging i deler av området):

a) Tomt 100, 101 og 102 kan ikke bebygges før det er etablert nytt bekkeløp gjennom området og at tilstrekkelig sikkerhet iht. byggteknisk forskrift er dokumentert. (Hensynssone H320_5)

1.2 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. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.3 Universell utforming

Tilgjengelighet skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Byggteknisk forskrift (TEK 17).

1.4 Behandling

Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god materialbehandling og terrengtilpasning. Bebyggelsen skal, når det gjelder materialbehandling, farger og form, utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

1.5 Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon

I arbeid med tiltak innenfor området skal bevaring av eksisterende vegetasjon og terreng tillegges stor vekt. Terrenginngrep skal utføres med forsiktighet. Ved søknad om tiltak skal en illustrere og dokumentere

vegetasjon som sikres og vegetasjon som må fjernes, samt terrenginngrep.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger, parkeringsplasser og løyper. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Fyllinger og skjæringer bør gjøres minst mulig. Der fylling på tomta skaper en unaturlig terrengformasjon, kan det tillates at fyllinga flates ut slik at ferdig terreng blir mest mulig naturlig, men skal tilpasses terreng på nabotomten. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, reetableres med stedegen vegetasjon eller tilsåes.

1.6 Krav til byggesøknad

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvor overskuddsmasser skal benyttes eller leveres.

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan med plassering av alle bygg, selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig. Eventuelle planlagte framtidige byggetrinn skal også være vist.

Situasjonsplanen skal vise følgende:

a) Plassering bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, møne- og gesimshøyder, høyde på mur, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse.
b) Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse og opprinnelig og ferdig planert terreng.
c) Interne adkomstveger med stigningsgrad, parkeringsareal, terrengarbeid, ev. murer og andre melde-/søknadspliktige tiltak.
d) VA-ledninger og overflatevannshåndtering.
e) Terrenginngrep med skjæring og fylling.

Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

1.7 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små, tekniske fellesanlegg som, kabelskap, kabler, ledninger osv. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk/estetisk er til minst mulig sjenanse.

1.8 Overvann

Håndtering av overvann skal dokumenteres som del av søknad om tiltak. Planen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% i henhold til TEK17 § 7-2. Planlegging av dette skal foretas av personell med relevant fagkompetanse.

Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningsmengde til omgivelsene.

Torv anbefales benyttet som taktekking på bygg. Overflater på veger, parkeringsplasser etc. skal være av permeable typer, fortrinnsvis grusdekker. Asfalt, belegningsstein etc er ikke tillatt.
Veger og parkeringsarealer på tomter skal tilføres grove masser, dvs pukk, singel, grus og evt. sprengstein, til arealer for infiltrasjon og fordrøyning.

1.9 Byggegrenser

a) Det er 4 meters byggegrense i forhold til tomtegrenser, hvor ikke annet er angitt på plankartet.

b) Uthus/garasje kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke der eiendomsgrense grenser mot arealformålene «Kjøreveg» og «Annen veggrunn», mot hovedledninger for VA-anlegg, eller myrområder.

1.10 Gjerde

a. Inntil beiterettsspørsmålet er avklart, tillates ikke inngjerding innen planområdet.

b. Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på 400 m2 inntil hytta for å skjerme inngangsparti, biloppstillingsplass, uteplass/terrasse, eller for å danne en «tunløsning» mellom ulike bygg på eiendommen. Gjerder skal oppføres som skigard med høyde inntil 1,2 meter. Grinder/porter skal slå utover.

c. Langs veger skal gjerde ikke oppføres nærmere enn fastsatt byggegrense.

d. Det skal legges vekt på at gjerder skal underordne seg helhetsinntrykket i området, og de skal ikke virke dominerende. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes.

e. Gjerde skal oppføres og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Gjerde som ikke vedlikeholdes, kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

1.11 Flaggstang

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger eller dominerende antenner for telekommunikasjon. Parabolantenner kan tillates, men da må antennen plasseres på hytteveggen, under mønehøyde, og ha samme farge som hytteveggen.

1.12 Belysning

Utendørs belysning skal begrenses og er bare tillatt for å sikre trygg tilkomst til hytta. Lyskilden for ev. utelys skal ikke være synlig på avstand. Utendørs belysning skal ha bevegelsessensor.

Eventuelt utelys for fritidsbolig skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og terrenget nærmest bygget lyses opp. Utelys som lyser utover og blender er ikke tillatt. Styrken på utelyskilden skal ikke være sterkere enn absolutt nødvendig. Det skal ikke skapes flomlyseffekt i planområdet.

1.13 Kabler

All infrastruktur skal legges i jordgrøft.

1.14 Infiserte masser

For å hindre/redusere fare for spredning av uønskede forekomster skal det, før masseflytting, kartlegges om massene er infisert med plantemateriale fra svartelistede planter.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse- frittliggende (BFR)

2.1.1 *Parkering*

Det skal være to parkeringsplasser pr. boenhet, til sammen 36 m2. Dette arealet inngår i BYA/BRA.

