PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

PEER GYNTVEGEN 32C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Peer Gyntvegen 32C , 2652 SVINGVOLL GAUSDAL kommune

gnr. 236, bnr. 9, snr. 3, fnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 30.06.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22092-2309 **Referansenummer:** UI7008

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Lars Bismo **Vår ref:** Oppdrags ID: 41573

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo
Uavhengig Takstingeniør
lars.bismo@takstgruppen.as
932 50 025

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Selveierleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Fritidsleilighet med umiddelbar nærhet til Skeikampen Alpinsenter og skiløyper.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking med torv. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Terrasse mot sør: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av: Fliser. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Støpt gulv på grunn.

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående: Kjøle/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Badstu:
Belegg på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Naturlig avtrekk. Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.
Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Synlige avløpsrør i:
Plast. Stakeluke plassert i plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Ca 200 liters varmtvannstank.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Punktfestettomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

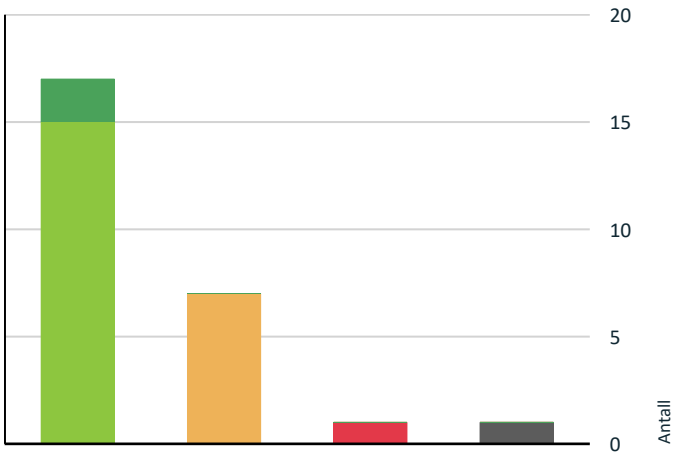
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er byggetegninger mottatt i forbindelse med overtagelse i 2005. Tegningene stemmer med dagens bruk. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

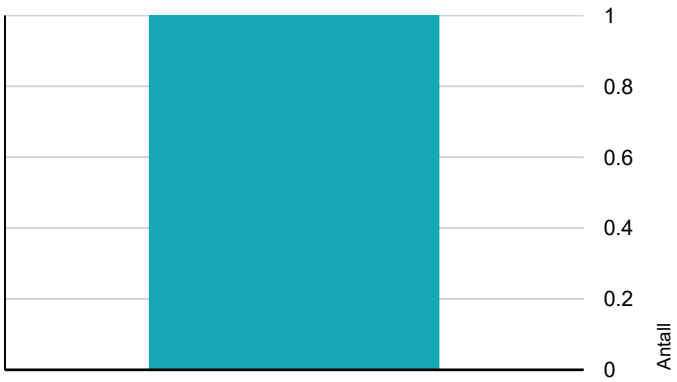
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

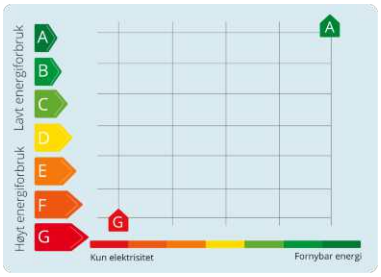
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Se nettsiden til Enova for ytterligere informasjon https://www.enova.no/privat/anbefalte-energitiltak-for-ditt-hus/.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Selveierleilighet

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i denne boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har eldre bygningsdeler som krever tiltak. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

2024	Utført av firma.	Effektbryter til bygget ble skiftet ut til 3x200A. For å tilrettelegge for bl.a. montering av el-bil ladere
2025	Utført av firma.	Skiftet bæresøyle for balkong i leiligheten over og utbedret råteskade i rekkverksstolpe.
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2005

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

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

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Selgers opplysning: Råteskade i bæresøyle og rekkverksstolpe er skiftet ut. Gulv er pusset og overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Behov for vedlikehold og utbedring. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av: Fliser. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i flis registrert i entre. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Bom i flis registrert i entre.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Det er gjort måling i følgende rom:
1. etasje: Soverom. Stue. Entre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

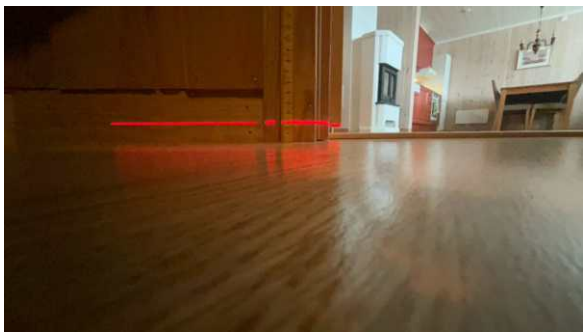
Helningsavvik på 18 mm ble målt i gjennom soverom mot sør. Helningsavvik på 25 mm ble målt i stue mot yttervegg. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Helningsavvik på 18 mm ble målt i gjennom soverom mot sør.



Helningsavvik på 25 mm ble målt i stue mot yttervegg

Helningsavvik på 25 mm ble målt i stue mot yttervegg

TG 2 Radon

Fakta om radon:
Hentet fra DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)
- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
- Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
- Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
- Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

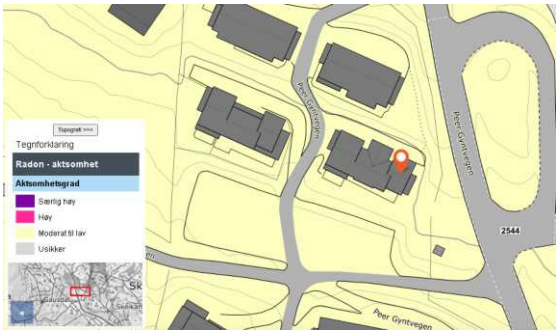
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 1



Ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Tredører.

Selgers opplysning: Dører er justert etter befaring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Tilstandsrapport



Oversitksbilde av bad.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sprekker/riss i fuger registrert. Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut fra kravene som gjaldt da det ble bygget og dagens krav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Sprekker/riss i fuger registrert.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

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

På grunn av de nevnte forhold og våtrommets alder, anbefales det å montere tett dusjkabinett. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Dør er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt døren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• 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.

Behov for vedlikehold.



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.



Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Tilstandsrapport



Hulltaking foretatt fra gang mot dusj. Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

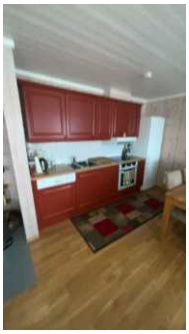
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert: Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående: Kjøle/fryseskap.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Naturlig avtrekk. Badstuovn.

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.
Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.



Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.



Fordelerskap plassert på bad.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast. Stakeluke plassert i plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området..

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank.

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

Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting.

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

Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold på grunn av nevnte avvik og det må derfor gjøres ytterligere undersøkelser.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad. Gang.

TG 1 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kontroll av strømforbruk og fasefordeling.

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

Tilstandsrapport

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

Panelovnene i stue, kjøkken og gang er wifi-styrt, med mulighet for å varme opp leiligheten før ankomst.



Sikringsskap plassert i entre.

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.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

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

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

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

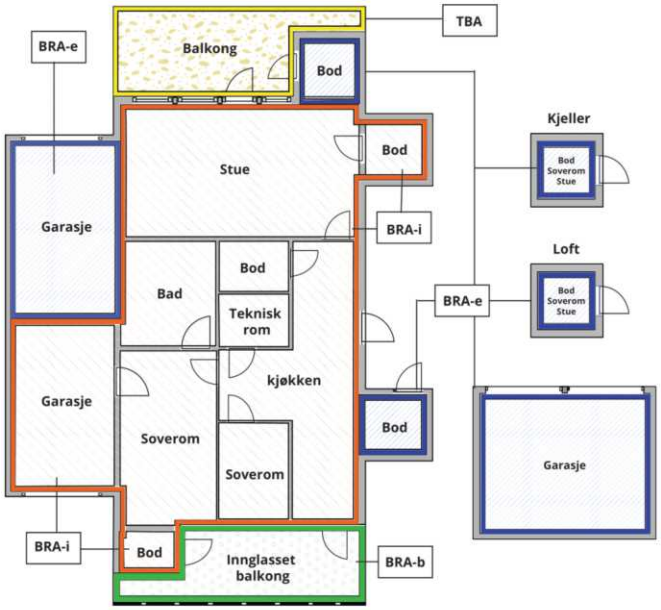
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	62	2		64	26
SUM	**62**	**2**			**26**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Badstue	Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er byggetegninger mottatt i forbindelse med overtagelse i 2005. Tegningene stemmer med dagens bruk.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

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: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

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)
Selveierleilighet	62	0

Kommentar	
Selveierleilighet	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Lars Bismo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	236	9	3	3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Peer Gyntvegen 32C

Hjemmelshaver

Westengen Bjørn Vidar

Kommentar

Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp, men angitt som et punkt i kartet på bortfesterens eiendom. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Selgers opplysning: Festekontrakt er inngått med sameiet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Skeibo.

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommunedelplan for Skei.

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Siste hjemmelsovergang

År

2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.08.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende	Fremvist		Nei
Energiattest.	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Eksisterer Ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.	08.07.2025		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	04.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	04.08.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	16.04.2024		Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Eksisterer Ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	07.03.2005		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.		Har ikke garasje.	Ingen		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.	12.08.2005		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Eksisterer Ikke		Nei
Situasjonskart.	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	04.08.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører.			Ikke vist		Nei
Dokumentasjon radon.			Eksisterer Ikke		Nei
Rekvirent.	30.06.2025	Ikke til stede	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251276

Selger 1 navn
Bjørn Vidar Westengen

Gateadresse
Peer Gyntvegen 32C

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 34889724

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: 55251276

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

Beskrivelse: Begrenset tilbakeslag 1 gang på bad/badstue grunnet forhold utenfor bygget som ble utbedret påfølgende dag.

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

Beskrivelse: Lite fuktutslag på den ene siden av pipen i 2017. Gjorde ingen skade på innvendig tak eller veggpanel i vår leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Golv i stue har noe helling mot yttervegg. Dette har vært slik siden leiligheten var nybygget i 2005. Det er ikke oppstått sprekker eller skjevheter i de 20 årene vi har eid leiligheten.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av takbeslag rundt pipe.

Arbeid utført av: J&K Johnsen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251276

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251276

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251276

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

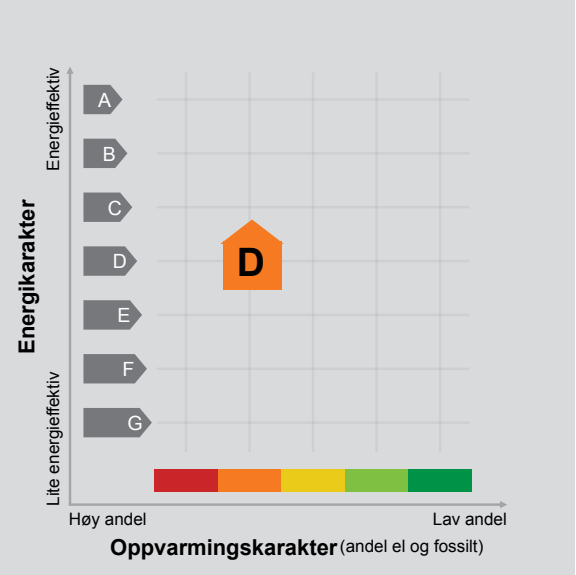
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Vidar Westengen	06aa09aa8cbb67adbdcd 8bce040b2bc97c475e2a	09.07.2025 19:16:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251276

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

ENERGIATTEST

Adresse	Peer Gyntvegen 32C
Postnummer	2652
Sted	SVINGVOLL
Kommunenavn	Gausdal
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	3
Bygningsnummer	18063557
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-142959
Dato	02.07.2025



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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:	Firemannsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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-til-en).

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.

