PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

NYRØDTVEGEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

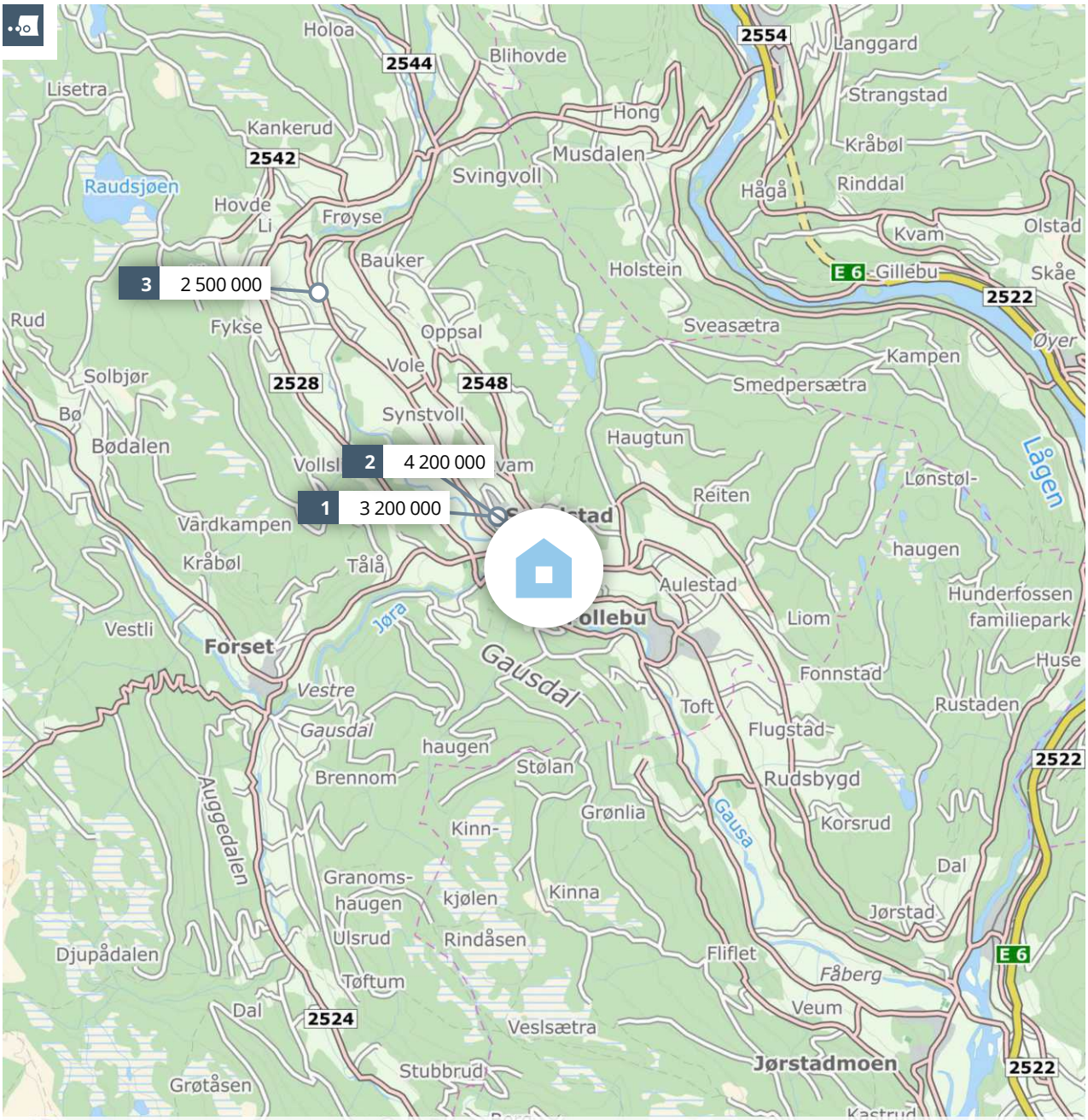
Energiattest

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYRØDTVEGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 03.06.2025

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: Anders Tyrom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nyrødtvegen 9, 2651 ØSTRE GAUSDAL

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1973

GNR 148 BNR 80 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441 GAUSDAL GRUNNKRETS FJERDUM 4

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	13 289
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	225 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 190 m²	
Byggeår					1973	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørndalsvegen 13 144 m²	1979	1 331 m²	3 sov	11.03.2025	3 000 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**22 222**
2	Slettavegen 2 210 m²	1982	1 275 m²	4 sov	06.06.2024	3 800 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**20 000**
3	Østringsvegen 616 202 m²	1939	1 329 m²	4 sov	20.05.2025	2 450 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**12 376**

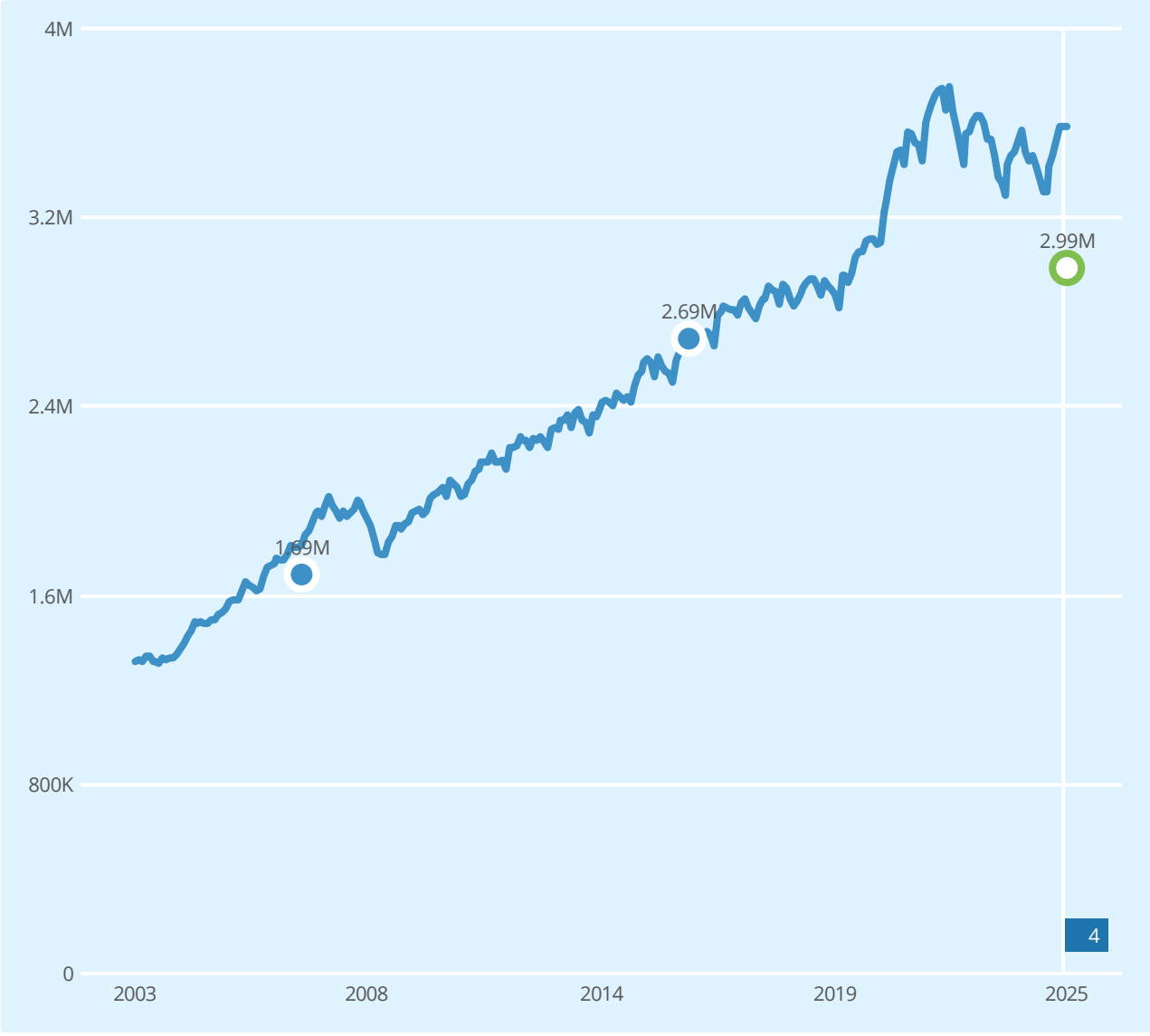
Pen og velholdt enebolig

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

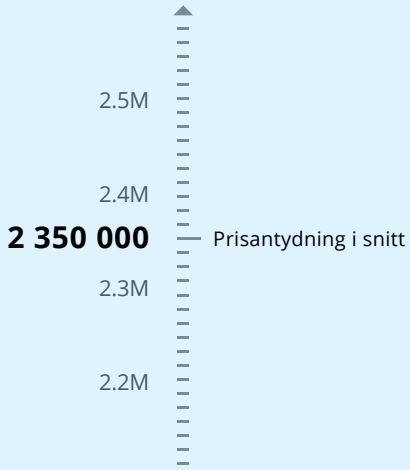
1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Garasje, anneks
4 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.2016	23.05.2016	07.09.2016	2 790 000	2 690 000	-	2 690 000	5
04.10.2006	05.01.2007	26.02.2007	1 690 000	1 690 000	-	1 690 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. for høyt indeks