2.1.2 *Grad av utnytting - Bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA)*

Samlet bebygd areal (BYA) kan være inntil 25% av tomtens areal, inklusive parkering (36m2).

Samlet bruksareal (BRA) skal ikke være større enn 230 m2, inklusive parkering og bebyggelse.

Anneks, uthus og garasje skal ikke overstige 40 m² BRA. For hytter med underetasje skal hovedplan ikke overstige 140 m2 BRA.

2.1.3 *Bygninger –utforming*

a. Det tillates kun en bruksenhet pr tomt. Det tillates inntil tre bygninger; frittstående hytte, anneks, uthus og/eller garasje. Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten særskilt tillatelse.

b. Bebyggelsen på tomta skal ha enhetlig utforming, materialvalg og fargebruk, og samme takvinkel.

c. Ramloft kan tillates på hyttas hoveddel. Bruksareal for ramloft skal ikke overstige 1/3 av bruksareal på hyttas første plan.

d. Mønehøyde på ramloft skal ikke overstige 6 meter målt fra overkant grunnmur.

e. Bygninger skal som hovedregel ha saltak, med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Der det ligger arkitektoniske kvalifiserte vurderinger til grunn, kan andre takformer tillates. Taktekkingsmaterialet skal ha en ikke-reflekterende overflate, fortrinnsvis torvtak, evt. skifer, impregnert tre eller shingel. Takpanner, takplater og takstein tillates ikke. Solcellepanel på tak er tillatt, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon. *Solceller montert på tak på en fritidsboligenhet er ikke søknadspliktig så fremt anlegget har samme farge som taktekkingsmaterialet.*

f. Fasader skal ha matte og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein og treverk i mørke jordfarger. Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. Hovedhytte og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge. Solcellepanel på vegg er tillatt, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon. *Solceller montert på vegg på en fritidsboligenhet er ikke søknadspliktig så fremt anlegget har samme farge som fasaden.*

g. Store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning eller foranliggende konstruksjon. Det bør tilstrebes færrest mulig ulike vindusflater på samme fasade.

2.1.4 *Bygninger - høyder*

a. Mønehøyde kan være inntil 5,0 meter og gesimshøyde inntil 3,0 meter målt fra topp grunnmur. Maks høyde på grunnmur: 0,5 meter.

b. Byggets hovedretning, skal fortrinnsvis være parallell med terrengkotene.

c. På den enkelte tomt skal det ikke etableres fyllinger på over 1,5 meter i forkant av hytta, eller skjæringer over 2,0 meter i bakkant av bygg, i forhold til opprinnelig terreng.

d. I slakere terreng enn 1: 6 er det ikke tillatt med underetasje.

e. I terreng med helling brattere enn 1:6 skal det bygges i avtrappet plan, evt. rektangulær og langstrakt form, eller oppføres med underetasje. I terreng brattere enn 1:5 skal hytter ha underetasje. Det kan ikke bygges ramloft/oppstuggu på hytter med underetasje.

   For tomt 110 gjelder følgende vilkår: VA-ledninger legges i vegens overkant, vegen gjøres smalest mulig og lengst mulig vekk fra myr. Det tillates ingen anleggsaktivitet i myren utenfor veg og tomt

f. I terreng brattere enn 1:4 kan det ikke bygges hytter. Terrenget varierer internt på tomtene, men følgende ubebygde tomter er, basert på kartdata, registrert med terreng delvis brattere enn 1:4:
   Tomtene 34, 52, 54, 55, 59, 60, 82, 104, 107, 108, 109 og 110. På disse tomtene er byggegrenser angitt på reguleringsplanen.
   Byggegrense kan fravikes dersom det i byggesøknad dokumenteres at terreng er slakere enn 1:4 i aktuelle byggeområder.

g. Gode estetiske løsninger er en forutsetning og dette må dokumenteres grundig i søknadsmaterialet. Store utfyllinger foran den enkelte hytte er ikke akseptabelt.

h. Der det bygges hytte med underetasje, skal gesims- og mønehøyde måles fra OK etasjeskiller, og det skal ikke etableres fyllinger på over 1,0 meter i forkant av hytte, eller skjæringer over 1,5 meter, i forhold til opprinnelig terreng. Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt.

Arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen.
Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter.

2.2 Skiløype (BST)

Områdene kan benyttes til skiløyper og turstier. Det er tillatt med skånsomme terrenginngrep og fjerning av vegetasjon for etablering av løypetraséer. Terrenginngrep skal underordne seg naturlige terrengformer og plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av terreng og vegetasjon blir bevart urørt. Større maskinelle terrengarbeider skal omsøkes som tiltak.

Kulverter og arbeid nær eller i vann er søknadspliktig til fylkeskommunen som forvalter lakse- og innlandsfiskeloven med tilhørende forskrifter.

