



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

KORNHAUG 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

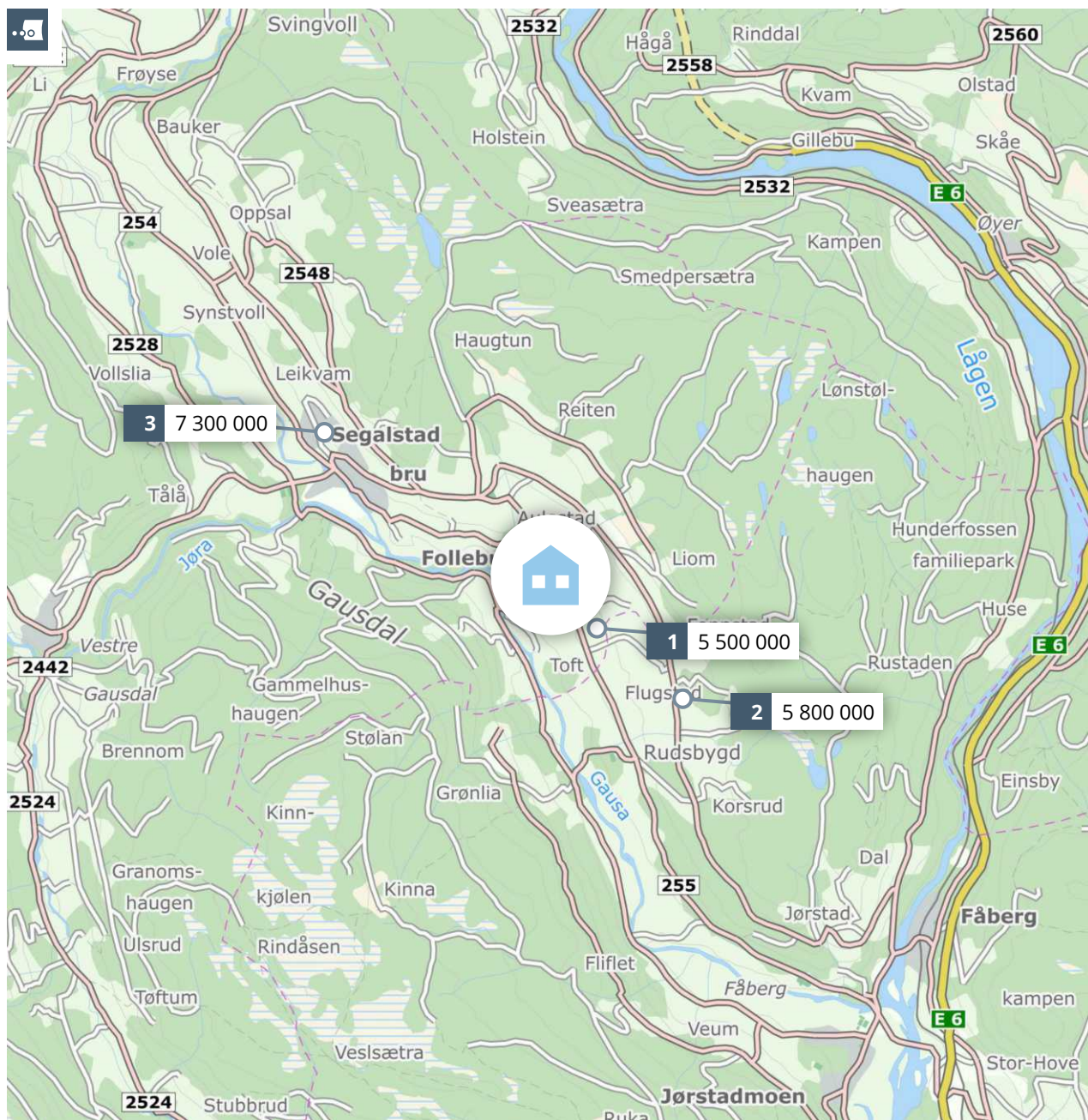
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering **KORNHAUG 3**



PRIVATMEGLEREN

LILLEHAMMER

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 27.10.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Kornhaug 3, 2656 FOLLEBU

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 132 BNR 85 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441 GAUSDAL
GRUNNKRETS FOLLEBU 4

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	10 053
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	945 m²	23 m²	- m²	82 m²	- m²	- m²
Tomt	4 370 m²					
Byggeår	1892					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gausdalsvegen 1009 128 m² 1996 21,3 daa 2 sov	08.01.2024	5 200 000	5 500 000	0	5 500 000	42 969
2 Olerudvegen 21 257 m² 1991 1 097 m² 4 sov	14.04.2025	5 850 000	5 800 000	0	5 800 000	22 568
3 Bjørndalsvegen 28 361 m² 1982 5 733 m² 5 sov	21.08.2025	7 000 000	7 300 000	0	7 300 000	20 222

en av Norges mest unike eiendommer, oppført i 1892 i nasjonalromantisk dragestil, tegnet av arkitekt Holm Hansen Munthe. Her møter du et arkitektonisk mesterverk hvor historie, kulturarv og boligkvaliteter kombineres sammen. Kornhaug er fredet av Riksantikvaren, med vern av bygningens karakteristiske eksteriør, den storslåtte trappehallen, den stemningsfulle peisestuen og deler av tun og uthus. Fredningen sikrer at eiendommens særpreg bevares, samtidig som den kan brukes som et funksjonelt hjem.

Eiendommen rommer flere stuer, kjøkken, soverom og bad, og fremstår både innbydende og eventyrlig. Deler av 2.etasjen er i dag utleid. Den store tomten gir god plass, solrike uteplasser og et skjermet tun som inviterer til bruk hele året. Beliggenheten i Follebu kombinerer landlig ro med kort vei til blant annet Lillehammer og Skei – et perfekt utgangspunkt for både byliv og friluftsliv.

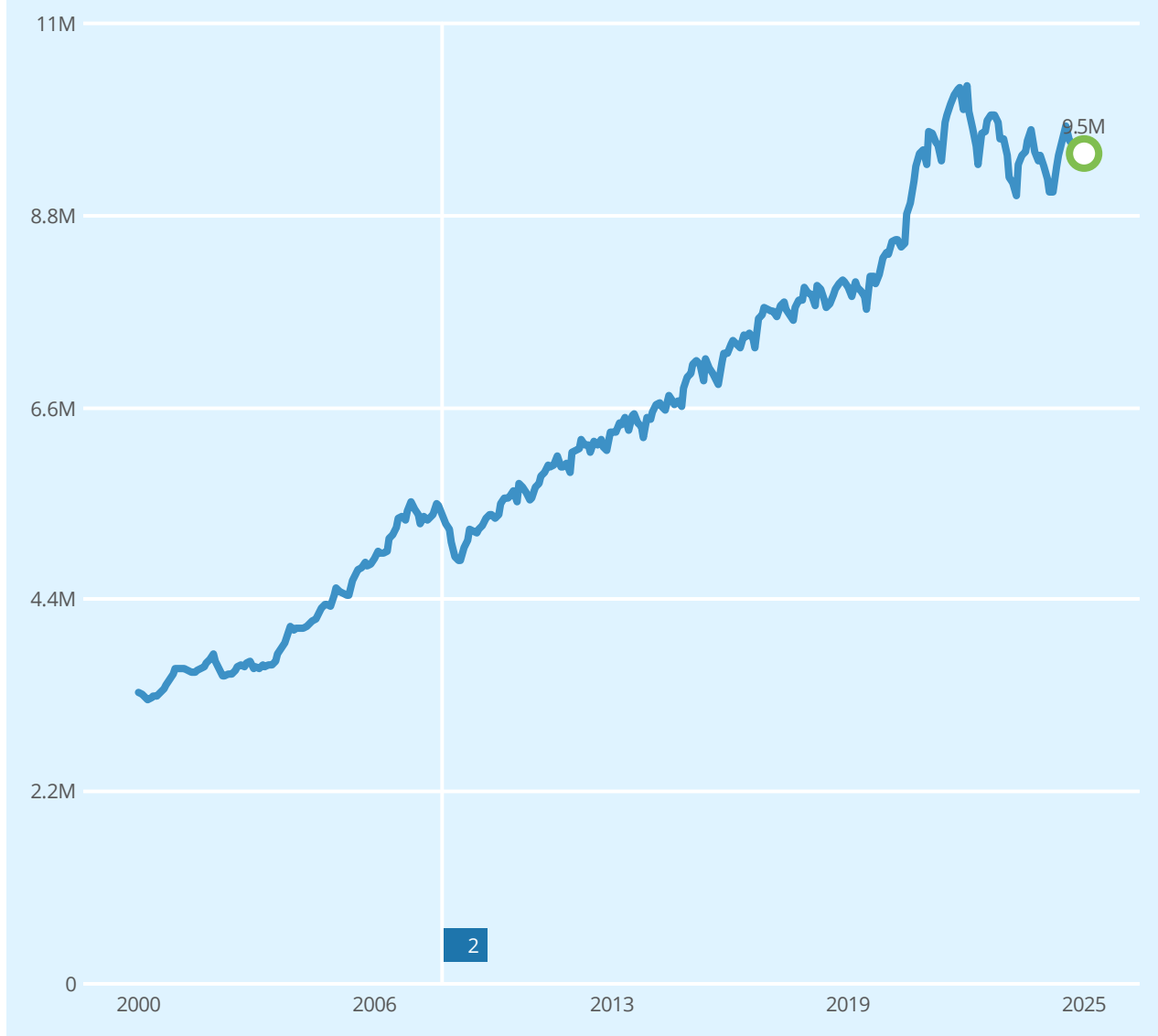
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
01.12.2014		01.12.2014	-	8 160 000	-	8 160 000	3
09.03.2001		09.03.2001	-	1 000 000	-	1 000 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



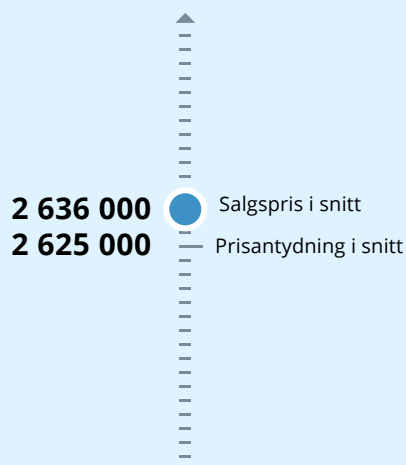
Tomannsboliger til salgs i GAUSDAL kommune nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

25
dager

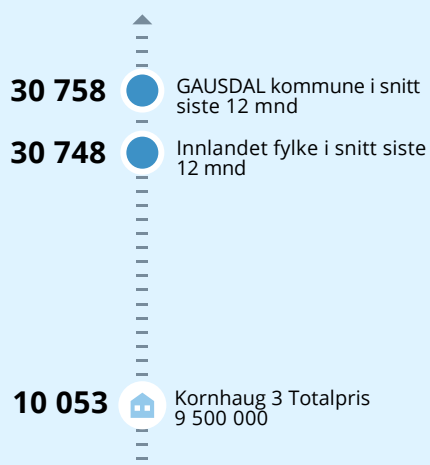
Tomannsboliger solgt i GAUSDAL kommune siste 12 mnd



Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Kornhaug 3, 2656 FOLLEBU
 GAUSDAL kommune
 gnr. 132, bnr. 85

Markedsverdi

12 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 968 m² BRA-i: 945 m²



Befaringsdato: 24.07.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 19276-1780

Referansenummer: KZ9508

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen




ABACUS TAKST AS



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.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringsseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373



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 byggregler

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 bygningssakkyndige 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt i Follebu.

BEBYGGELSE

Bygningen er oppført over to etasjer samt loft i tømmerkonstruksjoner på kjeller i betong.

Yttervegger over terreng er utvendig i tømmer og noe panel.

Vinduer i tre med enkle glass og vara-vindu, inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med samme utseende som vinduene. Mønet tak er tekket med skifer.

På eiendommen er det oppført et stabbur.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Bygningen inneholder boder og teknisk rom i kjeller som tidligere har vært benyttet av kommunen som lokaler for ungdommen i bygda. Første etasje inneholder felles hall m/trapperom og en bolig med soverom, bad, kjøkken m/stor spiseplass, stuer og bibliotek. I andre etasje er det en egen utleie leilighet samt flere soverom og bad.

Loftsetasjen er i dag uinnredet.

STANDARD

Boligen har en normal god standard og er godt vedlikeholdt.

TOMTEN

Eiet tomt i svakt skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

SAMMENDRAG

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 1892, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Tomannsbolig - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein og deler i kobber bunntekking. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nytt undertak i perioden 2015-2024, samtidig ble det supplert med ny skiferstein der dette var nødvendig.

Bortsett fra tårnet er takrenner og nedløpsrør i kobber. Nye renner og nedløp i perioden 2015-2024.

Det er ikke montert snøfanger. Montering av snøfangere vil ikke bli godtatt av Riksantikvaren.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer. I sidefløy er tømmer skiftet ut med ny kledning i 2020.

Alle overflater er tjæremalt i 2025.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 1 lag + vara vindu.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er overflatebehandlet, sist i 2025.

Dører er ca 130 år så avvik vil forekomme.

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner.

Utvendig trapp i treverk på terrasse og støpt plate med skifer på inngangsside.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og tregulv. Veggene har tømmer, tapet, panel og malte plater/mur. Innvendige tak har malte plater og panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er registrert ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m, og ca. 28 mm på gulv gjennom hele rommet.

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

Boligen har flere mursteinspiper, hvorav kun to er i bruk. En av pipene er rehabilitert med innvendig stål.

På kjøkkenet er det en kleberstein etasje oven fra 2010, i stua en peis med innsats fra 2010 og i peisestue er det en åpen peis i kleberstein. Kjeller er pusset opp/modernisert ca. 1990. Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Trapp i hall i tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innvendige dører er hovedsakelig fra byggeåret og enkelte dører fra 2018-2020.

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe luft til vann med vannbåren varme i enkelte gulv og vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i leilighet er innredet i 2020.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjsone og panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom i leilighet er innredet i 2020.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

Beskrivelse av eiendommen

er målt til 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Bad i andre etasje er pusset opp ca. 2008.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er naturlig ventilering.

Bad i første etasje er pusset opp ca. 2015.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater i dusjsone. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i leiligheten har innredning fra 2020 med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i første etasje har innredning fra 2015 med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i leiligheten fra 2020 med vegghengt toalett og servant skap med nedfelt servant.

To toalettrom i første etasje fra ca. 1990 med toalett og servant.

Toalettrom i kjeller fra ca. 1990 med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Vannledninger er nye i perioden 1990-2020.

Det er avløpsrør av plast.

Nye avløpsledninger i perioden 1990-2020.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Hovedsakelig naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk enkelte våtrom.

Det er installert varmepumpe luft til vann.

Det er montert 3 beredere.

Varmtvannstanken for kjeller og første etasje er på ca. 200 liter fra 2014.

Bad i andre etasje har egen bereder.

Leilighet har egen bereder.

Det er installert opplegg for tåke slukke-anlegg. Det gjenstår noe arbeider på anlegget.

Vannbåren varme er montert i perioden 2015-2020 i følgende gulv:

1.etg. soverom, bad, gang og bod.

2.etg. bad, gang, soverom m/skråtak, trapperom.

Det er en lekkasje på et gulv i første etasje, og anlegget er derfor utkoblet for dette rommet.

Elektrisk anlegg som åpent og skjult anlegg.

Strøminntak i bakken med inntak-skap i kjeller. Fordeling skap i de forskjellige avdelinger/boenheter.

Røykvarsler og brannslukker apparater er montert.

Det er i 2022 installert brannvarslingsanlegg for denne bygningen og nabo bygningen med røyk detektorer i alle rom og tilkobling 110-sentralen.

I bygningen er det påbegynt et tåke slukke-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra ca. 1990.

Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnett går inn i bygningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	968 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	945 m ²
Totalpris	12 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 22 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger i kommunens arkiver fra 1979.

Tegningene viser en noe annerledes rom inndeling enn dagens situasjon.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen.

Bygningen er registrert som tomannsbolig - tatt i bruk.

