PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SLÅSETERLIA 64

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

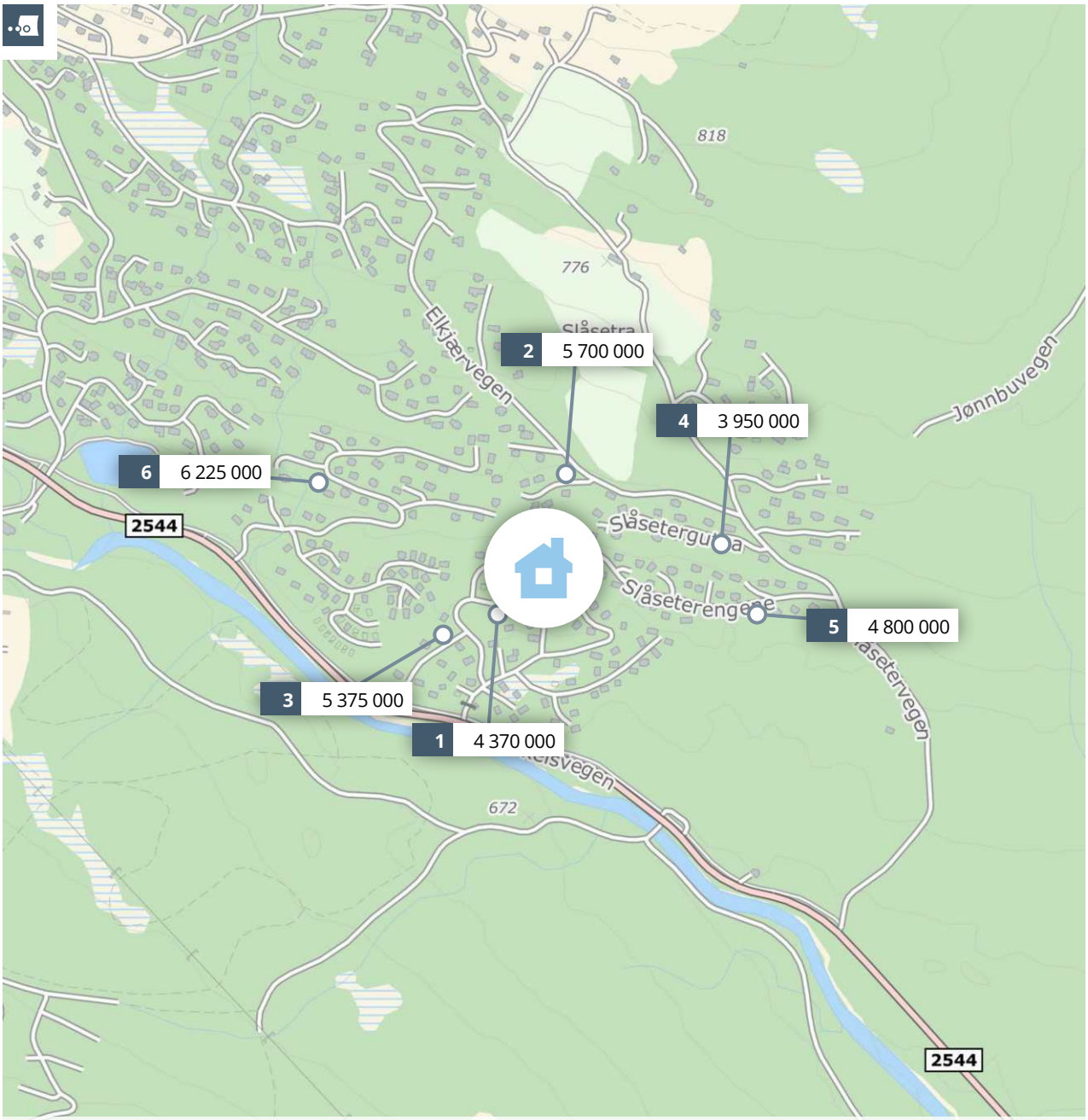
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SLÅSETERLIA 64

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 13.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Slåseterlia 64, 2652 SVINGVOLL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 197 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441
GAUSDAL GRUNNKRETS ENGJOM 1

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	54 264
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	129 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 248 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Slåseterlia 42				22.11.2024	4 590 000	**4 370 000**	0	4 370 000	**43 267**
	101 m²	2022	1 354 m²	4 sov						
2	Elkjærvegen 16				13.09.2024	5 990 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**58 163**
	98 m²	2019	1 062 m²	5 sov						
3	Slåseterlia 24				05.04.2025	5 600 000	**5 375 000**	0	5 375 000	**58 424**
	92 m²	2021	1 619 m²	4 sov						
4	Slåsetergutua 6				02.05.2025	4 150 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**52 667**
	75 m²	2021	1 439 m²	3 sov						
5	Slåseterengene 8				31.03.2025	4 900 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**48 000**
	100 m²	2021	1 547 m²	4 sov						
6	Hågåslettvegen 62				21.10.2024	6 500 000	**6 225 000**	0	6 225 000	**55 088**
	113 m²	2017	1 013 m²	4 sov						

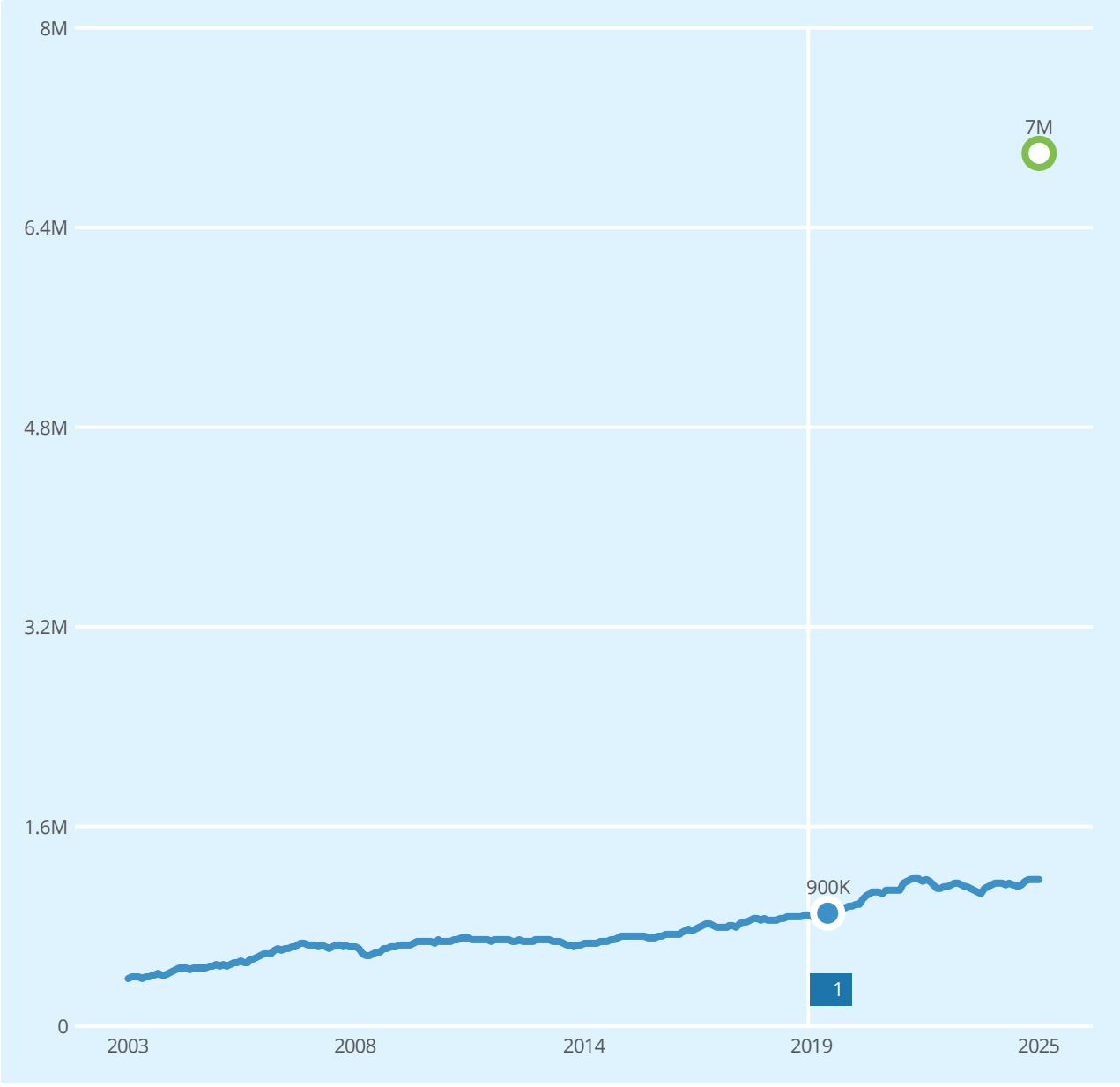
Meget tiltalende og innholdsrik hytte med gjennomgående god standard fra 2020.
Hytta er oppført av Jøra Bygg og har en god planløsning fordelt på hovedplan og hemsløsning over deler av hytta.