Plikten 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

Brukertiltak

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

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

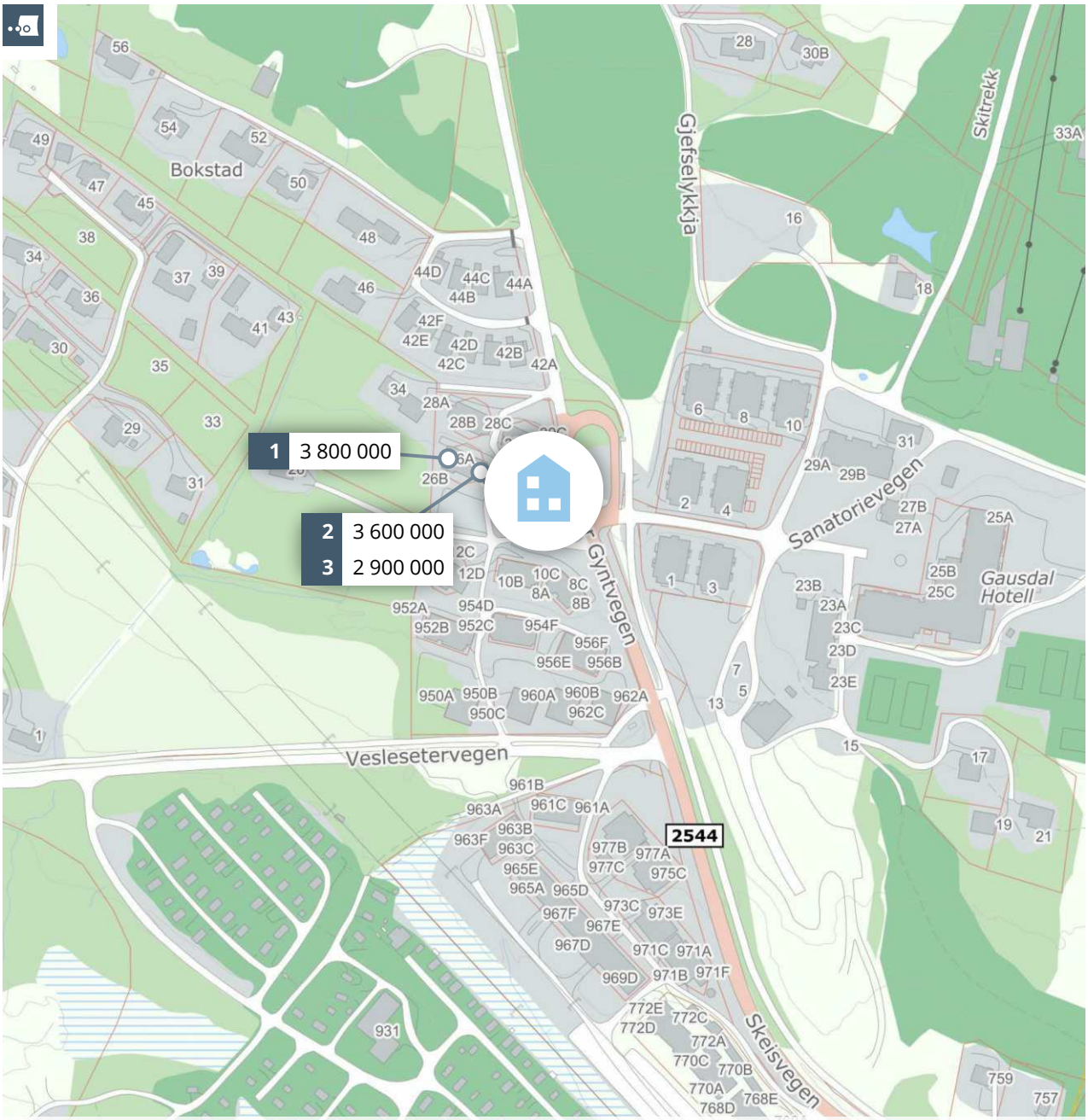
Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.



Meglers verdivurdering

PEER GYNTVEGEN 32 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 08.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Peer Gyntvegen 32 C, 2652 SVINGVOLL

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 2005

GNR 236 BNR 9 FNR 3 SNR 3 KOMMUNE 3441 GAUSDAL GRUNNKRETS ENGJOM 1

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	51 613
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	2 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	1 147
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Peer Gyntvegen 26 A 102 m² 2005 1. etg 3 sov	03.09.2020	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**37 255**
2	Peer Gyntvegen 26 D 76 m² 2005 1. etg 3 sov	07.02.2025	3 700 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**47 368**
3	Peer Gyntvegen 26 D 76 m² 2005 1. etg 3 sov	13.10.2017	2 990 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**38 158**

PrivatMegleren Lillehammer har gleden av å presentere denne velholdte fritidsleiligheten i populære Skeibo. Leiligheten ligger sentralt på Skeikampen med gåavstand til "alt" av fasiliteter. Leiligheten har gode sol- og utsiktsforhold, kombinert med en romslig og hyggelig uteplass, perfekt etter en dag i fjellet. Leiligheten er et flott utgangspunkt for naturopplevelser sommer som vinter med oppkjørte skiløyper rett ved eiendommen og 150m til alpinanlegg/golfbane. Skeikampen byr på flott turterreng både til fots og på sykkel hele sommerhalvåret.

Leiligheten er lun og koselig, og kan skilte med stue og kjøkken, 2 soverom, 1 bad m/badstu. Det er også en romslig bod ved inngangspartiet.

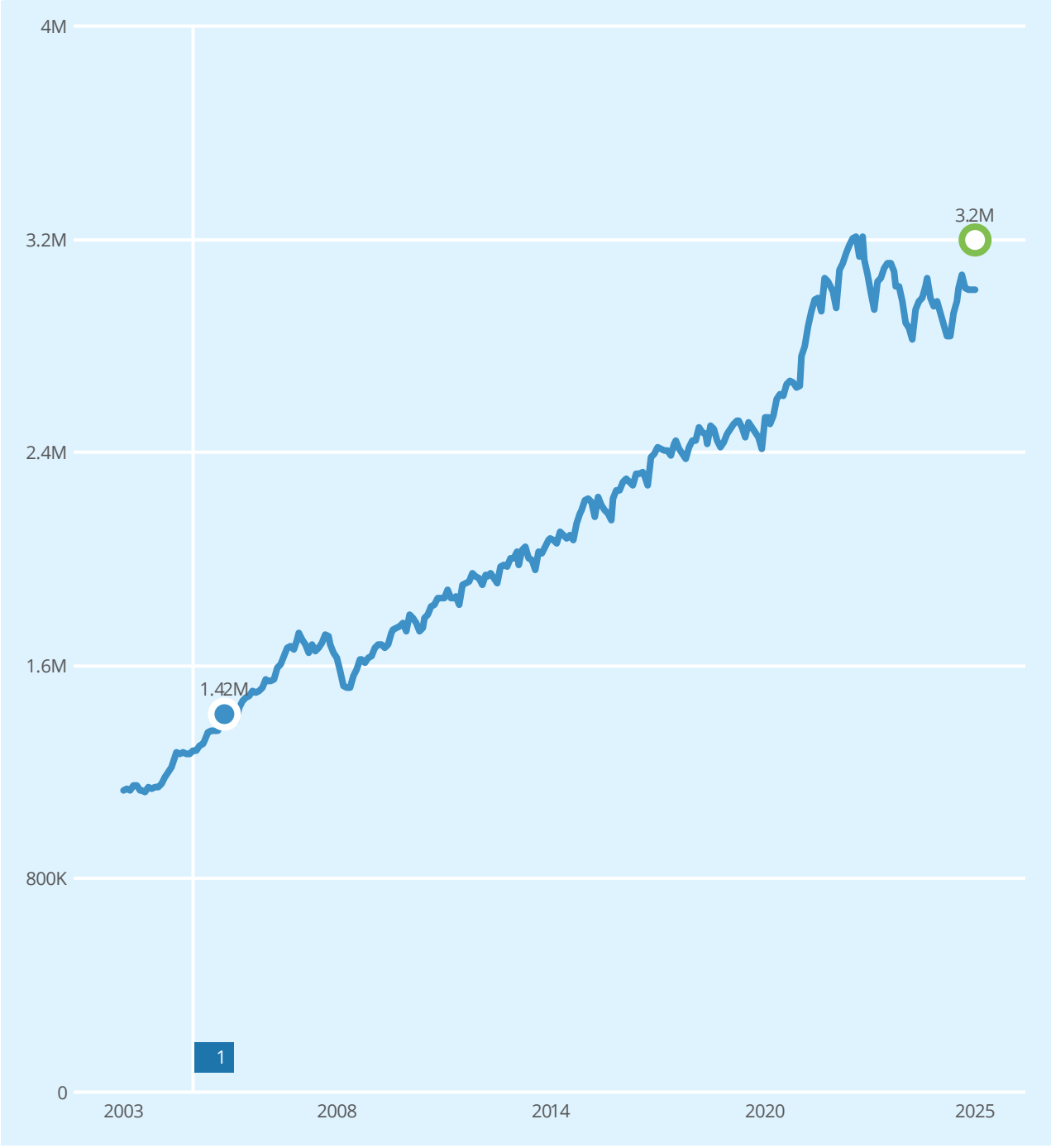
Velkommen til visning!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.09.2005		07.09.2005	-	1 420 000	-	1 420 000

Leiligheter til salgs i GAUSDAL kommune nå

2
leiligheter til salgs

1.9M

1 800 000 Prisantydning i snitt

1.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Leiligheter solgt i GAUSDAL kommune siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

2 304 000 Prisantydning i snitt

2 182 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

91
dager

for 5.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 613 Peer Gyntvegen 32 C
Totalpris 3 200 000

42 217 Innlandet fylke i snitt siste 12 mnd

28 503 GAUSDAL kommune i snitt siste 12 mnd

VEDTEKTER FOR SKEIBO VELFORENING

Vedtatt i ordinært årsmøte 06.04.2023

1. NAVN

Velforeningens navn er Skeibo Velforening (heretter «Velforeningen»).

2. JURIDISK POSISJON

Velforeningen er en selveiende og frittstående forening og juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Ingen av medlemmene har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Velforeningen skal være registrert i enhetsregisteret.

3. FORMÅL OG BAKGRUNN

Velforeningens formål er å forvalte og drifte eiendeler og eiendom, herunder fellesarealer, adkomstveier, stikkveier, parkeringsplasser og annen felles infrastruktur.

Medlemmer i foreningen er de som til enhver tid er eiere av eierseksjoner på Skeibo.

Velforeningen skal, innenfor rammene som settes av årsmøtet og styret, verne om medlemmenes felles interesser, forpliktelser og rettigheter som seksjonseiere, både mellom de ulike sameiene på Skeibo og ift. omkringliggende grunneiere og andre.

Kostnader til ivaretagelse av Velforeningens oppgaver og forpliktelser fordeles på medlemmene etter antall kvadratmeter brutto areal, inklusive boder. Unntaket er kostnader som utmåles direkte per enhet.

4. VELFORENINGENS EIENDOM

Områder for Velforeningens virksomhet er begrenset til areal på Skeibo i Gausdal kommune, gnr. 236, bnr. 9, fnr. 5, som fremgår av kartskisse som følger som vedlegg 1 til disse vedtektene.

Velforeningen har ansvar for alt areal (heretter «Fellesarealet») på overnevnte eiendom, med fradrag for punktfestede hus og en omkrets på 1 meter rundt hvert bygg. Fellesarealet omfatter alle opparbeidede parkeringsplasser.

Hvert hus er organisert som et eierseksjonssameie mellom seksjonseierne i huset. Det er frivillig for hvert enkelt sameie om man ønsker å registrere seg i offentlige registre, forutsatt at det er mindre enn 9 sameiere i huset.

Skeibo består av totalt 14 hus/ sameier , alle med rett og plikt til å være medlem i Velforeningen.

Ansvarsfordelingen mellom Velforeningen og de ulike eierseksjons sameiene på Skeibo fremgår av punkt 6 i disse vedtektene.

5. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGER AV FELLESAREAL OG INFRASTRUKTUR

Velforeningens styre sørger for å iverksette tiltak for til enhver tid å holde Fellesarealer og infrastruktur i forsvarlig og god brukelig stand, samt iverksette tiltak for utbedringer og forbedringer forutsatt at styret har fattet gyldig vedtak om slik utbedring. Velforeningens styre skal også ha et spesielt ansvar for design- og fargevalg på de enkelte hus. Det er ikke tillatt for det enkelte medlem å rydde eller felle trær, eller på annen måte ta seg til rette på Fellesareal, uten samtykke fra styret i Velforeningen. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller parabolantenner etc uten etter samtykke fra styret I Skeibo Velforening, utvendige forandringer skal det søkes styret om tillatelse til å foreta.

6. ANSVARSFORDELING MELLOM VELFORENINGEN OG SAMEIENE

6.1. Sameienes ansvar

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier i samforstand med de andre sameierne i hvert enkelt hus. Dette vedlikeholdet omfatter bla.:

a. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

b. holde avløpsrør åpne fram til fellesledning

c. maling/beising av hus i de farger som Velforeningen til enhver tid har besluttet og offentliggjort på sine hjemmesider

d. vedlikehold av tak med kvalitet akseptert av styret i Velforeningen

e. vedlikehold og periodisk kontroll av røykvarslere/brannalarm

f. måking av tak ved behov

g. vedlikehold av grunn innenfor 1 meter fra yttervegg eller opparbeidet platting/terrasse.

Unnlater sameiere å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommenes verdi eller å avverge ulemper, kan øvrige sameiere i samme sameie sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

6.2. Velforeningens ansvar

Velforeningen har ansvaret for:

a. vedlikehold av Fellesarealer, inklusive grøfter, adkomstveier og stikkveier inn til det enkelte hus og parkeringsplasser

b. fastsette regler for bruk av fellesarealer, inkl. parkeringsplasser.

c. Snøbrøyting og strøing av adkomstveier, stikkveier inn til det enkelte hus og parkeringsplasser

d. vedlikehold av inngjerding av området, inklusive porter og felåser

e. samlet innkjøp av forsikring, spesifisert for hvert enkelt hus, samt melding av skader og fordeling av egenandeler i henhold til vedtektenes ansvarsdeling.

f. innkreving av felles forpliktelser som f.eks. festeavgift i henhold til avtale med Skei Seterlag Sameie og/eller Skeikampen Vekst AS.

g. innkreving av akontobeløp til å dekke løpende drift av Velforeningen i henhold til årlig budsjett vedtatt av årsmøtet.