Stabbur

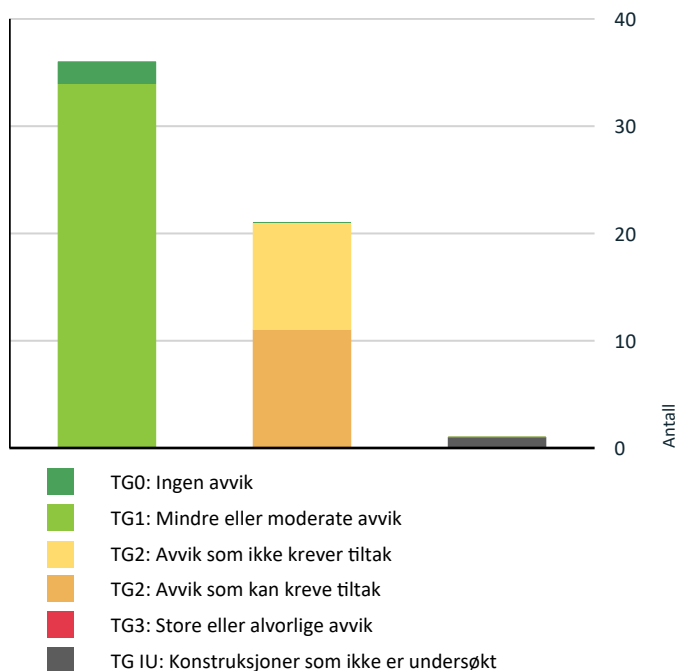
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" på eiendomsverdi på nett.

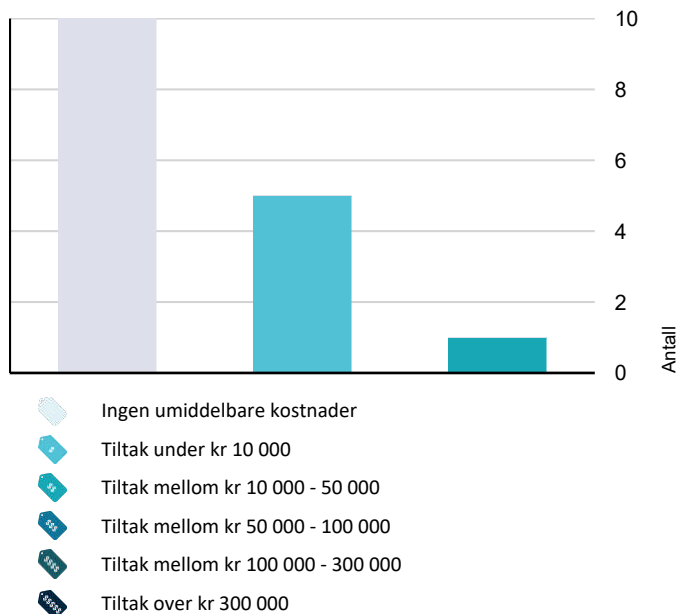
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige kjellertrapp [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje leilighet > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige bi-trapp [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

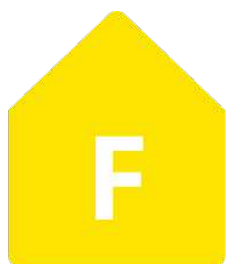
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje leilighet > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken m/stor spiseplass > Avtrekk [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygningen benyttes som bolig for eier samt en utleie-leilighet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein og deler i kobber bunntekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nytt undertak i perioden 2015-2024, samtidig ble det supplert med ny skiferstein der dette var nødvendig.

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

Nedløp og beslag

Bortsett fra tårnet er takrenner og nedløpsrør i kobber. Nye renner og nedløp i perioden 2015-2024. Det er ikke montert snøfanger. Montering av snøfanger vil ikke bli godtatt av Riksantikvaren.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfanger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer. I sidefløy er tømmer skiftet ut med ny kledning i 2020. Alle overflater er tjæremalt i 2025.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 1 lag + vara vindu.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er overflatebehandlet, sist i 2025. Dører er ca 130 år så avvik vil forekomme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk høyde målt til 0,81-0,84m

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk på terrasse og støpt plate med skifer på inngangsside.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og tregulv. Veggene har tømmer, tapet, panel og malte plater/mur. Innvendige tak har malte plater og panel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er registrert ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m, og ca. 28 mm på gulv gjennom hele rommet.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder, målt med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater kan det være andre forskjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er for målingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen har flere mursteinspiper, hvorav kun to er i bruk. En av pipene er rehabilitert med innvendig stål.

På kjøkkenet er det en kleberstein etasje oven fra 2010, i stua en peis med innsats fra 2010 og i peisestue er det en åpen peis i kleberstein.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er pusset opp/modernisert ca. 1990. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Trapp i hall i tre.

Innvendige kjellertrapp

Boligen har lakkert tretrapp mellom kjeller og første etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige bi-trapp

Boligen har malt tretrapp mellom kjeller og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innvendige dører er hovedsakelig fra byggeåret og enkelte dører fra 2018-2020.

Andre innvendige forhold

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe luft til vann med vannbåren varme i enkelte gulv og vedfyring.

VÅTROM

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i leilighet er innredet i 2020.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, yttervegger og våtrom.

2 ETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Generell

Vaskerom i leilighet er innredet i 2020.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETASJE LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

2 ETASJE LEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2 ETASJE LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE LEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, yttervegger/brannskille og våtrom.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad i andre etasje er pusset opp ca. 2008.

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

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tømmer i vegger.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad i første etasje er pusset opp ca. 2015.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater i dusjsone. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten har innredning fra 2020 med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

2 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1 ETASJE > KJØKKEN M/STOR SPISEPLASS

Overflater og innredning

Kjøkkenet i første etasje har innredning fra 2015 med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er platetopp og stekeovn.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN M/STOR SPISEPLASS

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2 ETASJE LEILIGHET > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i leiligheten fra 2020 med vegghengt toalett og servant skap med nedfelt servant.

1 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i første etasje fra ca. 1990 med toalett og servant.

1 ETASJE > TOALETTRUM HC

Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra ca. 1990 med toalett og servant.

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra ca. 1990 med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er i kobber og i plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Vannledninger er nye i perioden 1990-2020.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Nye avløpsledninger i perioden 1990-2020.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Hovedsakelig naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk enkelte våtrom.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til vann.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Det er montert 3 beredere.
Varmtvannstanken for kjeller og første etasje er på ca. 200 liter fra 2014.
Bad i andre etasje har egen bereder.
Leilighet har egen bereder.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IU Andre installasjoner

Det er installert opplegg for tåke slukke-anlegg.
Det gjenstår noe arbeider på anlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme er montert i perioden 2015-2020 i følgende gulv:
1.etg. soverom, bad, gang og bod.
2.etg. bad, gang, soverom m/skråtak, trapperom.

Det er en lekkasje på et gulv i første etasje, og anlegget er derfor utkoblet for dette rommet.

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.

Elektrisk anlegg som åpent og skjult anlegg.
Strømintak i bakken med inntak-skap i kjeller. Fordelingsskap i de forskjellige avdelinger/boenheter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2003-2025, med noe installasjoner på 90-tallet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 Tilstandsgrad er basert på gitte opplysninger. Ettersom det ikke har vært utført tilsyn de siste 5 år anbefales på generelt grunnlag en utvidet elkontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat er satt på kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Røykvarslere og brannslukker apparater er montert.

Det er i 2022 installert brannvarslingsanlegg for denne bygningen og nabo bygningen med røyk detektorer i alle rom og tilkobling 110-sentralen.

I bygningen er det påbegynt et tåke slukke-anlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra ca. 1990.

Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Sprekk i grunnmur v/kjellerinngang.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnett går inn i bygningen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Bygningen benyttes til rom for oppbevaring.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

945 m²/945 m²

Tomannsbolig: Uinnredet loft, Entré, 2 Teknisk rom, 3 Bad, 4 Toalettrom, 3 Gang, 5 Soverom, 2 Kjøkken, 4 Stuer, Vaskerom, Hall m/trapp, 3 Vindfang, Garderobe, 4 Lagerrom, 3 Trapperom, Bibliotek, Peisstue, 2 Arbeidsrom, Kjellerstue

Andre bygg: Stabbur

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 22 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

12 000 000

Konklusjon markedsverdi

12 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Heggskogen 107A ,2656 FOLLEBU 59 m² 2021 2 sov	07-06-2022	2 900 000	2 900 000		2 900 000	49 153
2 Solevegen 5 ,2656 FOLLEBU 85 m² 2018 2 sov	07-09-2023	3 790 000	3 600 000		3 600 000	42 353
3 Preståkervegen 19A ,2656 FOLLEBU 73 m² 2013 2 sov	25-02-2024	2 400 000	2 450 000		2 450 000	33 562
4 Preståkervegen 19B ,2656 FOLLEBU 73 m² 2013 2 sov	21-05-2025	2 550 000	2 450 000		2 450 000	33 562
5 Preståkervegen 25B ,2656 FOLLEBU 73 m² 2014 2 sov	24-06-2023	2 550 000	2 450 000		2 450 000	33 562
6 Gausdalsvegen 1091 ,2656 FOLLEBU 101 m² 2018 2 sov	24-05-2022	3 290 000	3 350 000		3 350 000	33 168
7 Solevegen 11B ,2656 FOLLEBU 101 m² 2019 3 sov	13-01-2021	2 990 000	2 835 000		2 835 000	28 069
8 Preståkervegen 10B ,2656 FOLLEBU 90 m² 2017 3 sov	07-02-2019	2 590 000	2 525 000		2 525 000	28 056

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	41 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 22 080 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	19 750 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	20 000 000
------------------------------------	------------	-------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	22 000 000
--	------------	-------------------

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

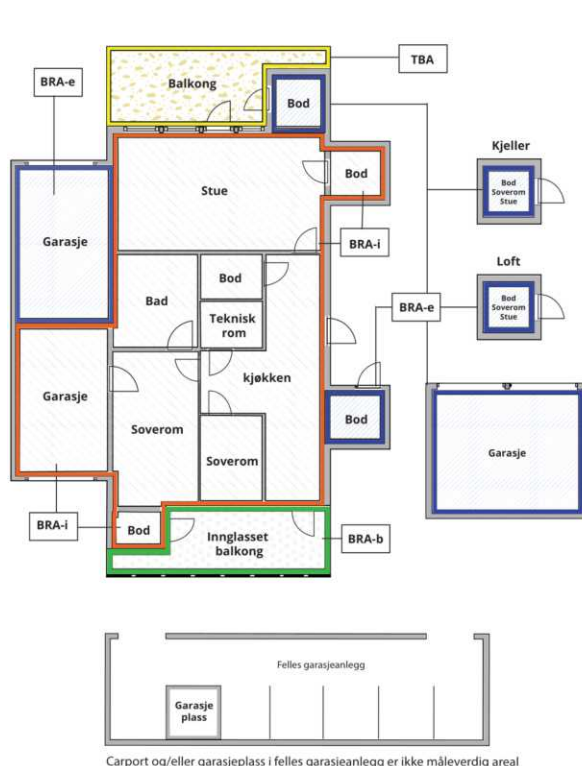
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Tårn					
Loft					
2 Etasje leilighet	105			105	6
2 Etasje	225			225	
1 Etasje	344			344	76
Kjeller	271			271	
SUM	945				82
SUM BRA	945				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Tårn			
Loft	Uinnredet loft		
2 Etasje leilighet	Entré, teknisk rom, bad, toalettrom, gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, vaskerom		
2 Etasje	Hall m/trapp, gang, bad, soverom, soverom 2, stue, salong		
1 Etasje	Vindfang, garderobe, soverom, bad, lagerrom 1, lagerrom 2, trapperom, bi inngang, toalettrom, toalettrom hc, kjellertrapp, bibliotek, peisstue, hagestue, kjøkken m/stor spise plass		
Kjeller	Vindfang, gang m/garderobe, toalettrom, teknisk rom, klubbrom 1, klubbrom 2, lagerrom 1, lagerrom 2, kjellerstue, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger i kommunens arkiver fra 1979. Tegningene viser en noe annerledes rom inndeling enn dagens situasjon.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen.

Bygningen er registrert som tomannsbolig - tatt i bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført etter de krav som gjaldt for byggeåret.

Dagens forskrifter er mer omfattende, spesielt for brann og lyd, og det kan derfor ikke forventes at boligen tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		16		16	
2 Etasje		7		7	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	
2 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" på eiendomsverdi på nett.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	674	271
Stabbur	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2025	Trond Hagen	Takstingeniør
	Johan Georg Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	132	85		0	4369.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kornhaug 3

Hjemmelshaver

Dypdal Helene, Johnsen Johan Georg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Follebu.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt rundt bygninge.

Gruset adkomst og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 160 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	00022518058			
Kommentar Opplysninger omkring forsikringsforhold er oppgitt av eier/rekvirent.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.07.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	08.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	02.10.2025	

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 dampspærren 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.

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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/KZ9508>

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.	
55251285	

Selger 1 navn
Johan Georg Johnsen

Gateadresse	
Kornhaug 3	
Poststed	Postnr
FOLLEBU	2656

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pusset opp bad og vaskerom

Arbeid utført av

J. & K. Johnsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran på flislagte rom. Ellers våtromsbelegg.

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbedret, da hele taket er skiftet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt bygg, så det forkommer mus. Fanger ca. 4 - 5 i året.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

I forbindelse med oppgraderinger ellers.

Arbeid utført av

Minel Skogvang Installasjon AS og Lillehammer Elektro AS

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

Beskrivelse

Ei-kontrollør.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert ute.

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet tak.

Arbeid utført av

J. & K. Johnsen AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en leilighet som leies ut i andre etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært der siden vi overtok, men vi har pusset opp.

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

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

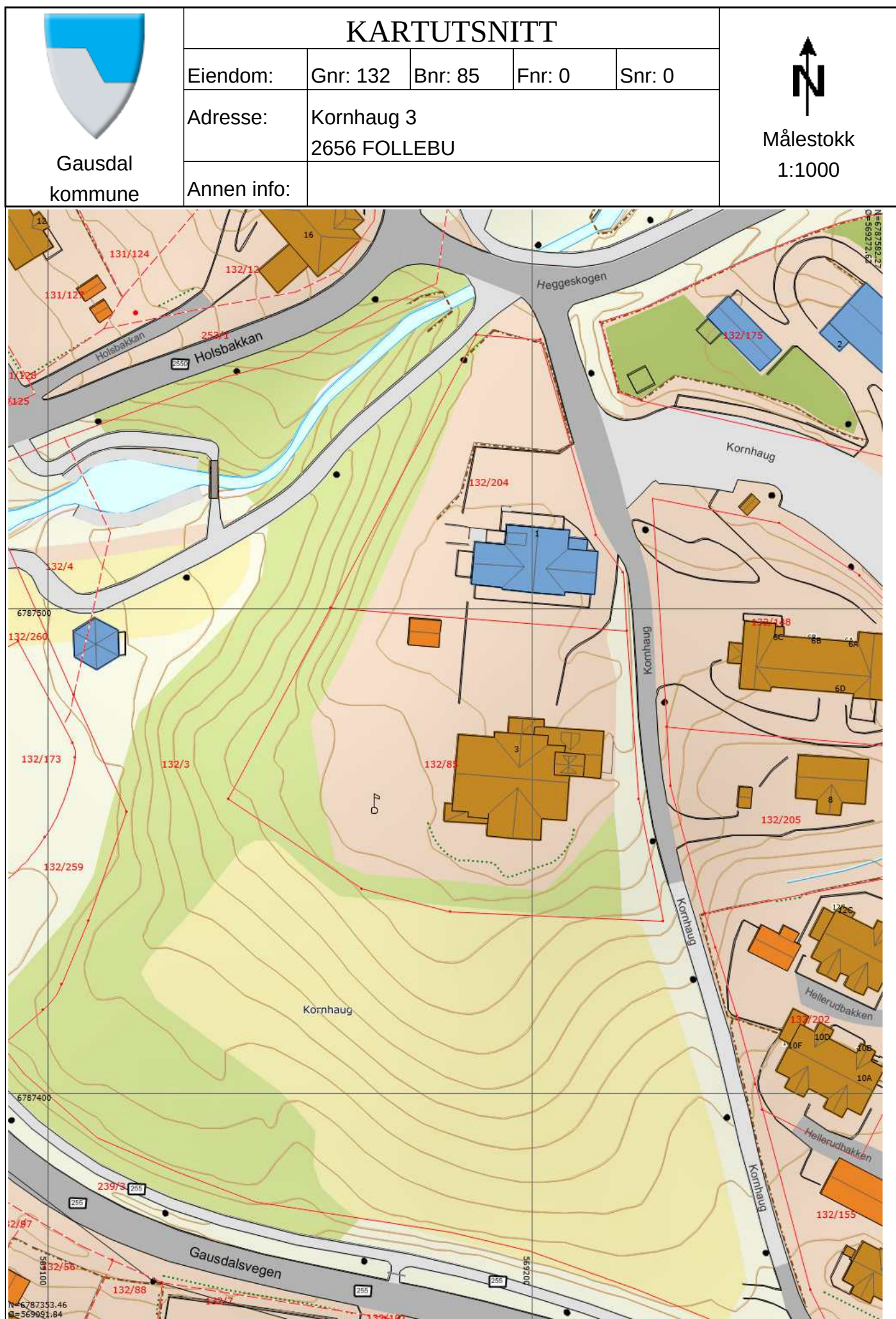
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Georg Johnsen	e4ddab365b306565260c 51ddc3df1af8857973aa	26.06.2025 12:12:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251285