God kvalitet på materialvalg og innredninger samt en gjennomgående moderne hyttestil.

Stor eiet tomt på over 2,2 mål med flott utsikt og meget gode solforhold.
Fra hytta har man tilgang til de velpreparerte langrennsløypene rett bak tomten som tar deg videre inn i milevis med skiløyper i variert høyfjellsterreng.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.03.2020		24.03.2020	-	900 000	-	900 000	2
21.11.2018		21.11.2018	-	3 000 000	-	3 000 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i ENGJOM 1 grunnkrets nå

30
fritidsboliger til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 903 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Fritidsboliger solgt i ENGJOM 1 grunnkrets siste 3 mnd

10
fritidsboliger solgt

4 307 000 Prisantydning i snitt
4 073 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Slåseterlia 64 , 2652 SVINGVOLL
GAUSDAL kommune
gnr. 197, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1310 **Referansenummer:** RC6153

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2020 med 1.etasje og hems. Bygget er satt opp med betongplate på mark. Vegger i bindingsverk med utvendige stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer, utvendig tekket med tretak. Boligen har fått noen TG2 og 4 stk. TG3, hvor enkelte av avvikene vil henge sammen med løsninger som er relativt vanlige på fritidsboliger, men som ikke tilfredsstiller teknisk forskrift fullt ut.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra takstige.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med store glassfelt.
Terrasse på mark mot sør/vest ut ifra stue/kjøkken med bjelkelag og møre røyal terrassebord.
Liten platting foran inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av heltre eik, furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark med stedvis tilfarergulv.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er ferdigattest.
Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.
Boligen har malt/beiset hemstrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Oppvarming i boligen ved hjelp av panelovner, varmekabler i stue/kjøkken, gang og våtrom. Vedinnsats i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedsov
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.
Rommet har innredning med ovenpåliggende servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under badekar.
Smøremembran.
Rommet har innredning med ovenpåliggende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm ved innerdør og 5mm fra balkongdør.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med fliser på gulv og sokkel. Panel på vegger og tak.
Plassbygde sitte/liggenenker.
Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Utekran.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet.
Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2020. Betongplate på mark.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Merknad: Et hjørne av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom i henhold til NVE.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

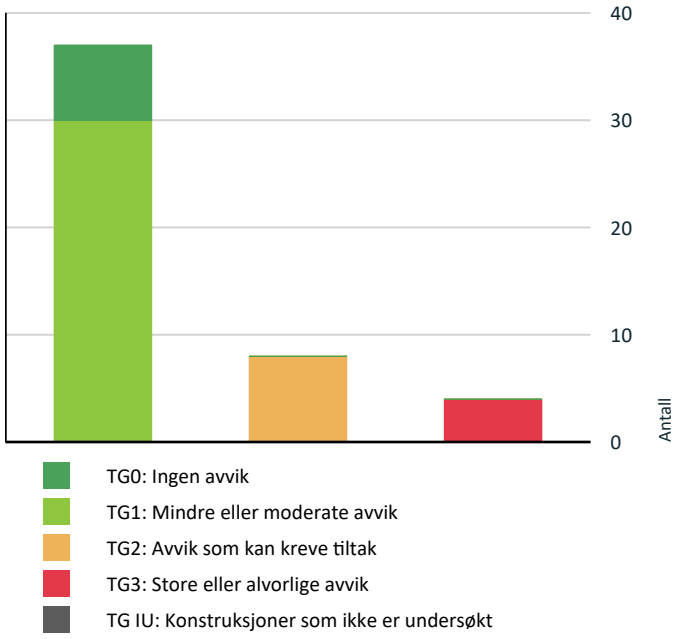
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått.

Ferdigattest foreligger fra 26/3-2020.

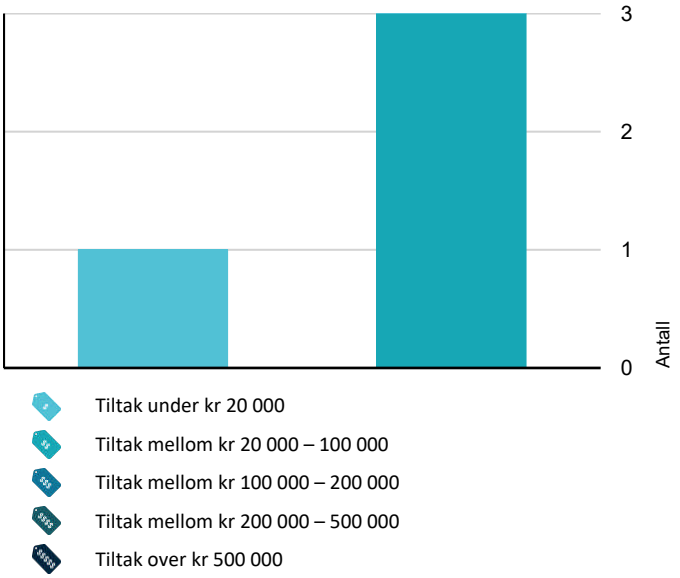
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2020. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad hovedsov > Våtsoner utenfor dusj	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Våtsoner utenfor dusj	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Våtsone vegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad hovedsov > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er greit vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra takstige.

Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø og nærmere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt.

TG 3 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun snøfangere på en side av taket.

Minste takvinkel som kan gi ras på tretak er anslagsvis 22 grader (avhengig av overflateruhet).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon for valgt løsning, eller monteres snøfangere der dette mangler.

Konsekvens av å ha snøfangere kun på en side av taket er at taket kan få en ujevn vektbelastning som kan føre til skjevheter, samt større mulighet for skader grunnet nedfall fra tak.

Kostnadsestimat for montering av snøfangere i henhold til Sintef sine tabeller.
Anslaget er kun ett estimat, for å få et nøyaktig pristilbud bør du innhente tilbud fra flere entreprenører og be om en befaring for å vurdere takets spesifikke behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig kledning har stedvis noe avflassing av overflatebebandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold på utvendig kledning for å hindre videre avflassing og opprettholde god beskyttelse.



Noe avflassing av overflatebehandling.



Fasade ved terrasse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Synlig lufting/netting i raft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glassrute på tv stue har sprekt, av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekt rute bør skiftes for å unngå nedsatt isolasjonsevne og kondens mellom glasslag som kan føre til skader i karm.



Sprekt rute på tv-stue.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med store glassfelt.



Balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark mot sør/vest ut ifra stue/kjøkken med bjelkelag og møre røyal terrassebord.
Liten platting foran inngangspartiet.



Inngangsparti.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

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



Overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark med stedvis tilfaregulv.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav, maks lokalt avvik målt er 5-6mm/2m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes knirk flere steder i eikegulvet, særlig på kjøkken. Årsaken kan være høy relativ luftfuktighet (stengte vegg-ventiler) ved befaring, som har medført noe svelling i materialet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mengde knirk bør vurderes ved lavere luftfuktighet over tid for å vurdere årsak (gulv eller tilfarere) og eventuelle nødvendige tiltak
Konsekvensen av noe knirk er begrenset utover noe sjenerende lyd.



Knirk på kjøkken.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.

Tilstandsrapport



Innsats og pipe.



Kosmetisk riss i bakkant.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt/beiset hemstrapp.

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



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Oppvarming i boligen ved hjelp av panelovner, varmekabler i stue/kjøkken, gang og våtrom. Vedinnsats i stue.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD HOVEDSOV

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.
Ferdigattest foreligger og ansvarlig foretak har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll/samsvarserklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > BAD HOVEDSOV

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD HOVEDSOV

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er under 1/50 fall fra dusjens nedslagsfelt til sluk, uten nedsenk.

Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone, uten oppbrett på 15mm ved dør.

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.
- Andre tiltak:

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser i TEK17, for å sikre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet.

Konsekvens av for lite fall i dusjsone kan være at bruksvann ledes saktere mot sluk og det er større muligheter for at vann havner utenfor dusjsonen ved bruk.



Flatt gulv utenfor dusj.



Fall i dusjsone, 12mm/m

1.ETASJE > BAD HOVEDSOV

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.



Synlig membran

1.ETASJE > BAD HOVEDSOV

TG 3 Våtsoner utenfor dusj

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er utett rundt gjennomføring av avløp under vask.

Våtsoner på vegger utenfor dusjsonen og bak vask er kledd med trepanel og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift. Det er ikke registrert fuktutslag eller skade ved befaring. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør tettes rundt avløp til vask for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker skade.

For å lukke avviket må for eksempel baderomsplater monteres på vegg i våtsoner utenfor dusj.

Manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg.

Kostnadsestimat for montering av baderomsplater i våtsoner utenfor dusjsonen bør innhentes.

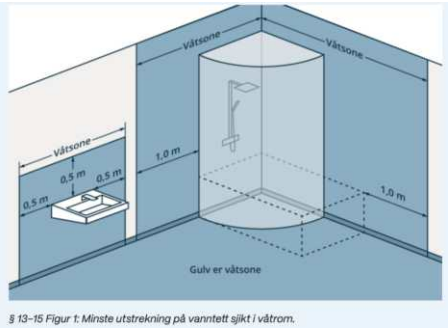
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Panel utenfor dusjvegger/vask.