2.3 Energianlegg, trafo (BE)

Områdene BE1-BE2-BE3 kan benyttes til plassering av energianlegg/ trafo.

2.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

Området benyttes til renovasjonsanlegg inklusive manøvreringsarealer.

2.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

Dette er anlegg knyttet til vann- og avløpsanlegg.

2.6 Vannforsyningsanlegg (BVA)

Areal for privat brønn

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer.

Intern fordeling av arealer mellom formålene «Kjøreveg» og «Annen veggrunn» kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring, så fremt veggrøftenes funksjon sikres.

3.1 Kjøreveg (SKV)

Interne veger er regulert med 4-5 meter bredde, avhengig av lengde og antall tilknyttede eiendommer.

Veslesetervegen er regulert med 6 meter bredde, parallell grøft med bredde 1,5 meter, og gang-sykkelveg med bredde 3 meter.

Planforslaget viser ny bru over Skeiselva. Endelig plassering og utforming av ny bru er ikke fastlagt, det kan her gjøres mindre justeringer for å oppnå en best mulig løsning. Brua skal dimensjoneres for 200-års flom, med 40% klimapåslag. Før ny bru bygges, skal det som minimum gjennomføres vurdering av:

a. alternative bruløsninger
b. landskapsmessige konsekvenser
c. konsekvenser knyttet til eventuelle inngrep i elveløpet, dvs mulig flomfare, jfr TEK17 § 7-2, og mulige endringer i strøm- og erosjonsforhold.

Endelig bruplassering og utforming skal godkjennes av Gausdal kommune.
Arbeid nær eller i vann er søknadspliktig til fylkeskommunen som forvalter lakse- og innlandsfiskeloven med tilhørende forskrifter.

3.2 Gang-sykkelveg (SGS)

Gangveg langs Veslesetervegen er regulert med bredde 3,0 meter og 1,5m grøft/rabatt mot kjørevegen.

3.3 Annen veggrunn (AVG)

Områdene skal benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, utvidelse i kryssområder etc. Områdene skal tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon. Tilsåingen utføres samtidig med utføringen av veganlegget. Skjæringer og fyllinger skal ikke ha større helningsgrad enn 1:2.

4. LANDBRUKS OG FRILUFTSFORMÅL (L)

4.1 Landbruks- og friluftsområde

Områdene skal nyttes til landbruks- og friluftsområder med løyper, stier, turveger etc. Det er ikke tillatt med tekniske anlegg eller inngrep, utover mindre tiltak som styrker hovedformålet.

Områdene kan ikke nyttes til anleggsvirksomhet i bygge- og anleggsfasen. Ledninger for vann/avløp og annen infrastruktur kan legges i områdene i samsvar med godkjent plan for slike anlegg.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

I områdene inngår deler av Skeiselva og Svarttjernet, og bekkeløpene som går gjennom området. Vegetasjonsbeltet 6 meter til hver side av vassdragene skal beholdes. Forsiktig tynning av skog/vegetasjon er tillatt.

6. HENSYNSSONER (PBL 12-6)

6.1 Sikringssone brønn (H120)

Innenfor sikringssonen tillates ikke deponering av masser, snø eller andre forurensede masser. Energibrønner tillates ikke. Ethvert tiltak innenfor sikringssonen skal omsøkes. Alle tiltak skal ha en vurdering av potensiell forurensningsfare for brønnen.

6.2 Flomfare (H320)

Innenfor sonene er det kun tillatt med fysiske tiltak dersom det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot flom, dvs. 200-års flom med klimapåslag 40%. Vedlikehold av eksisterende bygg/anlegg, som ikke utløser melde-/søknadsplikt er tillatt.

Planen viser følgende flomsoner:
Flomsone H320_1, H320_2 og H320_3 er flomsoner ved Svarttjernet og elva til/fra tjernet.

Flomsone H320_4 er flomsone før tiltak i bekkeløp 1 og 2. Trer ut av kraft etter tiltak.

Flomsone H320_5 er flomsone før omlegging av bekkeløp 3. Trer ut av kraft etter tiltak.

Flomsone H320_6 er flomsone etter tiltak, dvs utskifting av stikkrenner, i bekkeløp 1.

Flomsone H320_7 er flomsone etter tiltak, dvs utskifting av stikkrenner, i bekkeløp 1 og 2.

Flomsone H320_8 er flomsone etter tiltak, dvs utskifting av stikkrenner, i bekkeløp 2.

Flomsone H320_9-10-13 viser flomsone rundt bekkeløp 3, utenom området hvor bekken skal legges om.

Flomsone H320_11-12 er flomsone rundt bekkeløp 3, etter omlegging av bekk.

Utstrekning av flomsoner, langs de 3 bekkene innen området, og aktuelle tiltak, er beskrevet i rapportene 20540-01-3 og 21412-01-3, utarbeidet av Skred AS.