Eneboliger til salgs i 2651 ØSTRE GAUSDAL nå

7
eneboliger til salgs

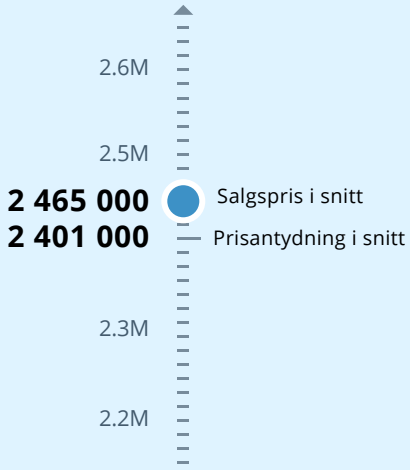


Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

Eneboliger solgt i 2651 ØSTRE GAUSDAL siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

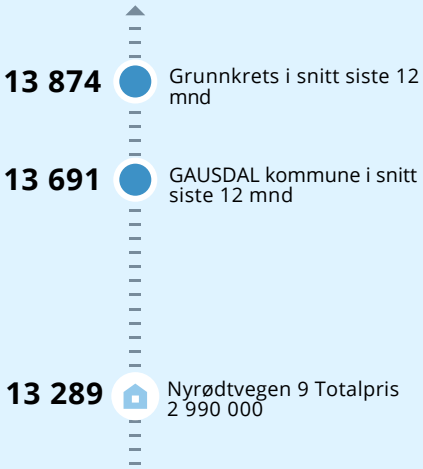


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Nyrødtvegen 9 , 2651 ØSTRE GAUSDAL
GAUSDAL kommune
gnr. 148, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1206 **Referansenummer:** DM1862

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Nustad **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Enebolig over tre plan. Kjeller bygget i betongstein. Bindingsverkkonstruksjon med utvendig stående og liggende panel. Takkonstruksjon med sperrer og takstoler, utvendig tekket med shingel. Eldre boliger vil naturlig være dimensjonert etter enklere krav enn i dag. Dette vil blant annet kunne bety mykere bjelkelag, svakere takkonstruksjon (med tanke på snø), mindre isolasjon og større energibehov. Boligen har fått flere TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet tre avvik som gir TG3 i boligen.

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

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-takstol konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malte balkongdører i tre.
Balkong/terrasse utenfor stue. Bygget med bjelkelag opplagret på lecasteiner på pukket plate. Terrassebord på gulvet. Rekkverk med liggende spiler og topprekke i treverk. Overbygg på deler med sperrer hengt opp i takstolkonstruksjonen til bolig. Stålplater på taket og enkle glassruter i front.
Utvendig trapp i betong ned til kjeller og trapp i treverk foran inngang.
Enkel carport bygget inntil bolig mellom garasje og bolig. Bæring med søyler i jordspyd, drager og sperrer, utvendig tekket med stålplater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målt avvik på maks 9mm/2m i etasjene.
Betongplate i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke/feieluke.
Rom under terreng: Gulvet er av furu, har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Entre har mest sannsynlig blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Trapp til kjeller er belagt med laminat.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og radiator.
Fall mot hjelpesluk sluk er målt til 13mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,boblekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad/vaskerom kjeller
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot hjelpesluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført enkle fukstsøk uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,komfyr,induksjonstopp og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvstående toalett og enkel servant med liten innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Boligen har vannmåler.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe, luft til vann.
Varmtvannstanken er på ca. 225 liter, integrert i varmepumpe.
Vannbåren varme med radiatorer, varmekonvektor er montert i stue.
Eier opplyser: Det er montert nyere smarte termostater på radiatorer.
Både åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjeller.
Røykvarsler i hver etasje og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1973.
Eier opplyser: Gårdsplass under carport ble gravd opp i 2025 og det ble lagt platon og igjenfylt med drenerende masser.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmurer er av betong/betongstein med puss.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Oljetank og oljefyr er fjernet i 2018. Dokumentasjon er ikke fremlagt av eier.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Kjeller: Det er delt av til flere bod-rom i forhold til tegning.

1.etasje: Entre er ikke inntegnet, Et soverom er tatt i bruk som spisestue, et soverom er tatt i bruk som bad.

2.etasje: Plantegninger foreligger ikke. Størrelser/antall vinduer er endret.

Ferdigattest foreligger fra 1974.

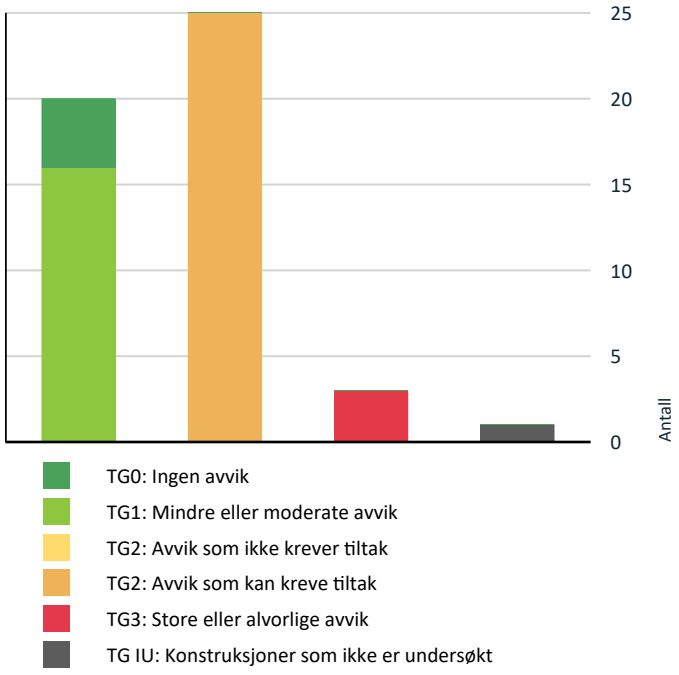
Garasje

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

Tegninger er gjennomgått.
Ferdigattest er ikke mottatt/fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

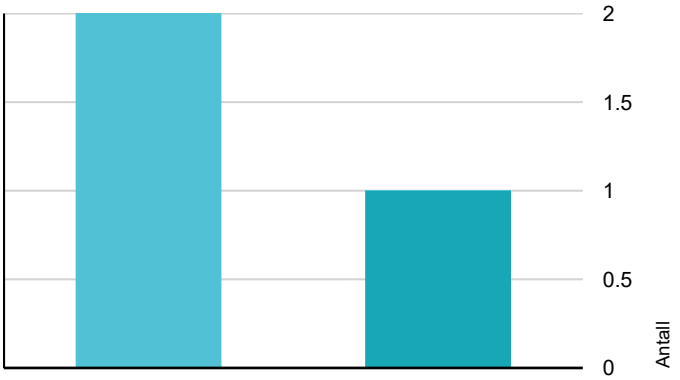
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1973. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - entre	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - eldre	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Drenering	Ny drenering og platon på deler av overside, utført som egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Shingel sitter løst nederst på raft.

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

Over tid blir takshingelen utsatt for vær, UV-stråler og temperaturvariasjoner. Dette kan føre til at overflaten blir sprøere og mister sin elastisitet, som lettere kan føre til utettheter.

Tiltak for festing av shingel nederst ved raft bør utføres for å sikre mot at vind kan få tak i shingel og gjøre skader.

Tilstandsrapport



Tak



Noe mose.



Løs shingel i bunn.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deformasjon på takrenne over carport, mest sannsynlig grunnet snø.

Forkantblekk ved raft har stedvis løsnet.

Stedvis avskalling av plast belegg på beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenne over carport kan vurderes rettet opp/skiftet. Liten konsekvens av avviket .

Forkantblekk bør festes/skiftes for å sikre at takvann ledes til takrenne og ikke skader tilliggende treverk.

Liten konsekvens av avskalling på blekk utover kosmetikk.