Gjennomføring.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Våtsoner

1.ETASJE > BAD HOVEDSOV

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD HOVEDSOV

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD HOVEDSOV

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tv stue bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,3. Tørt på målested.

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



Fuktmåling.

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.
Ferdigattest foreligger og ansvarlig foretak har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll/samsvarserklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



Vindu i våtsone over badekar.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er under 1/50 fall fra dusjens nedslagsfelt til sluk, uten nedsenk.

Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone og oppbrett på 15mm kan ikke konstanteres.

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.
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på valgt løsning av eventuell membran-oppbrett ved dørterskel. Om dette ikke eksisterer anbefales det å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser i TEK17, for å sikre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet.

Konsekvens av for lite fall i dusjsone kan være at bruksvann ledes saktere mot sluk og det er større muligheter for at vann havner utenfor dusjsonen ved bruk.



12mm/m fra dusjens nedslagsfelt.



Relativt flatt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under badekar. Smøremembran.



Synlig membran.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Våtsoner utenfor dusj

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger utenfor dusjsonen og bak vask er kledd med trepanel og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift. Det er ikke registrert fuktutslag eller skade ved befaring. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må for eksempel baderomsplater monteres på vegg i våtsoner utenfor dusj.

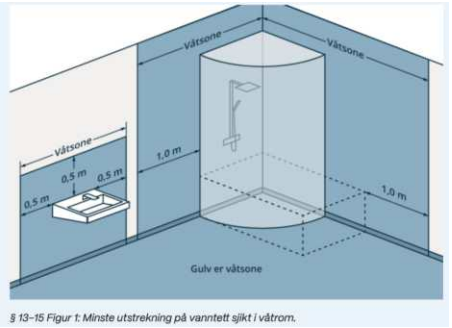
Manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg.

Kostnadsestimat for montering av baderomsplater i våtsoner utenfor dusjsonen bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vask.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Våtsoner

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under under 7. Tørt på målested.

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



Fuktmåling.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.
Ferdigattest foreligger og ansvarlig foretak har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll/samsvarserklæringer foreligger og at bygget er

Tilstandsrapport

oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm ved innerdør og 5mm fra balkongdør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone og oppbrett på 15mm kan ikke konstanteres.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Innhent dokumentasjon på valgt løsning av eventuell membran-oppbrett ved dørterskel. Om dette ikke eksisterer anbefales det å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser i TEK17, for å sikre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet.



Noe hul-lyd på ytterste fliser.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



Synlig membran

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Våtsone vegg

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er utett rundt avløp fra vask.

Våtsoner på vegg bak vask er kledd med trepanel og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift. Det er ikke registrert fuktutslag eller skade ved befaring. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør tettes rundt avløp til vask for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker skade.

For å lukke avviket må for eksempel baderomsplater monteres på vegg i våtsone bak/rundt vask.

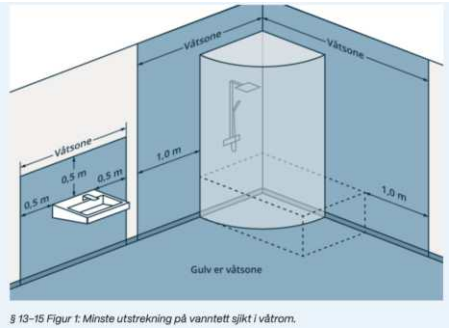
Manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg.

Kostnadsestimat for montering av baderomsplater i våtsone bak/rundt vask bør innhentes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vask.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Våtsoner.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under sikringsskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested.

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Noe slitasje.



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (tørt)

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv og sokkel. Panel på vegger og tak. Plassbygde sitte/liggenenker.



Badstu

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.



Veggventiler

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran.



Utekran.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.

Tilstandsrapport

TG 0 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.

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet.

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.
   2020 Ved nybygg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon på boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 håndslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



NGU

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020. Betongplate på mark.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Glippe mellom to ringmurselemter med noe eksponert isopor.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Glippe mellom elementer bør tettes med egnet masse for å sikre mot inntrenging av mus/nedsatt funksjon på isolasjon.



Glippe mellom elementer.

TG 0 Terrengforhold

Merknad: Et hjørne av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom i henhold til NVE.



NVE.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Oljetank

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

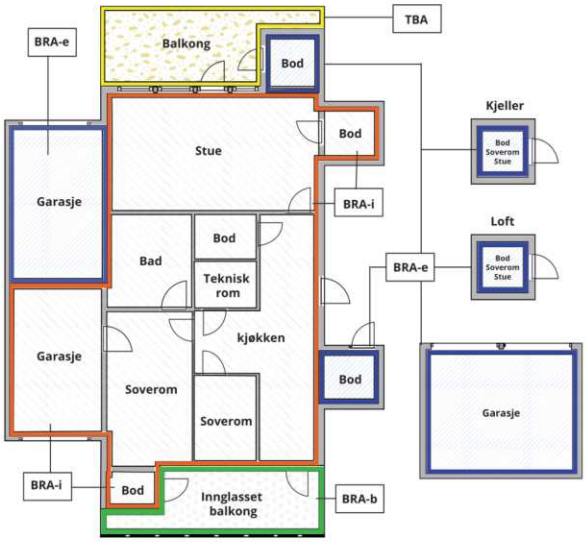
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	126	4		130	14		130
Hems						33	33
SUM	**126**	**4**			**14**	**33**	**163**
SUM BRA	**130**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad hovedsov, tv stue, bad, badstue, vaskerom, stue/kjøkken	Utvendig bod	
Hems	Bod, soverom, tv stue		

Kommentar

Bra-e er utvendig bod ved inngangspartiet.

TBA er liten terrasse foran inngang og terrasse utenfor stue/kjøkken.

Hems har kun lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Ferdigattest foreligger fra 26/3-2020.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er fra 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom på hems har avvik på takhøyde med tanke på rom for varig opphold.

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)
Fritidsbolig	126	4

Kommentar

Fritidsbolig	S-rom er utvendig bod.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	197	32		0	2248 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Slåseterlia 64

Hjemmelshaver
Klæbo Johannes Høsflot

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Slåseterlia 64 har en fin beliggenhet i fjellheimen på Skei, med kort vei til dagligvare og alpinanlegg, samtidig som man har umiddelbar tilgang til skiløyper og turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har for det meste en relativt flat tomt, eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Varig Orkla forsikring	1333700			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	25.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	18.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	21.12.2025	Mindre endringer

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RC6153

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.
55251451

Selger 1 navn
Johannes Høsflot Klæbo

Gateadresse
Slåseterlia 64

Poststed	Postnr
SVINGVOLL	2652

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Varig Orkla forsikring

Polise/avtalenr.: 1333700

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251451

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjøpte hytta gjennom Jøra bygg som har stått for arbeidet
Arbeid utført av	Jøra Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jøra bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke til men fikk sett en sprekk på tilstandsrapport som ble gjort av Lillehammer takst

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jøra bygg som har bygget hytta og stått for dette arbeidet
Arbeid utført av	Jøra bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251451

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251451

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251451

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

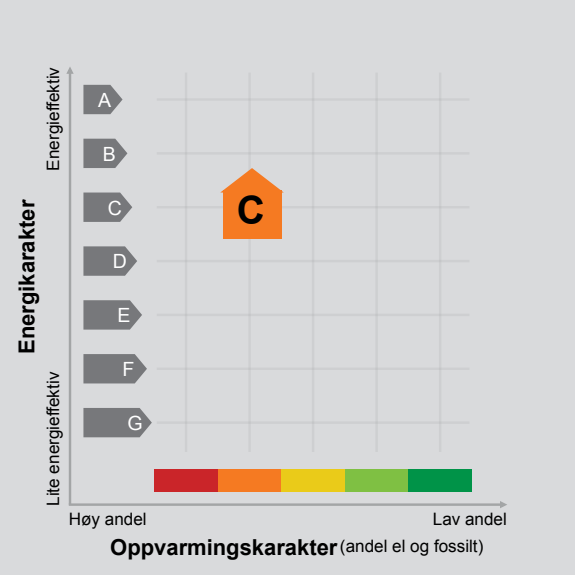
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Høsflot Klæbo	96fb20e52e2bbb2bc5dc840f88d7077e773f0dc3	18.12.2025 14:30:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251451

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

ENERGIATTEST

Adresse	Slåseterlia 64
Postnummer	2652
Sted	SVINGVOLL
Kommunenavn	Gausdal
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300765030
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193875
Dato	28.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