7. DELTAKERNE

Alle seksjonseiere i bygg på Skeibo er pliktige deltakere i Velforeningen. Dette gjelder både nåværende og fremtidige eiere. Hver seksjon teller som 1 deltaker, og har følgelig kun 1 stemme. Velforeningen kan på denne bakgrunn ha et vekslende medlemstall, som til enhver tid skal være overensstemmende med antallet seksjoner på Skeibo.

8. DELTAKERNES PLIKTER

8.1. Generelt – årlig dekning av kostnader

Alle deltakere er som brukere pliktig til å dekke en forholdsmessig andel av alle kostnader forbundet med f.eks. veger, parkeringsplasser, forretningsførsel og administrasjon av Velforeningen, drift, vedlikehold og utbedringer/forbedringer av fellesareal og infrastruktur, basert på prinsippene som er nedfelt i disse vedtektene og eventuelle tilknyttede avtaleverk.

Styret foreslår hvert år, på grunnlag av regnskapet for det forløpne år sammenholdt med budsjettet for neste kalenderår (som fastsatt av Årsmøtet), et beløp som hvert medlem plikter å innbetale årlig forskuddsvis etter tilsendt faktura fra Velforeningen. Velforeningen skal sørge for at årlige kostnader blir dekket ved tilskudd fra medlemmene, og har ikke noe mål om å drive med overskudd. Styret skal imidlertid sørge for at det blir opparbeidet og opprettholdt en forsvarlig

likviditetsreserve som skal være tilgjengelig for dekning av kostnadene ved eventuelle uforutsette tiltak som må iverksettes.

Medlemmer som skylder mer enn ett års krav om innbetaling av beløp til dekning av Velforeningens kostnader etter disse vedtekter, mister sin stemmerett i Velforeningens årsmøte. Årskontingenten fastsettes av årsmøtet og medlemsåret er kalenderåret.

8.2 Vedlikehold av egen eiendom

Alle eierseksjonssameier har plikt til å vedlikeholde sin eiendom på forsvarlig måte. Tilsvarende har alle medlemmer plikt til å vedlikeholde sin private seksjon på forsvarlig måte.

9. ÅRSMØTET

Velforeningens høyeste myndighet er årsmøtet, som holdes hvert år innen utløpet av juni måned. Normalt sett holdes møtet i påsken. Årsmøtet innkalles av styret med fullstendig saksliste med minst 2 ukers varsel direkte til deltakerne pr. brev eller e-post. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og styrets årsmelding/beretning og årsregnskap skal ligge vedlagt.

Forslag som skal behandles på årsmøtet, må være styret i hende senest 3 uker før årsmøtet, slik at det kan komme med i innkallingen. På årsmøtet kan det ikke behandles forslag som ikke er oppført på sakslisten.

Alle deltakere har tilgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall deltakere som møter. Hver deltaker som tilsvarer eier av seksjon i velforeningens område, har 1 stemme, og stemmegivning/oppmøte kan skje ved bruk av skriftlig og datert fullmakt. Hvis en seksjon eies av flere enn 1 person, har eierne samlet kun 1 stemme i velforeningens årsmøte.

Årsmøtet ledes av en valgt møteleder. Møteleder behøver ikke være medlem av Velforeningen. Blir årsmøtet ikke enig om hvem som skal være møteleder, skal oppgaven tillegges styreleder.

Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Fortrinnsvis skal det velges en egen protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en medundertegner som er valgt av årsmøtet, og skal gjøres tilgjengelig for medlemmene på Velforeningens hjemmesider.

10. ÅRSMØTETS OPPGAVER

Årsmøtet skal:

1. Behandle og godkjenne styrets årsmelding/beretning
2. Behandle og godkjenne Velforeningens årsregnskap i revidert stand

3. Fastsette Velforeningens budsjett

4. Behandle innkomne forslag, herunder forslag til vedtektsendringer

5. Velge:

1. Styrets leder

2. Styremedlemmer

3. Varamedlemmer

4. Revisor (bare hvis aktuelt)

11. STEMMEGIVNING PÅ ÅRSMØTET

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitte stemmer.

Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag eller noen krever skriftlig valg, og bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen.

Styrets leder skal foretas ved særskilt valg. Revisor, dersom dette er nødvendig, velges ved særskilt valg. Dersom det ved valg av styreleder er slik at en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av stemmene, foretas bundet omvalg mellom de to kandidatene som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Ingen kan som medlem, eller ved fullmektig, delta i avstemming på årsmøtet om en sak når medlemmet selv direkte eller indirekte har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

12. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller minst en tredel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Innkalling og andre bestemmelser som er fastsatt for årsmøtet, gjelder også for ekstraordinære årsmøter.

13. STYRET

Velforeningen ledes av et styre på fra 3 til 5 medlemmer. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme

dobbelt. Det kan i tillegg være inntil 2 varamedlemmer istyret.

Styret velges av årsmøtet med ordinært flertall av de avgitte stemmene.

Styreleder ved særskilt valg for ett år av gangen. Øvrige styremedlemmer velges for to år av gangen, dog slik at 2 styremedlemmer alltid er på valg. Første året velges to medlemmer for 1 år. Varamedlemmer velges for to år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det

ordinære årsmøtet i det år vervet utløper.

Er styrets leder fraværende, utpeker styret hans stedfortreder/nestformann. Antas fraværet å ville strekke seg over en lengre periode, skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte for valg av midlertidig eller ny styreleder.

Styret forvalter Velforeningens interesser i tråd med årsmøtets vedtak, og er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende og teller dobbelt. Styret fører protokoll fra sine møter. Styret kan ikke, uten spesiell fullmakt, forplikte medlemmene utover kontingenten.

Det skal nedsettes en valgkomite på 2-3 medlemmer for å fremme forslag til neste årsmøtes valg av styre. Årsmøtet velger hvem som skal være komiteens leder. Fratredende styremedlemmer plikter å gjennomføre en samtale med valgkomiteen om et eventuelt verv som medlemmer av valgkomiteen, forutsatt at de fortsatt er seksjonseier på Skeibo etter fratreden.

Valgkomiteens leder innkaller til møter i valgkomiteen med to ukers skriftlig varsel.

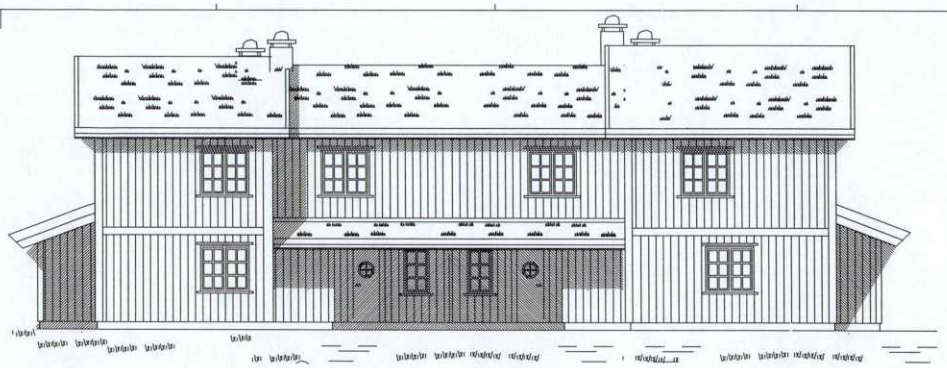
14. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas av det ordinære årsmøtet, og et slikt vedtak krever tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmer og av det totalt antall medlemmer i velforeningen.

15. OPPLØSNING

Velforeningens oppløsning kan kun skje på årsmøtet og krever 3/4 av de avgitte stemmer. Avstemmingen skal skje skriftlig.

E-3

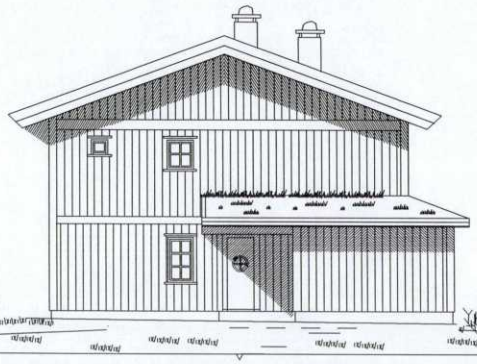


FASADE NORD

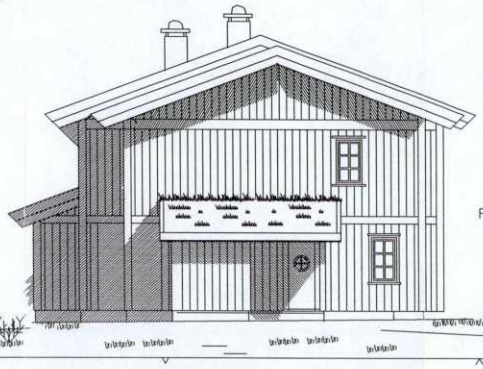


FASADE SØR

Gausdal kommune
Behandlet av administrasjonen
Dato 31.08.04



FASADE VEST



FASADE ØST

A	17.07.04	gavder korigert	kb
revisjon	dato	kommentar	

prosjekt
Skeibo
Skeikampen Vekst as

innhold
Hus B 2
Fasader
Alternativ V

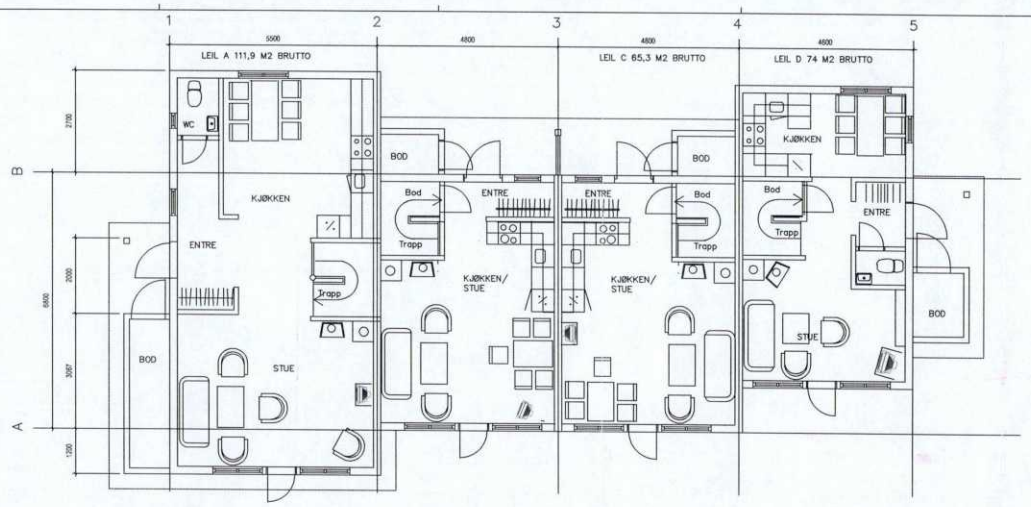
utført	Byggemeld	sign. kontrollert	kb
dato	23.03.04	dato	23.03.04
erst. for		erst. av	
målt	1 : 50		