6.3 Faresone, høyspent kabel (370)

Dette gjelder faresone rundt høyspentlinje. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen, og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor sonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

6.4 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssone H560 viser områder med prioriterte naturtyper og utvalgte arter i henhold til DN sin naturbase og registeringer. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene.

6.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

Områdene H570 utgjør vernesone for bevaring av kulturmiljøet rundt det båndlagte kulturminnet, jernvinneanlegget id. 39932. Innenfor sonen er det ikke lov å kjøre tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone 570 som ligger nær områder som skal utvikles, skal i anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde. Vegetasjon kan ryddes så lenge det ikke medfører skader i terrenget. Alle tiltak innenfor H570 skal oversendes til kulturminnemyndigheten i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Jernvinneanlegg id. 39932 er båndlagt etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet eller fremkalle fare for at det kan skje.

6.7 Båndlegging etter energiloven (H740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Statnetts anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over jordkabler, skade på mastejording eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.
Arbeid nært spenningssatt anlegg, for eksempel sprengningsarbeid, anleggsarbeid og skogsarbeid, må skje på en måte som ikke gir fare for skade på personell eller Statnetts ledninger, maskiner og utstyr.
Det er en varslingsplikt for slikt arbeid dersom det skal foregå nærmere enn 30 meter målt horisontalt fra nærmeste strømførende line. Statnett skal da kontaktes seinest 6 uker før planlagt oppstart av arbeidet, slik at befaring kan gjennomføres og avtale om aktuelle sikkerhetstiltak kan inngås.

7. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL 12-7)

Området #1 kan benyttes til mellomlagring og deponering av masser. Ved avslutning skal terrengoverflate arronderes slik at området fremstår som logiske og naturlige i forhold til omliggende terreng, og revegeteres med stedegne masser.

Før det kan tippes masser, skal det leveres søknad, med terrengprofiler som viser hvor mye som fylles opp, i forhold til eksisterende terreng. Frist for ferdigstillelse skal angis i søknaden.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3441 - GAUSDAL
Gårdsnummer:	150
Bruksnummer:	20

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.02.2025 kl. 08:21
Produsert av:	Jostein Sørensen - 3441 Gausdal
Attestert av:	Gausdal kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT NR.4,H-11
Etableringsdato:	03.09.2001
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 150 / 20	1 084,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190445	LAUGERUD FINN EINAR	H0402	Nordbyhagen 2 1540 VESTBY	1 / 2
Hjemmelshaver		080347	LAUGERUD TORDIS	H0402	Nordbyhagen 2 1540 VESTBY	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6799864	556714		1 084,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3441 - 150/20 0522 - 150/20		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.09.2001			LKH	
Kart- og delingsforretning	113-01				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0522 - 150/3	−1 085,6
Mottaker	0522 - 150/20	1 085,6

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Klevabergvegen	4243	1			Grunnkrets	0101 Engjom 1	Nei
						Stemmekrets:	2 Østre Gausdal	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03070601 Østre Gausdal	
				6799858	556711	Postnr.område:	2652 SVINGVOLL	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

						Datoer	
Bygningsnr:	18 060 795	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Rammetillatelse:	11.03.2002
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Igangsettingstillatelse:	15.04.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	86	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Tatt i bruk:	01.01.2003
	Nord: 6799859 Øst: 556714	Bruksareal totalt:	86			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Ferdigattest:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	86	86	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4243 Klevabergvegen 1	H0101	Fritidsbolig	86	0	Kjøkken	0	0	150/20

Bygningsnr:	18 062 852		Bebygd areal:	19	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		22.07.2004
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		01.08.2004
	Nord: 6799870 Øst: 556709		Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:		01.12.2004
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	150/20