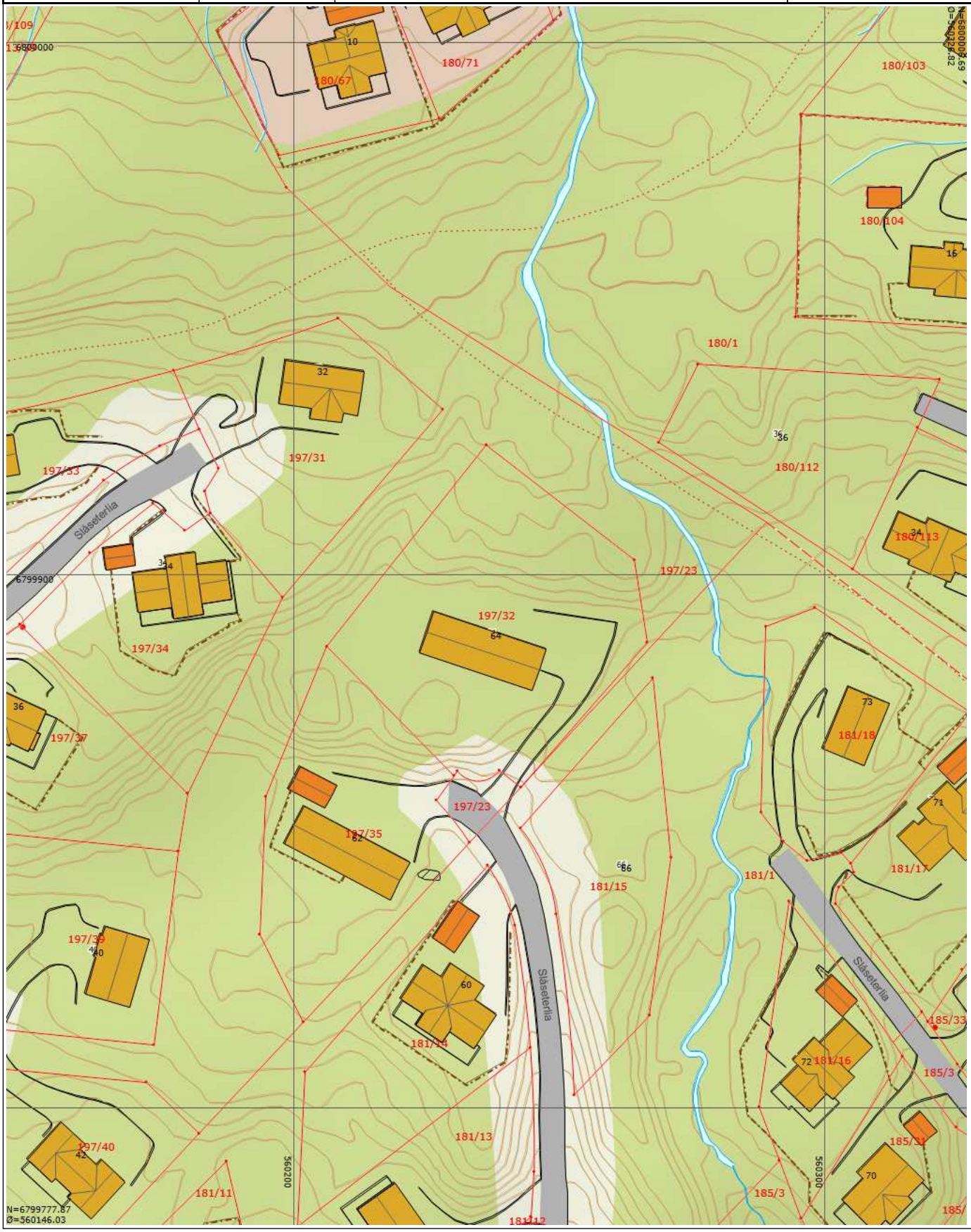
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Gausdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slåseterlia 64 2652 SVINGVOLL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Husnummer
- Skap
- Gjerde
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stein
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Veg
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Elv
- Høydekurve_Gausdal
- Privatveg gatenavn

Gausdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3441 - Gausdal kommune	**197**	**32**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300765030	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	160	129	129

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6799886.63 Øst: 560235.26 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	18.09.2019	19.09.2019	
IG-Igangsettingstillatelse	18.09.2019	19.09.2019	
FA-Ferdigattest	26.03.2020	26.03.2020	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	129	4	Kjøkken	2	2	Slåseterlia 64	197	32	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	15	0	0	129	129

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 355/19 D

Referanse
J-Journalnummer: 19/1956

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Gausdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3441 - Gausdal kommune	**197**	**32**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	2247,5	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.11.2018	Nei	Nei	Nei			Nord: 6799892.28648391 Øst: 560238.300044294 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Annen forretningstype	14.09.2020	14.09.2020			197/32	0
					197/23	0
					197/35	0
Oppmålingsforretning	27.08.2020	14.09.2020	369/18		181/1	0
					197/35	0
				Mottaker	197/32	2247.5
				Avgiver	197/23	-2247.5
Oppmålingsforretning	27.08.2020	11.09.2020	369/18		181/1	0
				Avgiver	197/23	-1594.1
					197/32	0
				Mottaker	197/35	1594.1
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			197/32	0
Oppmålingsforretning	31.10.2018	31.10.2018	369/18	Avgiver	197/23	-1586.3
					181/1	0
					197/32	0
				Mottaker	197/35	1586.2
Oppmålingsforretning	31.10.2018	31.10.2018	369/18		181/1	0
				Mottaker	197/32	2256.1
				Avgiver	197/23	-2256.1

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300765030	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	129	129

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Slåseterlia	64			Nord: 6799888.36 Øst: 560238.23 System: EPSG:25832		Grunnkrets 101-Engjom 1 Postnummerområde 2652-SVINGVOLL Stemmekrets 2-Østre Gausdal SKOLEKRETS 4-ENGJOM Kirkesokn 1-Østre Gausdal

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 151-18	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2247,5	Nord: 6799892,28656573 Øst: 560238,30004146 System: EPSG:32632	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:

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3441 - GAUSDAL
Gårdsnummer:	197
Bruksnummer:	32

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.10.2025 kl. 10:18
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:	
Etableringsdato:	12.11.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 197 / 32	2 247,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		221096	KLÆBO JOHANNES HØSFLOT	H0101	Ellefsens vei 11 7020 TRONDHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		221096	KLÆBO JOHANNES HØSFLOT	H0101	Ellefsens vei 11 7020 TRONDHEIM	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6799892	560238		2 247,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3441 - 197/32 Omnummerert fra: 0522 - 197/32			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.10.2018	Tinglyst	14.11.2018	0522grl	31.10.2018
Oppmålingsforretning	369/18	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0522 - 197/23	−2 256,1	
	18/1810	Mottaker	0522 - 197/32	2 256,1	
		Berørt	0522 - 181/1	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	27.08.2020			vinesp	14.09.2020
Oppmålingsforretning	369/18	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3441 - 197/23	−2 247,5	
	18/1810	Mottaker	3441 - 197/32	2 247,5	
		Berørt	3441 - 181/1	0	
		Berørt	3441 - 197/35	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.09.2020			vinesp	14.09.2020
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3441 - 197/23	0	
		Berørt	3441 - 197/32	0	
		Berørt	3441 - 197/35	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.10.2018	Tinglyst	14.11.2018	0522grl	31.10.2018
Oppmålingsforretning	369/18	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0522 - 197/23	−1 586,3	
	18/1810	Mottaker	0522 - 197/35	1 586,2	
		Berørt	0522 - 181/1	0	
		Berørt	0522 - 197/32	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	27.08.2020			vinesp	11.09.2020
Oppmålingsforretning	369/18	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3441 - 197/23	−1 594,1	
	18/1810	Mottaker	3441 - 197/35	1 594,1	
		Berørt	3441 - 181/1	0	
		Berørt	3441 - 197/32	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Slåseterlia	4264	64 EUREF89 UTM Sone 32 6799888	560238	Grunnkrets 0101 Engjom 1 Stemmekrets: 2 Østre Gausdal Kirkesokn: 03070601 Østre Gausdal Postnr.område: 2652 SVINGVOLL Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 765 030			Bebygd areal:	160	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	18.09.2019
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	129	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	18.09.2019
	Nord: 6799887	Øst: 560235		Bruksareal totalt:	129			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	26.03.2020
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