tegn.nr. 03–10

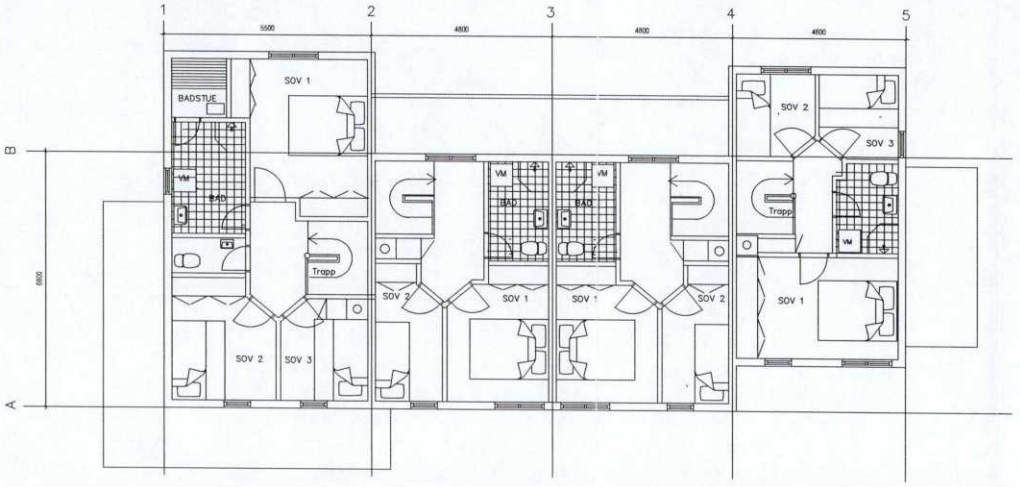
revisjon A

Sivilingeniør
Knut Byfuglien

E-2



HUS B2 – PLAN 1



HUS B2 – PLAN 2

Gausdal kommune
Behandlet av administrasjonen
Den 31/08 20 04

A	17.07.04	Planløsn. størelse leil A	kb
Index	dato	kontrollert	

prosjekt
Skeibo
Skeikampen Vekst as

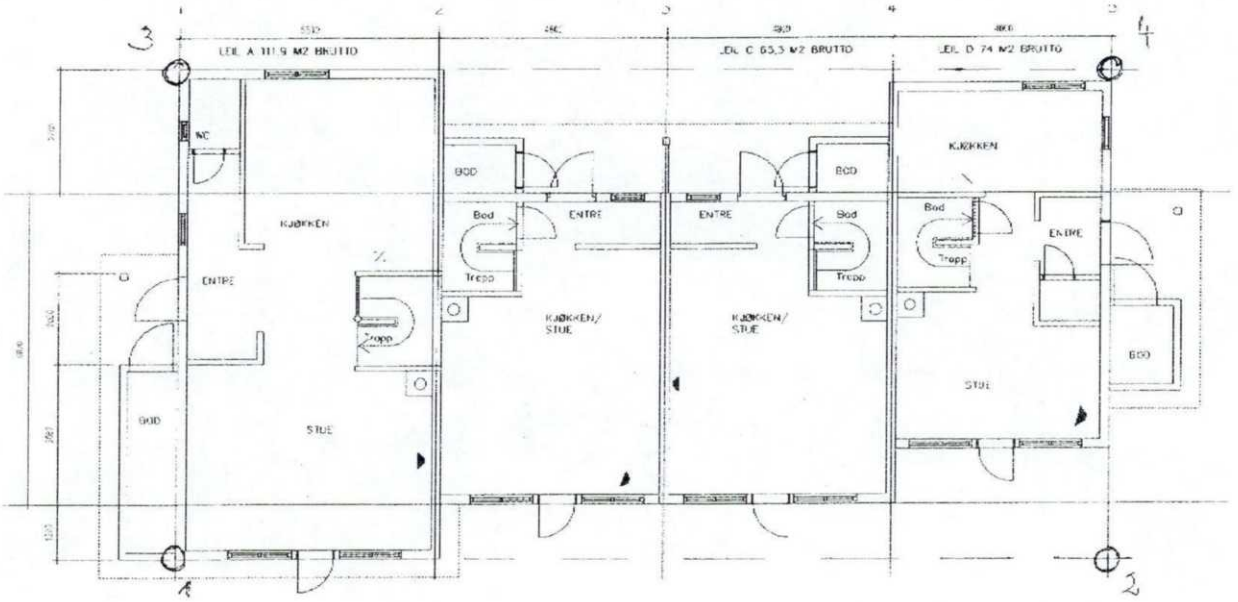
innhold
Hus B 2
Plan 1. og 2. etasje
Alternativ V

utgit		dato	23.03.04
Byggemeld	kontrollert kb	dato	23.03.04
arkt. for	arkt. as-	målt	1 : 50

tegn.nr. 03–09 | Index A

Sivilingeniør
Knut Byfuglien

20 AUG 2004 10:45 61256170 Page 2



HUS 82 – PLAN 1

Stikker utsatt merket ⊕

Fg påsprayet med rødt på stikk 2.

kl

GAUSDAL KOMMUNE
Byggesak

fysak

Skeikampen Vekst AS

2651 ØSTRE GAUSDAL

ØSTRE GAUSDAL, 12.08.2005

Arkivkode	*Vår ref.(oppgis ved svar)*	*Deres ref.*
GNR 236/9/3	04/01668-005	

FERDIGATTEST PÅ HUS B 1 SKEIBO GNR. 236 BNR. 9 FNR. 3 PÅ SKEI, TILTAKSHAVER SKEIKAMPEN VEKST.

Tiltakshaver:	***Skeikampen Vekst AS***
Ansvarlig kontrollerende:	***John Klevahaugen AS, Skogvang Installasjonsforretning AS, Løype Anleggsdrift AS, Arne Nyheim Rørleggerservice AS***

Med hjemmel i pbl § 99 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i del sak 0431/04 datert 29.11.04.

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

Det er levert reviderte tegninger som viser at leilighet B og C er endret slik at de er horisontaldelt med en leilighet nede og en oppe. Inngangspartiet er dermed endret noe. I tillegg er det bygget terrasser på fasade sør. Kommunen har ingen innvendinger til endringene.

Byggesaksavdelingen har ikke foretatt befaring.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Torbjørn Furuhaugen
Gausdal kommune

Torbjørn Furuhaugen
Byggesaksbehandler
dir.tlf. 61 22 44 49
e-post: torbjorn.furuhaugen@Gausdal.kommune.no

Kopi til: Sivilingeniør Knut Byfuglien, Bakkalykkja 7, 2614 LILLEHAMMER
Likningskontoret
Økonomiavdelingen, her

SAMEIET SKEIBO **VEDLEGG 3**

		regnskap 2024	Budsjett 2024		Budsjett 2025
RESULTAT				fellesutgifter inn	
Fellesutg				1 kv	204000
Fellesutg				2kv	204000
Fellesutg				3kv	209500
Fellesutg				4kv	209500
				totalt	827000
Festeavgift		122618	125000		125000
Bredbånd		222090	222090		261140
Forsikring		164916	168959		186000
Snøbrøyting		87187	80000		50000
Løypebidrag		55000	55000		66000
Rep./vedl.holdskostn.		19937	30000		60000
Styrehonorar/revisjon		43000	43000		43000
Leie møtelokale		7500	7000		7000
Regnskapsførsel		10000	10000		10000
Kontorkostnader		0	4000		4500
Kostn.fakt.program		2985	3000		3000
Domeneshop		313	310		467
Omk.bank		911	1000		1000
Sum inntekter	781323				
Sum kostnader		736457	749359		817107
Underskudd			23241		
Overskudd		44 866,00			9893

SAMEIET SKEIBO **Vedlegg 1**

		2024		2 023	
RESULTAT					
Fellesutg		-773 543,00		-642 402,00	
Eierskiftegebyr		-7 500,00		-10 000,00	
Fakturagebyr		-280,00		-35,00	
Forlik				-65 000,00	
Festeavgift		122 618,00		120 000,00	
Bredbånd		222 090,00		197 233,59	
Forsikring		164 916,00		158 524,20	
Legalis				54 008,78	
Snøbrøyting		87 187,50		102 052,50	
Løypebidrag		55 000,00		55 000,00	
Rep./vedl.holdskostn.		19 936,80		66 304,66	
Styrehonorar/revisjon		43 000,00		43 000,00	
Leie møtelokale		7 500,00		5 350,00	
Regnskapsførsel		10 000,00		10 000,00	
Kontorkostnader				3 664,00	
Kostn.fakt.program		2 985,00		2 808,75	
Domeneshop		313,00		269,00	
Omk.bank		911,00		970,00	
Sum inntekter		-781 323,00		-717 437,00	
Sum kostnader		736 457,30		819 185,48	
overskudd		-44 865,70		101 748,48	
BALANSE					
Bank		338 703,01		290 410,01	
Avsetning festeavgift		-122 618,00		-120 000,00	
				4 031,80	Fremtind
For mye bet.fellesutg.		-50,00		-3 272,50	Legalis
Egenkapital	-171 169,31		-272 917,79		
Overskudd	-44 865,70	-216 035,01	101 748,48	-171 169,31	
		-		-	

Agenda årsmøte:

SKEIBO VELFORENING ÅRSMØTE 2025

Dato & tid: 21.06.2025. Klokken 15:00-17:00

Sted: Thon Hotell Skeikampen

SAKSLISTE:

Sak 1:	Godkjenning av innkalling og saksliste
Forslag til vedtak:	Innkalling og saksliste godkjennes.
Sak 2:	Valg av møteleder, referent og to til å underskrive protokoll.
Styret foreslår:	Kjell Åge Olsen leder møtet, og er en av de som skal signere protokoll. Espen Paaske Einarsen foreslåes som referent.
Sak 3:	Styrets beretning, oppsummering av styrets arbeidsår er vedlegg 4 til innkallingen.
Forslag til vedtak	Årsmøtet tar gjennomgangen av styrets arbeidsår til etterretning
Sak 4:	Behandling av resultatregnskap, balanse og revisors beretning for 2024. Årsregnskap og revisors beretning er vedlegg 1 og vedlegg 2 til innkallingen. Alle medlemmene var a jour med innbetaling av felleskostnader per 31.12.2024.
Forslag til vedtak:	Fremlagt regnskap med et årsresultat på kr 44.875,40 i overskudd og en egenkapital på kr 216.035,01 fastsettes som Skeibo Velforenings årsregnskap for 2024. Innestående i bank ved årsskiftet var Kr 338.703,01.
Sak 5:	Budsjett for 2025: Forslag til budsjett 2025 er vedlegg 3 til innkallingen.
Forslag til vedtak:	Årsmøtet godkjenner forslag til budsjett for 2025.

Honorarer; Revisor godtgjøres inntil kr 3.000,- etter regning
Styret honoreres med totalt kr 40.000,- til intern fordeling.

Styret ber om ansvarsfritak for beslutninger fattet i 2024.

Sak 6: Generelle informasjoner

HUSK: Batteriskifte hvert år på automatiske vannstoppere.
HUSK: Røykvarslere i de 39 eldste leilighetene (utenom «Jørabyggene») ble installert i 2021. De har batterilevetid på 10 år. Følgelig må disse byttes 2031.
(Denne informasjon gjentas i årsmøteagendaen hvert år).

Styret minner om forbud mot lading av el-bil fra vanlig stikkontakt. Det er heller ikke tillatt å benytte skjøteledning!

Sak 7: Innkomne forslag:
Ingen innkomne forslag

Sak 8: Valg. Valgkomiteens innstilling er vedlegg 5 .

På valg er:
Styreleder for ett år. Tre styremedlemmer for to år.
Kjell Åge Olsen er på valg og foreslåes gjenvalgt som styremedlem for 2 år og som styreleder for 1 år.
Erik Blakstad er ikke på valg, har 1 år igjen.
Espen Paaske Einarsen er ikke på valg, har 1 år igjen.
Petter Kolderup går tar ikke gjenvalg og går ut av styret.
Steinar Strømsborg går ut av styret pga. helsemessige årsaker.
Bjørn Harald Ringereide foreslås valgt som styremedlem for 2 år.
Kristoffer Skarsvåg foreslås valgt som styremedlem for 2 år.

Varamedlemmer:
Arne Mikkelsen er ikke på valg, har 1 år igjen.

-Årsmøtet har muligheten til å velge ett valgkomitemedlem for 2 år.

Fra valgkomiteen:

Valgkomiteen har bestått av Anette Bjerve og Kari Elisabeth Claussen

Anette Bjerve foreslås gjenvalgt for 2 år.
Kari E. Claussen er ikke på valg og fortsetter som leder av valgkomiteen.

Velforeningen Skeibo
Kjell Åge Olsen
Styreleder

VEDLEGG:

1. Årsregnskap 2024
2. Revisors beretning 2024
3. Forslag til budsjett for 2025
4. Styrets beretning og oppsummering av styrets arbeidsår
5. Valgkomiteens innstilling

SAMEIET SKEIBO **Vedlegg 1**

		2024		2 023	
RESULTAT					
Fellesutg		-773 543,00		-642 402,00	
Eierskiftegebyr		-7 500,00		-10 000,00	
Fakturagebyr		-280,00		-35,00	
Forlik				-65 000,00	
Festeavgift		122 618,00		120 000,00	
Bredbånd		222 090,00		197 233,59	
Forsikring		164 916,00		158 524,20	
Legalis				54 008,78	
Snøbrøyting		87 187,50		102 052,50	
Løypebidrag		55 000,00		55 000,00	
Rep./vedl.holdskostn.		19 936,80		66 304,66	
Styrehonorar/revisjon		43 000,00		43 000,00	
Leie møtelokale		7 500,00		5 350,00	
Regnskapsførsel		10 000,00		10 000,00	
Kontorkostnader				3 664,00	
Kostn.fakt.program		2 985,00		2 808,75	
Domeneshop		313,00		269,00	
Omk.bank		911,00		970,00	
Sum inntekter		-781 323,00		-717 437,00	
Sum kostnader		736 457,30		819 185,48	
overskudd		-44 865,70		101 748,48	
BALANSE					
Bank		338 703,01		290 410,01	
Avsetning festeavgift		-122 618,00		-120 000,00	
				4 031,80	Fremtind
For mye bet.fellesutg.		-50,00		-3 272,50	Legalis
Egenkapital	-171 169,31		-272 917,79		
Overskudd	-44 865,70	-216 035,01	101 748,48	-171 169,31	
		-		-	

Gausdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3441 - Gausdal kommune	**236**	**9**	**3**	**3**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen bygning for overnatting	18063557	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	298	298

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6800921 Øst: 557836 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	29.06.2001	09.12.2004	
IG-Igangsettingstillatelse	29.11.2004	15.03.2005	
TB-Tatt i bruk	12.08.2005	02.01.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Annet enn bolig	66	0	Kjøkken	0	0	Peer Gyntvegen 32C	236	9	3	3

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	152	152

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	146	146

Referanse
J-Journalnummer: 04/01668

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 0431/04

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251276
Vår referanse: 3782241/26670967
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 73

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2177	17	17.3.2005	REGISTRERING AV FESTENR.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3441 GAUSDAL	236	9	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
BYGGESAK OG AREALFORVALTNING
2651 Ø. GAUSDAL

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Journalnr
7-05

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr 236	Bnr 9	Festenr 3	
	Bruksnavn/adresse			
Representa-sjonspunkt	X 371940	Y -34100	Z	
	Kartblad CH078-5-4	[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 areal-overføring etter reglene om grensejustering.»