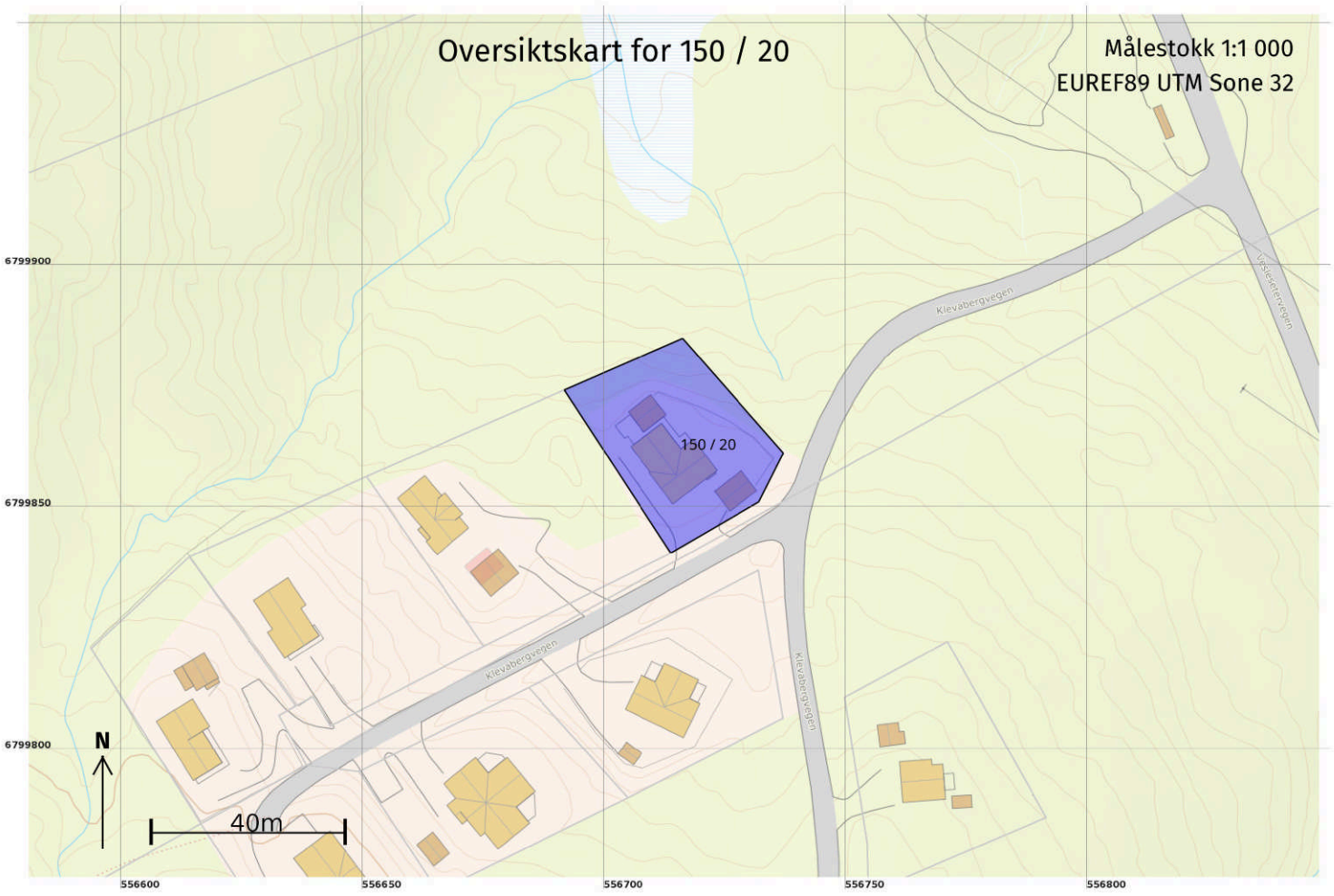
Bygningsnr:	18 062 860		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		22.07.2004
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	22	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		01.08.2004
	Nord: 6799854 Øst: 556727		Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Tatt i bruk:		01.12.2004
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

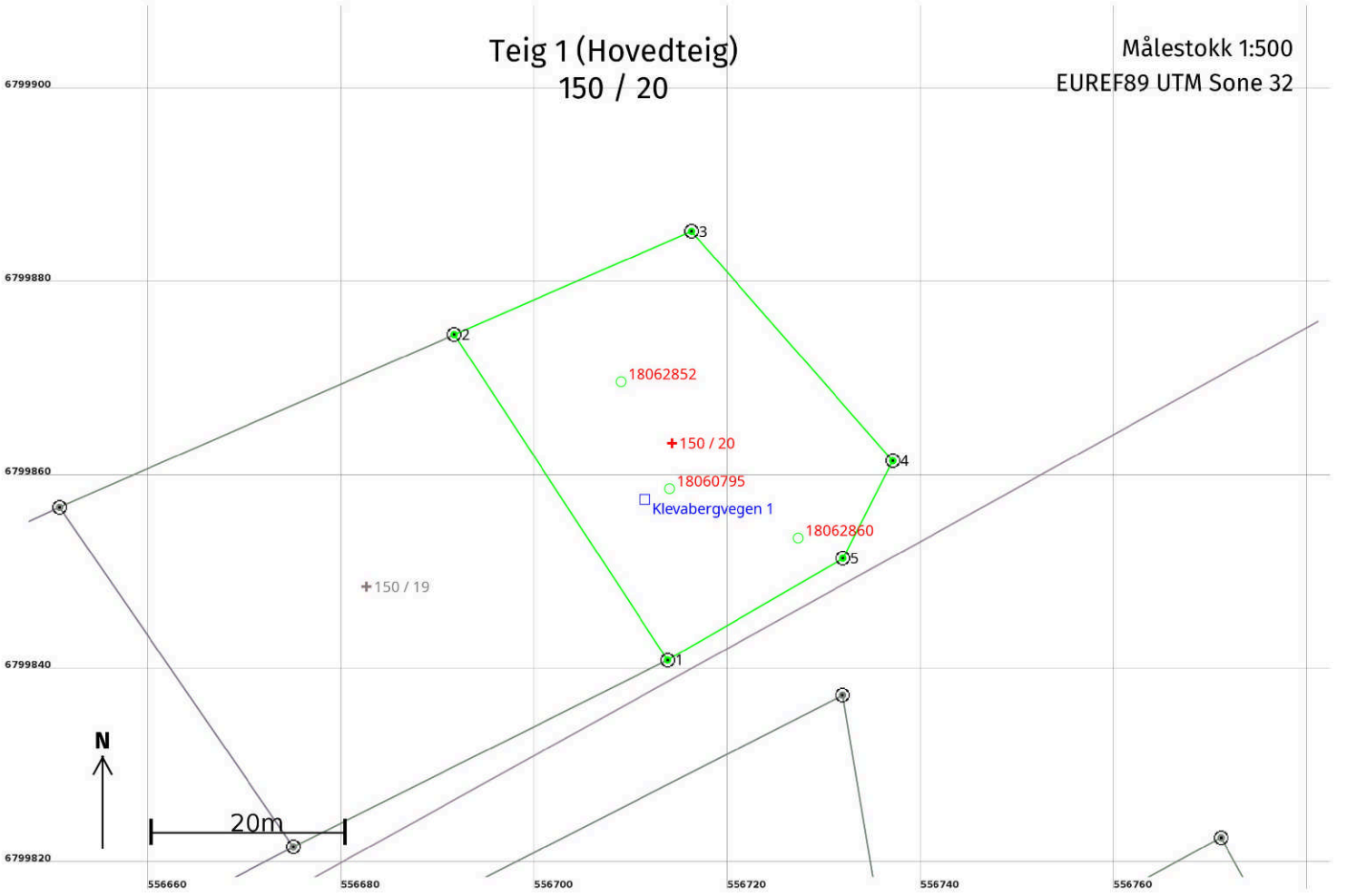
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	22	22	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	150/20