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



Tegnforklaring

• Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet
Eiendom	Husnummer	Husnummer med bokstav
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Trase	 Hekk	 Flaggstang
 Gjerde	 Loddrett mur	 Stikkrenne
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Trapp	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Bru
 Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg på bru	 Veg på bru
 Veg	 Parkeringsområde	 Elvekant
 Kanal og grøft	 Elv	 Høydekurve_Lillehammer
 Høydekurve_Gausdal	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn
Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn	



Gausdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3441 - Gausdal kommune	132	85	0	0	Grunneiendom	KORNHAUG II	Ja	4369,9	6267	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
04.01.1983	Nei	Nei	Nei			Nord: 6787480.84 Øst: 569190.64 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020					132/85	0		
Oppmålingsforretning	10.08.2011	28.12.2011		147/11		Mottaker	132/204	2199.5		
							132/3	0		
						Avgiver	132/85	-2199.5		
Oppmålingsforretning/grensejustering	10.08.2011	28.12.2011		147/11		Mottaker	132/85	302.2		
						Avgiver	132/3	-302.2		
Annen forretningstype	10.08.2011	28.12.2011					132/85	0		
							132/3	0		
Kart- og delingsforretning	04.01.1983					Mottaker	132/85	6267		
						Avgiver	132/3	-6267		
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe		Bygningsstatus		Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		
140272973	Våningshus, tomannsb./horisont.	Bolig		Tatt i bruk		980	0	980		
300014444	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring		Ferdigattest		0	23	23		
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adresseilleggsnavn					
Kornhaug	3			Nord: 6787471 Øst: 569197 System: EPSG:25832	Kretser					
					Postnummerområde 2656-FOLLEBU Kirkesokn 2-Follebu Grunnkrets 116-Follebu 4					

KOMMUNAL TILLEGGSDEL			
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer	
N-Verneområde	M-Målebrevsnummer: 570 J-Journalnummer: 41/82 B-Bygningsrådsvedtak: 157/82 J-Journalnummer: 75-11		

KULTURMINNER					
Lokaliteitsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
143882	20118 - Boligeiendom	VED - Vedtaksfredet	L-BVF - Bebyggelse-Infrastruktur	27.04.2011	132/3 132/85 132/148 132/148/0/1 132/148/0/2 132/148/0/3 132/148/0/4 132/148/0/5 132/148/0/6 132/148/0/7 132/148/0/8 132/148/0/9 132/148/0/10 132/155 132/155/0/1 132/155/0/2 132/155/0/3 132/155/0/4 132/155/0/5 132/155/0/6 132/155/0/7 132/155/0/8 132/155/0/9 132/155/0/10 132/155/0/11 132/155/0/12 132/155/0/13 132/155/0/14 132/196 132/202 132/202/0/1 132/202/0/2 132/202/0/3 132/202/0/4 132/202/0/5 132/202/0/6 132/202/0/7

		132/202/0/8
		132/202/0/9
		132/202/0/10
		132/202/0/11
		132/202/0/12
		132/204
		132/205
		239/3

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt					
4369,9	Nord: 6787480,84008967 Øst: 569190,63999666 System: EPSG:32632	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		
		Ja	Nei	Nei		

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt					
		Hovedflate	Medium			

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Gausdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET													
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr								
3441 - Gausdal kommune		132	85	0	0								
BYGNING													
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt				
Våningshus, tomannsb./horisont.	140272973	0	Tatt i bruk	Bolig		980	0	0	980				
Representasjonspunkt		Heis		Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse		Tatt i bruk					
Nord: 6787465 Øst: 569196 System: EPSG:25832		Nei		2									
Energikilder		Oppvarming											
Elektrisitet		Elektrisk											
Biobrensel		Annen oppvarming											
Bygningstatushistorikk		Dato		Registrertdato		Slettetdato							
TB-Tatt i bruk				09.04.2008									
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
H0101	Bolig	875	15	Kjøkken	1	1	Kornhaug 3	132	85	0	0		
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
H0201	Bolig	105	2	Kjøkken	1	1	Kornhaug 3	132	85	0	0		
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Alt. areal2	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt						
1	Hovedetasje	0	1	0	355	0	355						
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Alt. areal2	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt						
2	Hovedetasje	0	1	0	297	0	297						
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Alt. areal2	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt						
3	Hovedetasje	0	0	0	109	0	109						

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	219	0	219
Referanse							
K-Kulturminne: 05220002003							
Sefrakminne 522 2 3							
Tilknyttet bygning		140272973					
45. Objektavn		FORENINGSHUS,KORNHAUG,FOLLEBU					
23. Etasjetall		3 - Hus i 3 etasjer					
23. Etasjetall, merknad		HUSET BESTÅR AV TÅRN OG DERFOR ER DET DELER AV HUSET SOM ER BÅDE EN ETASJES OG TO ETASJES.SE BILDENE.					
24. Hovedmål, lengde		2970					
24. Hovedmål, bredde		1950					
25. Skorsteiner, antall		4					
12. Opprinnelig funksjon		111 - Bolighus for eier/bruker					
12. Opprinnelig funksjon		984 - Sykehus					
12. Opprinnelig funksjon, merknad		1892:VÅNINGSHUS PÅ GARDEN.1905:SANATORIUM(GARDEN NEDLAGT). 1970:STÅTT TOMT.					
13. Nåværende funksjon		000 - Ingen funksjon					
13. Nåværende funksjon, merknad		HUSET ER UNDER RESTAURERING TIL FORENINGS/KLUBBHUS FOR FORSKJELLIGE ORGANISASJONER,FINANSIERT OG UNDER KONTROLL AV RIKSANTIKVAREN.					
14. Opprinnelig sosialt miljø		25 - Bonde					
15. Forhold til andre hus		SF - Selvstendig, frittstående					
16. Fysisk miljø		26 - Grendesentrum, landsby					
17. Konstruksjon underbygning		12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget					
18. Utnyttelse kjeller/underbygning		21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv					
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad		KJELLER UNDER HELE HUSET					
19. Utnyttelse yttervegg		15 - Lafterverk					
20. Fasadekledning		10 - Ingen kledning utenpå konstruksjonen					
20. Fasadekledning		38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil					
20. Fasadekledning, merknad		PÅ HUSET NEDENTIL CA 1/2 METER VERTIKALT TREPANEL,HØVLET, PLØYD,MED ELLER UTEN KANTPROFIL.					
21. Takform		11 - Vanlig saltak					
21. Takform, merknad		HUSET HAR MANGE TAK					
22. Taktekkingsmaterialer		32 - Hoggen skifer					
22. Taktekkingsmaterialer		71 - Papp					

22. Taktekkingsmaterialer, merknad

KJØKKENET HAR PAPPTAK
28. Tidfesting/byggeår

184 - 1875-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad

1892
29. Tilbygging/ombygging

194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad

1982:RESTAURERING AV HUSET-NYTT TAK OVER KJØKKENFLØYEN.
- Felt registrert dato

18.06.1982
- Felt registrert dato, merknad

VESTRE GAUSDAL 18/6-82 EGIL BERG
37. Andre kilder, merknad

AV:GAUSDAL KOMMUNE,RIKSANTIKVARER.
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad

NOEN BILDER PÅ AULESTAD,FOLLEBU.NOEN BILDER PÅ KORNHAUG, FOLLEBU.
2. Fotohenvisninger

Filtnr: 1 Bildenr fra: 13 Bildenr til: 18
40. Innskrifter, dekor m.m., merknad

VERANDA,ØVRE SIDE:PENT UTSKÅRET STØTTEPILARER.VERANDA,NEDRE SIDE:PENT UTSKÅRETE DELER AV VERANDAEN.
41. Byggherre, merknad

FRITZ HANSEN,IFØLGE KJENTMANN.
43. Andre opplysninger, merknad

INNTEGNINGEN AV HUSET PÅ SKISSEN ER IKKE 100 PROSENT NØYAKTIG. EIER VED REG. STIFTELSEN KORNHAUG,C/O HANS SKOGVANG,6260 FOLLEBU.NY EIER:GAUSDAL KOMMUNE

BYGNING										
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Garasjeuthus anneks til bolig	300014444	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	0	23	23		
Representasjonspunkt	Heis			Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 6787495.1 Øst: 569177.88 System: EPSG:25832 Nei 0										
Energikilder	Oppvarming									
Bygningstatushistorikk	Dato			Registrertdato	Slettetdato					
IG-Igangsettingstillatelse	07.07.2008			26.08.2008						
BF-Bygning flyttet	07.07.2008			23.04.2009						
FA-Ferdigattest	07.07.2008			26.08.2008						
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1	Hovedetasje	0	0	0	0	16	16			
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
2	Hovedetasje	0	0	0	0	7	7			
Referanse										

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 201/08 D

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3441 - GAUSDAL

Gårdsnummer: 132

Bruksnummer: 85

Utskriftsdato / klokkeslett: 27.06.2025 kl. 10:42

Produsert av: Jostein Sørensen - 3441 Gausdal

Attestert av: Gausdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	KORNHAUG II
Etableringsdato:	04.01.1983
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
143882	Boligeiendom	Vedtaksfredet	Bebyggelse-Infrastruktur

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 132 / 85	4 369,9 m2	

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		151164	DYPDAL HELENE	H0101	KORNHAUG 3 2656 FOLLEBU	1 / 2
Hjemmelshaver		241055	JOHNSEN JOHAN GEORG	H0101	KORNHAUG 3 2656 FOLLEBU	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6787481	569191		4 369,9 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 3441 - 132/85 0522 - 132/85		smatmynd 01.01.2020
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	10.08.2011 147/11	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt	04.01.2012 Matrikkelenhet 0522 - 132/85 0522 - 132/204 0522 - 132/3	0522grl 28.12.2011 Arealendring -2 199,5 2 199,5 0	
Grensejustering Oppmålingsforretning/grensejustering	10.08.2011 147/11	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0522 - 132/3 0522 - 132/85	0522grl 28.12.2011 Arealendring -302,2 302,2	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	04.01.1983	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0522 - 132/3 0522 - 132/85	Arealendring -6 267 6 267	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	10.08.2011	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0522 - 132/3 0522 - 132/85	0522grl 28.12.2011 Arealendring 0 0	

Kulturminner - Fredet bygning

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Enkeltnummer	Enkeltninne art	Vernetype	Kategori
143882-1	Bolig	Vedtaksfredet	Bygning
Bygningsnr:	300 014 444	Bebygd areal:	0 Ant. boliger: 0
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0 Ant. etasjer: 2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	23 Vannforsyning:
	Nord: 6787495 Øst: 569178	Bruksareal totalt:	23 Avløp:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0 Har heis: Nei
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0
Oppvarming:			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	7	7	0	0	0	0	0
H01	0	0	16	16	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	132/85

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Kornhaug Gjestegård AS, v/Johan Georg Johnsen		2656 FOLLEBU

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:
Løpenr:

7 615 353

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6787511 Øst: 569200

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Annen forretningsbygning

Næringsgruppe:

Varehandel, reparasjon av motorvogner

Bygningsstatus:

Bygningsnummer utgått

Energikilder:

Elektrisitet
Biobrensel

Oppvarming:

Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:
Bruksareal annet:
Bruksareal totalt:
Bruttoareal bolig:
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt:
Alternativt areal:
Alternativt areal 2:

0
146
233
379
0
0
0
0
0

Ant. boliger:
Ant. etasjer:
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis:

1
2
Tilkn. privat vannverk
Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Bygningsnummer utgått:

09.12.1993
10.12.1993
01.01.1998

Etasjer													
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet							
H02	1	146	46	192	0	0							
H01	0	0	187	187	0	0							
Bruksenheter													
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		H0201		Bolig		146		3	Kjøkken	1	1	132/85	

Kontaktpersoner

Rolle

Føds.dato/org.nr Navn

Tiltakshaver

STIFTELSEN KORNHAUG

Byggningsnr:
Løpenr:

156 895 644

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6787494 Øst: 569185

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Bygningsnummer utgått

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:
Bruksareal annet:
Bruksareal totalt:
Bruttoareal bolig:
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt:
Alternativt areal:
Alternativt areal 2:

0
0
0
0
0
0
0
0

Ant. boliger:
Ant. etasjer:
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis:

0
0

Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Bygningsnummer utgått:

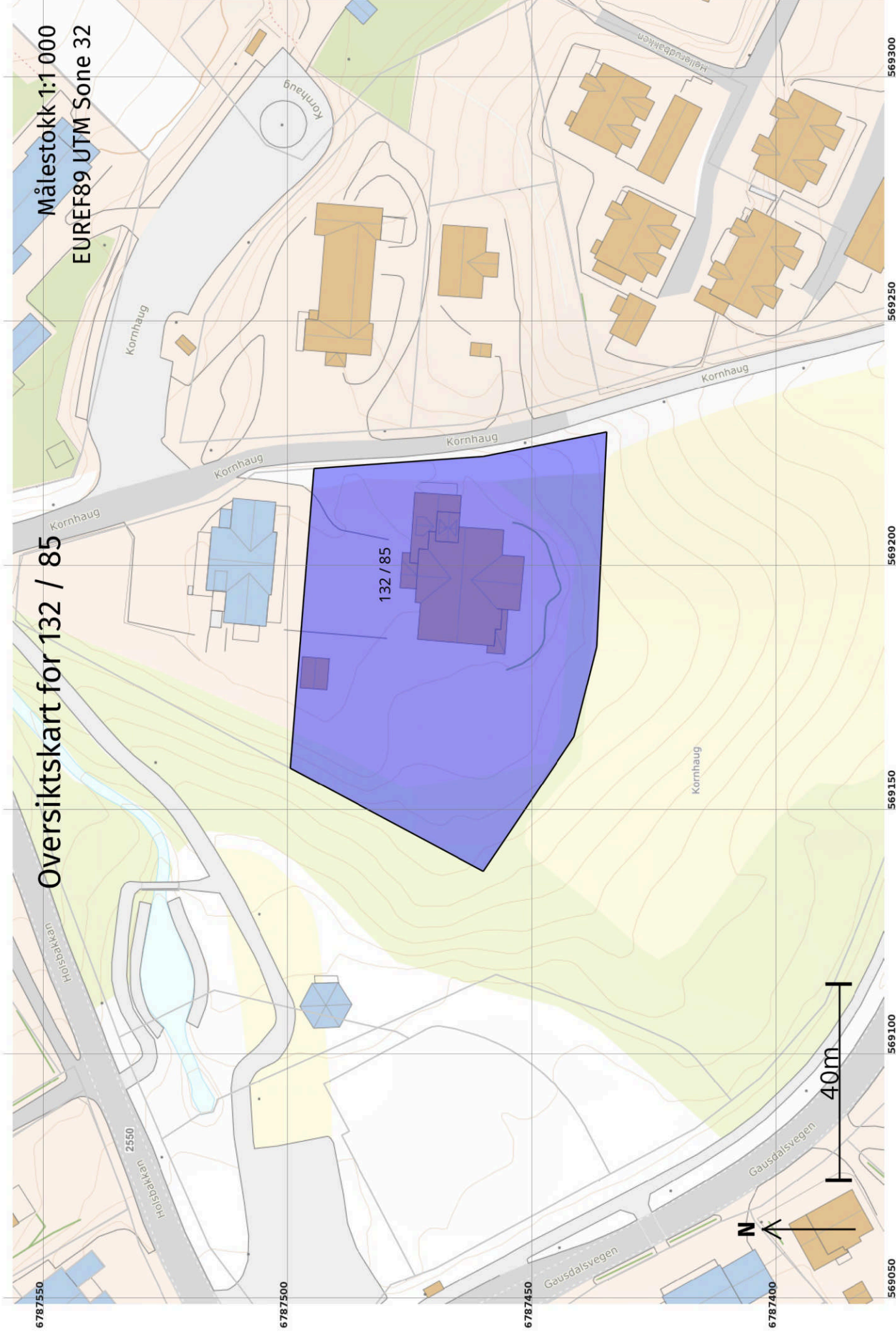
23.04.2009

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
Adresse				Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	132/85	