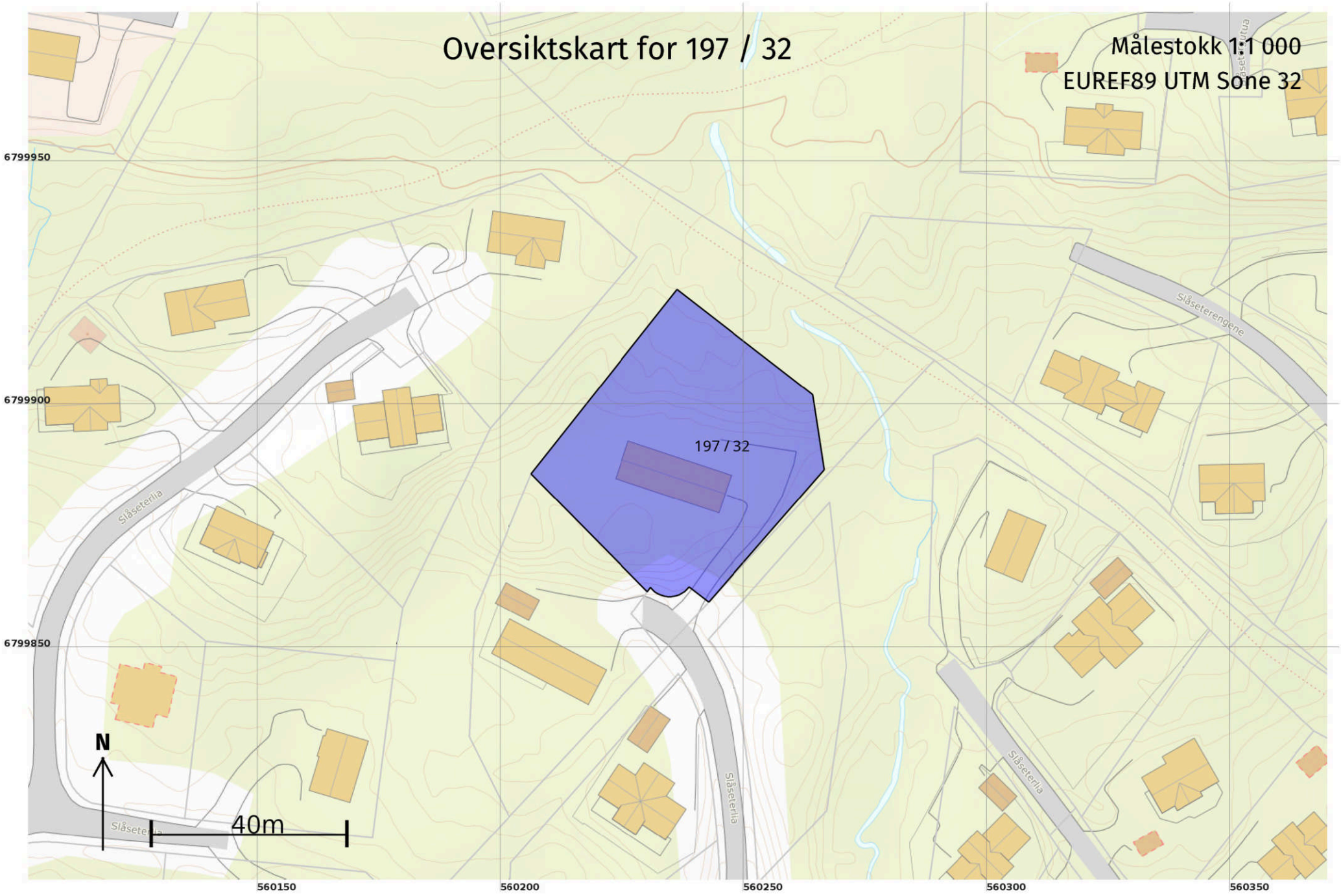
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	129	129	0	0	0

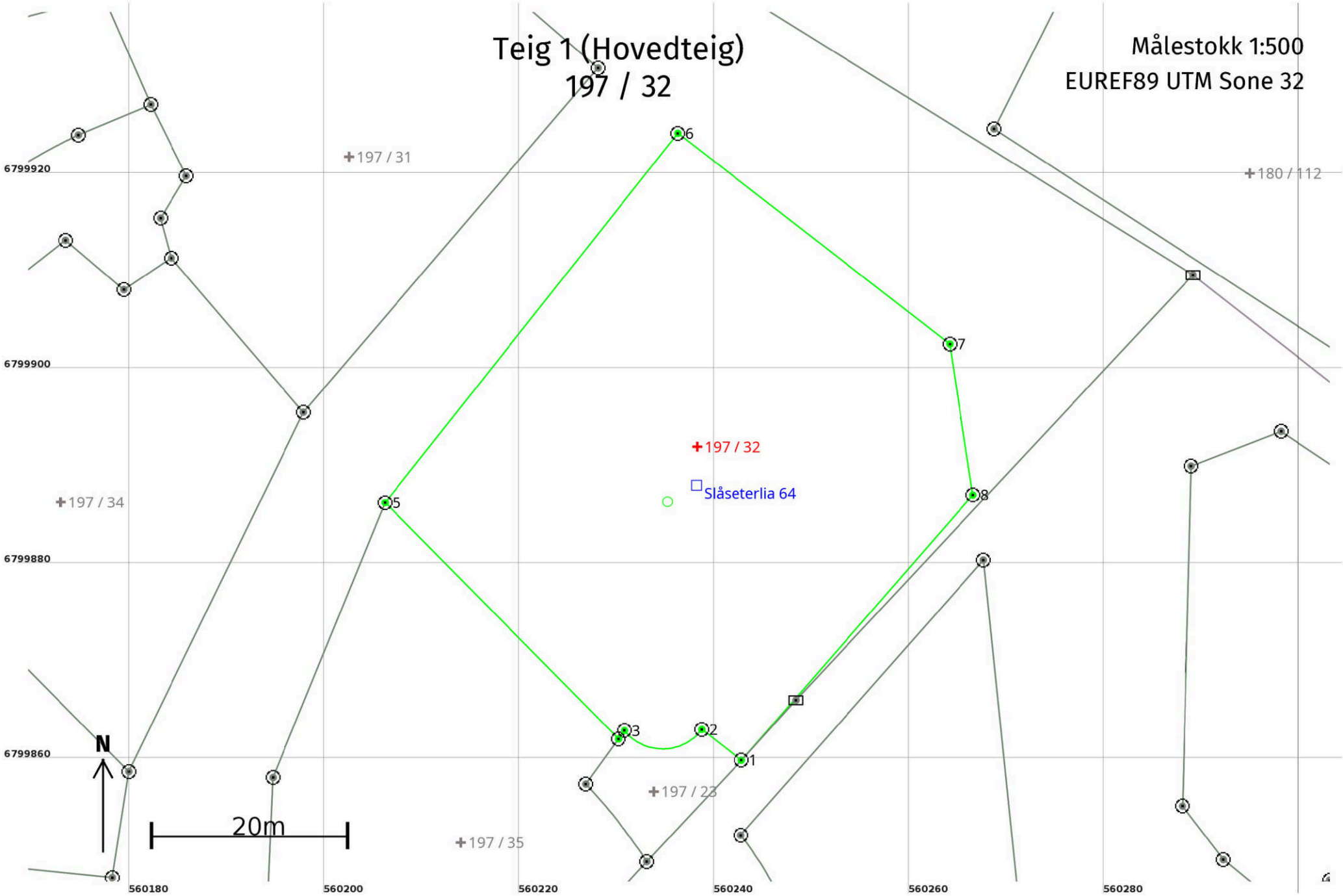
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4264 Slåseterlia 64	H0101	Fritidsbolig	129	4	Kjøkken	2	2	197/32

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	221096	KLÆBO JOHANNES HØSFLOT	H0101	Ellefsens vei 11 7020 TRONDHEIM


Oversiktskart for 197 / 32
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6799950
6799900
6799850
197 / 32
Slåseterlia
Slåseterengene
N
40m
560150
560200
560250
560300
560350


Teig 1 (Hovedteig)
197 / 32
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
197 / 31
180 / 112
197 / 32
Slåseterlia 64
197 / 34
197 / 23
197 / 35
6799920
6799900
6799880
6799860
560180
560200
560220
560240
560260
560280
N
20m
1
2
3
5
6
7
8

Areal og koordinater

Areal: 2 247,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6799892 **Øst:** 560238

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6799860,15	560242,83	Jord 5,15	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6799863,31	560238,77	Jord 9,14	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	10	5,00
3	6799863,20	560230,85	Jord 1,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6799862,33	560230,22	Jord 34,05	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6799886,55	560206,29	Jord 48,32	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6799924,41	560236,32	Jord 35,26	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6799902,81	560264,19	Jord 15,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6799887,34	560266,57	Jord 36,10	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 197 Bnr 32 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale avgifter er:		35 531,24 kr inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:		
Vann : Abonnement og forbruk:	x	
Avløp: Abonnement og forbruk:	x	
Tømming av slamavskiller		
Renovasjon:	x	
Brannsyn, feiing:	x	
Eiendomsskatt:	x	
Vannmålerleie:		

INFORMASJON OG LEGALPANT:

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

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

Evt andre kommentarer: 4. kvartal har forfall 20.11.25

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Gunhild S. Kveine Dato: 22.10.25

GAUSDAL KOMMUNE

Teknisk enhet

Jøra Bygg AS
Heimstadjordet 15

2656 FOLLEBU

ØSTRE GAUSDAL, 26.03.2020

Arkivkode	*Vår ref.(oppgis ved svar)*	*Mottatt*
GNR 197/32	19/1956-9	20.03.2020

G/BNR 197/32 - FERDIGATTEST PÅ OPPFØRT FRITIDSBOLIG, SLÅSETERLIA 64, INNENFOR OMRÅDEREGULERING SKEI SØR. TILTAKSHAVER JOHANNES HØSFLOT KLÆBO

Med hjemmel i PBL § 21-10 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i del sak 355/19 datert 18.09.2019.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Ajourført gjennomføringsplan, dtert 18.03.2020, foreligger. Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldene bestemmelser.

Byggesaksavdelingen har ikke foretatt befaring.