Oversiktskart for 150 / 20
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6799900
6799850
6799800
150 / 20
Klevabergvegen
Klevabergvegen
Klevabergvegen
Vigelandsvegen
N
40m
556600
556650
556700
556750
556800


Teig 1 (Hovedteig)
150 / 20
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6799900
6799880
6799860
6799840
6799820
556660
556680
556700
556720
556740
556760
1
2
3
4
5
18062852
150 / 20
18060795
Klevabergvegen 1
18062860
150 / 19
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 084,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6799864 **Øst:** 556714

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6799841,28	556713,81	Jord 40,23	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6799874,91	556691,74	Jord 26,76	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6799885,57	556716,28	Jord 31,55	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6799861,86	556737,10	Jord 11,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6799851,80	556731,95	Jord 20,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ole Rosten 55251041
Vår referanse: 3668985/25671430
Bestilling: C3 2025-02-04 (5) 37

Dato
04.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7384	17	10.9.2001	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3441 GAUSDAL	150	3	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune

GAUSDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT,
2651 ØSTRE GAUSDAL
62 22 44 00

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Journalnr
113-01

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr: 150	Bnr: 20	Festenr:	
	Bruksnavn/adresse: Tomt nr.4, H-11			
Representasjonspunkt	X: 370915	Y: -35235	Z: 763	
	Kartblad: CH078-5-3	[x] Landsnett		

Delingsloven § 4-2 første ledd
«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, attesteres at det er rekvirert

Dato	21.11.2000		
Rekvirert	[x] delingsforretning for en parsell av	Gnr: 150	Bnr: 3
	[ ] kartforretning over festegrunn av		
Rekvirent	Navn: Einar Einstad		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den	Dato:	Sak nr:
	[x] etter delegasjon den	21.11.2000	0487/00
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd h) jf § 95 nr 2.		
Beskrivelse	Fritidseiendom. Tomt nr.4, felt H-11, i godkjent reguleringsplan for Svarttjernlia nord. Kartutsnitt er i målestokk 1:2000.		
Beliggenhet og grenser	[x] er påvist i marken	Anslått areal: 1.1 dekar	
	[ ] er ikke påvist i marken		
Innbetalte gebyrer	kr.8320.- inkl. tinglysingsgebyr.		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 03.09.2004		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.
Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er tilstede.

Sted	Underskrift	Underskrift
Gausdal	Ole Kr. Skarkerud	
Dato: 03.09.2001	Ole Kristian Skarkerud	

Tinglysing

Dagbokstempel

Doknr: 7384 Tinglyst 10.09.2001 Emb 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysingsstempel

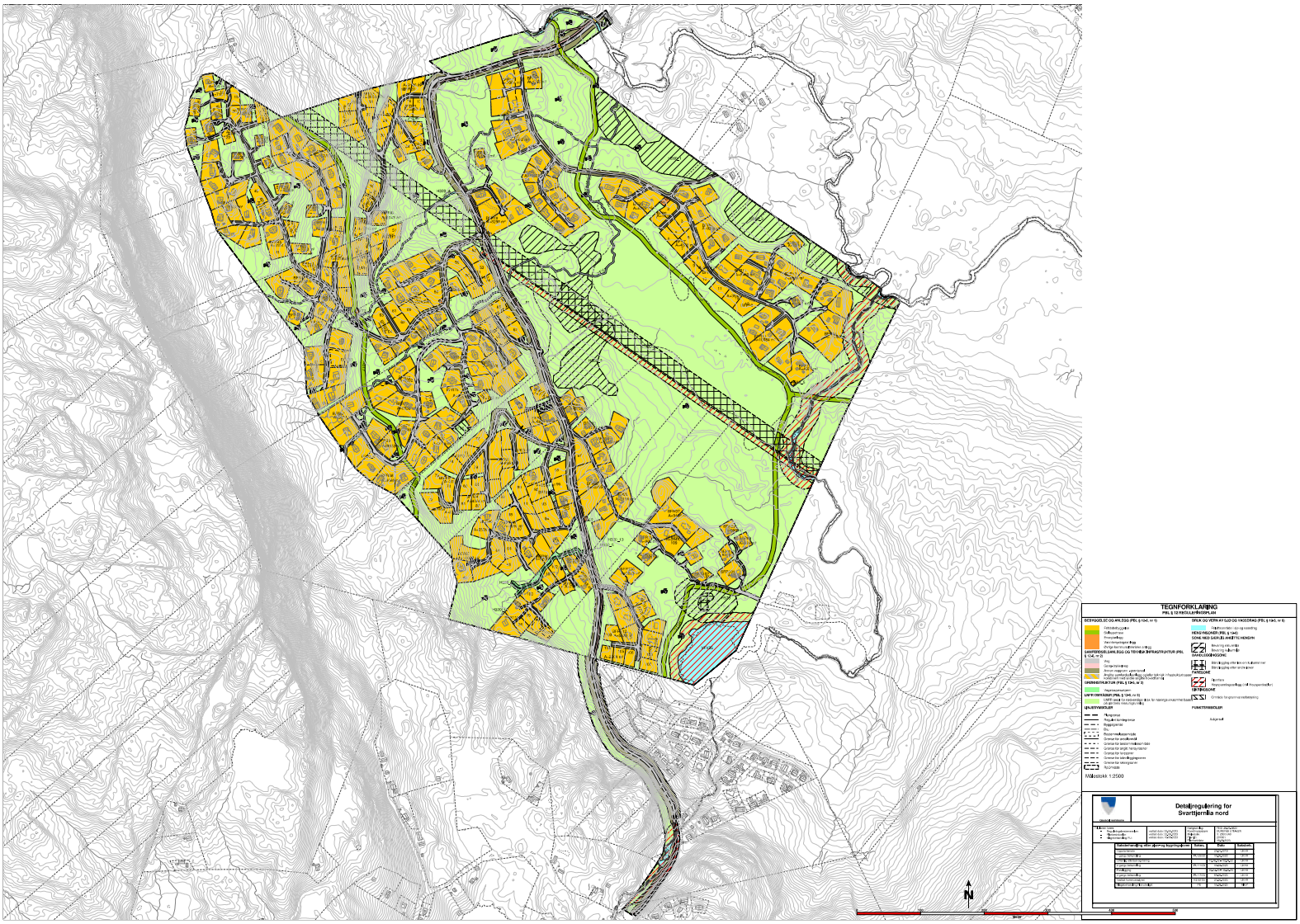
TINGLYST
10 SEPT 2001
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 1384

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Sted	Dato	Underskrift

K-blankett 705834-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-1997


N
131/1
150/3
X 371000
775
H-11
TRAFO
187/1
187/10
187/8
187/7
187/12
187/11
187/9
H-12
H-10
193/1
193/15


TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
Målestokk 1:2500
Detaljregulering for
Svartjernlia nord
N

Klevabergvegen 1

HØYDE OVER HAVET

766 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 455 m
- 447 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 11



AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	42 min
Hamar	1 t 24 min
Oslo	2 t 47 min

AKTIVITETER

Skeikampen Skøytebane	5 min
Akebakke Skeikampen	7 min
Skeikampen Terrengpark	7 min
Sport 1 Skeikampen	6 min
Skei Golfklubb	6 min
Skeikampen spa	6 min
Engjom skole	14 min
Østre Gausdal bygdahus	16 min