Tilstandsrapport



Avskalling av belegg.



Nedbøyd renne.



Løst forkantblekk.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Enkelte råteskader på utsatte steder som vindskier og hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen/liten lufting i nedre kant av kledningen hindrer god lufting og drenering av veggkonstruksjonen. Konsekvens kan være at drenering av eventuelt vann/ kondens/fuktighet ikke fungerer optimalt og kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Ved eventuell etterisolering som endrer veggens bygningsfysikk, kan ikke behov for mer lufting utelukkes.

Det bør utføres lokale tiltak på enkelte vindskier og hjørner som å øke avstand til tekking og bedre løsninger for å unngå videre skader.



Hjørne ved bakong/terrasse.



Vindski tett mot papp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-takstol konstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dampsperre i tak er ufagmessig avsluttet mot pipe.

Det er store åpninger og ingen fluenetting mot balkong/terrasse.

Takkonstruksjon over entre er igjenbygget, men har mest sannsynlig W-takstoler. Det bemerkes noe begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dampsperre bør avsluttes tilfredstillende ved pipe for å unngå fukt opp i takkonstruksjonen som kan gjøre skade.

Åpninger mot balkong/terrasse bør gjøres mindre, samt vurdere montering av fluenetting for å unngå fugler osv. opp på loft.

Det bør monteres en ventil i gavl over entre for å sikre gjennomlufting av konstruksjonen, samt få mulighet for inspeksjon.



Ved pipe.



Mot balkong.



Gavl over entre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert mellom 2007-2011.



2011, hoved sov 1.etasje

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - eldre

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

Årstall: 1972 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Utvendig omramming er tett mot underblekk.

Ingen pakninger på åpningsvinduer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Avstand mellom omramming og blekk bør økes for å motvirke fuktopptrekk i omramming.

Pakninger bør monteres om vinduer ikke skal skiftes.



Manglende pakninger.



Kondensering.



Koblet glass i kjeller.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Merknad: Noe bruksmerker etter husdyr.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

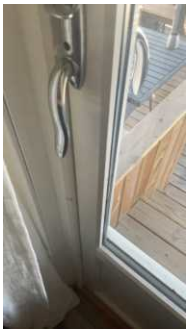


TG 1 Balkongdør

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Merknad: Noe bruksmerker etter husdyr.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Noe merker fra husdyr.



Balkongdør på soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse utenfor stue. Bygget med bjelkelag opplagret på lecasteiner på pukket plate. Terrassebord på gulvet. Rekkverk med liggende spiler og topprekke i treverk. Overbygg på deler med sperrer hengt opp i takstolkonstruksjonen til bolig. Stålplater på taket og enkle glassruter i front.

Tilstandsrapport



Fundament



Skjøt fra tidligere terrasse.



Overbygg.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong ned til kjeller og trapp i treverk foran inngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mye avskallinger av puss/betong på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak på betongtrapp kan vurderes. Liten konsekvens utover estetikk.



Betongtrapp.

TG 1 Carport

Enkel carport bygget inntil bolig mellom garasje og bolig. Bæring med søyler i jordspyd, drager og sperrer, utvendig tekket med stålplater.

Merknad: Uten god nok fundamentering vil carporten være utsatt for bevegelser ved tele, som vil kunne føre til nødvendige tiltak.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlige mørke merker i tak ved innfesting av plater, mest sannsynlig grunnet noe kondensering på spiker.

Det mangler stedvis noe ferdigstillelse av listing/overganger i 1.etasje.

Enkelte takplater på hovedsoverom har løsnet i skjøt.

Det bemerkes noe knirk i 2.etasje.

Deler av kledning og reisverk under terreng (kjeller) er revet inn til synlig mur grunnet noe fukt/vann inn i hjørnet mot gårdsplass, (se punkt: rom under terreng).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Liten konsekvens utover estetikk slik det fremstår i dag.

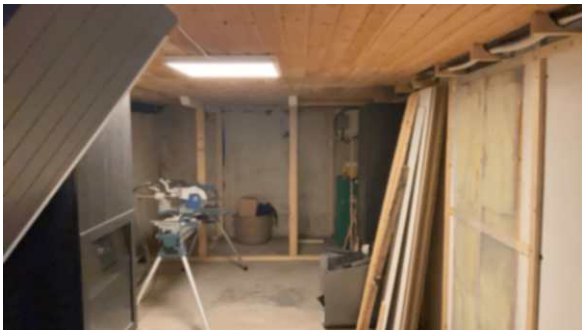
Ingen konsekvens av noe manglende listing/overganger.

Plater i tak på soverom må festes bedre. Konsekvens er at plater har større mulighet for å falle ned i rommet.

Liten konsekvens av knirk utover lyd.



Tak stue.



Rom i kjeller.



Tak hovedsov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målt avvik på maks 9mm/2m i etasjene.

Betongplate i kjeller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - entre

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er mest sannsynlig av trebjelkelag.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilbygget entre har blindkjeller under bjelkelaget. Avvik stammer mest sannsynlig fra noe setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.

For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ref: 20cm.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales. (Krav ved utleie).

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Moderat til lav aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist riss i overflate.

Enkelte rennemerker etter sotvann under sotluke.

Det bemerkes enkelte riss i puss over tak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tiltak:

Toppavdekning på pipe kan vurderes montert for å forhindre sotvann på pipe.

Det kan vurderes å utbedre riss i puss over tak på pipe. Liten konsekvens av avviket slik det fremstår i dag.



Pipe og ovn i 1.etasje.



Riss i puss.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod innenfor soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25,5.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er avvik:

Det er benyttet dampsperre bak kledning.

Eier opplyser om noe vanngjennomtregning i hjørnet mot gårdsplass. det er gravd opp, byttet masser og montert platon mot mur i 2025.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

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

Tilstandsrapport



Saltutslag/malingsslipp.



RF/duggpunkt



Fuktmåling.



Ref: høyt på vegg i hjørne mot gårdsplass. (Høye utslag ved fuktsøk)

TG IU Krypkjeller

Entre har mest sannsynlig blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Trapp til kjeller er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Konsekvens av manglende håndløper, bratte trapper og rekkverk lavere enn dagens krav er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

Tilstandsrapport



Trapp til 2.etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og formpressede dører.



To fløyet med glass fra entre.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert musefeller under kjøkkenskap (vask).

Eier opplyser: Mus er sett en sjelden gang og fanget under kjøkkenskap (kun her).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser om hvor mus kommer inn for å kunne gjøre tiltak. konsekvens er at mus kan gjøre skade i konstruksjonen.



Under kjøkkenskap.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

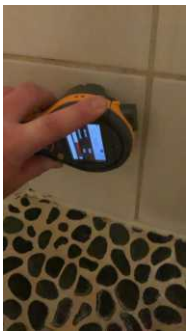
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe forhøyede verdier ved fuktsøk nederst på vegg i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Riss i fuger.



Ref: over batteri.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og radiator. Fall mot hjelpesluk sluk er målt til 13mm.

Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser. Ingen riss i fuger er observert.
Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.

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

Rommet har fall på deler av gulv som utsettes for vann i brukssituasjon. Men, gulv heller innover mot toalett fra vask.

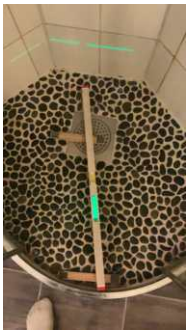
Mindre riss i fugemasse mellom "steiner" i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Tiltak:

Konsekvens av avvik på fallforhold er at ved en eventuell lekkasje vil vann bygge seg mye opp på gulv, før det kan komme til sluk. Dette vil sette stort press på membran og oppbrett ved dør og kunne føre til lekkasje ut av rom som kan skade konstruksjonen.

Liten konsekvens av små riss i fugemasse.

Tilstandsrapport



Fall i dusj.



bom/hul-lyd.



Fall vekk fra sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gjennom føringer med vannrør og el-kabel bak boblekar er ufagmessig utført og gir stor fare for fukt/vannskade inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.

Det anbefales om mulig lokale tiltak (om mulig) ved vann og el-rør bak boblekar for å sikre tetthet på våtrommet.

Konsekvensen av eldre membran er at den blir sprøere og mindre elastisk, som kan resultere i utettheter.

Sluk må sjekkes og rengjøres jevnlig, for å unngå oppbygging av vann til overgang membran/ klemring.

Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring av utettheter ved gjennomføringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Gjennomføring bak badekar



Gjennomføring bak badekar

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Liten skade på innredning, kosmetisk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjeller under sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8. Tørt på målested.