27.06.2025 10:42

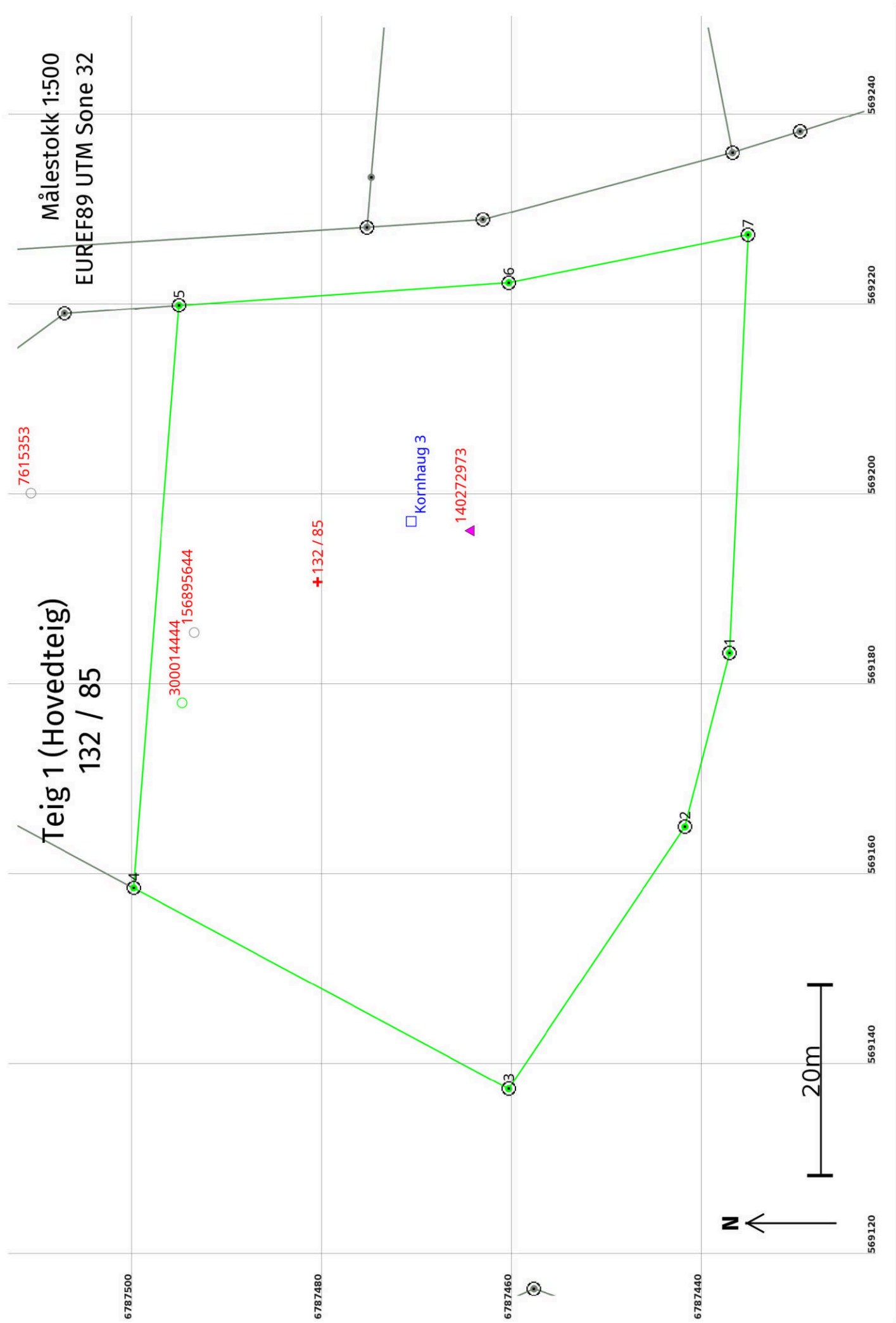
Matrikkelbrev for 3441 - 132 / 85

Side 6 av 10



Oversiktskart for 132 / 85

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 4 369,9

Representasjonssystem: Nord: 6787481 Øst: 569191

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6787437,53	569183,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6787442,19	569164,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6787460,75	569137,30	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6787500,19	569158,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6787495,42	569219,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6787460,73	569222,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6787435,54	569227,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Gausdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3441 - Gausdal kommune	132	85	0	0	Kornhaug 3, 2656 FOLLEBU
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)				Areal
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel Gausdal (25.3.2021)				4369.9m ²
Båndlegging etter lov om kulturminner	Kommuneplanens arealdel Gausdal (25.3.2021)				4369.9m ²
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel Gausdal (25.3.2021)				4369.9m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel Gausdal (25.3.2021)				1015m ²
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel Gausdal (25.3.2021)				4369.9m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Gausdal (25.3.2021)				4365.9m ²

GJELDENE REGULERING				
Ligger eiendommen i et regulert område?				
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal	
Ja				
3441 210805	Holsbakkane 1-6 (17.6.2021)			72.44m ²
3441 L12.25	Follebu sentrum (29.3.2007)	Annen veigrunn		
3441 L12.25	Follebu sentrum (29.3.2007)	Bevaringsområde		4293.39m ²
3441 L12.25	Follebu sentrum (29.3.2007)	Bolig/Forretning		4293.39m ²

BEBYGGELSESPLAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Detaljreguleringsplan for Holsbakkan 1-6

Reguleringsbestemmelser

Datert 21.06.2021 jf. vedtak i k-sak. 41/21 den 17.06.2021.

Tilhørende reguleringsplankart er datert 25.5.2021

1) AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er vist på kart med planavgrensning. Det regulerte området kan disponeres til følgende formål (plan- og bygningslovens § 12-5):

§ 12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

Kombinert bebyggelse og anlegg:

BKB_1-2: Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

§ 12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg: o_SV_1-2

Gang- og sykkelveg: o_SGS_1-2

Gatetun: SGT

§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur:

Park: GP_1-3

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

Naturområde i sjø og vassdrag: VN_1-2

§ 12-6. Hensynssoner, bestemmelsesområde

Støysoner: Rød sone (H210_1-2) og gul sone (H220)

Flomfaresone (H320_1-2)

Ras- og skredfaresone (H310)

Frisiktsoner (H140)

2) REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før byggetillatelse:

- 2.1 Detaljutforming av uteoppholdsareal skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad.
- 2.2 Støytiltak skal dokumenteres ivaretatt i henhold til kravene i punkt 3.5 før det kan gis rammetillatelse for støyømfintlig bebyggelse som bolig.

- 2.3** Flomsikringstiltak for Finna, på strekningen som har innvirkning på planområdet, skal være detaljprosjektert, og skal være godkjent av NVE, før det gis byggetillatelse på BKB_1 og BKB_2.
- 2.4** Overflatevannshåndtering med fordrøyning, skal være prosjektert og godkjent før det gis byggetillatelse i BKB_1.
- 2.5** **o_SGS_1, o_SGS_2**, med forbindelse til o_SF_1, skal være etablert før anleggsarbeid kan ta til innenfor BKB_1. Forbindelse kan eventuelt etableres med midlertidig kryssing over Holsbakkan ved behov for å sikre trygg gangforbindelse under anleggsarbeidet.
- 2.6** Det skal etableres 10 parkeringsplasser reservert for pendlerparkering nær kollektivholdeplasser før byggetillatelse gis.

Før brukstillatelse/ferdigattest:

- 2.7** Felles uteoppholdsareal og parkeringsareal på terreng, som tilhører omsøkt byggetrinn, skal etableres og ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn. Uteoppholdsareal kan alternativt ferdigstilles senest påfølgende sommer ved ferdigstilling i vinterhalvåret.
- 2.8** Ved nybygg innenfor BKB_1-2 gis det ikke ferdigattest før gamle avkjøringer er stengt, gode gangforbindelser er opparbeidet, og felles og private uteoppholdsarealer tilhørende omsøkt byggetrinn er opparbeidet.
- 2.9** Før det gis brukstillatelse til nybygg i BKB_1 skal det etableres:
- oppgradering av parkområdet iht. bestemmelse 6.1, og o_SGS_1 og o_SGS_2
 - område for lek og opphold i GP_1 iht. bestemmelse 3.4.
 - Gangforbindelse gjennom gatetunet SGT.
- 2.10** Før det gis brukstillatelse til nybygg eller ombygging til bolig i BKB_2 skal det etableres lekeplass i feltet.
- 2.11** Støyreducerende tiltak skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for boenheter med fasade mot gul støysone (.
- 2.12** Sikring av Finna med evt. fordrøyning/sedimentasjonsbasseng skal være gjennomført før det gis brukstillatelse i BKB_1 og BKB_2, jf. 320_1
- 2.13** Overflatevannshåndtering med fordrøyning skal være gjennomført før det gis brukstillatelse i BKB_1 og BKB_2.

3) FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetisk utforming:

I henhold til pbl. §§ 29-1 og 29-2 skal søknad om tillatelse til tiltak inneholde redegjørelse for god arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og bebygde omgivelser. Redegjørelsen skal omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk uttrykk:

- a) bygningens bruk og organisering.
- b) tilpasning til landskap, omkringliggende bebyggelse og terreng.
- c) solforhold.
- d) bygningens forhold til veier og felles uteoppholdsareal.

- e) beskrivelse av material- og fargebruk.

Ved nybygg eller andre byggetiltak skal det legges særlig vekt på at bygningens eller tiltakets form, fasade og materialbruk understreker og forsterker tilliggende gate og uterom. Variasjon i material- og fargebruk skal vektlegges. Veggfarger og takmaterialer skal være matte. Takform skal fortrinnsvis være saltak, flate tak kan godkjennes ved god arkitektonisk helhet.

3.2 Byggesøknad, og krav til illustrasjoner og situasjonsplan:

3.2.1 Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde:

- a) Snitt som viser sammenhengen mellom tilgrensende/eksisterende bebyggelse/terreng og ny bebyggelse, herunder behov for støttemurer og gjerder.
- b) Tredimensjonal framstilling som viser sammenhengen med de nærmeste omgivelsene. Særlig vekt tillegges sol-/skyggevirkning i parken. Av denne grunn bør nordøstre fasade (mot parkområdet) være oppdelt i mindre tversgående bygningsvolumer på plan 2 og plan 3, slik det er vist på illustrasjonsplan datert 25.3.2021.
- c) Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, utsiktsforhold, innsyn, uteareal, trafiksikkerhet og støy og vinterdrift.
- d) Beregning av massebalanse og plan for håndtering av uønska arter.

3.2.2 Situasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:500, og tydelig vise i den grad det er relevant:

- a) Tomtegrenser.
- b) Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner.
- c) Utforming av felles arealer og anlegg for lek- og uteopphold, ferdselsårer og areal for gående, syklende og kjørende, med tilrettelegging for universell utforming.
- d) Atkomst og parkering.
- e) Høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, gjerder/skjermbegger og beplantning både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- f) Plan for utvendig belysning.
- g) Parkeringsplasser, herunder gjesteparkering.
- h) Tiltak for støyskjerming.
- i) Plassering av avfallshåndtering.
- j) Areal/system for fordrøyning av overvann.
- k) Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning, brøyting og varelevering.
- l) Trafiksikkerhetstiltak.
- m) Eventuell transformator.
- n) Eventuelle framtidige byggetrinn/byggetiltak.

3.3 Parkering

- a) Parkeringsdekning: Tabellen angir minimum antall parkeringsplasser:

		Bil	Sykkel
1-roms	Boenhet	0,3	1
2-roms og større	Boenhet	0,5	2
Kontor/tjenesteyting	100 m ² BRA	1,5	2
Forretning	100 m ² BRA	1,5	1

Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall.

- b) Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved nybygg, hovedombygging, tilbygg/påbygg eller ved endret bruk av eksisterende bygninger. Minimum 10 % av plassene skal reserveres bevegelseshemmede.
- c) 50 % av nyetablerte boligparkeringsplasser skal tilrettelegges for lademuligheter for el-biler.
- d) Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
- e) Ved felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for ladestasjoner for el-sykler.

3.4 Lekeareal og uteoppholdsareal

- a) Lekeareal skal ikke være brattere enn 1:5. Arealer brattere enn 1:5 kan tillates medregnet der dette gir en funksjon til lekeområdet, for eksempel som akebakke med tilstrekkelig tilgjengelig flatt areal i bunn.
- b) Lekeplass i GP 1 skal være tilgjengelig for alle, og følge prinsippene om universell utforming.
- c) Grunnen skal tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder.
- d) Det kreves situasjonskart som viser lekefunksjoner, beplantning og møblering.
- e) Minimumsstørrelse på lekeplass er 200 m².
- f) I BKB_1 og BKB_2 skal det avsettes minimum 250 m² til felles uteoppholdsareal for boliger i hvert av de to områdene. Ved flere enn fire boenheter avsettes i tillegg minimum 25 m² pr. boenhet til felles leke/uteoppholdsareal. Arealet kan etableres på tak og kan fordeles på flere områder med minimum bredde 5 meter. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med benker, bord og beplantning.
- g) Privat uteoppholdsareal (balkong, terrasse e.l.) skal ha minimumsstørrelse 5 m².

3.5 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende for planen.

Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en side med støynivå på fasade under L_{den} 55 dB. Halvparten av alle oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, plasseres mot stille side.

Felles uteoppholdsareal på tak skal ikke ha støynivå som overstiger L_{den} 55 dB.

Søknad om byggetillatelse skal inneholde beregninger som kvalitetssikrer og dokumenterer avbøtende tiltak for å tilfredsstillende kravene til innendørs og utendørs støynivå. Det skal benyttes fasadeelementer med isolasjonsegenskaper.

3.6 Radon

Radon skal håndteres i henhold til teknisk forskrift på søknadstidspunktet.

3.7 Grunnforurensning

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7. Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

3.8 Varsel og undersøkelser etter lov om kulturminner

Dersom det gjøres funn av automatisk fredete kulturminner, skal byggearbeid stanses umiddelbart i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten skal varsles umiddelbart jf. kulturminneloven § 8.

3.9 Overvannshåndtering

Byggesøknad skal angi tiltak og vise hvordan overvannshåndtering sikres.

Det skal dokumenteres at nytt utbyggingstiltak ikke gir økt avrenning til omgivelsene eller Finna. Kommunen krever egne anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

3.10 Gjerder og porter

Plankegjerder, hagegjerder og porter kan brukes for å avgrense gaterommet eller eiendommer. Slike tiltak skal utformes i samsvar med strøkets tradisjonelle karakter. Kommunen kan kreve at slike tiltak gjennomføres.

3.11 Renovasjon

Plassering og utforming av renovasjonsløsning skal avklares i samarbeid med kommunen og lokalt renovasjonsselskap.

3.12 Universell utforming

Felles uteoppholdsarealer, offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei og parkområder skal i størst mulig grad opparbeides etter prinsipper for universell utforming.

3.13 Energiløsning

Byggverkene skal utformes med hensyn til energieffektivitet og reduserte utslipp. Det skal tilrettelegges for oppvarming med energifleksibel løsning, fortrinnsvis vannbåren varme.

3.14 Slokkevannforsyning

Uttak av slokkevann skal etableres som hydranter.

4) BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Formål

Byggeområdene skal i tillegg til bebyggelse opparbeides med tilhørende areal for parkering samt felles leke- og uteoppholdsarealer.

4.1.2 Beregning av BYA

Sykkelparkering på terreng medregnes ikke i maksimal %-BYA. 1 p-plass medregnes i BYA som 18 m²

4.1.3 Arkitektur og materialbruk

Bygninger/anlegg i samme felt bør være estetisk tilpasset hverandre.

Materialer i eksteriøret skal ha en moderne uttrykksform med bruk av tre og tilpasset byggeskikken på stedet.

Det skal redegjøres for mulighet for bruk av tre i konstruksjonen.

4.1.4 Størrelse på leiligheter

Det skal være variasjon i størrelsen på boenhetene innenfor planområdet.

4.1.5 Tilgjengelige boenheter

Minimum 50 % av nye boenheter skal tilfredsstillе tilgjengelighetskrav i teknisk forskrift, dvs. ha trinnfri adkomst, ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan og tilrettelegges for velferdsteknologi.