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

Dato	08.03.2005		
Rekvirert	[ ] delingsforretning for en parsell av	Gnr	Bnr
	[x] kartforretning over festegrunn av	236	9
Rekvirent	Navn: Skei seterlag v/ Ivar Rusten		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den	Dato	Sak nr
	[x] etter delegasjon den	08.03.2005	
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd h) jf § 95 nr 2.		
Beskrivelse	Midlertidig forretning over punktfeste under gnr.236 bnr.9, Punktfestet gjelder bygg B1 på Skeibo. Kartmålestokk: 1:2000.		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken	Anslått areal	
	[x] er ikke påvist i marken		
Innbetalte gebyrer	kr. 6 510,-		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 11.03.2008		

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	Lars Graedler	
Dato 11.03.2005	Lars Graedler	

Tinglysing

Dagbokstempel

Doknr 2177 Tinglyst 17.03.2005 Emb 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

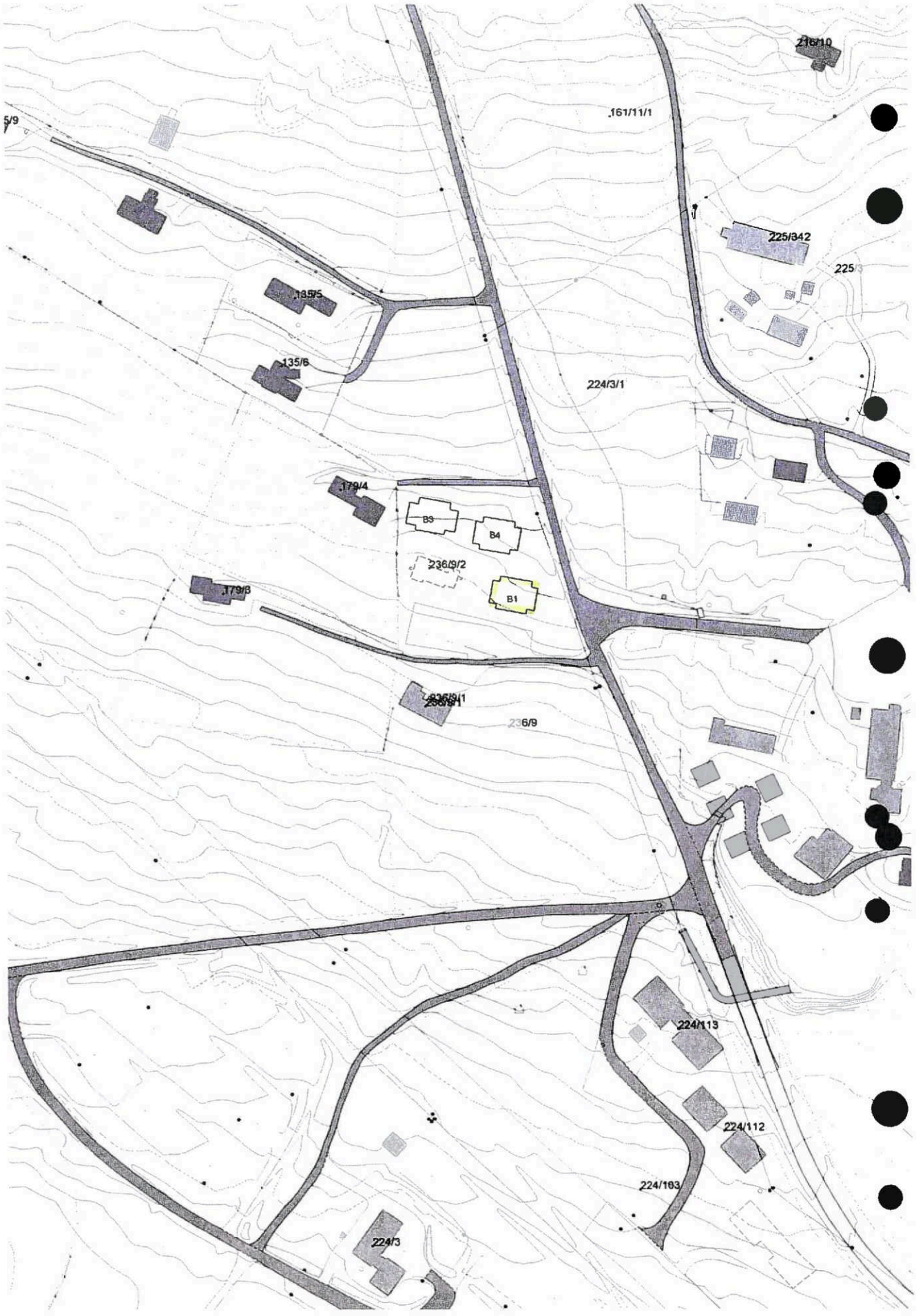
Tinglysingsstempel

TINGLYST
17 MARS 2005
SOR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR. 2177

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Sted	Dato	Underskrift

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


161/11/1
225/342
225
224/3/1
179/4
B3
B4
236/9/2
B1
179/3
236/9
224/113
224/112
224/183
224/3

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Emil Intelhus Brøto 55251276
Vår referanse: 3782226/26670892
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 72

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2868	17	15.4.2005	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3441 GAUSDAL	236	9	3	0

[X] 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

RETURNERES TIL:

TINGLYST
15 APR. 2005
SOR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2868

Begjæring om:
- [X] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0522	Gausdal	236	9	3	

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
	Skei Seterlag Sameie - som grunneiere	
983521061	Skeikampen Vekst AS - som festere	

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	10		13				25				37				49			
2	B	6		14				26				38				50			
3	B	6		15				27				39				51			
4	B	7		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											

Doknr: 2868 Tinglyst 15.04.2005 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 29 =nevner: 29

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO 10/3-05

PARTENES UNDERSKRIFTER

Skeikampen Vekst AS
Jesper Holte

Skei Seterlag Sameie
Ivar Rusten
Torgeir Sørbrøvold

SIDE 1 AV 3

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Lillehammer 10.3.05	Skeikampen Vekst AS Jesper Holte Skei Seterlag Sameie Ivar Rusten Jørgen Sønsterud	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
236	9	3		GAUSDAL	**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
7/4-05	Torbjørn Tunbrunger Gausdal kommune

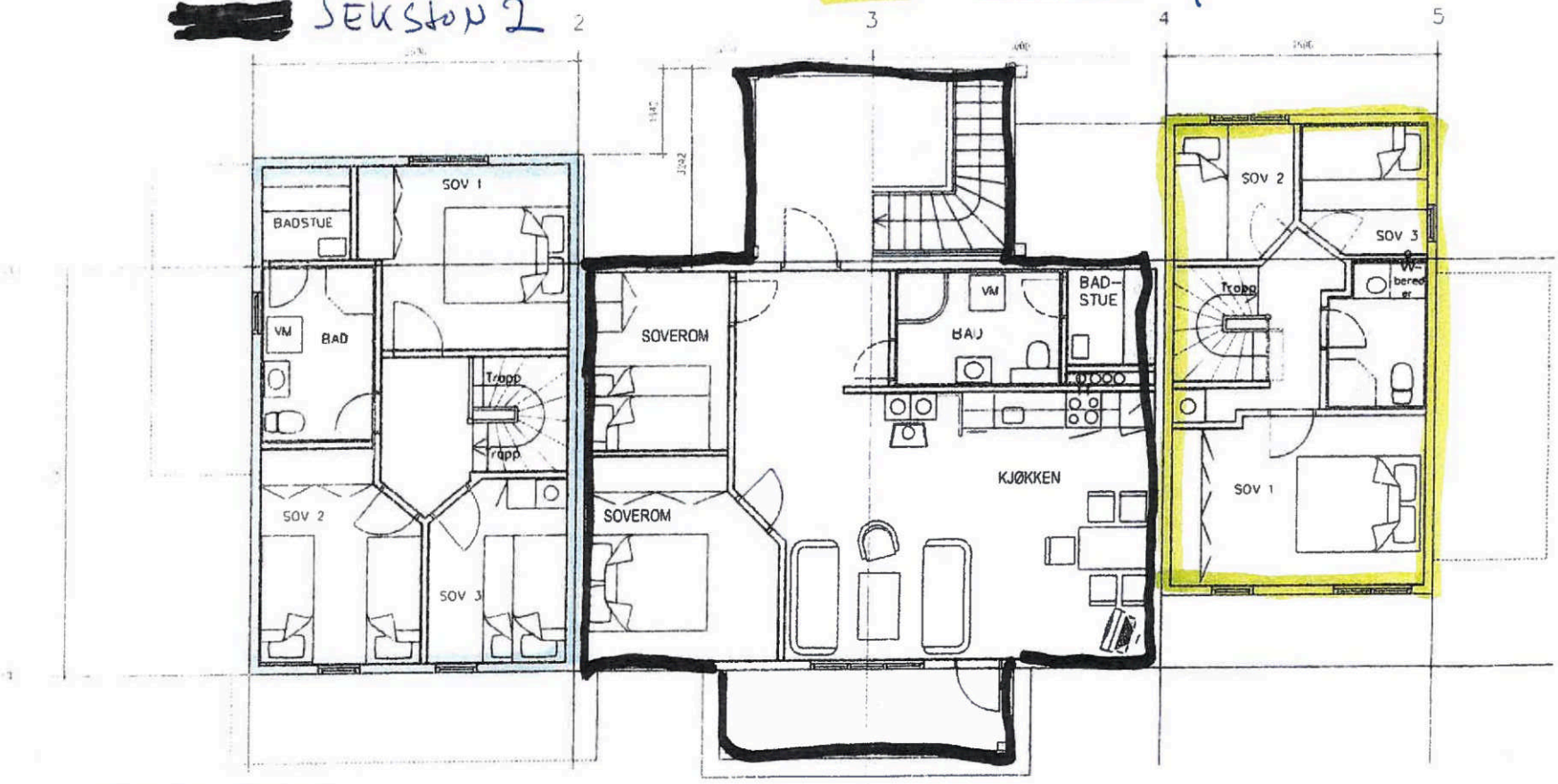
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
10.3.05	Skeikampen Vekst AS Jesper Holte Skei Seterlag Sameie Jørgen Sønstevold	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

SEKSJON 1

SEKSJON 3

SEKSJON 4

SEKSJON 2



HUS B1 - PLAN 2

B1

07.03.05

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2005/2868/17
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:11