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



Fuktmåling.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vaskerom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekk i flis under servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Liten konsekvens av avviket, kosmetisk.



Sprekk i flis.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot hjelpesluk er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Det er ikke fall til sluk innenfor fastfuget dusjskinne på gulv (dusjsone) og vann blir liggende inntil skinne.

Gulvet har store ujevnheter/svanker/kuler/omkanter og er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fallforhold i dusjsone bør utbedres for å sikre avrenning for bruksvann.

Liten konsekvens av ufagmessig flislegging.



Fall fra dør.



Feil fall i dusj.



Ufagmessig.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membran er smurt ned i plastsluk uten bruk av klemring.

Usikker tetteløsning rundt gjennomføringer av rør i rør i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- 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.

Det anbefales lokal utbedring (om mulig) av overganger ned i sluk, samt av gjennomføringer av vannrør. Konsekvens av avvikene er store muligheter for vann som trekker seg inn mellom membran og betonggulv og kan skade våtrommet og tilliggende konstruksjoner.

Sluk må sjekkes og rengjøres jevnlig, for å unngå oppbygging av vann til overgang membran/ sluk.

Det medfører stor risiko for vannlekkasjer ved å benytte seg av dusj på badet før tiltak over er utført.

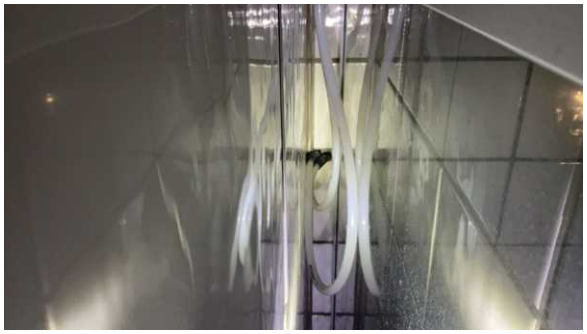
Tilstandsrapport



Hjelpesluk.



Sluk i dusj.



Gjennomføring av rør i rør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Merknad: Noe skjolder i servantskap etter søl fra en flaske.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført enkle fukstsøk uten å finne unormale verdier.

Tilstandsrapport



Ref: høyt på vegg (tørt)

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,komfyr,induksjonstopp og komfyrvakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Ref: kjøkkengulv (tørt)



Kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvstående toalett og enkel servant med liten innredning.

Tilstandsrapport



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Boligen har vannmåler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avviket på brukstid gjelder noe eldre kobberrør.

Avløp fra tidligere vask i 2.etasje er ikke fagmessig plugget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell vannlekkasje oppdages sent/ skader tilliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende tettemuffer er at eventuell vannlekkasje på rør i rør ikke ledes tilbake til samlestokk, men til enden av varerørene.

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

Avløp i 2.etasje bør plugges fagmessig for å sikre mot kloakklukt.

Tilstandsrapport



Samlestokker for rør i rør i kjeller.



Kobber.



plugget opplegg til vann og avløp under trapp i kjeller.



2.etasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avvik gjelder deler av avløpsrør som ikke er skiftet i forbindelse med våtrom/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, luft til vann.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Mulig konsekvens er service/utskifting.

Tilstandsrapport



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 225 liter, integrert i varmepumpe.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer, varmekonvektor er montert i stue.
Eier opplyser: Det er montert nyere smarte termostater på radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Konsekvens er service/utskifting.



Varmekonvektor.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Både åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjeller.

Merknad: Åpne kontakter, brytere og ledninger er de og remontert i deler av kjeller grunnet riving av kledning og reisverk.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973 ved nybygg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Så vidt eier vet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Fremvist for:
   Montere 2 nye kurser i sikringsskap- Montere komfyrvakt.

   Konsekvens av eventuelt manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales spesielt på eldre med anlegg med ukjent dokumentasjon å foreta en el-sjekk/ kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

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.

Røykvarsler i hver etasje og håndslukker.

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

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier fremskaffer nytt ABC apparat, (minimum 6 kg) før overtakelse.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



NGU

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1973.
Eier opplyser: Gårdsplass under carport ble gravd opp i 2025 og det ble lagt platon og igjenfylt med drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Ny platon under carport mangler kantlist mot mur og stikker høyt på mur og dekker ventiler fra kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eldre drenering/fuktsikring som over tid mister noe av sin funksjon fører til en større fuktpåkjenning for kjellere med eventuelle innredede rom og kan føre til fuktskader.

Platon bør kappes og kantlist mot mur bør monteres for å unngå fukt/vann inn mellom platon og mur, samt sørge for åpne ventiler fra kjeller.

Eier opplyser at kantlist og tildekkede ventiler skal utbedres før overtakelse.

Tilstandsrapport



Platon under carport.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hjørne på mur ved balkong/terrasse har sprukket/skallet av.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales lokale tiltak på hjørnet ved balkong for å sikre mot fukt/vann inn i hjørnet.



Hjørne ved balkong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong/betongstein med puss.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Liten konsekvens av mindre riss.

Konsekvens av manglende rekkverk er større muligheter for fallskader ut i trapp.
Kostnadsestimat for enkelt rekkverk, der dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.

Oljetank

Eier opplyser: Oljetank og oljefyr er fjernet i 2018. Dokumentasjon er ikke fremlagt av eier.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med bodrom. Enkel uisolert treport og boddør. Betongplate på mark, bakvegger i betong. Bindingsverksvegger med utvendig stående panel. W-takstoler med rupanel og utvendig tekking med shingel.

Merknad: Noe mindre råteskader på kledning, avskalling av betong på plate. Noe deformasjoner i takrenne. Tegn til fuktgjennomtregning på mur.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

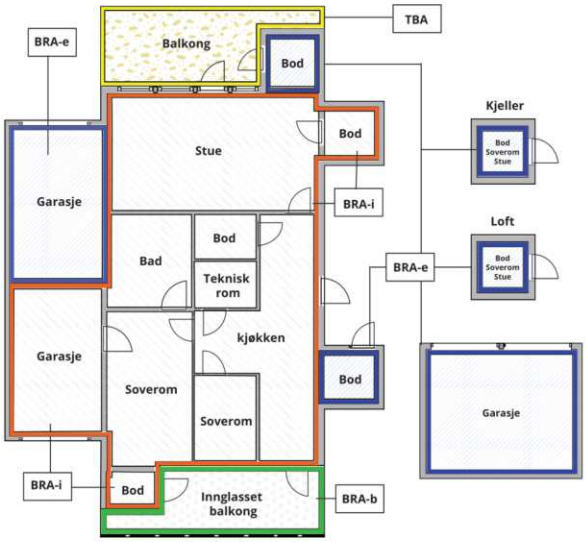
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	107			107	31		107
2.Etasje	29			29		8	37
Kjeller	89			89			89
SUM	**225**				**31**	**8**	**233**
SUM BRA	**225**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Gang m/trapp, Kjøkken, Bod, Toalettrom, Bad, Soverom, Stue		
2.Etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod m/trapp, Bad/vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Gang, Teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjeller: Det er delt av til flere bod-rom i forhold til tegning.

1.etasje: Entre er ikke inntegnet, Et soverom er tatt i bruk som spisestue, et soverom er tatt i bruk som bad.

2.etasje: Plantegninger foreligger ikke. Størrelser/antall vinduer er endret.

Ferdigattest foreligger fra 1974.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.
Ferdigattest er ikke mottatt/fremvist.

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)
Enebolig	144	81
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig — S-rom 1.etasje er bod ved trapp.

P-rom i kjeller er bad/vaskerom

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør
	Ole Martin Kvålshagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	148	80		0	1190 m²	Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse
Nyrødtvegen 9

Hjemmelshaver
Steine Mari Johanne Jøndal, Kvålshagen Ole Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i byggefelt i Gausdal. Det er ca 20km til Lillehammer sentrum og 1,5 km til Gausdal sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Bebyggelse-frittliggende

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasse og gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke mottatt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	07.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	19.05.2025	Gjennomgått egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DM1862

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251164

Selger 1 navn
Ole Martin Kvålshagen

Gateadresse
Nyrødtvegen 9

Poststed	Postnr
ØSTRE GAUSDAL	2651

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251164

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier, ikke hatt noen problemer siden vi tok over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk vanninntrenging i februar 2025. Har gravet opp og sjekket drenering, og lagt platon på hjørnet der vannet hadde kommet inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble funnet en liten sprekk i murpuss mellom plate og mur på nordøstre hjørne under utbedring av drenering. Lagt på platon og ny dreneringsmasse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fanget 4 mus under kjøkkenbenk siden vi tok over, vet ikke hvor de kommer inn. Har ikke sett eller hørt noe utenom det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert nye sikringer til kjøkken, og installert elbillader.