SPORT

Engjom skole	14 min
Østre Gausdal bygdahus	16 min

DAGLIGVARE

Joker Skeikampen	6 min
Matkroken Skeikampen	6 min

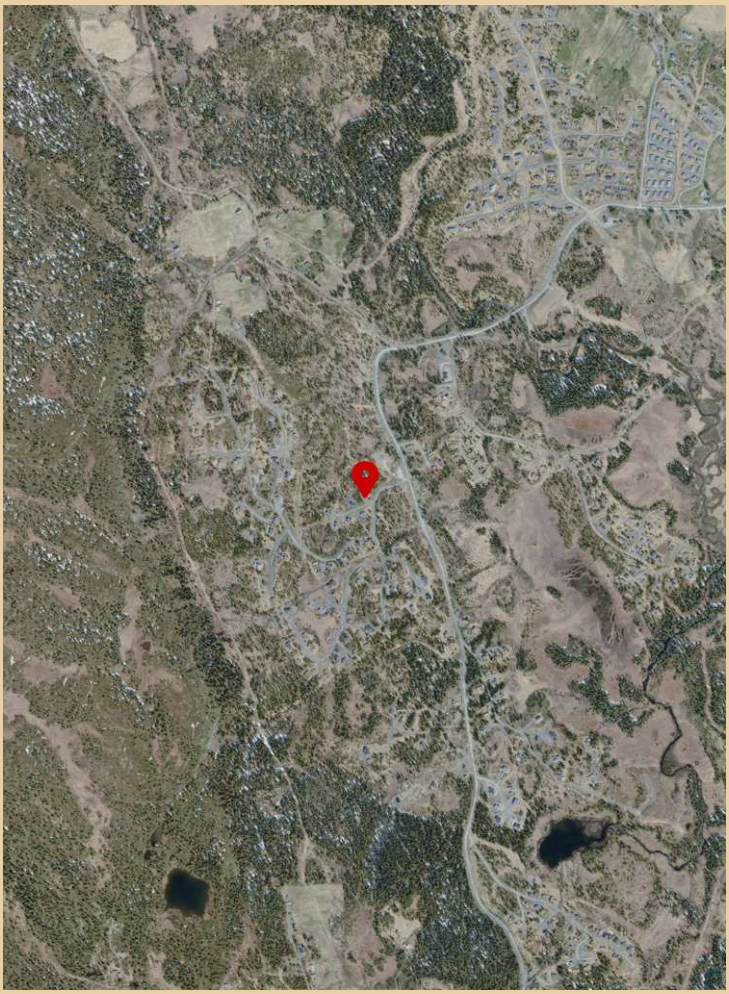
OFFENTLIG TRANSPORT

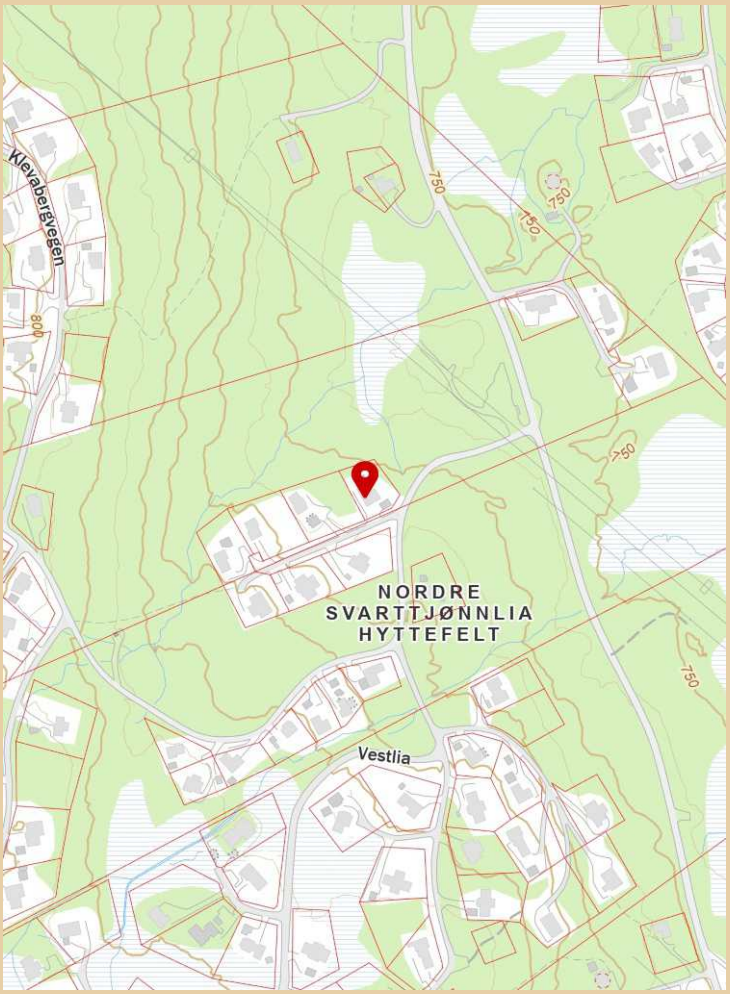
Skeikampen Alpinsenter Linje 511	3 min 2.1 km
Skei fjellandsby Linje 511	4 min 2.4 km

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Gausdal	23 min
Gausdal Vinmonopol	23 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 2025





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Klevabergvegen 1, 2652 Svingvoll
Gnr. 150, Bnr. 20, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55251041

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Ole Rosten

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 976 26 400

E-post: ole.rosten@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.