4.1.6 Varehandel

Dersom samlet BRA for varehandel i Follebu sentrum skal kunne overstige 3000 m² må det utarbeides handelsanalyse som vurderingsgrunnlag for om det skal kunne bygges utover fastsatt grense iht. regional plan for attraktive byer og tettsteder.

4.2 BKB_1:

4.2.1 Formål

Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Plan 1 tillates ikke benyttet til boligformål. Plan 2 skal nyttes til boligformål ved bygg i 2 etasjer. Hvis det bygges i 3 etasjer, skal minimum 60 % av BRA på plan 2 og plan 3 være boligformål.

Uteoppholdsareal og inngangsparti mot Holsbakkan skal utformes helhetlig i sammenheng med gatetunet SGT.

4.2.2 Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal, BYA = 90 %.

4.2.3 Høyde

Det skal etableres minimum to etasjer, maksimalt og fortrinnsvis tre etasjer. Minimum 60 % av 1. etasjens takflate skal bebygges.

Maks. møne-/gesimshøyde er K+274,0. Oppgitt høyde er basert på kartgrunnlag med vertikaldatum NN2000.

Mindre bygningsdeler og tekniske installasjoner på maks. 10 % av bygningens størrelse kan tillates i tillegg til maksimale høyder.

4.2.4 Kulvert for Finna

Plassering av konstruksjoner/ tiltak må ikke være til hinder for vedlikehold og potensiell oppgradering /gjenåpning av kulvert ovenfor og under fv. 255.

4.3 BKB_2:

4.3.0 Eksisterende bebyggelse

Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Plan 1 tillates ikke benyttet til boligformål, dette gjelder ikke eksisterende bolig (131/ 125). Ombygging, oppdeling og bruksendring av bestående bygning på (131/45) med nødvendig fasadeendring er søknadspliktige tiltak, men regnes for øvrig i tråd med plan.

4.3.1 Formål ved vesentlig ombygging/transformasjon

Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Plan 1 mot Gausdalsvegen tillates ikke benyttet til boligformål.

Innenfor området skal det etableres lekeareal iht. punkt 3.4. ved oppføring av nye boenheter.

4.3.2 Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal, BYA = 90 %.

4.3.3 Høyde

Det skal etableres minimum to etasjer, maksimalt tre etasjer. På den bygningsdelen som vender mot fv.255 skal det fortrinnsvis være 3. etasjer. Maks. møne-/gesimshøyde er K+274,0. Oppgitt høyde er basert på kartgrunnlag med vertikaldatum NN2000.

Mindre bygningsdeler og tekniske installasjoner på maks. 10 % av bygningens størrelse kan tillates i tillegg til maksimale høyder.

5) SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg o_SV_1 (offentlig)

Del av FV. 2550 Holsbakkan reguleres til offentlig kjøreveg. Det kan etablere tiltak som opphevede gangfelt, ekstra skilting, intensivbelysning etc.

5.2 Veg SV_2

SV_2 er ny adkomst til BFK_1. Adkomsten skal anlegges på bru/kulvert over Finna innenfor reguleringsformålet. Total bredde kan gjøres smalere enn vist på plankartet. Det kan etableres fortau/gangbane i vegformålet.

Etablering av SV_2 skal godkjennes av vegmyndigheten (Innlandet fylkeskommune) med evt. gjennomføringsplan/-avtale.

5.3 Fortau - offentlig: (o_SF_1-2)

Fortau er offentlig areal og skal opparbeides i minimum 2,5 meters bredde. Det er tillatt med kryssing av fortau ved avkjørsel. Nødvendig bruk av utstyr/kjøretøy for vedlikehold tillates brukt på arealene.

5.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS_1)

Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankart i minimum 3,0 meters bredde, og skal kunne vinterbrøytes.

6) Grønnstruktur

6.1 Park GP_1-3

Områdene skal ha en parkmessig utforming med beplantning, turvei, benker, amfi ved paviljongen og vannspeil/fordrøyningsdam. Illustrasjonsplan datert 25.3.2021 er førende for utforming av parken.

Det skal opprettholdes høye trær langs grensen mot fredet område ved Kornhaug.

I GP_1 skal det opparbeides lekeplass med funksjoner tilpasset alle aldersgrupper. Lekeplassen kan tjene som nærlekeplass for boliger i felt BKB_1. Funksjonskrav i bestemmelse 3.4 skal oppfylles.

Avgrensningen mellom GP_1-2 og Finna (VN_2) kan justeres dersom tiltaksplanen for bekken forutsetter dette.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag: VN_1-2

- Finna skal sikres mot flom. Det skal skje ved utvidelse og senking av elveløpet, og plastring av bunn og elveskråninger I tilknytning til Finna etableres et sedimentasjonsbasseng, som også skal fungere som et trivselselement utenom flomperioder. Gjennomføring i henhold til detaljprosjektering av anlegget, og godkjent av NVE.
- Bruer og kryssinger av vassdraget skal dimensjoneres ut fra flomlinjeberegning for 200-årsflom + klimapåslag på 40%.

8) SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (PBL § 12-6)

8.1 Støysoner (H210 og H220):

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og NS8175 skal legges til grunn for støyskjermingstiltak.

I rød sone (H220) er det ikke tillatt med bebyggelse for varig opphold.

I gul sone (H210) forutsettes etablert tiltak i henhold til bestemmelse 3.5.

8.2 Frisiktsoner (H140):

I frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, snøopplag og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

Likeledes kan det tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.

8.3 Faresoner: Jord- og flomskred (H310) og Flomfare (H320_1-2):

H320_1 er faresone flom før tiltak i Finna

H320_2 er faresone flom etter tiltak i Finna

Innenfor H310 og H320_1-2 er det ikke tillatt med byggetiltak før tilstrekkelig sikkerhet iht. byggt teknisk forskrift er dokumentert ivaretatt.

Det er tillatt med flom- og erosjonsforebyggende tiltak (jf. tiltaksplan for Finna, 2021) og andre tiltak, som ikke øker flom- og erosjonsfaren, i tråd med arealformålene som faresonen berører.



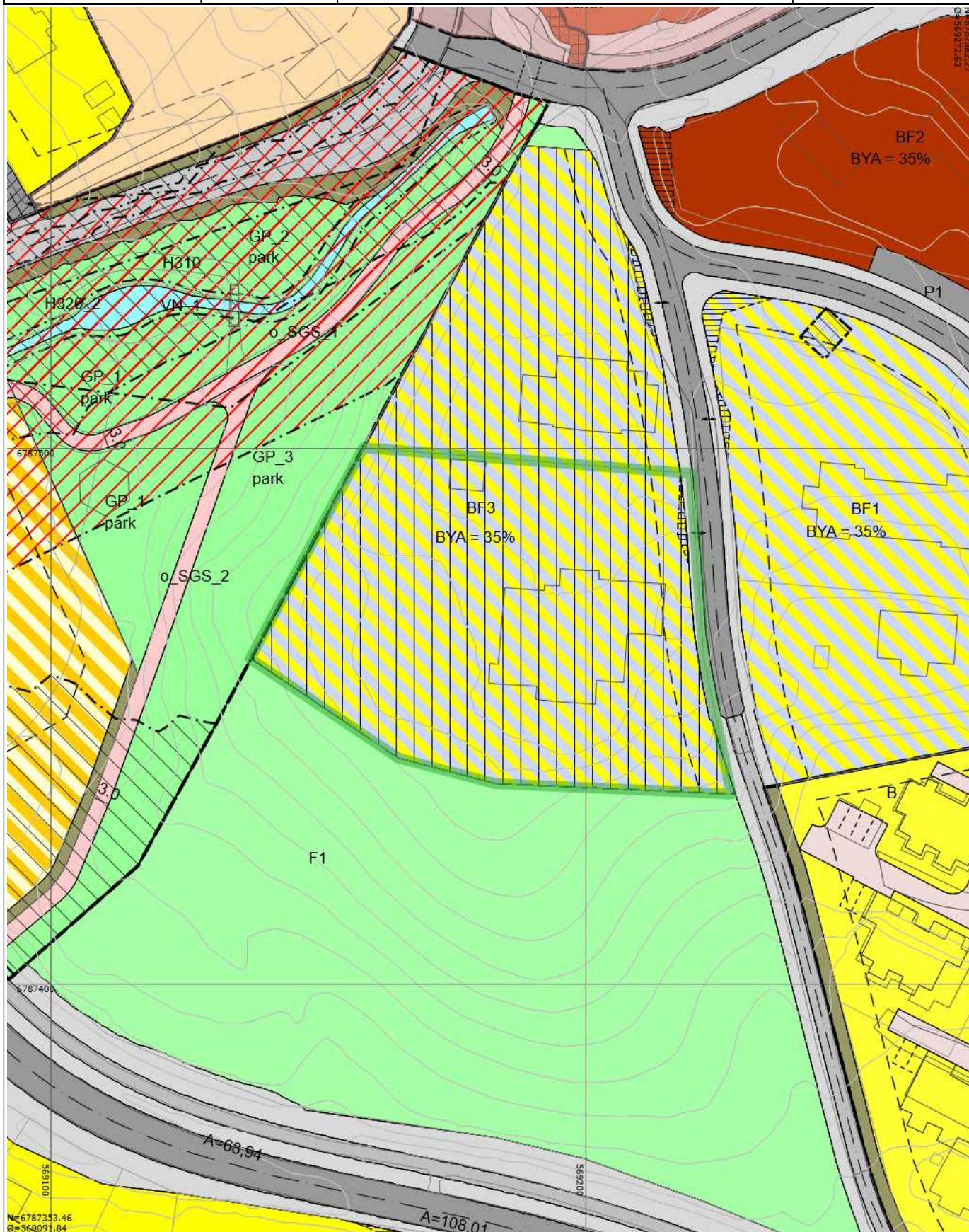
Gausdal
kommune

Reguleringsplan (ikke komplett)

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kornhaug 3 2656 FOLLEBU			
Annen info:	Holsbakkan 1-6			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Veg		Bru		Elv
	Høydekurve_Lillehammer		Høydekurve_Gausdal		Eiendomsgrense
	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpStøyGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Midlertidig trafikkområde		Bevaring av bygninger og anlegg		Frisiktsone ved veg
	Høyspenningsanlegg		Boligområde		Frittliggende småhusbebyggelse
	Almennyttig formål		Almennyttig formål - barnehage		Almennyttig formål - forsamlingslokale
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass		Park		Felles avkjørsel
	Bolig/Forretning		Ras- og skredfare		Flomfare
	Frisikt		Rød sone iht. T-1442		Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Veg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal		Park		Naturområde i sjø og vassdrag

Rev.	Etter offentlig ettersyn	Etter kommunestyrets klagebehandling	Godkjent k.styret
Dato	2007-02-13	2007- 06-21	2007-03-29
Utarb.	IRE	Sak 0045/07	Sak 0017/07
Kontroll	IRE	GF	GF

Arkiv: L12.25

REGULERINGSPLAN FOR FOLLEBU SENTRUM REGULERINGSBESTEMMELSER

Innledning

Reguleringsplan for Follebu sentrum erstatter alle tidligere reguleringsplaner innenfor planområdet.

Som vedlegg til reguleringsplanen foreligger en planbeskrivelse og en teknisk plan for Rv 255. Begge deler skal være retningsgivende for saksbehandling etter reguleringsplanen.

Planen bygger bl. a. på arbeidet som er oppsummert i rapporten "Follebu tettsted, stedsanalyse og tiltaksplan, Asplan Viak februar 2006". Rapporten skal sammen med beskrivelsen til denne planen benyttes som referanse og støtte ved saksbehandling etter reguleringsplanen.

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 sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snares sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1 Reguleringsformål

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 05.02.2007
- 1.2 Arealene innenfor planområdet er i regulert til følgende formål i hht. Plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder (*pbl § 25, 1.ledd nr.1*):

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for industri/lager
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for bygninger for allmenntilgjengelig formål
- Byggeområde for bensinstasjon

Landbruksområder (*pbl § 25, 1.ledd nr.2*):

- Område for jord og skogbruk

Offentlige trafikkområder (*pbl § 25, 1.ledd nr.3*):

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg/ Fortau
- Parkeringsplass
- Annen veggrunn

Friområder (*pbl § 25, 1.ledd nr.4*):

- Park

Turvei
Anlegg for idrett og sport
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag

Fareområder (*pbl § 25, 1.ledd nr.5*):

Høyspentlinje
Trafo

Spesialområder (*pbl § 25, 1.ledd nr.6*):

Privat veg
Frisiktsone
Bevaring av bygninger og anlegg

Fellesområder (*pbl § 25, 1.ledd nr.7*):

Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles lekeplasser

Kombinerte formål (*pbl § 25, 2.ledd*)

Bolig/ Forretning
Bolig/ midlertidig trafikkområde
Allmennyttig formål/ midlertidig trafikkområde
Bensinstasjon/ midlertidig trafikkområde
Bolig/ Forretning/ midlertidig trafikkområde

2 Felles bestemmelser

- 2.1 På boligområdene B4, BF 7 og BF12 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for det spesifikke feltet, før områdene tillates fradelt eller bebygd.
- 2.2 På boligområdene B1, B6, B16, BF 1 og BF 2 skal det foreligge en illustrasjonsplan som viser planlagt utnytting av hele området, før områdene tillates fradelt eller bebygd. Illustrasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, internt vegnett for kjørende, gående og syklende, parkeringsløsninger, eventuelle murer og større terrenginngrep. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.
- 2.3 Med byggemeldingen skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering, påført utvendige hovedmål, antall etasjer, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse. Plassering av uthus/garasjer og boder skal være vist på situasjonsplanen, selv om de ikke skal oppføres samtidig med huset. Eventuelle planlagte framtidige byggetrinn skal også være vist. På situasjonsplanen skal også intern adkomstveg på tomta, planering av tomt, evt. murer og andre meldepliktige tiltak vises. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng. Kommunen skal godkjenne den endelige plassering, både i horisontalt og vertikalt plan, av omsøkte tiltak.
- 2.4 Biloppstillingsplasser skal som hovedregel dekkes på egen eiendom. Kommunen kan tillate fellesparkering eller andre avtalefestede løsninger for dekning av nødvendige parkeringsplasser. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm:
- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Enebolig: | 2 plasser pr enebolig. |
| Øvrige boliger: | 1,5 plasser pr boenhet |
| Forretning og kontorbygg: | 2 plasser pr 100 m2 bebygd gulvareal: |

Industri/lager: 1 plass pr 100 m² bebygd gulvareal, eller 1 bilplass pr 2 ansatte.

Arealer for parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget for % BYA. Ikke overbygde parkeringsplasser tilknyttet forretningsområder inngår ikke i beregningsgrunnlaget for % BYA.

- 2.5 Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/parkering, lekeplasser og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen.
- 2.6 Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel.
- 2.7 Ved behandling av byggemelding skal kommunen påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse. Planutvalget skal godkjenne utvendige materialer og farger, PBL § 74.2. Skjemmende farger kan kreves endret.
- 2.8 Grenser for bebyggelse settes til:
- Riksveg: 25 meter fra senterlinje riksveg, bortsett fra Rv 255 på strekningen mellom søndre grense til Gnr 132/ bnr 24 og Holshågåvegen der byggegrense settes til 15 meter,
 - Fylkesveg: 15 meter fra senterlinje fylkesveg.
 - Kommunal veg: 10 meter fra senterlinje kommunal veg, bortsett fra Holshågåvegen der byggegrensen settes til 12,5 meter fra senterlinje.
 - Felles adkomster: 8 meter fra senterlinje veg.
- 2.9 Garasjer kan plasseres nærmere adkomstveg enn den generelle byggegrensen på 8 m, dersom kommunen mener det kan gi en hensiktsmessig løsning. Eventuell plassering nærmere enn 8 m forutsetter at tiltaket ikke kommer i konflikt med siktforhold og vedlikehold av vegen.
- 3 Bygeområde for boliger, Område B2, B3, B5, B7, B8, B9, B12, B13, B14, B15, B17, B18, B19, B20, B21, B 22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B32, B33 (eneboliger)**
- 3.1 I området tillates det bygd eneboliger med tilhørende garasje og uthus. I tillegg til hovedbolig tillates en utleieenhet pr eiendom, som del av samme bygg som hovedboligen.
- 3.2 Alle bygningene innenfor boligområdene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 38 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.
- 3.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje, skal ikke overstige 20 % av tomtens areal. På bratte tomter skal det bygges hus som er tilpasset tomten, dvs. med sokkeletasje. Gesimshøyden, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, skal ikke overstige 5 meter, høyere gesimshøyde på mindre arker og takoppløft kan likevel godkjennes. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, for garasje/uthus skal mønehøyden ikke overstige 5 m. Garasje/uthus tillates ikke brukt til beboelse, store vinduer tillates ikke. Garasje/uthus skal ikke ha T-BRA over 50 m².
- 3.4 Terrasser som ikke ligger på bakken skal ikke overstige 30 m². Terrasser som ikke ligger på bakken skal plasseres innenfor byggesonene.
- 3.5 For tomt nr. 6 på område B32 tillates det bebygd tomannsbolig. For øvrige forhold skal tomtene forholde seg til punktene 3.1 -3.4 i bestemmelsene.