Arbeid utført av: Gausdal elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eeasee lader i garasje.

Document reference: 55251164

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

Beskrivelse: Sjekket drenering.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget ny terrasse i 2018. Malet hus i 2023. Garasje malet i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251164

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: 55251164

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

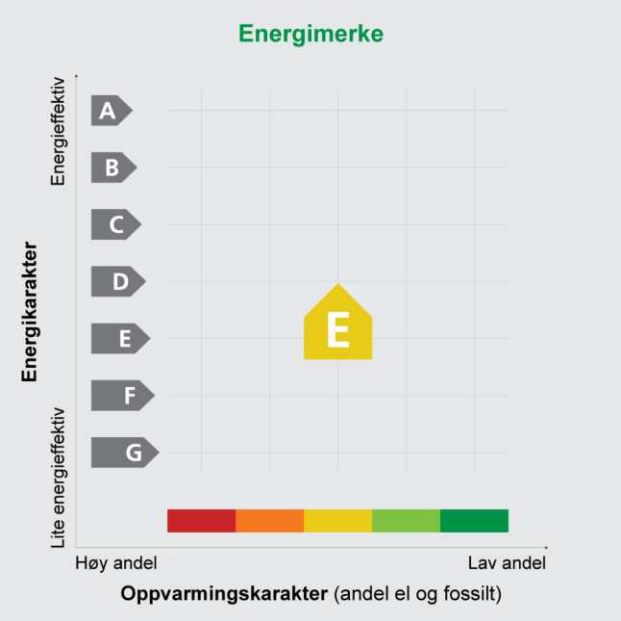
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Martin Kvålshagen	4dd8ce763b8d84fb89124 1bdc1b388e71a2e3b43	16.05.2025 18:09:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251164

- 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	TOMT NR 21
Postnr	2651
Sted	ØSTRE GAUSDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	148
Bnr.	80
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	156822310
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-661544
Dato	02.05.2016



Eier	Inger lise Johansen
Innmeldt av	Inger lise Johansen

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 22 798 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 700 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	60 liter ved

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)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: TOMT NR 21
Postnr/Sted: 2651 ØSTRE GAUSDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 02.05.2016 22:03:37
Energimerkenummer: A2016-661544
Ansvarlig for energiattesten: Inger lise Johansen
Energimerking er utført av: Inger lise Johansen

Gnr: 148
Bnr: 80
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 156822310

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

GAUSDAL KOMMUNE

Ole Martin Kvålshagen
Nyrødtvegen 9
2651 ØSTRE GAUSDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00157-6	Signe-Marit Brattås	02.06.2025

G/BNR 148/80, NYRØDTVEGEN 9 - FERDIGATTEST FOR BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL AV 2. ETASJE I ENEBOLIG. TILTAKSHAVER OLE MARTIN KVÅLSHAGEN

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 148 / 80 / 0 / 0
Tiltakshaver: Ole Martin Kvålshagen

Vedtak

Med hjemmel i PBL § 21-10 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i sak BYGG-25/00157-3 datert 28.05.2025.

Tillatelsen gjelder tiltak uten ansvarsrett, og tiltakshaver har meldt dette ferdig.
Ferdigattesten fritar ikke tiltakshaver for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldene bestemmelser.

Byggesaksavdelingen har ikke foretatt befaring.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen

Med hilsen
Gausdal kommune

Signe-Marit Brattås
Saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr. Lars. Paulsrud,

2621 SEGALSTAD BRU

Etter besiktigelse foretatt den 2.1.1974 gis herved midlertidig brukstillatelse av boligbygg på eiendommen

Tomt nr. 21 gnr. 148, bnr. 80 i Gausdal kommune.

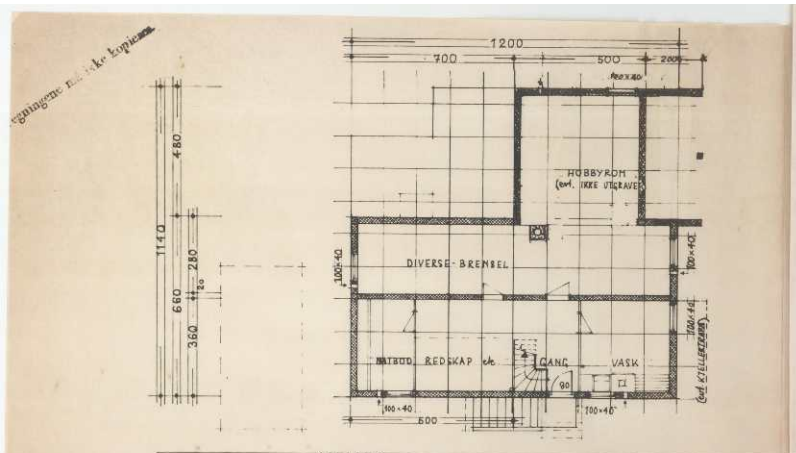
Merknader:

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

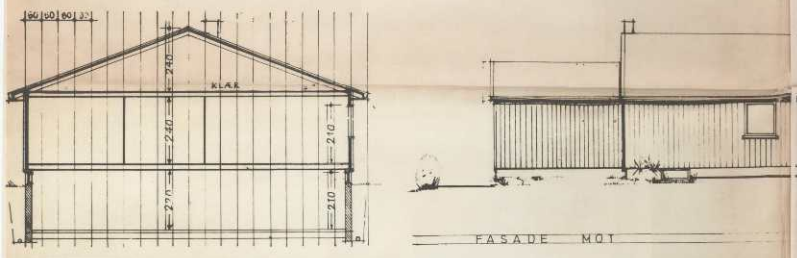
Segalstad bru, den 3.1.1974

O. Klophus.
Bygn.kontr.

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



KJELLER



SNITT



FASADE MOT

FASADE MOT

FASADE MOT

FASADE MOT

PLAN AV 1 ETASJE; LEIEAREAL = 95 m²

GAUSDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Sak nr. 194/76

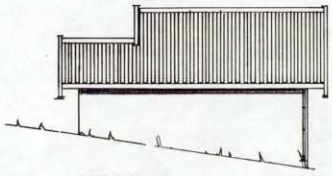
KUN FOR SERVICEBRUK

MODIFISERT VED GAUSDAL BRUK A/L

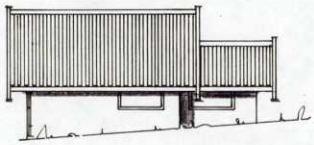
TYPE 95—014 + var. E	11.94 m × 6.34 m = 74.43 m²	M = 1:100	TEGNET	19-6-70	95—014 +	BYGGHERRE	ARNE SVILAND
	+ 4.74 m × 4.80 m = 22.75 »				VARIANT • E	1:20	GÅRDS- SANDNES
	÷ V.F. = 1.20 m × 2.10 m = 2.52 »					SAK ENEBOLIG	
	NETTO LEIEAREA = 94.66 m²						



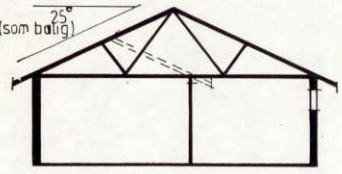
VEST



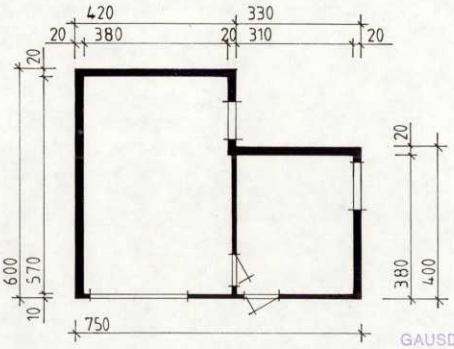
NORD



SYD



SNITT



PLAN

GAUSDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Behandlet av bygningssjefen
den 25/5 19 83

NB! Grunnmurshøyde vil bli bestemt ut fra nåværende terreng

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GARASJE
06.05.83	K.K.		1:100	PLAN SNITT OG FASADER

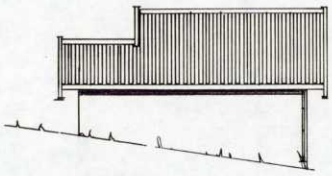
BYGGHERRE:
KARI OG LARS PAULSRUD
2621 Seg.Bru

Erstatning for:	Erstattet av:

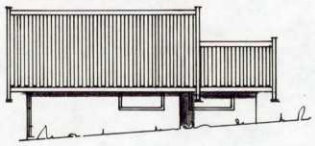
Henvisning: | Beregning:



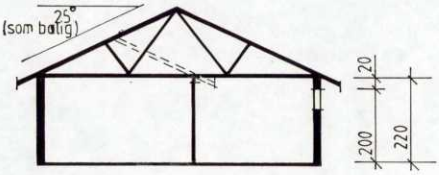
VEST



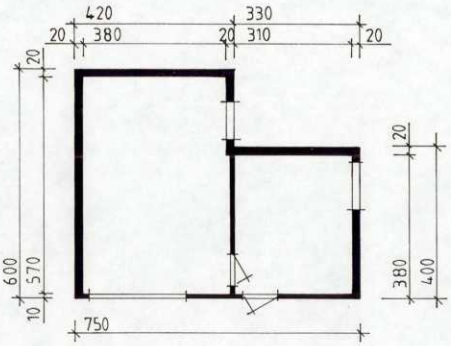
NORD



SYD



SNITT



PLAN

NB! Grunnmurshöyde vil bli bestemt ut fra nåværende terreng

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
06.05.83	KK.		1 :100

GARASJE

PLAN SNITT OG FASADER

Erstatning for:	Erstattet av:

BYGGHERRE:
KARI OG LARS PAULSRUD
2621 Seg.Bru

Henvisning:	Beregning:

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 80 Fnr _____ Snr _____

TILKNYTNING / OPPLYSNINGER OM VANN OG KLOAKK FOR EIENDOMMEN:

OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

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

DERSOM EIENDOMMEN IKKE ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

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

Evt tilleggsopplysninger om vann og avløp for eiendommen:	

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

Med hilsen
For Gausdal Kommune Monica Brenden Olsen 25.04.2025

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 80 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale avgifter er:		23 563,56 inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:		
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:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 25.04.2025

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 80 Fnr _____ Snr _____

KONSESJONSOPPLYSNINGER:

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

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

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

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 25.04.2025

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 80 Fnr _____ Snr _____

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 25.04.2025

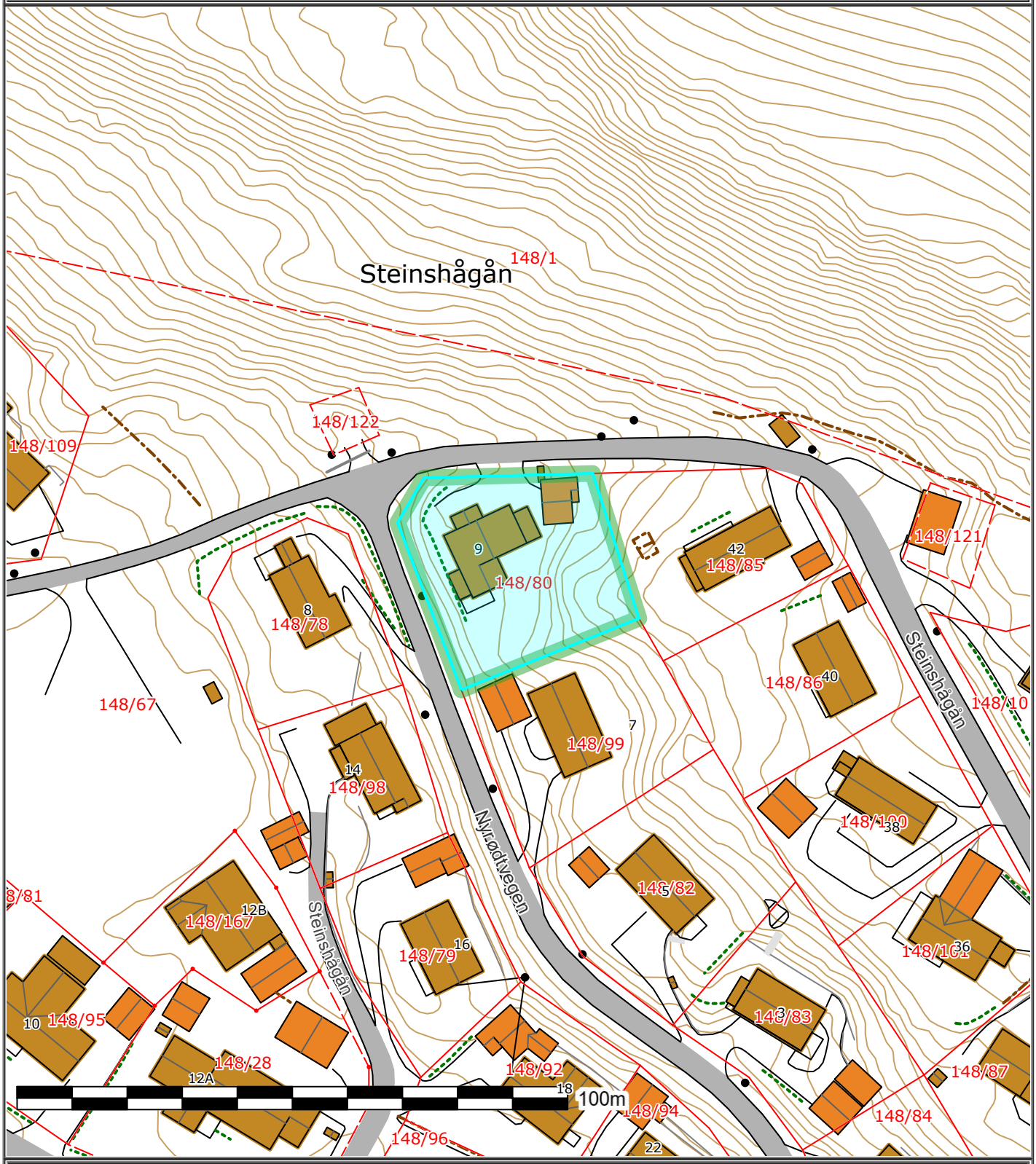
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nyrødtvegen 9, 2651 ØSTRE GAUSDAL			
Hj.haver/Fester:	KVÅLSHAGEN OLE MARTIN, NYRØDTVEGEN 9, 2651 ØSTRE GAUSDAL, med flere			

GAUSDAL KOMMUNE

Dato: 25/4-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

GAUSDAL KOMMUNE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR

SEGALSTAD BRU

REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

PlanId: 0522 201408

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

Vedtak: KOMMUNESTYRET: 29.11.2018

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

1 AVGRENSNING

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

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

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

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5):

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

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

Kombinerte bebyggelse og anleggsformål:

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

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

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

Angitte samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål:

- Renovasjon/Parkering/Industri (Rp 2900) (REN-2/P/L)
- Gatetun/ sentrumsformål (Rp 2900) (G/S)
- Gang-sykkelveg/landbruk (Rp 2900) (GS/L)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur (Rp. 3001)
- Turdrag (Rp. 3030)
- Turveg (Rp. 3031)
- Friområde (Rp. 3040)
- Vegetasjonsskjerm (Rp. 3060)

Landbruks-, natur og friluftsområder (Pbl § 12-5 nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (Rp. 5100)
- Gartneri (Rp. 5114)

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

- naturområde i sjø og vassdrag (Rp. 6610)

Hensynssoner (PBL §12-6):

Støysoner (jf. Pbl § 11-8a)

- Rød sone iht. T-1442 (H_210) *(vist i tematisk kartutsnitt).*
- Gul sone iht. T-1442 (H_220) *(vist i tematisk kartutsnitt).*

Faresoner (jf. Pbl § 11-8 a)

- Ras- og skredfare (H_310)
- Flomfare (H_320)
- Høyspent (H_370)

Båndleggingssoner (jf. Pbl § 11-8 d)

- Båndlegging etter lov om kulturminnevern (H_730)

Videreføring av reguleringsplan (jf. Pbl § 11-8 f)

- Gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran områdeplanen (H_910)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.0 FORMÅL OG HENVISNINGER

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

3.1 PLANKRAV

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

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

Minimumskrav til felles planlegging for å sikre helhetlig utvikling:

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

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

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

3.2 KRAV TIL DETALJREGULERING

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

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

3.3 FELLESBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR ALLE BYGGEFORMÅL I PLANEN:

3.3.1

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

3.3.2

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

3.3.3 Utforming og estetikk

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

3.3.4 Byggegrenser

Byggegrense mot offentlig/privat veg måles fra senterlinjen.