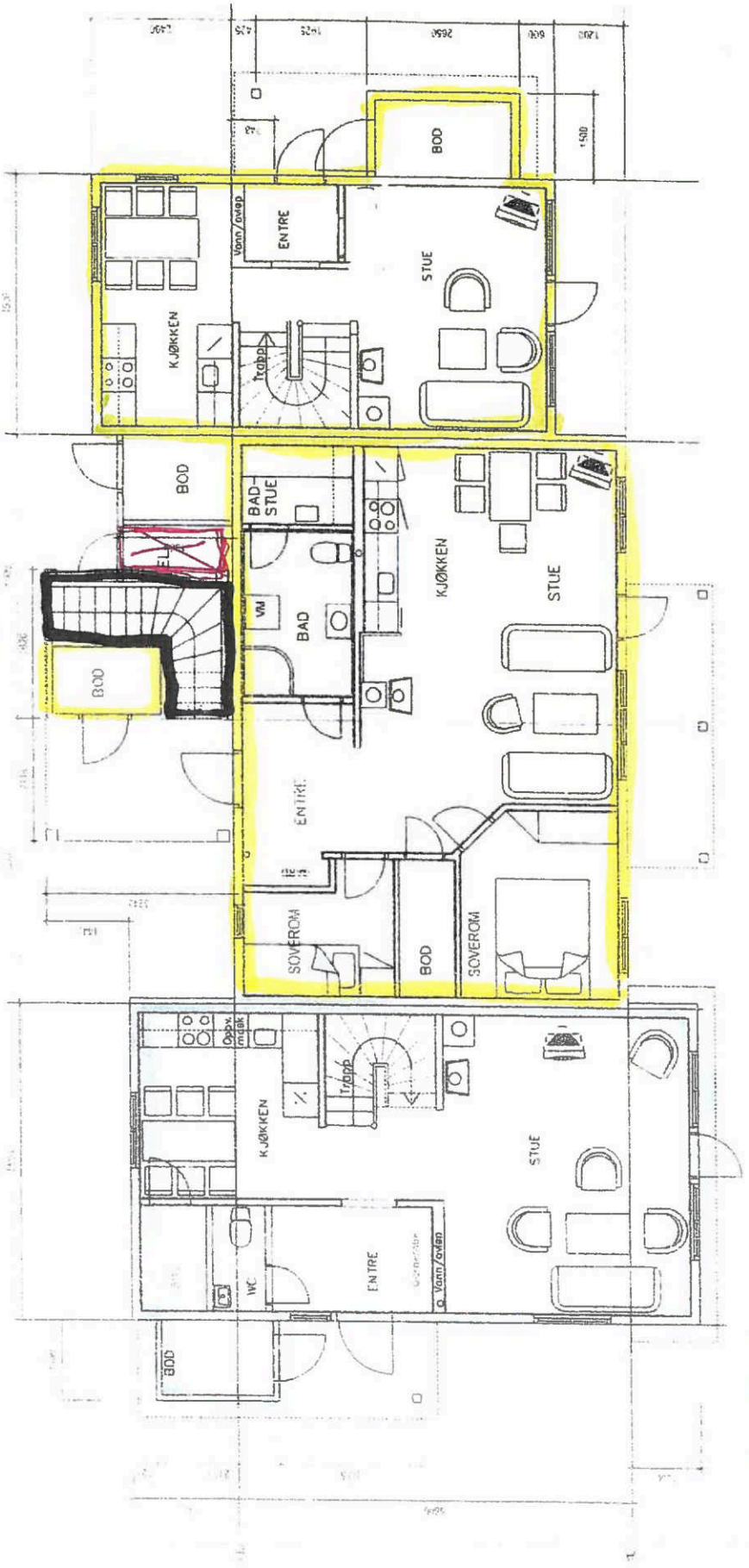
FELES AREAL

SEKSJON 3

SEKSJON 4

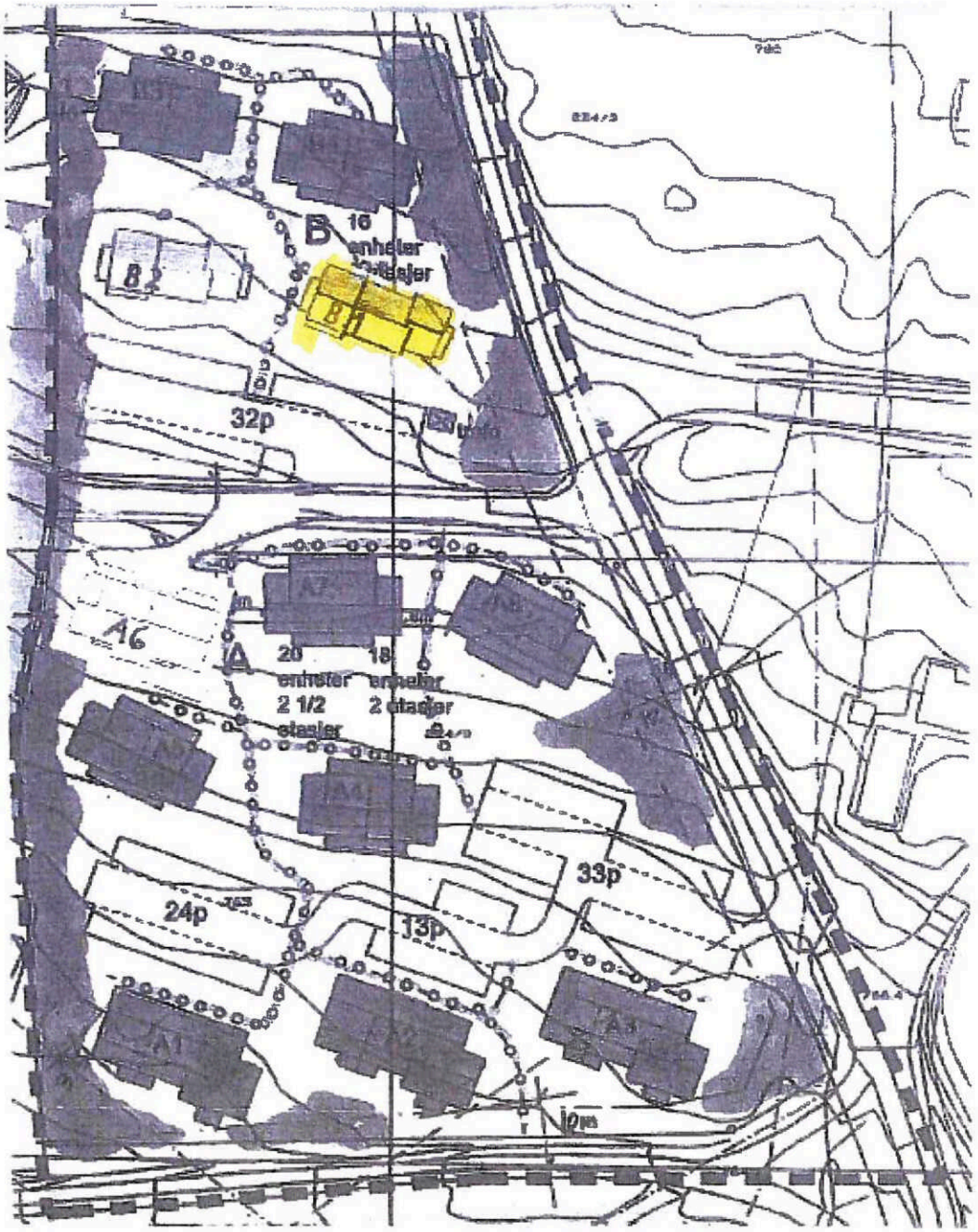
SEKSJON 1

SEKSJON 2



B1
07.03.05

HUS B1 PLAN 1


B
16
enheter
B2
32p
A6
A
20
enheter
2 1/2
etasjer
18
enheter
2 etasjer
33p
24p
13p

Peer Gyntvegen 32C

SKOLER

Fjerdum skole (1-7 kl.) 145 elever, 11 klasser	17 min 17.6 km
Follebu skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	23 min 19.9 km
Forset skole (1-7 kl.) 115 elever, 7 klasser	25 min 24.2 km
Gausdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 21 klasser	25 min 24.4 km
Gausdal videregående skole 373 elever	21 min 19.2 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	36 min 36.2 km

SPORT

Engjom skole	11 min
Østre Gausdal bygdahus	13 min
GO Trening Øyer	29 min

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Gausdal	20 min
Gausdal Vinmonopol	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skeikampen Alpinsenter Linje 511	0 km

BARNEHAGER

Dulven friluftsbarnehage (0-5 år) 27 barn	14 min 13.4 km
Fjerdum barnehage (1-5 år) 69 barn	17 min 17.6 km
Baklia Stall & gårdsbarnehage (1-5... 32 barn	18 min 17.3 km

DAGLIGVARE

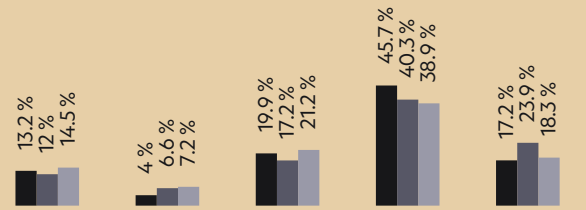
Matkroken Skeikampen	9 min
Joker Skeikampen	24 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

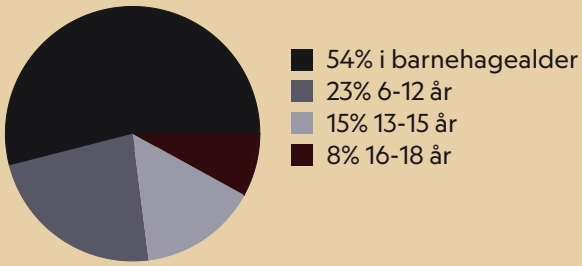
Matkroken Skeikampen	9 min
Joker Skeikampen	24 min

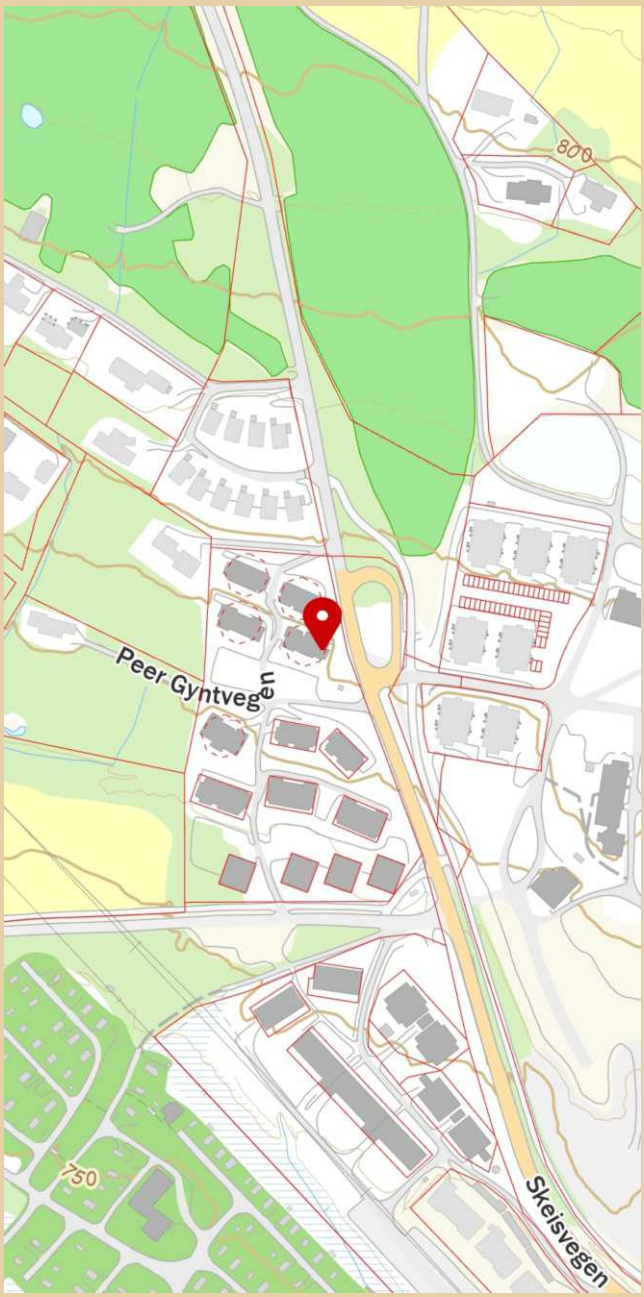
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Engjom 1	151	86
Kommune: Gausdal	6 079	3 263
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Peer Gyntvegen 32C

SKOLER

Fjerdum skole (1-7 kl.) 145 elever, 11 klasser	17 min 17.6 km
Follebu skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	23 min 19.9 km
Forset skole (1-7 kl.) 115 elever, 7 klasser	25 min 24.2 km
Gausdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 21 klasser	25 min 24.4 km
Gausdal videregående skole 373 elever	21 min 19.2 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	36 min 36.2 km

SPORT

Engjom skole	11 min
Østre Gausdal bygdahus	13 min
GO Trening Øyer	29 min

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Gausdal	20 min
Gausdal Vinmonopol	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skeikampen Alpinsenter Linje 511	0 km

BARNEHAGER

Dulven friluftsbarnehage (0-5 år) 27 barn	14 min 13.4 km
Fjerdum barnehage (1-5 år) 69 barn	17 min 17.6 km
Baklia Stall & gårdsbarnehage (1-5... 32 barn	18 min 17.3 km

DAGLIGVARE

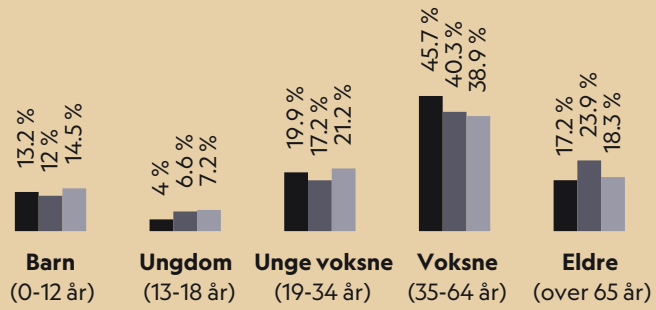
Matkroken Skeikampen	9 min
Joker Skeikampen	24 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

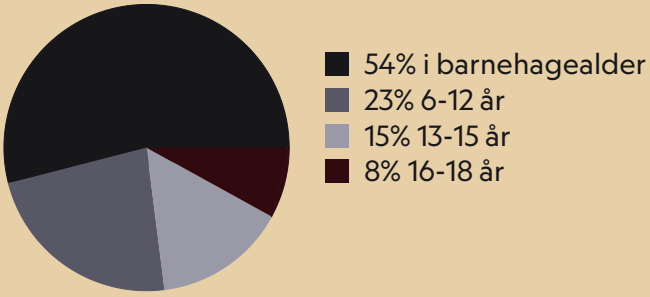
Matkroken Skeikampen	9 min
Joker Skeikampen	24 min