4 Bygeområde for boliger, Område B1, B4, B6, , B11, B16, B31, B35 (småhusbebyggelse)

- 4.1 I området tillates det bygd boliger som eneboliger og/ eller frittliggende småhusbebyggelse med inntil 4 sammenhengende enheter. Type boligbebyggelse og utformingen/opparbeidelsen av felles parkeringsareal skal vises i bebyggelsesplan jfr pkt 2.1, illustrasjonsplan jfr pkt. 2.2, eller situasjonsplan jfr pkt 2.3 .
- 4.2 Alle bygningene innenfor boligområdene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 38 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.
- 4.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje, skal ikke overstige 25 % av tomtens areal. På bratte tomter skal det bygges hus som er tilpasset tomten, dvs. med sokkeletasje. Gesimshøyden, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til skjæring mellom ytterveggen ytre flate og takflaten, skal ikke overstige 5 meter, høyere gesimshøyde på mindre arker og takoppløft kan likevel godkjennes. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, for garasje/uthus skal mønehøyden ikke overstige 5 m.
- 4.4 Terrasser som ikke ligger på bakken skal ikke overstige 30 m². Terrasser som ikke ligger på bakken skal plasseres innenfor byggesonene.

5 Bygeområde for boliger, Område B10

- 5.1 I området tillates det bygd boliger som eneboliger og/ eller frittliggende småhusbebyggelse. For område skal bebyggelsens plassering som illustrert på plankartet være retningsgivende.
- 5.2 Felles utomhusarealer, veger og parkeringsplasser i tilknytning til boligområdet skal ferdigstilles i samsvar med reguleringsplanen samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.
- 5.3 Bebyggelsen skal gjennom sin form og materialbruk bidra til at det skapes god byggeskikk og et pent boligområde. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 22-35 grader. Eventuelle garasjer skal være arkitektonisk tilpasset boligbebyggelsen. Fargen på bebyggelsen skal ha en harmonisk sammenheng, være dempet og tilpasset strøkets karakter. Ved søknad om rammetillatelse for hvert enkelt hus skal det vedlegges forslag til fargesetting som har utgangspunkt i en fargeplan for hele området. Fargesettingen skal godkjennes sammen med rammetillatelse.
- 5.4 Bygningenes maksimale gesimshøyden settes til 6 m og mønehøyden til 9 m. Der planen tillater underetasje, kommer denne i tillegg med fasadehøyde inntil 2,5 m. Området kan bebygges med inntil BYA 25 % og TU inntil 45 %, internt vegareal inngår i beregningsgrunnlaget.

6 Bygeområde for boliger, Område B 34

- 6.1 I området tillates det bygd boliger som leiligheter.
- 6.2 Alle bygningene innenfor boligområdene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 38 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.
- 6.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje, skal ikke overstige 35 % av tomtens areal. Gesimshøyden, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til skjæring mellom

ytterveggen ytre flate og takflaten, skal ikke overstige 6 meter, høyere gesimshøyde på mindre arker og takoppløft kan likevel godkjennes. Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, for garasje/uthus skal mønehøyden ikke overstige 5 m.

- 6.4 Terrasser som ikke ligger på bakken skal ikke overstige 30 m². Terrasser som ikke ligger på bakken skal plasseres innenfor byggesonene.

7 Bygeområde for industri/lager, IL1

- 7.1 I området tillates det bygg for industri og lager med tilhørende kontor. .
- 7.2 Alle bygningene skal som hovedregel ha saltak med takvinkel mellom 22 – 38 grader. Planutvalget kan tillate at deler av bebyggelsen utformes med andre takvinkler.
- 7.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) må ikke overstige 50 % av tomtens areal.. Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

8 Bygeområde for offentlige bygninger, barnehage, O1

- 8.1 I området tillates det bygd barnehage.
- 8.2 Alle byggetiltak i området skal ta særlig hensyn til de kulturhistoriske og arkitektoniske verdier på Kornhaug. For både utvikling og fornyelse av den eksisterende bebyggelsen og oppføring av ny bebyggelse skal det holdes en høy arkitektonisk standard. Bebyggelsen skal ha saltak tilpasset bygningsmiljøet på Kornhaug.
- 8.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje, skal ikke overstige 25 % av tomtens areal. Gesimshøyden, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til skjæring mellom ytterveggen ytre flate og takflaten, skal ikke overstige 6,0 meter, høyere gesimshøyde på mindre arker og takoppløft kan likevel godkjennes. Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

9 Bygeområde for bygninger for allmenntillegte formål, sykehus, A4

- 9.1 I området tillates det bygg for sykehus, sykehjem og lignende.
- 9.2 Alle bygningene skal som hovedregel ha saltak med takvinkel mellom 22 – 38 grader. Planutvalget kan tillate at deler av bebyggelsen utformes med andre takvinkler.
- 9.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) må ikke overstige 30 % av tomtens areal. Gesimshøyden, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til skjæring mellom ytterveggen ytre flate og takflaten, skal ikke overstige 11,5 meter, høyere gesimshøyde på mindre arker og takoppløft kan likevel godkjennes. Mønehøyden skal ikke overstige 16 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

10 Bygeområde for bygninger for allmenntillegte formål, forsamlingshus, A1, A2og A3,

- 10.1 I områdene tillates det bygd forsamlingshus.

- 10.2 Alle bygningene skal som hovedregel ha saltak med takvinkel mellom 22 – 38 grader. Planutvalget kan tillate at deler av bebyggelsen utformes med andre takvinkler.
- 10.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) må ikke overstige 35 % av tomtens areal. Mønehøyden skal ikke overstige 9,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

11 Bygeområde for bensinstasjon

- 11.1 I områdene tillates det bygd bensinstasjon.
- 11.2 Alle bygningene skal som hovedregel ha saltak med takvinkel mellom 22 – 38 grader. Planutvalget kan tillate at deler av bebyggelsen, bl.a tak over bensinpumper utformes med andre takvinkler.
- 11.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) må ikke overstige 60 % av tomtens areal.. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

12 Bygeområde for kombinert formål bolig, forretninger og kontor, Område BF4, BF5, BF11 og BF13

- 12.1 I området tillates det bygd, bolig, forretning og kontorer. Første etasje med fasade mot veg/ gate skal benyttes til forretningsformål.
- 12.2 Alle bygningene skal som hovedregel ha saltak med takvinkel mellom 22 – 38 grader. Planutvalget kan tillate at deler av bebyggelsen utformes med andre takvinkler.
- 12.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) må ikke overstige 50 % av tomtens areal.. Mønehøyden skal ikke overstige 11 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

13 Bygeområde for kombinert formål bolig, forretning og kontor, BF1, BF2, BF3, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF12 og BF 14

- 13.1 I området tillates det bygd forretning, kontor og boliger. Første etasje, eventuelt sokkeletasje med fasade mot veg/ gate skal fortrinnsvis benyttes til forretningsformål. Dette gjelder ikke BF 1, BF 2 og Bf 3. Type boligbebyggelse og utformingen/opparbeidelsen av felles parkeringsareal skal vises i bebyggelsesplan eller illustrasjonsplan jfr pkt 2.02 og 2.03.
- 13.2 Alle bygningene innenfor områdene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 38 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.
- 13.3 Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje, skal ikke overstige 35 % av tomtens areal. På bratte tomter skal det bygges hus som er tilpasset tomten, dvs. med sokkeletasje.. Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 13.4 Terrasser som ikke ligger på bakken skal ikke overstige 30 m². Terrasser som ikke ligger på bakken skal plasseres innenfor byggesonene.
- 13.5 I område BF1 skal det under planleggingen av ny bebyggelse tas hensyn til Kornhaugs kulturhistoriske verdi og målsettingen om bevaring av dette anleggets arkitektoniske særpreget.

14 Bygeområde for kombinerte formål bolig/midlertidig trafikkområde, almenntilleggsformål/midlertidig trafikkområde, bensinstasjon/midlertidig trafikkområde og bolig/forretning/midlertidig trafikkområde.

- 14.1 Områdene kan i anleggsperioden for vegarbeider langs Rv 255 nyttes som riggplass, anleggsveger og område for mellomlagring av alle typer masser. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midleritidig reguleringsformål og områdene istandsettes og tilbakeføres til henholdsvis bolig, allmennnyttige formål, bensinstasjon og bolig/forretning.

15 Landbruksområde

- 15.1 Området skal nyttes til jord og skogbruk.

16 Offentlige trafikkområder

- 16.1 I offentlige trafikkområder skal det anlegges kjøreveger med kryss, rundkjøringer, bruer, gangveger, bussholdeplasser, parkeringsplasser etc. Her inngår også annet trafikkareal som fylling, skjæring, åpne og lukkede grøfter for overvann, rensedammer, støyvoller, støyskjermer, murer, stabiliserende tiltak og lignende.
- 16.2 Områdene P1 og P2 skal være offentlige parkeringsplasser.
- 16.3 Når ny omkjøringsveg i henhold til reguleringsplan for Rv 255 Lillehammer grense – Segalstad bru bygges skal veg til Heggen boligfelt legges om i henhold til den planen.

17 Friområder

- 17.1 Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten. Områdene skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen, områdene skal gis en tiltalende utforming. Friområder skal ikke privatiseres gjennom fradeling av tileggsareal til private tomter.
- 17.2 Området F1, Kornhaugparken skal benyttes til park. Innenfor området kan det også anlegges lekeplasser, ball-løkker og lignende.
- 17.3 Områdene F2 og F3 skal benyttes til fotballbaner/ idrettsanlegg. Tiltak/konstruksjoner som er i tråd med formålet kan tillates, det være seg ballbinge, ballbane, "klubbhus" og lignende.

18 Spesialområde privat veg

- 18.1 Områder merket PV eies og vedlikeholdes av eiere av vegen. PV 1 er adkomst til BF 14. Ved utvidet eller vesentlig endret bruk av BF 14 ut over bruken ved tidspunktet for planens vedtak skal BF 14 gis adkomst via FA 12.

18 Spesialområde frisiktsone

- 18.1 I frisiktsoner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

19 Spesialområde bevaring

- 19.1 Området med formål bevaring,
- BF 1 (kombinert med bolig/forretning),
 - A2 (kombinert med bygg for allmennnyttige formål)
- er avsatt til spesialområde for bebyggelse som skal bevares på grunn av sin kulturhistoriske verdi.

- 19.2 Bestående bygninger i skal bevares og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
- 19.3 Alle bygningsarbeider nevnt i Plan- og bygningslovens § 93 skal for spesialområdene med formål bevaring forelegges fylkeskonservatoren før byggetillatelse blir gitt.

20 Fellesområder

20.1 Området FA1 – FA25 er felles adkomstveger:

- FA1 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/48 og 132/37 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA2 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/6, 132/46, 132/47, 132/57, 132/67, 132/68, 132/90 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA3 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/15, 132/36, 132/50, 132/116, 132/120, 132/114, 132/115, 132/10, 132/73, 132/44, 132/53, 132/89, 132/72, og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA4 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/87, 132/131 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA5 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/112, , 132/95, 132/71 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA6 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/65, 132/125, 132/122, 132/123 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA7 og FA8 er felles for boligene i B9.
- FA9 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/125, 132/127, 131/124, 131/126 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA10 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/19, 131/43 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse
- FA11 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/20, 131/37, 131/46, 131/16, 131/235, 131/62, 131/65, 131/66, 131/36, 131/282, 131/21, 131/15 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse, samt for BF6. Ved utvidet eller vesentlig endret bruk av BF 14 ut over bruken ved tidspunktet for planens vedtak skal BF 14 gis adkomst via FA 12.
- FA12 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/35, 131/6, 131/13 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA13 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/243, 131/244, 131/245, 131/14, og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA14 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/52, 131/219, 131/135, 131/136 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA15 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/50, 131/24, 131/116, 131/54, 131/221, 131/258, 131/257 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse

- FA 16 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/161 og 131/223 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA 17 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/9, 131/97 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA18 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/89, 131/92, 131/88 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA19er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/86, 131/87 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA 20 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 131/267, 131/83 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA21 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/32, 132/97, 132/56, 132/88, 132/100, 132/101, 132/64, 132/91, 132/92, 132/93, 132/94 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA22 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/8, 132/19 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA23 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/43, 132/16/1 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA24 er felles for eiendommene (gnr/bnr) 132/74, 132/79 og eiendommer som evt. tillates fradelt fra disse.
- FA25 er felles for boligene i B35

20.2 Områdene FL1- FL3 er felles lekeplasser.

- FL1 er felles for eiendommene innen områdene B5,B6, B7, B8 og B9.
- FL2 er felles for eiendommene innen område B10 og BF1.
- FL3 er felles for eiendommene innen områdene B 30, B31,B32, B33 og B34

20.3 Området FP 1 er felles parkeringspass for eiendommene innen områdene A3, F2 og F3.

**DOKUMENTET GJELDER:****EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:**Eiendom: Gnr 132 Bnr 85 Fnr Snr **KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:****KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :**

Årlige kommunale avgifter er:	17 751,28 kr inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:	
Vann : Abonnement og forbruk:	
Avløp: Abonnement og forbruk:	x
Tømming av slamavskiller	
Renovasjon:	x
Brannsyn, feiing:	x
Eiendomsskatt:	
Vannmålerleie:	

INFORMASJON OG LEGALPANT:

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

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

Evt andre kommentarer: 3. kvartal har forfall 20.09.25. Avløpsgebyret er beregnet ut fra et forbruk på 273 m3 pr år.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Gunhild S. Kveine Dato: 26.06.25



Kornhaug Gjestegård AS

2656 FOLLEBU

Østre Gausdal, 15.04.02

Arkivkode
GNR 132/85

Vår ref. (oppgis ved svar)
01/00779

Deres ref.

**FERDIGATTEST- FASADEENDRING OG BRUKSENDRING FRA
VERKSTEDBYGNING TIL OVERNATTING PÅ KORNHAUG GNR. 132 BNR. 85**

Tiltakshaver: Kornhaug Gjestegård AS
Ansvarlig kontrollerende: Jøra Bygg

Med hjemmel i pbl § 99 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i del sak 91/02 datert 15.04.02.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlige.

Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldene bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befarings.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Bjørn Nyfløtt
avdelingsingeniør

Kopi til: Jøra Bygg, Heimstadjordet 15, 2656 FOLLEBU
Likningskontoret
Økonomiavdelingen,



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:Eiendom: Gnr 132 Bnr 85 Fnr Snr **KONSESJONSOPPLYSNINGER:**

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

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: 30.06.2025



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:Eiendom: Gnr 132 Bnr 85 Fnr _____ Snr _____**TILKNYTNING / OPPLYSNINGER OM VANN OG KLOAKK**
FOR EIENDOMMEN:**OFFENTLIG VANN OG AVLØP:**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann:	Nei: x	Ja:
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:	
Foreligger det opplysninger om eiendommens avløp er tett tank eller synkekum og infiltrasjonsgrøfter.	Nei:		Ja:	
Har eiendommen fått pålegg om utbedring av eksisterende avløpsanlegg.	Nei:		Ja:	
Har eiendommen fått mulighet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp:	Nei:		Ja:	

Evt tilleggsopplysninger om vann og avløp for eiendommen:	Eiendommen er tilknyttet Follebu vannverk
---	---

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 30.06.2025



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 132 Bnr 85 Fnr Snr

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	Kornhaug				
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: 26.06.2025



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:Eiendom: Gnr 132 Bnr 85 Fnr Snr **Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest:**

Midlertidig brukstillatelse er en attest som viser at bygningen kan benyttes inntil gitte vilkår er oppfylt. Ferdigattest er en attest som viser at bygningen er ferdigstilt ihht byggetillatelsen og plan og bygningslov. Alle søknadspliktige bygg SKAL ha enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før den kan tas i bruk. Foreligger ikke en slik attest i byggesaksarkivet må tiltakshaver innhente dette før bygningen tas i bruk.