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

3.3.5 Uteopphold

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

3.3.6 Universell utforming og tilgjengelighet

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

3.3.7 Tekniske fellesanlegg

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

3.3.8 Overflatevann

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

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

3.3.9 Sikring mot snøskred, jord- og flomskred

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

3.3.10 Sikring mot flom

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

3.3.11 Elektromagnetiske felt og radon

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

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

3.3.12 Energiforsyning og miljø

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

3.3.13 Parkering

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

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

Parkering for bevegelseshemmede:

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

Parkering og utnyttelsesgrad:

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

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

Krav om ladepunkter for elbil og elsykkel:

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

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

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

3.3.14 Situasjonsplan

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

Situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

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

3.3.15 Utbyggingsavtale

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

3.3.16 Automatisk fredete kulturminner

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

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

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

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1.1. I-8 med flomvern

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

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

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

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

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

4.1.4. S-9 Driftsstasjonen/brannstasjon

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

4.1.5. S-3 Parkering bak kommunehuset.

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

4.1.6. Boligbebyggelse – trygg skoleveg

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

4.1.7. Boligbebyggelse – utbyggingsrekkefølge

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

4.1.8. Næringsbebyggelse

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

4.1.9. Avkjørsel REN-1

Eksisterende avkjørsel stenges når ny avkjørsel tas i bruk.

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

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

4.1.11 Støy

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

4.1.12

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

5

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

5.1.1. Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

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

5.1.2. Grad av utnytting

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

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

5.1.3. Sokkeletasje

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

5.1.4. Takform og takvinkel

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

5.1.5. Frittliggende småhusbebyggelse i flatt terreng

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

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

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

5.1.7. Garasjer og uthus

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

5.1.8. Terrengbearbeiding

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

5.1.9. Lekeplasser/møteplasser

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

5.1.10 Støy

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

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

5.2 BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (RP. 1112)

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

Føringer for detaljreguleringsplaner:

5.2.1. Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse

a) Innenfor områdene BK-2 -BK-10 kan det oppføres rekkehus, kjeda -, terrassert - eller blokkbebyggelse, med minimum 2 etasjer. BK-1 skal bebygges med terrassert bebyggelse i minimum 4 etasjer. Der terrenget overstiger 1:6 skal bygging av underetasje eller terrassert bebyggelse vurderes.
b) Parkering skal planlegges som felles garasje-/carportanlegg eller parkeringskjeller.
c) Utbyggingen kan skje i flere byggetrinn. I forbindelse med første byggetrinn skal det fremlegges en illustrasjonsplan for framtidig planlagt utnyttelse av områdene.

5.2.2. Terrengbearbeiding

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

5.2.3. Universell utforming

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

5.2.4. Grad av utnytting

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

5.2.5. Byggehøyde og utforming

a) Møne- og gesimshøyder skal avklares i detaljreguleringsplan for det enkelte område.
b) Bygninger innenfor samme byggeområde skal ha samme takform som gjør at de danner helhetlige grupper.

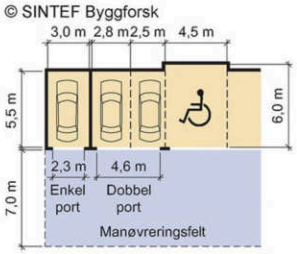
5.2.6. Lekeplasser/ møteplasser

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

5.2.7. Støy

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

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



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

5.3 SENTRUMSFORMÅL (RP 1130)

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

FELLESBESTEMMELSER FOR INDRE SENTRUMSOMRÅDE

5.3.1. Rekkefølgebestemmelser

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

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

5.3.2. Føringer for detaljreguleringsplaner:

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

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

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

Bebyggelsens plassering og form

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

Materialbruk og fasader

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

Uteområder

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

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

5.4 TJENESTEYTING (RP. 1160)

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

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

5.5. NÆRINGSBEBYGGELSE (RP. 1300)

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

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

5.6. INDUSTRI (RP. 1340)

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

5.6.1 Formkrav ved tiltak i industriområder uten plankrav

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

5.7 IDRETT (RP. 1400)

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

5.8 RENOVASJONSANLEGG (RP. 1550)

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

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

5.9 ØVRIG KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG (RP. 1560)

5.9.1 Vann og avløpsanlegg – VA-1

a) Området skal benyttes til kommunalteknisk virksomhet.

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

5.9.2 Vann og avløpsanlegg, pumpestasjon. – VA-2

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

5.9.3 Høydebasseng – VA-3

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

5.9.4 Vannforsyningsanlegg – TEK-1

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

5.10 LEKEPLASS (RP. 1610)

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

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

5.11 BOLIG / NÆRING (RP.1800)

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

5.12 KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE / NÆRING (RP.1800)

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

5.13 GARTNERI / KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (RP.1800)

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

5.14 FORRETNING / KONTOR / INDUSTRI (RP. 1811)

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

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

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

5.15 INDUSTRI/LAGER (RP. 1826)

Produksjons-/ lagervirksomhet uten publikumsrettet aktivitet.

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

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 VEG (RP. 2010)

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

6.2 TORG (RP. 2013)

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

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

6.3 GATETUN (RP. 2014)

Møllevegen.

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

6.4 GANG-/ SYKKELVEG (RP. 2015)

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

6.5 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (RP. 2019)

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

6.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASS (RP. 2073)

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

6.7 KOLLEKTIVANLEGG - PENDLERPARKERING (RP. 2074)

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

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

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

6.8.1 Gatetun/ Sentrumsformål (GS-1)

Området benevnt som GS-1 er sideareal langs Møllevegen.

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

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

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

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

6.8.3 Gatetun/ Sentrumsformål (GS-4)

Forbindelse mellom Gausdalsvegen og fremtidig gangbru over Gausa.

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

6.8.4 Parkering og sentrumsformål (S19)

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

6.8.5 GS/Landbruk

Veg over jordet fra Baklivegen til Gausa ved Fjerdum.

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

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

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

6.8.7 Parkering (P1)

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

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 GRØNNSTRUKTUR (RP.3001)

Kantsoner langs elvene og øvrige grønnkorridorer.

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

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

7.2 TURDRAG (RP. 3030)

Tursti langs Gausa og tursti i nordre del av planområdet.

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

Det kan anlegges skiløype på turstiene.

7.3 TURVEG (RP. 3031)

Turveger i/mellom boligområder og til skole/sentrum.

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

7.4 FRIOMRÅDE (RP. 3040)

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

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

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

7.5 VEGETASJONSSKJERM (RP. 3060)

I hovedsak vegetasjonssoner mellom nærings-/industriområder og boligområder.

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

8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

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

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

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

9.1 OMLEGGING AV DEL AV GAUSA VED I-8

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

9.2 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (RP. 6610)

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

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

10 HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2.1. Ras- og skredfare (H_310)

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

Snauhogst innenfor hensynssonen er ikke tillatt.