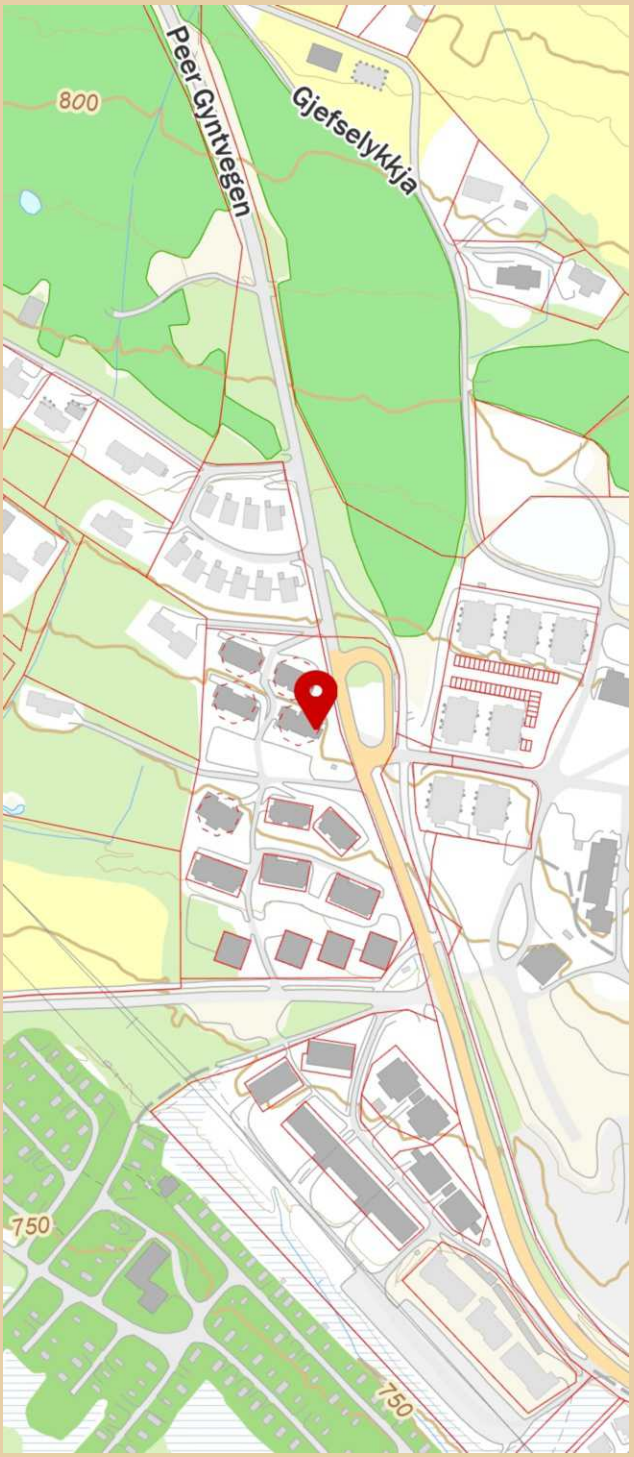
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Engjom 1	151	86
Kommune: Gausdal	6 079	3 263
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Peer Gyntvegen 32C

SKOLER

Fjerdum skole (1-7 kl.) 145 elever, 11 klasser	17 min 17.6 km
Follebu skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	23 min 19.9 km
Forset skole (1-7 kl.) 115 elever, 7 klasser	25 min 24.2 km
Gausdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 21 klasser	25 min 24.4 km
Gausdal videregående skole 373 elever	21 min 19.2 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	36 min 36.2 km

SPORT

Engjom skole	11 min
Østre Gausdal bygdahus	13 min
GO Trening Øyer	29 min

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Gausdal	20 min
Gausdal Vinmonopol	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skeikampen Alpinsenter Linje 511	0 km

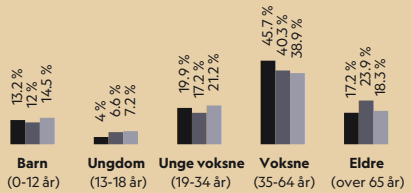
BARNEHAGER

Dulven friluftsbarnehage (0-5 år) 27 barn	14 min 13.4 km
Fjerdum barnehage (1-5 år) 69 barn	17 min 17.6 km
Baklia Stall & gårdsbarnehage (1-5 ... 32 barn	18 min 17.3 km

DAGLIGVARE

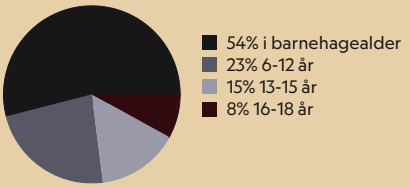
Matkroken Skeikampen	9 min
Joker Skeikampen	24 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Engjom 1	151	86
Kommune: Gausdal	6 079	3 263
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Matkroken Skeikampen	9 min
Joker Skeikampen	24 min

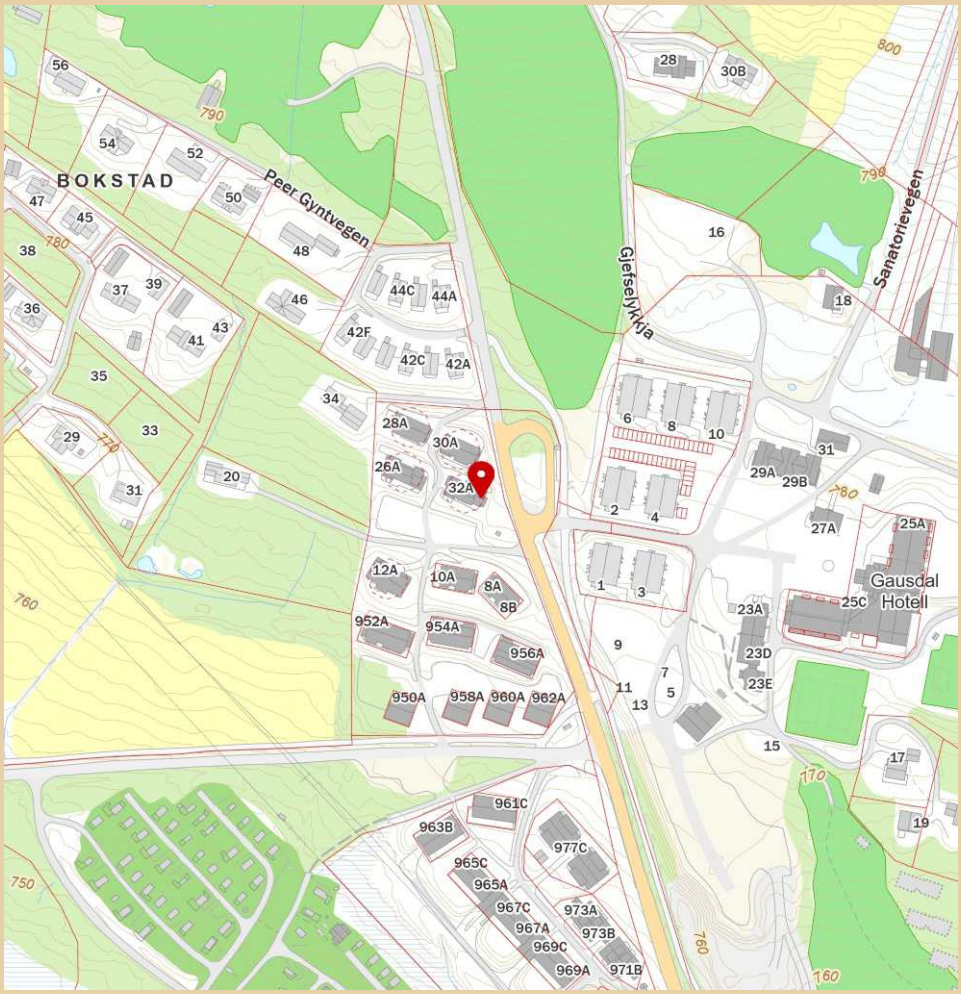
SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

BOLIGMASSE



100% enebolig



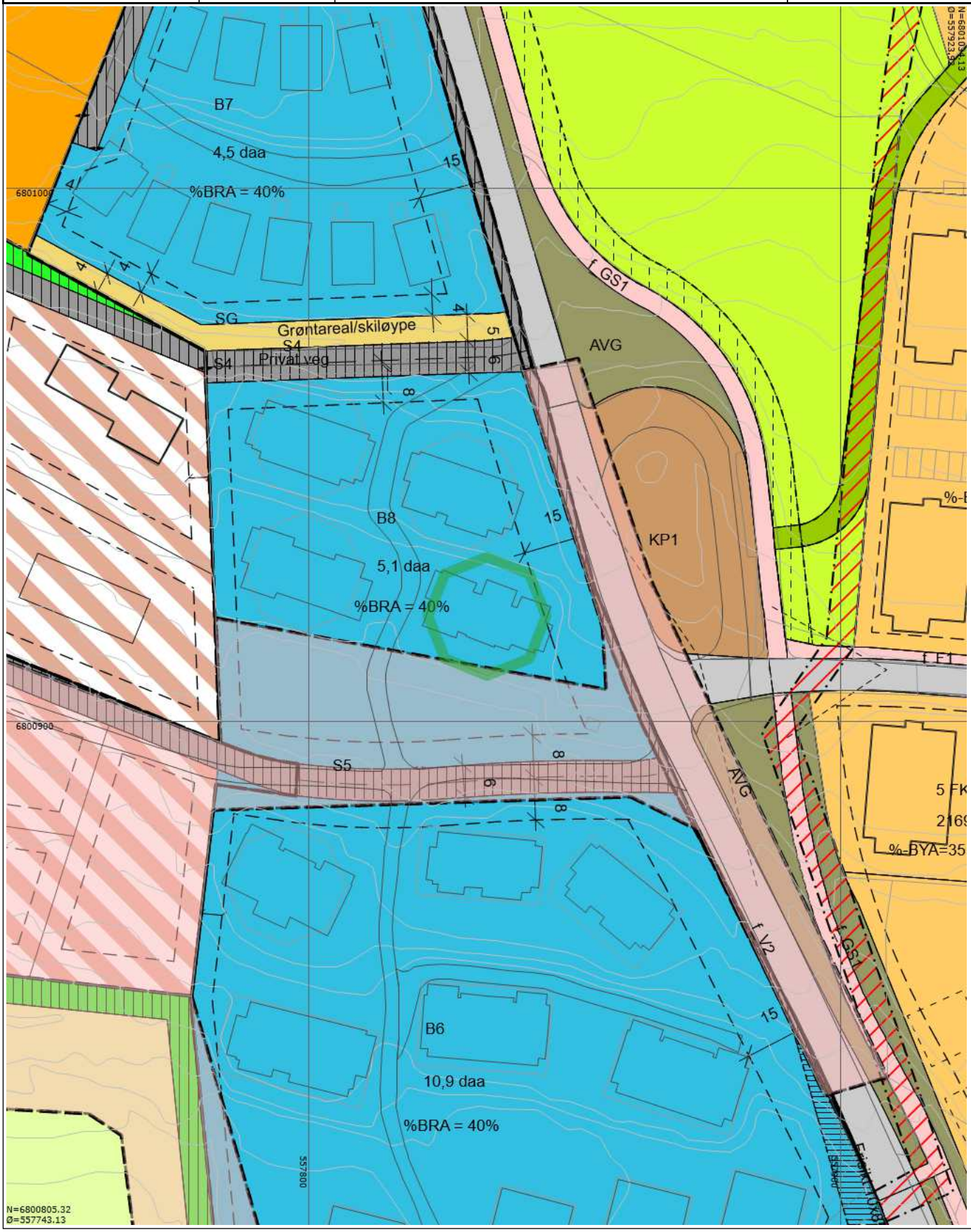
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Gausdal kommune

Reguleringsplan (ikke komplett)

Eiendom:	Gnr: 236	Bnr: 9	Fnr: 3	Snr: 3
Adresse:	Peer Gyntvegen 32C 2652 SVINGVOLL			
Annen info:	Skeibo			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve_Gausdal
- Eiendomsgrense
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Fritidsbebyggelse
- Herberge og bevertningssted
- Jord- og skogbruk
- Privat veg
- Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig
- Annet spesialområde
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Flomfare
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Skiløypetrase
- Golfbane
- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg

Vedlegg 2

Bjørn Westengen

Sameiet Skeibo

REVISJONSBERETNING 2024.

Undertegnede har revidert regnskapet for perioden 1/1-24 til 31/12-24.
Regnskapet for denne perioden viser et samlet driftsoverskudd på **kr. 44.865,70.**

Revisjonen har bestått i detaljert bilagskontroll, samt verifisering av det sammenstilte resultatregnskap og balanse.

Årets resultat er i sin helhet tilført egenkapitalen, slik at denne pr. 31/12-24 utgjør **kr. 216.035,01.**

Saldo bank utgjør kr. 338.703,01 pr. 31/12-24.

Det er min oppfatning at revisjonen gir et forsvarlig grunnlag for en beretning uten tilleggskommentarer for 2024.