Vedlagt som scannet fil er følgende dokumenter:

Midlertidig brukstillatelse	Ja		Datert	
Ferdigattest	Ja		Datert	

Evt andre kommentarer:

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på denne boligen i våres arkiv.

Dersom noen av dokumentene som ble etterspurt ikke er vedlagt ligger ikke disse i kommunenes arkiver.

Årsaken til dette kan være:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 30.06.2025

Antatteste framman, an et med opplystelse (for i hvert fall) spore vann og kasserolter antals med inkludert

Tilsvarende B30

204A STUE

204B KJØKKEN

204C ENTRE

204D GANG

204E W/C

204F VASK

204G BAD

204H SOVEROM

204I SOVEROM

202 HALL

203 SALONG

205 MØTEROM

206 MØTEROM

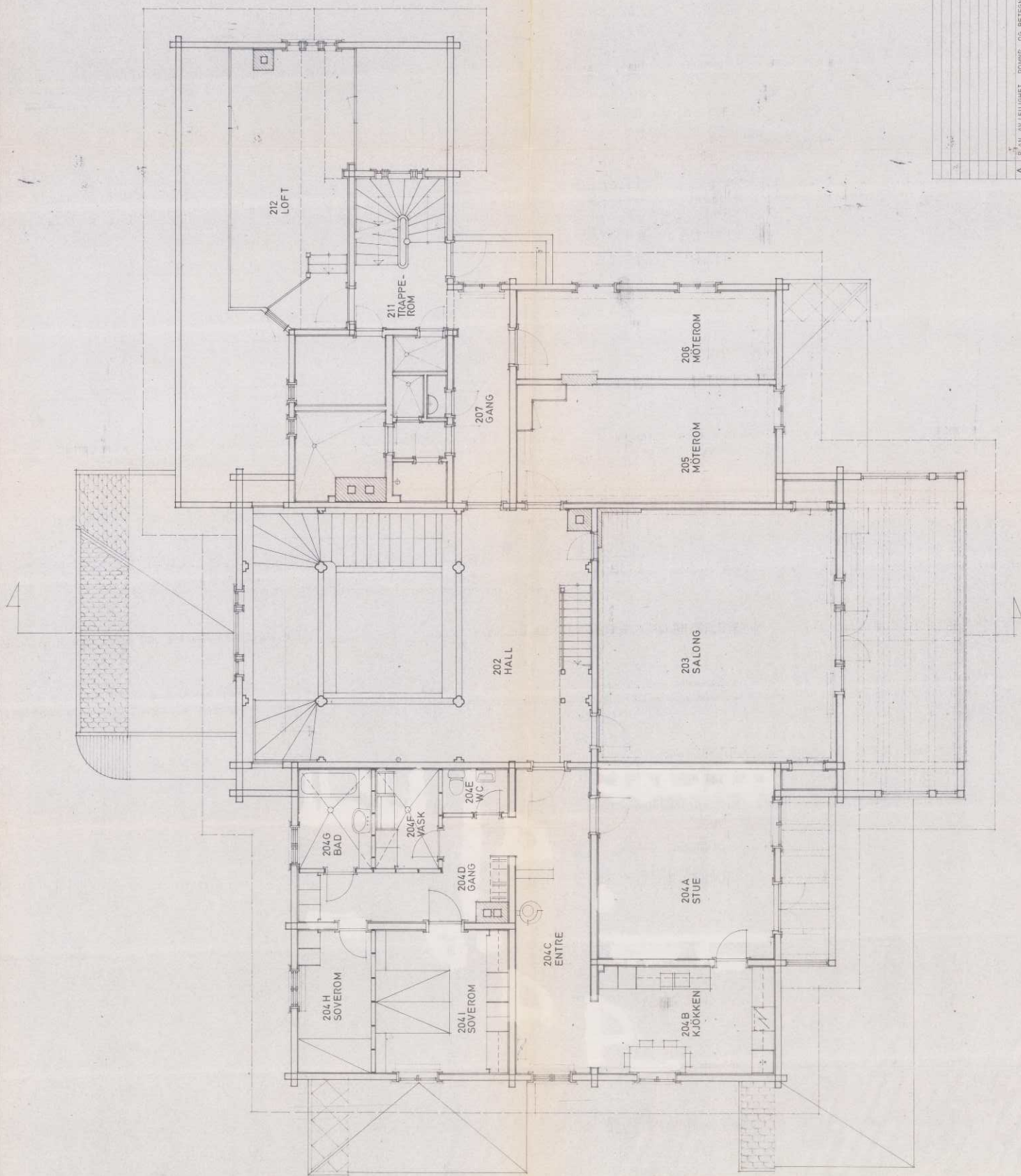
211 TRAPPE-ROM

212 LOFT

22/83

A	PLAN AV LEILIGHET, ROMME OG BETEN.	03.05.82	50
---	------------------------------------	----------	----

Kornhaus, Fellelau. plan & etg. sind: so. erwarbte aug 1979. ant. H. Bruchmann, O. Storsletten, Oslo 16 79.



A. PLAN AV BEHÖRIGHET TOWNER, OS BETESN
IND. BETINGEN

ST. 03. 82
DATO

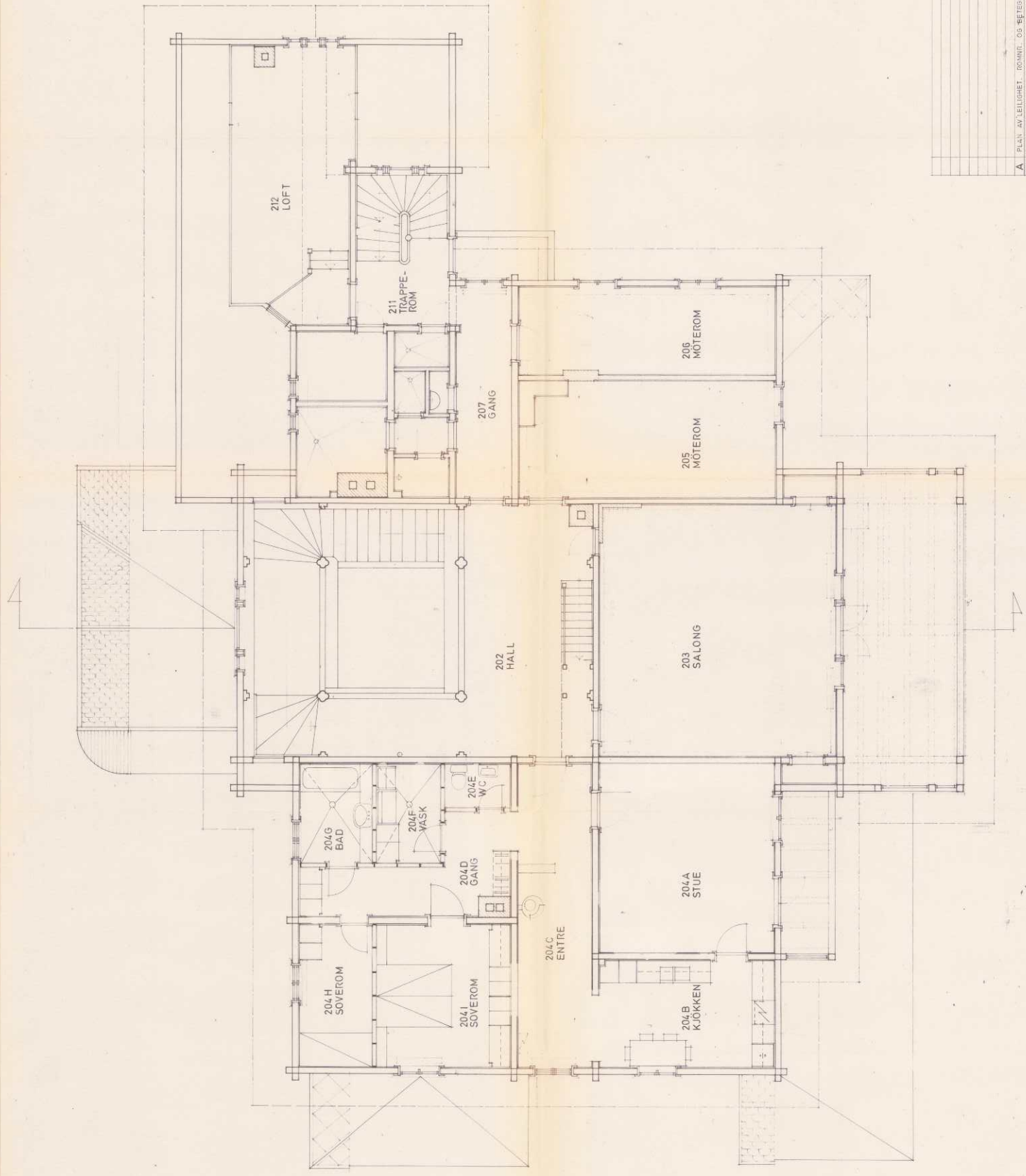
„Konstg. i Fellebu. plan 2. etg. m. 1.50. oparbejdet m. 1.50. ark. H. Bachmann. O. Strømme, Oslo 1977.“

1977



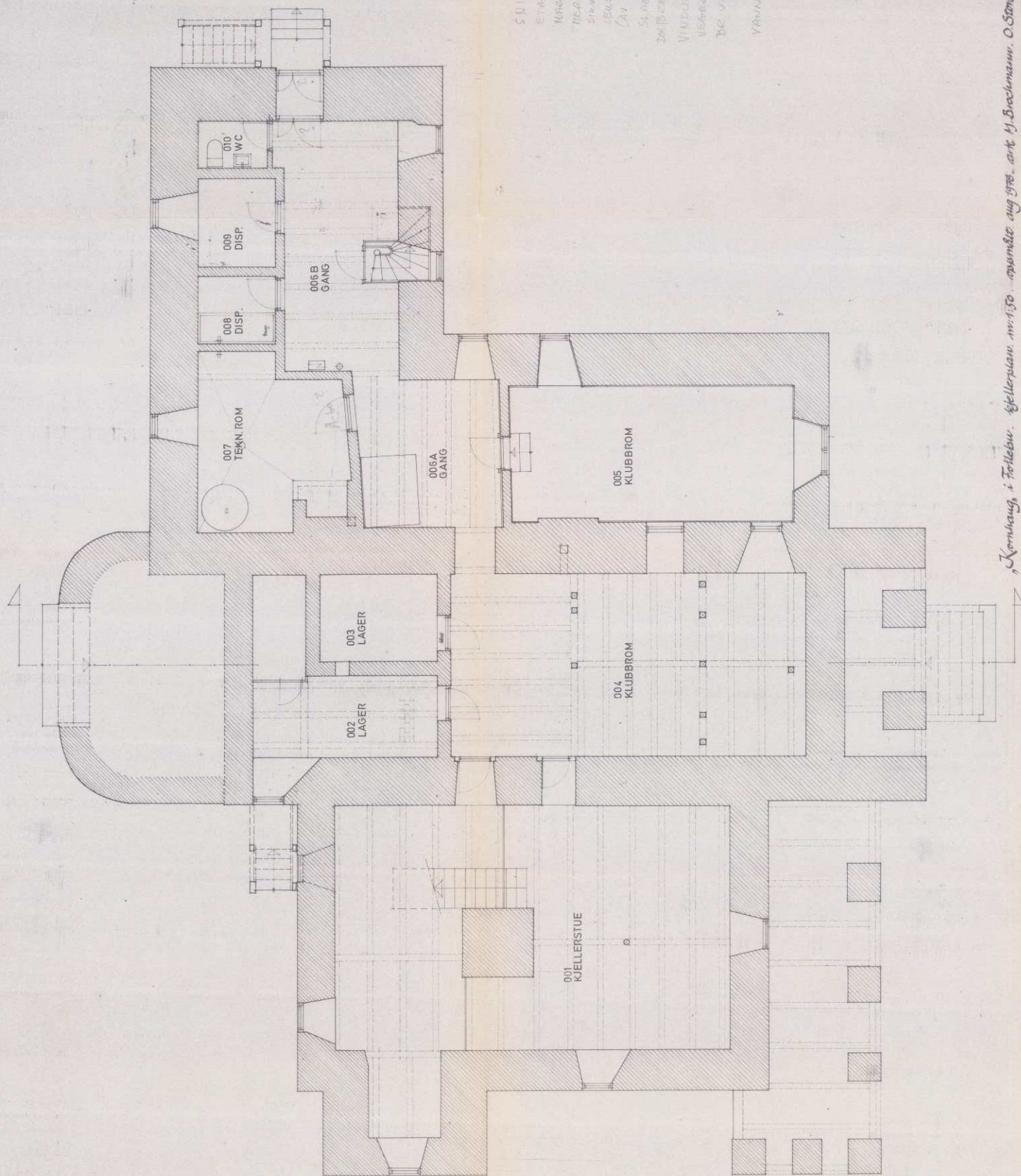
		Dato	Ør	05	-82	dls	SIGN.
A	GARDEBOE 166 OG KJØKKEN 197, RØNNV., OG BEECH.						
B	BETTINGER						

Kombung i Follebu, plan 1. etg. m. 1:50. opsmitt aug. 1979. ark. V. Breckmann. O. Sørskleiven. Oslo 16. 79.



A	PLAN AV VEILIGHET, ROMM, OG BETEKN.	07.05.82	ab
IND	RETTINGER	DATE	SIGN

"Kornhaug i Folkebu." plan 2. etg. nr. 1:50. opparbeidet aug 1978 ark. H. Brackmann, O. Simonsen, Oslo 1979.



SNITT

ETALISERING

HAVER, LYS

HELVING

SERIE AV BARNVÆR

ERKJENNING

(AV BARNVÆR)

SILVEREN, DOKK

INSTRUM

VINDUET LAY BARN

VEGGE

DE VÆRSTEN

VARN + RUL

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Gausdal

MÅLEBREV

J nr
41 - 82

Målebrev nr
570

Målebrev over —

G nr **132** B nr **85** Festenr

Bruksnavn

Kornhaug II

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den —

Dato
14.10.82.

holdt —

Beskrivelse av forretningen

**Kart- og delingsforretning over parsell av Kornhaug 132/3.
Parsellen skal overdras til "Stiftelsen Kornhaug" v/ Hans
Skogvang.**
DAGBOKFØR!
02 FEB 63 00556
SØRENKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

Dagbokstempel

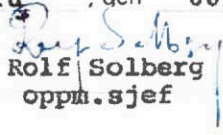
Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn
Gausdal kommune

Bestyrer ved forretningen var —

Bestyrerens navn
Ole Kristian Skarkerud

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Segalstad bru, den **06.01.83.**

Rolf Solberg
oppm.sjef


Ole Kristian Skarkerud
Saksbehandler

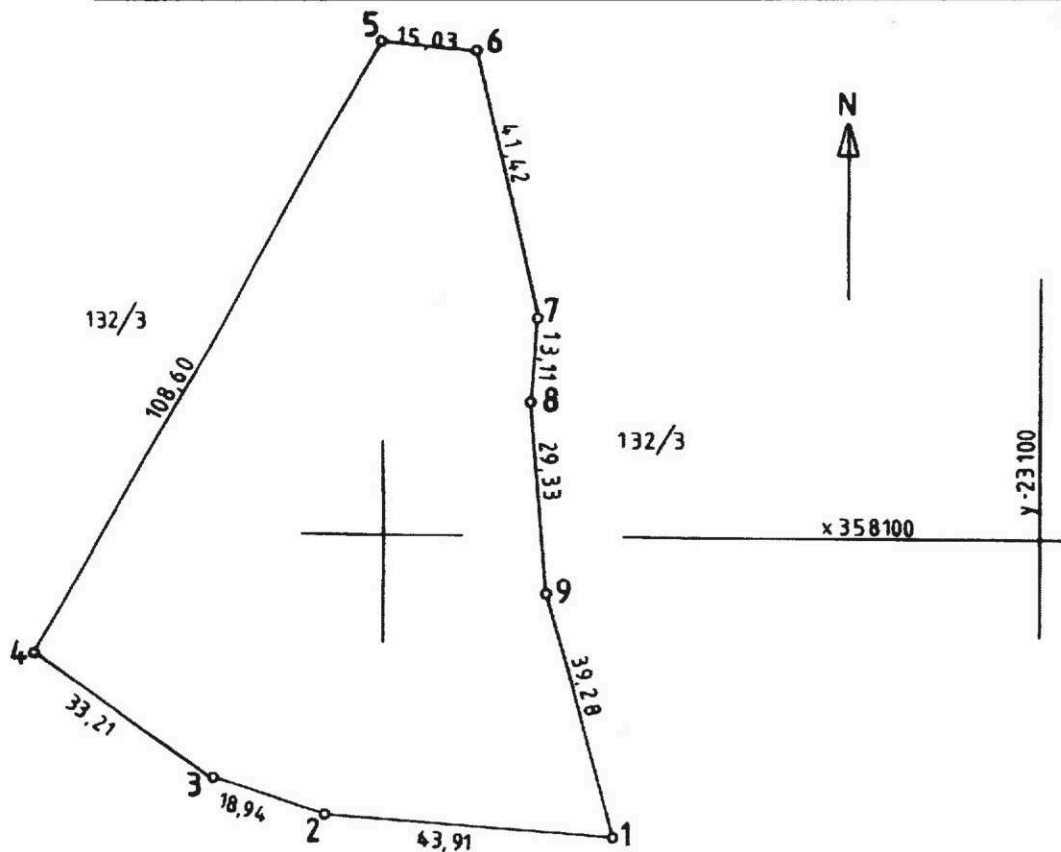
Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglyingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVKART	
132	85			
Representasjonspunkt			Jnr	41 - 82
X	358 100	Y -23100	Z	271
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
NGO			1:1000	570
Kartblad			Areal	
CK 075-1-20			6267,3 m ²	



Grense nr	X - koord	Y - koord
1	358153,69	-23064,77
2	156,94	108,56
3	162,06	126,80
4	181,34	153,84
5	275,71	100,09
6	274,25	085,13
7	233,75	076,47
8	220,72	077,93
9	191,50	075,41

GAUSDAL, 13.1 - 83



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601190904
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 961381274 Navn GAUSDAL KOMMUNE Adresse 2651 ØSTRE GAUSDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 970989617 Navn Kornhaug Gjestegård AS Bruksenhet Adresse 2656 FOLLEBU Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereiendom(mer)

Knr 0522 Gnr 132 Bnr 85 Fnr

Ny matrikkelenhet

Knr 0522 Gnr 132 Bnr 204

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Gausdal kommune
Teknisk enhet

29/12-11 S. Gausdal


Doknr: 1094018 Tinglyst: 30.12.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Formålet med fredningen av området rundt Kornhaug er å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet. Kornhaug danner sammen med det omkringliggende parkanlegget et friområde, der hovedbygningen ligger som et naturlig midtpunkt.