Tildelt adresse på eiendommen er: ***Slåseterlia 64, 2652 SVINGVOLL***
Vi minner om at huseier plikter å plassere husnummerskilt på bygningen, lett synlig fra innkjøring.

Det er 1 pipe på bygget.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Signe-Marit Brattås
Saksbehandler
Dir.tlf. 97 64 27 72

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 197 Bnr 32 Fnr _____ Snr _____

KONSESJONSOPPLYSNINGER:

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

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

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

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 22.10.2025

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 197 Bnr 32 Fnr _____ Snr _____

TILKNYTNING / OPPLYSNINGER OM VANN OG KLOAKK FOR EIENDOMMEN:

OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

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

DERSOM EIENDOMMEN IKKE ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

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

Evt tilleggsopplysninger om vann og avløp for eiendommen:	

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

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 22.10.2025

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 197 Bnr 32 Fnr _____ Snr _____

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	Slåseterlia				
Vegen er	Privat veg		x			
	Fylkesveg					
	Kommunal veg					
	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: 22.10.2025

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 197 Bnr 32 Fnr _____ Snr _____

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	Slåseterlia				
Vegen er	Privat veg		x			
	Fylkesveg					
	Kommunal veg					
	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: 22.10.2025

Gausdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3441 - Gausdal kommune	**197**	**32**	**0**	**0**	Slåseterlia 64, 2652 SVINGVOLL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Framtidig	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skei (17.6.2010)	2247.45m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3441 201104	Skei Sør (24.9.2014)	Fritidsbebyggelse	2243.85m^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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Ja

PLANID	Plannavn
3441 202001	Kommunedelplan Skei

KOMMENTARFELT:

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

OMRÅDEREGULERING SKEI SØR

Arkivsak:	11/735	
Arkivkode:	L12.201104	
Sakstittel:	Reguleringsplan for Skei sør	Dato: 27.06.2013 Revisjon: 28.01.2014, 24.02.2014, 01.09.2014. Revisjon: planutvalget sak.nr. 57/15, 13.11.2015. Revisjon: planutvalget sak nr. 58/17 og 59/174, 15.09.2017. Revisjon: planutvalget sak nr. 87/18, 16.11.2018. Revisjon: planutvalget sak nr. 37/19, 07.06.2019.

GODKJENT: Kommunestyret saknr. 53/14 **Dato: 25.09.2014**

1. GENERELT

1.01
Det regulerte område er vist på plankart i målestokk 1: 5000, datert 01.09.2014.

Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, PBL § 12-7.

1.02
Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse	(kode 1110)
Fritidsbebyggelse	(kode 1120)
Fritids- og turistformål	(kode 1170)
Næringsbebyggelse	(kode 1300)
Skianlegg/ løypenett	(kode 1410)
Informasjon/aktivitetsområde	(kode 1500)
Energianlegg (trafokiosk)	(kode 1510)
Renovasjon	(kode 1550)
Annet uteoppholdsareal	(kode 1690)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	(kode 2010)
Gang- og sykkelveg	(kode 2015)
Holdeplass for buss	(kode 2025)
Parkering	(kode 2080)
Midlertidig parkering/masselager	(kode 2800)

GRØNNSTRUKTUR

Turveg/sommerveg	(kode 3031)
Vegetasjonsskjerm	(kode 3060)

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Landbruksformål	(kode 5110)

Seterområde / Landbruk +	(kode 5113)
Friluftsformål	(kode 5130)
Spredt fritidsbebyggelse	(kode 5220)
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	(kode 5900)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsområde i sjø og vassdrag	(kode 6710)

HENSYNSSONER (PBL §12-6):

Frisiktsoner	(kode H140)
Høyspentlinjer/-kabler	(kode 300 - H330)
Faresone flom	(kode H320)
Landskap	(kode 500 – H550)
Bevaring kulturminner/kulturmiljø	(kode 500 – H570)

2. FELLES BESTEMMELSER

2.01 - *Rekkefølgebestemmelse.*
Før utbygging tillates igangsatt må det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, i henhold til plan- og bygningslovens kap. 17.

2.02
Innenfor alle reguleringsformål kan planutvalget tillate at det plasseres små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.

2.03
Før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak i byggeområder, må de i planen forutsatte fellesløsninger for atkomst og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. plan- og bygningsloven § 27 – 1 og 2.

2.04
Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse, fellesområder og uteoppholdsarealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Tiltak skal ha universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter

2.05
Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidig bebyggelse. Plassering av bygninger, parkeringsplasser, støttemurer, terrengbehandling og oppføring av gjerde skal framgå av planen. Kommunen kan kreve innsendt terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

2.06
Ved behandling av søknad om tiltak skal det påses at bebyggelsen får god terrengtilpasning. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen.

2.07
Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger.

2.08
Ved utbygging må en fare varsomt fram i terrenget, dvs. gjøre terrenginngrepene minst mulig. Snauhogst er ikke tillatt.

2.9
Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel.

2.10
Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

2.11
Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon, for eksempel parabolantenner. Parabolantenner kan tillates men da må antennen plasseres på hytteveggen under mønehøyde, og ha samme farge som hytteveggen.

2.12
Oppføring av gjerde – generelt
Det skal legges vekt på at gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området og det skal ikke virke dominerende. Gjerde skal oppføres med en høyde på 1,2 meter og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, f. eks skigard. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes.

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

Området definert som Skei sentrum i kommunedelplanen
Etter søknad kan det godkjennes oppføring av gjerde for større felles områder.

Området utenom Skei sentrum
Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på 400 m^2 inntil hytta for å skjerme inngangsparti, biloppstillingsplass, uteplass/terrasse, eller for å danne en "tunløsning" mellom ulike bygg på eiendommen. Bestemmelsen gjelder ikke byggeområdene H6 og H7 på Slåsetra.

2.13
Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.14
Det er tilstrekkelig areal til for snøopplag langs atkomstvegene i området.

2.15
Vassdragskryssinger: Alle vassdragskryssinger (veger, stier og skiløyper) må dimensjonere til å kunne ta unna for en 200-års flom + klimapåslag (20% på vannføring). Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom.

2.16
Omlegging: Omlegging og lukking av vassdrag er ikke tillatt, med unntak av omlegging innenfor områdene langs Ysterivegen og langs fylkesvegen fra planlagt kryssing skiheis/skiløype og ned til det gamle renseanlegget. Omleggingen skal utformes vassdragsteknisk tilfredsstillende for å unngå erosjon og kjøving, og dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200-års flom + 20% klimapåslag. Kommunen skal godkjenne planene for omlegging før tiltaket kan gjennomføres.

2.17
Uthus/garasjer:
Uthus og garasjer på inntil 50 m2 BRA kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke i de tilfeller der det er fastsatt byggegrenser for å ivareta andre hensyn, f.eks. avstand til felles adkomstveger, offentlige veger, vassdrag o.l. *(planutvalget sak.nr. 57/15, 13.11.2015)*

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG – PBL 12-5 nr.1

3.01 Boligbebyggelse (kode 1110)

3.01.1
I byggeområdet tillates bygd eneboliger med tilhørende garasje og uthus.
Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje, skal ikke overstige 25 % av tomtens areal. Mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. For garasje/uthus skal mønehøyden ikke overstige 5 m. Garasje/uthus skal ikke være over over 50 m^2 (%-BYA).

3.01.2
Det stilles strenge krav til materialbruk og bebyggelsens utforming. Bygningene skal ha arkitektonisk god utforming og materialbruk. Det skal benyttes matte og dempede farger på tak og på bygningene. All ny bebyggelse skal som hovedregel ha saltak. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader.

3.02 Fritidsbebyggelse (kode 1120)
3.02.1
Grad av utnytting, byggehøyder med mer

Tillatt grad av utnytting og byggehøyde i byggeområdene er angitt nedenfor. Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (% BYA). Bebygd areal er definert i veileder fra MD, T-1459, og omfatter alle bygg på tomta. Der tomtegrenser er regulert, gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

For områdene ovenfor (nord for) fylkesveg 337 gjelder:
BYA = 25 % Gesimshøyde: 3,00 m Mønehøyde: 5,00 m
H4 og H5: BYA = 30%, tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt skal ikke overstige 212m².
(Planutvalget sak.nr. 37/19, 07.06.2019)

For områdene nedenfor (sør for) fylkesveg 337 gjelder:
BYA = 25 % Gesimshøyde: 3,50 m Mønehøyde: 5,50 m

Gesimshøyden måles fra skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden måles fra overkant grunnmur.

Tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt skal ikke overstige 230 m2. For hytter med underetasje skal hovedplan ikke overstige 140 m2 (BRA). Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. TEK10 §5-2. Nødvendig parkeringsareal på hver tomt: (1,5x18 m2= 27 m2). Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- en bygning (hytte og uthus under samme tak)
- to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje)
- tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks/uthus/garasje og frittstående uthus/garasje)

Det tillates kun én hytteenhet (bruksenhet) pr. regulert hyttetomt. Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Tillatt bruksareal (BRA) for anneks/uthus/ er maksimalt 40 m2. For garasje kan det tillates et bruksareal (BRA) på 40 m2. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel).

I byggeområdene H31 kan det tillates oppført dobbelthytter med 2 bruksenheter under samme tak.