Gjerdrum, 11. februar 2025

Bjørn Westengen

Adresse: Bjørn Westengen
Nystulia 139
2022 Gjerdrum

Telefoner m.v.: Mobil: 92 88 78 44
e-post: bw@wj.no

Gausdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3441 - Gausdal kommune	**236**	**9**	**3**	**3**	Peer Gyntvegen 32C, 2652 SVINGVOLL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Annet byggeområde - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skei (17.6.2010)	350.12m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3441 L12.176-2	Skeibo (22.2.2008)	Herberge og bevertningssted	350.12m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3441 202102	Slettlykkja fjelltun

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3441 202001	Kommunedelplan Skei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOKSTAD SETER M.M GAUSDAL KOMMUNE

GODKJENT:	Kommunestyret sak 0046/03	Dato: 25.09.2003
REVIDERT:	Planutvalgtet sak 21/02	Dato: 22.02.2008
	(mindre vesentlig endring, jfr. pbl. § 28-1 nr. 2)	
	Kommunestyret sak 58/09	Dato: 26.11.2009
	Planutvalget sak 59/15 (mindre endring)	Dato: 13.11.2015

§ 1 Generelt

1.01
Det regulerte område er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 01.09.03.

1.02
Arealene innenfor planområde er regulert til følgende formål i hht. Plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder:

B1, B4 og B9	Byggeomr. for utleiehytter (pbl § 25, 1.ledd nr.1)
B5	Byggeomr. for utleiehytter og fritidsbebyggelse (pbl § 25, 1.ledd nr.1)
B2, B3	Byggeomr. for utleieleiligheter/næring (pbl § 25, 1.ledd nr.1)
B6, B7 og B8	Byggeomr. for utleieleiligheter (pbl § 25, 1.ledd nr.1)

Landbruksområder:

L1	Landbruksområde (pbl § 25, 1.ledd nr.2)

Fareområder:

F1	Høyspentlinje (pbl § 25, 1.ledd nr.5)
F2, F3, F4 og F5	Trafo (pbl § 25, 1.ledd nr.5)

Spesialområder:

S1, S2	Grøntareal/skiløype(pbl § 25, 1.ledd nr.6)
S3, S4, S5 og S6	Privat veg (pbl § 25, 1.ledd nr.6)
S9	Privat gang- og sykkelveg (pbl § 25, 1.ledd nr.6)
S10	Frisiktsoner (pbl 25, 1.ledd nr. 6)

Fellesområder:

FA1, FA2 og FA3	Avkjørsel (pbl § 25, 1.ledd nr.7)
FA4, FA5, FA9 og FA10	Parkeringsplass (pbl § 25, 1.ledd nr.7)

§ 2 Felles bestemmelser

2.01

I forbindelse med rammesøknad for B1 - B4 og B6 - B9 skal det fremlegges situasjonsplan som viser plassering av bygninger, terrengbehandling, avgrensning av byggeområde mot urørt terreng, forholdet til eksisterende vegetasjon og eventuell etablering av ny vegetasjon. Uthogging av trær tillates ikke før rammesøknaden er godkjent.

2.02
For B1 - B4 og B6 - B9 skal rammesøknad fortrinnsvis utarbeides samlet for hvert av feltene. Hvis det leveres rammesøknad for deler av feltene, skal søknaden følges av situasjonsplan som viser hvordan den delen det søkes rammetillatelse for forutsettes å forholde seg til senere byggetrinn.

2.03
For hver boenhet skal det avsettes 1,5 plasser til parkering.

2.04
Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel. Det skal ikke bygges over eller nærmere enn 4 m fra VA-ledning. I tilfelle det senere viser seg formålstjenlig å flytte eksisterende VA-ledning, gjøres dette for utbyggers regning og risiko. En slik eventuell flytting av eksisterende VA-ledning kan ikke gjøres før etter skriftlig tillatelse fra Gausdal kommune.

2.05
Kommunen kan kreve innsendt terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

2.06
Bebyggelsen skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal gis landskapsmessig behandling.

2.07
Før utbygging starter skal fylkeskonservatoren foreta undersøkelser.
Det er ikke kjent automatiske fredete kulturminner i planområde. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snares sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.08
Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/parkering og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen.

2.09
Ved bygging skal det fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelsene (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Tak og fasader skal ha mørke og matte farger.

2.10
Innenfor planområdet skal nye hytter/leiligheter tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg, jfr. PBL § 65 og 66.

2.11
Det er ikke tillatt med oppføring av flaggstang.

2.12
Etter søknad kan det godkjennes oppføring av gjerde for større sammenhengende arealer. Gjerde skal oppføres med en høyde på 1,2 meter og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, f.eks. skigard. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (nasjonalgjerde) godkjennes.

Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grinder skal vende utover. Eier har ansvar for at bygninger og gjerder er sikret/vedlikeholdt slik at beitedyr ikke blir innestengt eller sittende fast. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

§ 3 B1, B4 og B9. Byggeområde for utleiehytter

3.01
Innenfor området B1, B4 og B9 skal det oppføres utleiehytter. T-BRA pr. bygning må ikke overstige 150 m^2. Maks. TU = 25 %.

3.02
Det skal tilstrebes en variasjon i størrelsen på hyttene. Landskapsmessige og estetiske hensyn skal vektlegges, og bygningene skal oppføres i lokal byggeskikk. Det er forbud mot inngjerding, men skigarder kan tillates, dersom kommunen ser det som ønskelig og et positivt bidrag til landskapsbilde. Eventuelle skigarder skal behandles som en del av rammesøknaden.

3.03
Bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-34^0. Takvinkel på 1:2 (26,5^0) anbefales. Bygninger innenfor området skal ha mest mulig samme takvinkel. Hovedmøneretning skal være parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen. Høyden på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Mønehøyden må ikke overstige 5 meter, målt fra overkant grunnmur. Gesimshøyden, målt fra overkant grunnmur til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, må ikke overstige 300 cm. Rammloftløsninger kan tillates, men mønehøyden må ikke overstige 6 meter fra overkant grunnmur. Bruksareal på rammloft kan maksimalt utgjøre 35% av bruksarealet på hyttas første plan. Rammloft kan ikke plasseres på enden av hyttas hoveddel.

Hus som ligger med møneretning på tvers av terrenget kan ha en maks. mønehøyde på 6.5 meter, målt fra overkant grunnmur, og en gesimshøyde på maks. 450 cm, målt fra overkant grunnmur til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten grunnflate. Maksimal T-BRA for bygningens første plan skal ikke overstige 100 m^2, for bygninger med hovedmøneretning på tvers av terrenget. Bygningenes totale T-BRA skal ikke overstige 150 m^2.

§ 4 B5. Byggeområde for kombinert formål. Fritidsbebyggelse og utleiehytter.

4.01
Innenfor området B5 skal det oppføres utleiehytter og/eller fritidshytter. T-BRA pr. tomt kan være inntil 150 m^2. Bruksarealet pr. tomt fordeles mellom hytte og eventuelt uthus/garasje og/eller anneks. Maks. TU = 25 %. Garasje skal ikke overstige 50 m^2. Carport er ikke tillatt.

4.02
Landskapsmessige og estetiske hensyn skal vektlegges, og bygningene skal oppføres i lokal byggeskikk.

4.03
Bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-34^0. Takvinkel på 1:2 (26,5^0) anbefales. Bygninger innenfor området skal ha mest mulig samme takvinkel. Hovedmøneretning skal være parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen. Høyden på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Mønehøyden må ikke overstige 5 meter, målt fra overkant grunnmur. Gesimshøyden, målt fra overkant grunnmur til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, må ikke overstige 300 cm. Rammloftløsninger kan tillates, men mønehøyden må ikke overstige 6 meter fra overkant grunnmur. Bruksareal på rammloft kan maksimalt utgjøre 35% av bruksarealet på hyttas første plan. Rammloft kan ikke plasseres på enden av hyttas hoveddel.

§ 5 B2 og B3. Byggeområde for utleieleiligheter/næring.

5.01
Innenfor områdene B2 og B3 skal det oppføres utleieleiligheter. Servicefunksjoner/småskala næring som er knyttet til og server planområdet, kan også plasseres i dette området.
Maks TU = 35%.

5.02
Det skal tilstrebes en variasjon i størrelsen på bygningene. Landskapsmessige og estetiske hensyn skal vektlegges.

5.03
Bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-34^0. Takvinkel på 1:2 (26,5^0) anbefales. Bygninger innenfor området skal ha mest mulig samme takvinkel. Hovedmøneretning skal være parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen. Høyden på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Mønehøyden må ikke overstige 8.5 meter, målt fra overkant grunnmur. Gesimshøyden, målt fra overkant grunnmur til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, må ikke overstige 570 cm.

§ 6 B6, B7 og B8. Byggeområde for utleieleiligheter

6.01
Innenfor områdene B6, B7 og B8 skal det oppføres utleieleiligheter. Maks prosent bruksareal (% BRA) = 40 %. I tillegg kommer areal til biloppstillingsplasser. Garasje skal ikke overstige 75 m^2. Carport er ikke tillatt.

6.02

Det skal tilstrebes en variasjon i størrelsen på bygningene. Landskapsmessige og estetiske hensyn skal vektlegges. Plassering av bygg og parkeringsplasser er illustrert i situasjonsplan for områdene B6, B7 og B8. Situasjonsplanen skal følge reguleringsplanen som vedlegg, og danne grunnlag for behandling av byggesaker innenfor om området.

6.03
Bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-34^0. Takvinkel på 1:2 (26,5^0) anbefales. Bygninger innenfor området skal ha mest mulig samme takvinkel. Hovedmøneretning skal være parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen. Høyden på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng.

For området B6 og B8: Mønehøyden må ikke overstige 8,5 meter, målt fra overkant grunnmur. Gesimshøyden, målt fra overkant grunnmur til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, må ikke overstige 5,7 meter. Dersom det bygges en tredje etasje skal bruksarealet for tredjeetasje ikke overstige 20 % av bruksarealet av førsteetasjen. Mønehøyden for tredjeetasjen må ikke overstige 9,5 meter, målt fra overkant grunnmur. Innenfor område B6 tillates garasje under bakkenivå med plass til inntil 36 biler.

For område B7: Mønehøyden må ikke overstige 6,5 meter, målt fra overkant grunnmur. Gesimshøyden, målt fra overkant grunnmur til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten (utvendig taktro), må ikke overstige 4,0 m. Ramloftløsninger tillates ikke.

6.04
Dersom store vindusflater skal benyttes, forutsettes bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk. Brystning under vinduet skal være minst 50 cm. Utstrakt bruk av glass i fasade tillates ikke.

§ 7 Landbruksområde

7.01
Området skal nyttes til jord og skogbruk.
For dette området er det kun § 2.04 og 2.07 av fellesbestemmelsene som er gjeldende.

§ 8 Fareområde

8.01
Område for eksisterende trase for kraftlinje er regulert med bredde 50 m. Det tillates anlagt parkeringsplasser samt stier og skiløypetraseer i dette området. Parkeringsplasser under fareområdet må ha tillatelse fra linjeeier før en eventuell opparbeidelse. Tradisjonell landbruksvirksomhet skal være tillatt. Nåværende vegetasjon som ikke er til sjenanse for høyspenttraseen skal beholdes.

8.02
I områdene F2-F5 skal det oppføres trafokiosk. Høyden på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Mønehøyden må ikke overstige 5 meter, målt fra overkant grunnmur.
For dette området er det kun § 2,06 av fellesbestemmelsene som er gjeldene.

§ 9 Spesialområde

9.01
Område S1 og S2 skal nyttes til turveier, skiløyper og grøntareal. Skiløypene kan maskinprepareres.

Nødvendige inngrep i forbindelse med opparbeidelse skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er sluttført.

Det kan anlegges skigard i en høyde av 150 cm langs nordsiden av eiendommen, gnr. 179 bnr. 4, som et skille mot S1.

9.02
Område S3, S4 og S5 er spesialområde privat veg.

9.03
Område S6 er privat veg, vegen skal være åpent for allmenn ferdsel.

9.04
Område S9 er privat gang- og sykkelveg, området skal være åpent for allmenn ferdsel. Vinterstid skal vegen være en skiveg, maskinpreparering skal tillates.

9.05
Område S10 er friskiktsoner ved veg. I frisiktsoner ved vegkryss som vist i planen skal det være fri sikt i en høyde på 0.5 m over tilstøtende vegers plan.

9.06
Gang- og sykkelveg langs felt B6 ved Veslesetervegen skal være bygd før det gis brukstillatelse til byggene A1, A2 og A3.

§ 10 Fellesområde

10.01
Felles avkjørsel FA1 er felles for alle eiendommene innen områdene B1 og B2.

Felles avkjørsel FA2 er felles for alle eiendommene innen område B3, B4, B9 og L1.

10.02
I området FA4 – FA10 skal det opparbeides parkeringsplasser.

Parkeringsplass FA 4 er felles for eiendommene innen område B1 og B2.
Parkeringsplass FA 5 er felles for eiendommene innen område B3, B4 og B9.

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 236 Bnr 9 Fnr 3 Snr 3

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 23.06.2025

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 236 Bnr 9 Fnr 3 Snr 3

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale avgifter er:		20 809,09 kr inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:		
Vann : Abonnement og forbruk:	x	
Avløp: Abonnement og forbruk:	x	
Tømming av slamavskiller		
Renovasjon:	x	
Brannsyn, feiing:	x	
Eiendomsskatt:	x	
Vannmålerleie:		

INFORMASJON OG LEGALPANT:

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

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

Evt andre kommentarer: 3. kvartal har forfall 20.09. Vann og avløpsgebyrene er beregnet ut fra et forbruk på 20 m3 pr år.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Gunhild S. Kveine Dato: 23.06.25

Gausdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 236	Bnr: 9	Fnr: 3	Snr: 3
Adresse:	Peer Gyntvegen 32C 2652 SVINGVOLL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Eiendom
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Skap
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve_Gausdal
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn
- Kommunalveg gatenavn
- Privatveg gatenavn

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:
Peer Gyntvegen 32C, 2652 Svingvoll
Gnr. 236, Bnr. 9, Fnr. 3, Snr. 3, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55251276

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 911 51 567

E-post: emil.intelhus.broto@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.