10.2.2. Flomfare (H_320)

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

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

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

10.2.3. Høyspenningsanlegg (H_370)

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

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

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

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

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

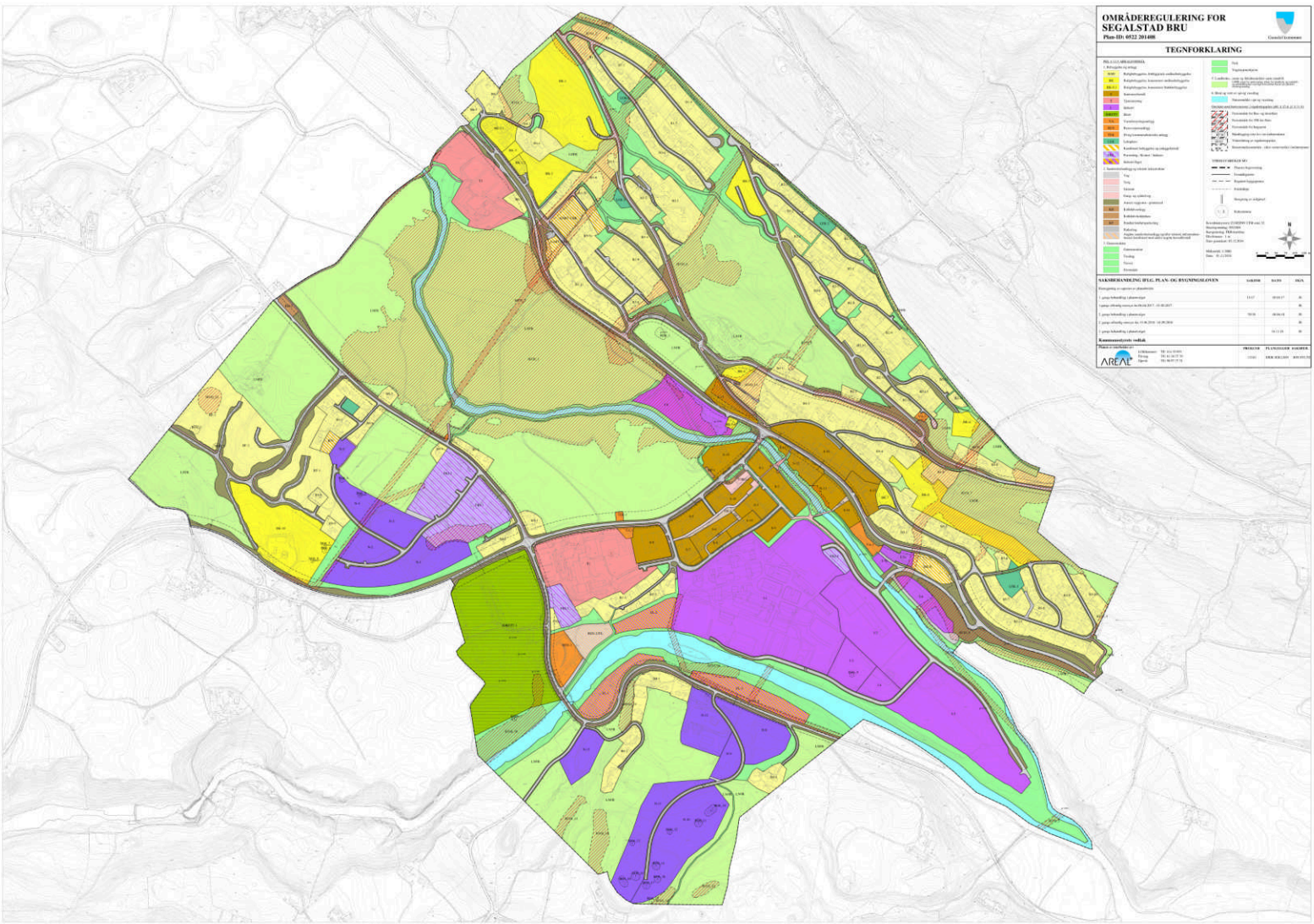
11. BESTEMMELSESOMRÅDER

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

12. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Linjesymboler

a) Byggegrense målt fra regulert senterlinje veg er angitt på plankartet.
b) Frisiktlinje ved kryss og avkjørsler er vist som linje på plankartet.


OMRÅDEREGULERING FOR
SEGALSTAD BRU
Plan-ID: 0522 201408
TEGNFORKLARING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anders Tyrom 55251164
Vår referanse: 3735451/26255119
Bestilling: C3 2025-04-25 (6) 102

Dato
25.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7075	17	28.8.1973	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR REFUSJONSKRAV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3441 GAUSDAL	148	80	0	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/7075/17
Uthentet 2025-04-25 09:47

Tpln kr. 160,- kass. kvt. den 28/8-73

7075
28 AUG 1973
Sør-Gudbrandsdal
sorenskriverembete

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

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Bjørn Steine.

født ..... som eier av eiendommen Steine.

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

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

i Gausdal kommune, Oppland fylke

fester herved bort til Lars Paulsrud.

født ..... en hustomt stor 1191 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtas grenser framgår av kart- og oppmålingsforretning og skyldfordelingsforretning avholdt 25. juni 1973. Parsellen har fått betegnelsen tomt nr. 21, gnr. 148, bnr.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 178.65, kroner ethundreogsyttiåtte 65/100.

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

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års januar

og første gang når kontrakten er undertegnet av partene betales avgift fra 1/7 1973.

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

Nr. 39. a.
Pål Jøger Sem & Stenersen, Oslo
10—59

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/7075/17
Uthentet 2025-04-25 09:47

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

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

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

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

§ 5.

Festetiden.

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

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

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

§ 7.

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

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

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

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

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

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

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

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. juli 1975.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

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

Som grunneier: Som fester:

Seg. Bru den 30. juli 1973. Seg: Bru den 8 aug 1973

Bjørn Steine (grunneier) Kars Pauisrud (fester)

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

1. Gunhild Haarstad
2. Inga Johanne Eimstad

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

1. Gunhild Haarstad
2. Inga Johanne Eimstad

Som bøftfesterens hustru samtykker jeg i nærværende festekontrakt.

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

Segalstad Bru, 30/7 1973.

Ragnhild Steine

Gunhild Løkstad Inga Johanne Gjerstad

Nyrødtvegen 9

Nabolaget Segalstad Bru - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Fjerdum skole (1-7 kl.) 145 elever, 11 klasser	22 min 1.9 km
Follebu skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	4 min 3.3 km
Gausdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 21 klasser	7 min 6.8 km
Gausdal videregående skole 373 elever	15 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Gausdal	10 min
Fargeriveien 7 - Gausdal - AC	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinshågån Linje 140, 504, 511, 520, 523	3 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	21 min 20.1 km

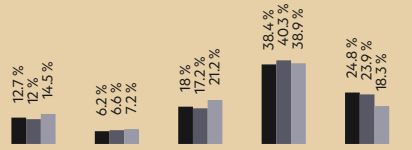
BARNEHAGER

Fjerdum barnehage (1-5 år) 69 barn	22 min 1.9 km
Baklia Stall & gårdsbarnehage (1-5 ... 32 barn	5 min 3.3 km
Follebu Fus barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gausdal	11 min
Rema 1000 Gausdal	11 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Gausdalhallen	17 min
Linflåa stadion	21 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	12 min
EVO Lillehammer	19 min

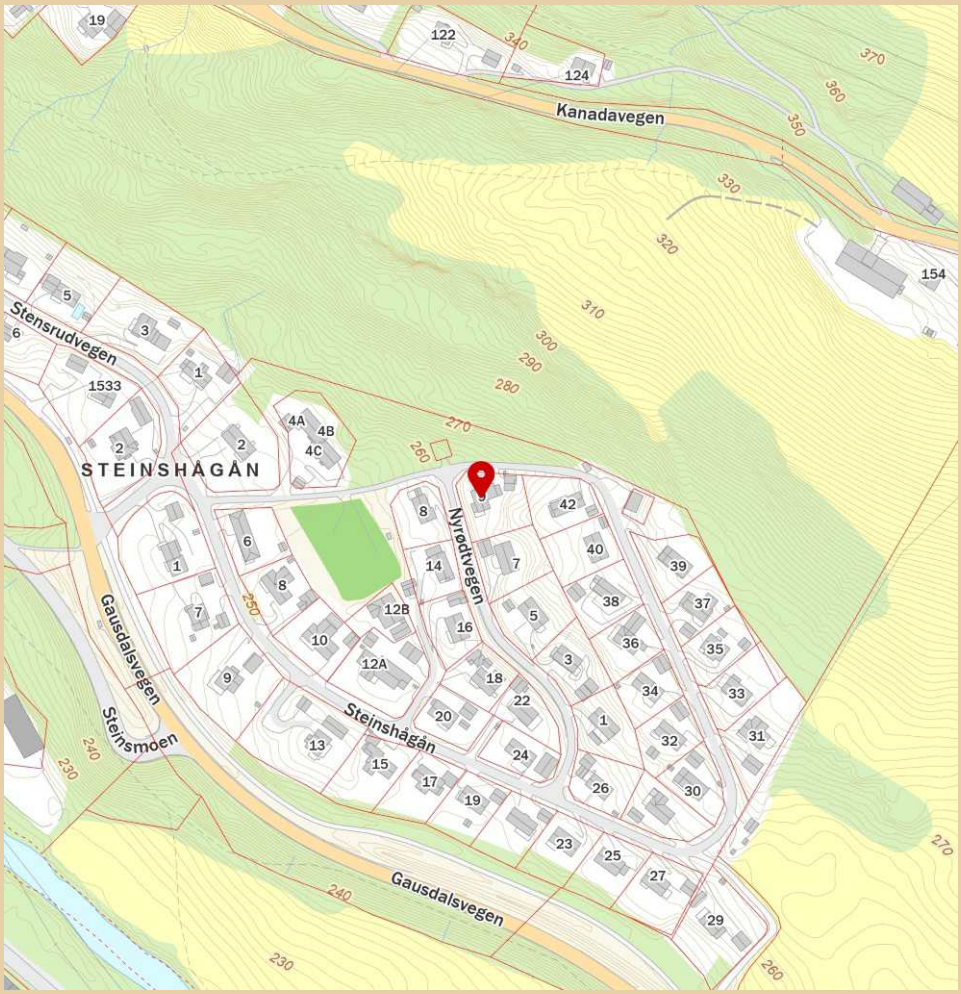
Gateparkering
Lett 89/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nyrødtvegen 9, 2651 Østre Gausdal
Gnr. 148, Bnr. 80, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55251164

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

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

E-post: anders.tyrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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