For H30 skal det utarbeides illustrasjonsplan som viser hele utbyggingen for vært av de 3 delfeltene, disse må være godkjent av kommunen før utbyggingen av de enkelte delfeltene kan starte. Illustrasjonsplanen skal minimum vise plassering av framtidig bebyggelse, interne veger, parkeringsarealer, terrengbehandling, støttemurer, vann- og avløpsledninger og oppføring av gjerder. *(planutvalget sak.nr. 59/17, 15.09.2017)*

3.02.2
Anneks skal være frittstående og tilfredsstille reguleringsplanens øvrige krav. Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse. Regulerte tomter vist på planen kan ikke deles ytterligere.

3.02.3
Utegulv/veranda skal ikke være dominerende. Utegulv er definert til å ligge inntil 0,5 meter over planert terreng. Utegulv medregnes ikke i utnyttingsgraden, mens veranda regnes med i utnyttingsgraden.

3.02.4
Terrengtilpasning
Det stilles krav om at hyttene skal være tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,5 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 2,0 meter i bakkant av hytta.

3.02.5
Underetasje
For å sikre god terrengtilpasning kreves bebyggelsen avtrappet i plan eller oppført med underetasje på tomter brattere enn 1:6 i henhold til *«Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse – T1450»*. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,0 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 1,5 meter i bakkant av hytta.

Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det skal spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Det kan ikke bygges ramloft/oppstuggu på hytter som bebygges med underetasje. **(NB ! Faktor 0,3 benyttes ikke ved beregning av arealgrunnlag for kommunale vann- og avløpsavgifter)**

3.02.6
Grunnmur/ støttemur
Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Støttemurer skal utføres i naturstein.

Oppstuggu/Ramloft
Oppstuggu/ramloftløsninger kan tillates men mønehøyden skal ikke overstige 6 meter målt fra overkant grunnmur. Bruksarealet på ramloft/oppstuggu kan maksimalt utgjøre 1/3 del av arealet for hyttas plan 1. Det tillates ikke oppstuggu/ramloft på tomtene 25 og 26 i felt H33 (planutvalget sak.nr. 58/17, 15.09.2017).

Vinduer
Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på helhetsinntrykket og tilpasning til omkringliggende bebyggelse, særlig når det gjelder vinduer. Vinduer skal være småruta eller med annen oppdeling. Maksimal rutestørrelse 1 m2. Brystning på vinduer skal være minimum 30 cm.

Tak
Bygninger skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader. Takvinkel på 1:2 (26,5 grader) anbefales. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Det skal være tradisjonelt takutstikk på minimum 50 cm.

Materialbruk og farger
Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis. Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. Hovedhytte, og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

Moderne byggeskikk
I byggeområdene H27, H30, H31, H32, H33 og H35 tillates hyttebebyggelse med moderne arkitektonisk utforming (takform og vindusløsning). Takvinkel skal være min. 15 grader. Takutstikk min. 30 cm.

3.02.7
Utomhusarealer
Utomhusarealer skal opparbeides og istandsettes senest ett år etter at brukstillatelse er gitt og før

ferdigattest utstedes. Utomhusarealer skal ikke benyttes som lagringsplass.

3.03 Fritids- og turistformål (kode 1170)

3.03.1
I byggeområdet avsatt til fritids- og turistformål skal det oppføres bebyggelse for utleie, næring og varme senger. Innenfor området tillates også etablert serveringsvirksomhet med tilhørende serviceanlegg og garasjeanlegg under terrengnivå.

3.03.2
Grad av utnytting, byggehøyder mm
Tillatt grad av utnytting og maksimal byggehøyde er angitt nedenfor. Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (%-BYA). Bebygd areal er definert i veileder fra MD, T-1459, og omfatter alle bygg på tomta, samt nødvendig parkeringsareal. Der tomtegrenser er regulert, gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

OMRÅDE	BYA=%	GESIMSHØYDE	MØNEHØYDE
S3 og S9	30	6,5	9
S2b og S2f	30	3,5	5,5

Gesimshøyden måles fra skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden måles fra overkant grunnmur.

3.03.3
Utleiekrav
Hver boenhet skal være tilgjengelig for utleie minst 36 uker pr. år. Eier av enheten kan disponere enheten privat inntil 8 uker pr. år første halvår og inntil 8 uker pr. år andre halvår. Utleiekravet tinglyses som heftelse på hver boenhet/eierseksjon.

3.03.4
10 % av alle utleieenheter som er tilgjengelig for allmennheten skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Tomtene er merket på plankartet.

3.04 Næringsbebyggelse

I byggeområdet betegnet N skal det oppføres bygninger næringsbygg som angitt i kommunedelplanen.

Maksimal grad av utnytting og gesims-/mønehøyde:

BYA = 30 % Gesimshøyde: 6,5 m Mønehøyde: 9,00 m

Gesimshøyden måles fra skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden måles fra overkant grunnmur.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-36º. Takvinkel på 1:2 (26,5 º) anbefales.

3.05 Skianlegg/skiløyper (kode 1410)

3.05.1- *Alpinanlegg*
Innenfor området kan det utføres terrenginngrep og bygges nødvendige tekniske installasjoner som er nødvendige for alpinanlegget med de begrensninger som framgår av disse bestemmelser.

Ved utvidelse eller bygging av nye skiheiser og alpinnedfarter, skal det i tillegg til reguleringsplanen utarbeides en situasjonsplan som viser detaljert plassering av skiheis og andre tekniske innretninger, planlagte nedfarter og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det skal tas vare på eksisterende, og utvikles nye, stier, slik at allmennheten sikres fri ferdsel i barmarksesongen gjennom området. Arealer avsatt til alpinformål skal kunne nyttes til landbruksformål i sommerhalvåret, og dette skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

3.05.2 - *Skitrekk / stolheis*
Traseer for eksisterende og nye skitrekk og stolheis er tegnet inn på plankartet. Traseene kan justeres under detaljplanleggingen for å få best mulig tilpassing til terrenget. Ved bygging av bunnstasjon/toppstasjon for skitrekk skal det tas nødvendig hensyn til framkommelighet for turskiløypene som inngår i planen.

Største mastehøyde forutsettes å være 8 m for skitrekk og 10 m for stolheis.

Uthogd heistrasé skal ikke være bredere enn ca. 50 m. Der det er vegetasjon inntil den uthogde traseen, skal denne bevares som vindskjerm

3.05.3 - *Skinedfarter*
Skinedfarter kan anlegges innenfor området. Maksimal bredde på en planert nedfart er 100 m. Nedfartene skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at de fremtrer som myke linjer i landskapet. Inngrep i eksisterende terreng skal skje mest mulig skånsomt. Transport i anleggsperioden skal skje i områder som likevel vil bli berørt av utbygging. Skjæringer og fyllinger med mer enn 2 m vertikal høyde bør unngås. Overgangen mellom planert og eksisterende terreng skal gjøres mykt og uten bratte sidekanter (maks. 1:5).

3.05.4 - *Vegetasjon*
Bestående trær, kratt og bunndekke innenfor området skal tas vare på så langt som mulig. Verneskogbestemmelsene skal etterleves så langt som mulig. Gjenplanting av trær i kantene på uthogde områder bør foretas for å sikre mot vindfall eller erstatte vindfall. Der nytt bunndekke må etableres skal det tilsås med gras tidligst mulig etter anleggsperioden. Nødvendige grøfter og stikkrenner må anlegges for å sikre at nytt grasdekke etableres.

3.05.5 - *Turveger*
Traseer for turveg/sommerveg forutsettes omlagt i den grad de blir berørt av alpinanlegget.

3.05.6 - *Bygninger*
Innenfor området kan det oppføres mindre bygninger for drift av skitrekk/stolheis og enklere publikumsservice. Hver bygning skal ikke være større enn 20 m2 (%-BYA) og med ett plan. Maks. høyde fra underkant bjelkelag til gesims er 3 m.

3.05.7 - *Dokumentasjon*
Tiltakene er søknadspliktig, jfr PBL 20-1. Det skal vedlegges terrengprofiler som viser skjæringer og fyllinger.

3.05.8 - *Skiløypetraséer*
Skiløypetraséer tilrettelagt for preparering med løypemaskin vinterstid skal ha en regulert bredde som angitt på planen. Skiøypetraséene forutsettes omlagt i den grad de blir berørt av alpinanlegget.

3.06 Informasjon/aktivitetsområde (kode 1500)

På området kan det tilrettelegges for bilparkering, informasjonstavle og parkmessig anlegg med benker og bord. Parkeringsplassen må utformes slik at kjøring på den parkmessige delen forhindres og det må sikres en sikker utkjøring. Parkeringsplassen skal gruses opp med egnet masse. Den parkmessige delen skal tilsås med stedegen vegetasjon. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:1,5. Informasjonstavler skal ha en utforming og størrelse som samsvarer med kommunens gjeldende bestemmelser om skiltbruk.

3.07 Energianlegg (nettstasjoner og lignende) (kode 1510)

3.07.1 - *Nettstasjoner*
Innenfor området regulert til energianlegg kan det plasseres nettstasjoner og lignende. Det tillates ikke oppført andre bygninger innenfor dette området.