Områdefredningen inkluderer også bygninger uten selvstendig fredningsverdi, men som inngår i det helhetlige miljøet og som støtter opp om fredningen av hovedbygningen og det tilhørende hageanlegget.

Fredningsbestemmelser

Fredningsbestemmelsene er utformet i samsvar med fredningens formål og gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid.

Bestemmelser for bygning, hage og deler av tun fredet etter § 15:

1. Det er ikke tillatt å skade, rive eller flytte bygningen eller deler av denne.
2. Det er ikke tillatt å bygge om bygningens eksteriør eller de deler av interiøret som omfattes av fredningen, dvs. trappehall og peisestue.
3. Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør, i trappehall og peisestue eller konstruksjon, er ikke tillatt. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 5.
4. Alt vedlikehold og all istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder i tråd med bygningens egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
5. Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende av bygningen, hagen og/eller deler av tunet kan tillates i særlige tilfelle under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.
6. Fast inventar i trappehall og peisestue, så som trapper, rekkverk, dører, søyler, buer, andreskors, listverk, paneler og peis, skal bevares som en integrert del av interiøret.
7. Tiltak som vil kunne endre hagens eller tunets karakter i vesentlig grad eller svekke de verdiene fredningen søker å ivareta, er ikke tillatt. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 5.

Bestemmelser for området fredet etter § 19:

8. Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplass,



Doknr: 643830 Tinglyst: 13.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

oppsetting av gjerder, skilt, endring av beplantning eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep. Unntatt fra dette er pkt. 9- 11 og pkt. 14.

9. Tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere landskapssituasjon og beplantning kan tillates under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.
10. Det kan oppføres garasje/ uthus på gnr. 132 bnr. 85. Bygningen skal tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen i volum, materialbruk, fargesetting, takform og arkitektonisk uttrykk slik at den ikke forstyrrer opplevelsen av anlegget fredet etter kml § 15. Plassering og utforming skal godkjennes av kulturminnemyndigheten før tiltak iverksettes.
11. Den tidligere bjørkealleen langs vegen gjennom Kornhaug-området kan gjenetableres.
12. Endringer av stabburets, uthusbygningens og gjestebygningens eksteriør skal forhåndsgodkjennes av kulturminnemyndigheten.
13. Alle planlagte endringer innenfor området skal legges frem for forvaltningsmyndigheten som avgjør om tiltaket kan tillates.

Felles bestemmelser for områdene fredet etter § 15 og § 19:

14. Det kan oppføres gjerde rundt hagen på gnr. 132 bnr. 85. Et eventuelt gjerde skal tilpasses bygningsmiljøet og forhåndsgodkjennes av kulturminnemyndigheten.
15. Bruk av de fredete eiendommene til næringsvirksomhet i tråd med gjeldende regulering er tillatt så lenge virksomheten ikke strider mot formålet med fredningen.

**KORNHAUG - GNR. 132/BNR. 85, del av bnr. 3, bnr. 77, bnr. 148, bnr. 204 og del av bnr. 205 I
GAUSDAL KOMMUNE - TINGLYSING AV VEDTAK OM FREDNING****Vedtak:**

I medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 15 og § 19, jf. § 22, freder Riksantikvaren Kornhaug, gnr. 132 bnr. 85, samt deler av gnr. 132 bnr. 3, gnr. 132 bnr. 77, gnr. 132 bnr. 148, gnr. 132 bnr. 204 og deler av gnr. 132 bnr. 205 i Gausdal kommune.

Omfanget av fredningen

Fredningen etter § 15 omfatter følgende bygning:

- Hovedbygning - Bygningsnummer 140272973 / Sefrak-id: 05220002003

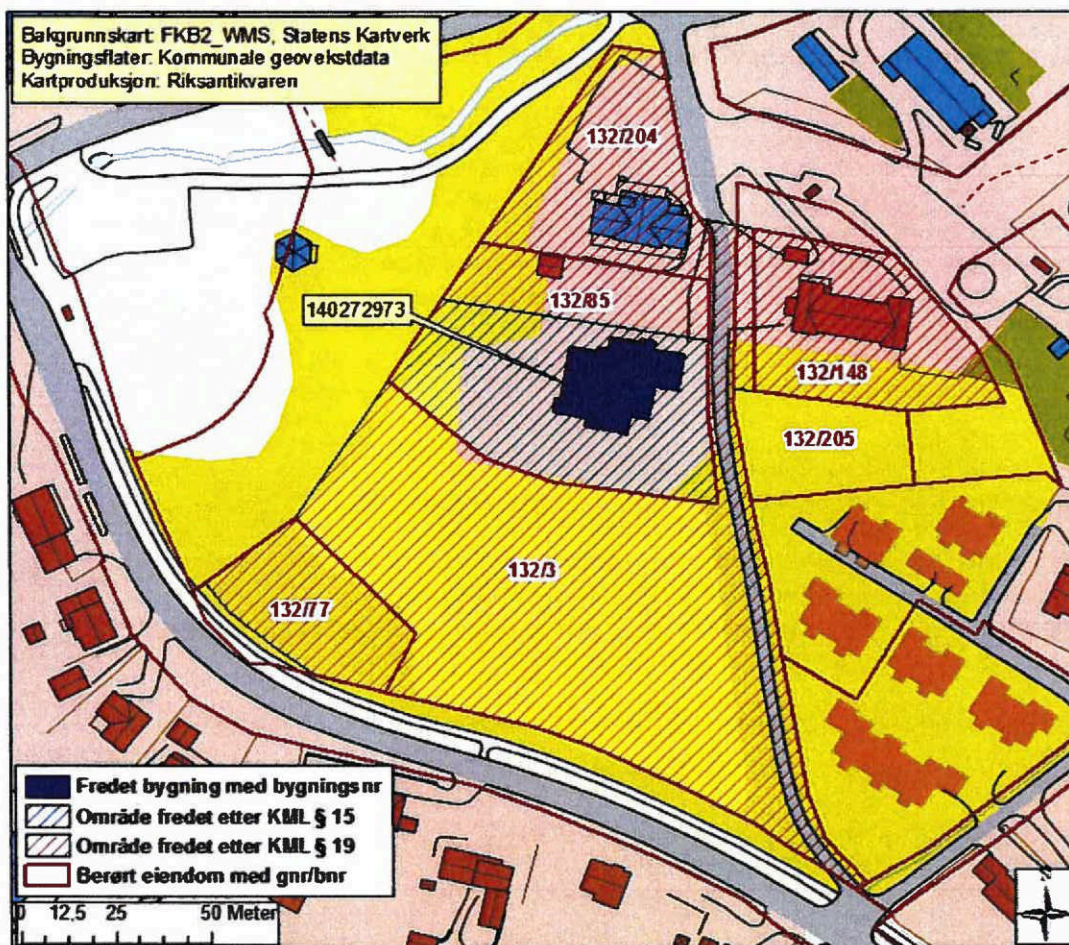
Fredningen omfatter bygningens eksteriør samt interiøret i trappehall inkludert vindfang og peisestue, og omfatter hovedelementer som konstruksjon, fasader, rominndeling, materialbruk, overflatebehandling og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk, dekorelementer, ildsteder og fast inventar.

Fredningen etter § 15 omfatter også hagen og deler av tunet avmerket på kartet nedenfor.

Fredningen etter § 19 omfatter området avmerket på kartet nedenfor samt følgende bygninger:

- Stabbur på gnr. 132 bnr. 85 -Bygningsnummer 300014444
- Uthusbygning på gnr. 132 bnr. 204 -Bygningsnummer 156889784
- Gjestebygning på gnr. 132 bnr. 148 -Bygningsnummer 156850055

Stabburets, uthusbygningens og gjestebygningens eksteriør omfattes av områdefredningen.



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare Kornhaug som et arkitektonisk viktig eksempel på dragestilen, en spesiell norsk arkitekturstil inspirert av eldre norsk byggekunst, og sikre kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

Fredningen av hovedbygningens eksteriør skal sikre bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske verdi. Både bygningsform, fasader, bygningsdeler som vinduer og dører, bygningsdetaljer, materialbruk, og overflater skal opprettholdes.

Formålet er videre å bevare rominndeling, bygningsdeler og overflater i de deler av interiøret som er best bevart og som følgelig har størst kulturhistorisk interesse og verdi, dvs. i trappehall (inkl. vindfang) og peisestue. Fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret.

Fredningen av hagen og deler av tunet skal bidra til å bevare helheten i anlegget som et viktig eksempel på en privatbolig i dragestil av monumental størrelse fra slutten av 1800 tallet.

Kornhaug 3

Nabolaget Follebu - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Follebu skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	13 min 1 km
Gausdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 21 klasser	10 min 10 km
Gausdal videregående skole 373 elever	6 min 4.8 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	16 min 14.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Follebu Linje 140, 504, 511, 520, 523, 533	4 min 0.3 km
 Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	18 min 17 km

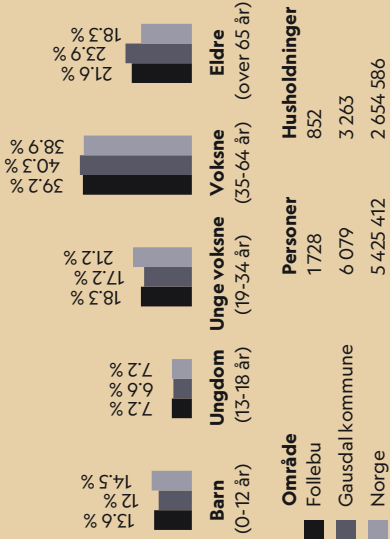
BARNEHAGER

Follebu Fus barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min 0.2 km
Kornhaug barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Buvollen barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Follebu	4 min 0.3 km
Rema 1000 Gausdal	6 min 0.3 km

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

	Follebu treningsbane	12 min	Å
	Follebu skole	12 min	Å
	Actic Jorekstad Fritidsbad	9 min	Å
	EVO Lillehammer	16 min	Å

«Kort vei til det en trenger. Bra veier, gode sykkelstier, bra skole og barnehage.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

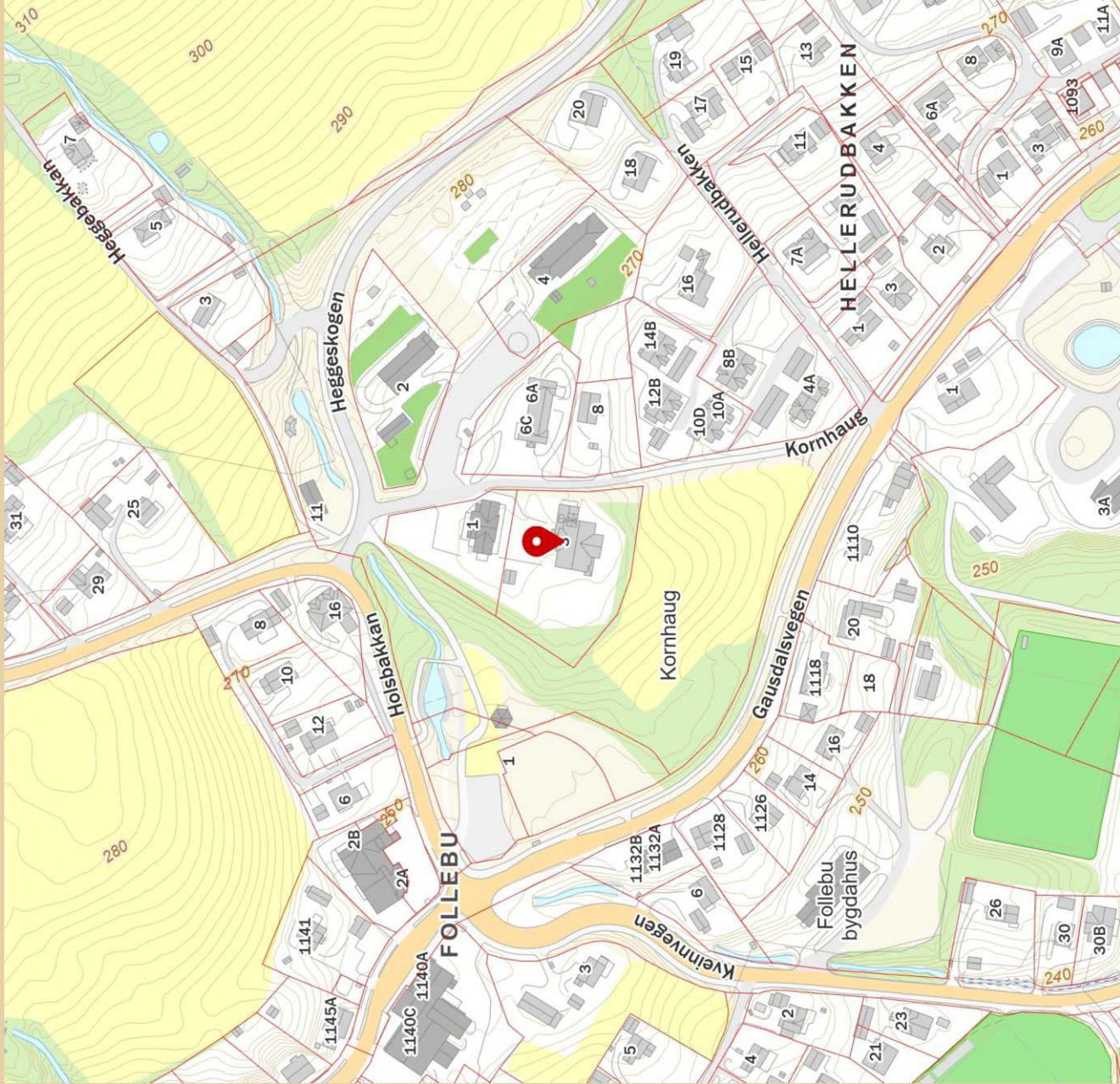
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering

Lett 91/100



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Kornhaug 3, 2656 Follebu
Gnr. 132, Bnr. 85, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:

55251285

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Emil Intelhus Brøto

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 911 51 567

E-post:

emil.intelhus.broto@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-