3.08 Renovasjonsanlegg (kode 1550)

Området skal benyttes til etablering av anlegg for avfallsbehandling, for eksempel miljøtorg med avfallsbrønner. Mindre bygninger/installasjoner til formålet tillates oppført. Området skal gis en mest mulig skånsom utforming. Det skal beplantes rundt området for å skjerme mot innsyn. Andre måter å skjerme mot innsyn kan godtas dersom det er mer hensiktsmessig.

3.09 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse til utbygging (rammetillatelse/tillatelse til tiltak) på nye tomter i byggeområdene, skal det være inngått utbyggingsavtaler for de angitte områdene, og vilkårene i den enkelte utbyggingsavtale skal være innfridd, (jfr. eget temakart " REKKEFØLGEKART").

Utbyggingsområde:	Tiltak knyttet til utbyggingen:
• *H33 og H35*	• Etablering av gang- og sykkelveg + løype (GS/L1-GS/L4, GS5, GS6) Utbedring av Slåsetervegen (V1), etablering av bussholdeplass (B1-B5) og opparbeidelse av løype (L1)
• *H32*	• Etablering av gang- og sykkelveg + løype (GS/L2-GS/L4, GS5, GS6) etablering av bussholdeplass (B2-B5) og opparbeidelse av løype (L2)
• *S9*	• Etablering av gang- og sykkelveg (GS4-GS7), opparbeidelse av løype (L4 og L6) og etablering av buss-holdeplass (B4)
• *H30, H31*	• Etablering av gang- og sykkelveg (GS4-GS7)

	• Utbedring/ sikring av tursti (S1)
• *H16*	• Etablering av gang- og sykkelveg (GS6, GS8) • Etablering av opphøyd fartshump ved innkjøringen til Majorsligutua.
• *S3*	• Etablering av planfri kryssing av Vaskeribekken (K6), etablering av gang- og sykkelveg (GS8), opparbeidelse av løypetrase (L5). • Etablering av opphøyd fartshump ved innkjøringen til Majorsligutua.
• *H1-H3, H36,H37 (inkl. fortettingstomter)*	• Opparbeidelse av løype (L4) og etablering/utbedring av løype (SL1/SL2) • Etablering av planfri kryssing av Sørskeivegen (K2)
• *S2A,B,D,E,F,H,I, J*	• Opparbeidelse av løype (L5) og etablering av planfri kryssing av skiløype (K5) • Etablering av opphøyd fartshump ved innkjøringen til Majorsligutua.
• *Heis1, eller ved 50 enheter i planområdet samlet*	• Etablering av planfri kryssing av fylkesvegen (K1), etablering av gang- og sykkelveg + løype (GS/L4) og etablering av parkering (P2)
• *Heis2*	• Etablering av planfri kryssing av Sørskeivegen (K2-K4) og etablering av parkering (P1 og P3) • Flytting av golfbanen

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL 12-5 nr. 2

4.01 Veg (kode 2010)

4.01.1 - *Generelt*

Formålet omfatter både kjøreveger og annen veggrunn. Store skjæringer og fyllinger inngår ikke i reguleringsformålet. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer skal ha en avrundet profil mot eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/plantes med stedegen vegetasjon i forbindelse med at anleggsarbeidene sluttføres..

4.01.2 - *Fylkesveg 337*

Fylkesvegen har en regulert bredde på 12 meter.

4.01.3 – *Atkomstveger*

Atkomstvegene har en regulert bredde på 8 meter inkludert veggrøft og opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder på minimum 4 meter. Stikkveger har regulert bredde på 6 meter og opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder på minimum 3 meter.

4.02 Gang- og sykkelveg (kode 2015)

Reguleringsformålet omfatter arealer fra skulderkant til skulderkant. Gang- og sykkelveg anlegges separat med bredde 3,5 m og minst 3 m grøft mot fylkesvegen. Terrengbehandling skal utføres tilsvarende angitt for veger. Byggeplan (teknisk plan) for tiltaket skal omsøkes og godkjennes av Vegvesenet før igangsetting.

4.02.1 – *Segalstadsetervegen*

Nedre del av Segalstadsetervegen er regulert til gang- og sykkelveg, men tillates brukt som kjøreveg inntil det blir bygd ny hovedatkomst inn til Skei sentrum i henhold til kommunedelplanen.

4.03 Parkering/midlertidig masselager (kode 2080)

Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Eksisterende trær skal i noen utstrekning bevares for å skjerme parkeringsplassen og myke opp inngrepet. Største tillatte skråning er 1:1,5. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon i forbindelse med at anleggsarbeidene sluttføres.

Området skal brukes til massedeponi av overskuddsmasse i byggeperioden. Under byggeperioden skal området være forsvarlig sikret. Deponerte masser skal være rene og skal ikke inneholde miljøgifter. For at plassen ikke skal framstå som skjemmende for omgivelsene må deponerte masser planeres utover etter hvert. Etter at bruken av massedeponiet er avsluttet skal området opparbeides som parkeringsplass som angitt på planen.

5. GRØNNSTRUKTUR – PBL 12-5 nr. 3

5.01 Turveg/sommerveg (kode 3031)

Alle veger som omfattes av formålet er kun tillatt for kjørende trafikk i sommerhalvåret og tillates ikke brøytet.

5.02 Vegetasjonsskjerm (kode 3060)

Jordlovens § 9 og § 12gjelder for reguleringsformålet vegetasjonsskjerm, dvs at det er forbud mot deling av landbrukseiendommen, jfr. jordlovens § 2.

Trær og busker skal bevares som et skjermende skogbelte, ut fra hensynet til funksjonen som landskaps- og klimavernområde og som frilufts- og rekreasjonsområde for allmennheten.

I barskogen kan det bare hogges enkelttrær. Det forutsettes da at det finnes tilstrekkelig med utviklingsdyktige trær som kan overta plass og produksjon etter de trær som hogges. Lauvskogen kan tynnes og forynges under skjerm av eldre lauvtrær.

Kommunen har det formelle oppsynsansvaret for vegetasjonsskjermen og all hogst skal meldes til skogansvarlig i kommunen senest 3 uker før hogst skal settes i gang. Tilbakemelding fra kommunen skal foreligge før hogsten settes i gang. Det som skal hogges må på forhånd være merket av skogansvarlig i kommunen.

6. LANDBRUKS-, NATUR-OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, PBL 12-5 nr. 5

6.01 Landbruksformål (kode 1510)

I områdene regulert til landbruksformål skal det drives tradisjonelt jord- og skogbruk.

6.02 Friluftsformål (kode 5130)

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon innenfor friluftsområdene er bare tillatt for etablering av løypetraséer, stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler i bakken gjennom friluftsområdene.

6.03 Seterområde (kode 5113)

Alle tilbygg, nye bygg og sæterbebyggelse skal underordne seg den miljømessige og arkitektoniske karakteren i omgivelsene med hensyn til plassering, størrelse, takform, fasadeutforming, materialvalg og farger, jfr. pkt. 8.03.1 - *Hensyn landskap.* Denne bestemmelsen må brukes innenfor rammen av PBL. § 29 – 2.

6.04 Spredt fritidsbebyggelse (kode 5220)

Reguleringsformålet omfatter eiendom med eksisterende bebyggelse. Det er ikke tillatt med nybygg og tilbygg.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE – PBL 12-5 nr. 6

I områder i og langs vassdrag er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 bokstav a, b og c, nærmere enn 30 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Forbudet gjelder i områder regulert til grønnstruktur og LNFR.

Tiltak i eller langs vann, elver eller bekker som i vesentlig grad reduserer natur- eller rekreasjonsverdien tillates ikke. Inngrep i og langs vassdrag må avklares i henhold til bestemmelsene i *Vannressursloven.* Tilrettelegging for friluftformål kan tillates der dette ansees

formålstjenlig.

8. HENSYNSSONER – PBL 12-6

8.01 Faresone (kode 300)
8.01.1 - *Høyspenningsanlegg (inkl. høystpentkabler)*
Faresonen omfatter alle høyspenningsanlegg innenfor planområdet. Eventuelle tiltak og arbeid i faresonen må avklares med linjeeier.

8.02 Sikringssone (kode 100)
8.02.1 - *Frisikt*
I frisiktsoner i vegkryss som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av minimum 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Det henvises til Veglovens bestemmelser.

8.02.2 - *Flom*
Innenfor sona er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak. Det kan bare åpnes for slike tiltak dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot flom i henhold til pkt. 2.15 og 2.16, jfr. TEK10 § 7-2 .

Vassdrag og dimensjonering: Rekkefølgebestemmelse knytta til krav om plan for overvannshåndtering og vannlinjeberegning dersom man skal bygge innenfor hensynssona + dimensjoneringskravet for vassdragskryssinger.

8.03 Angitt hensynssone (kode 500)
8.03.1 - *Hensyn landskap*
Setrene med tilhørende grøntområder/seterløkker er viktige elementer i kulturlandskapet og disse områdene skal ivaretas mest mulig som helhetlige miljøer. Viktige elementer i kulturlandskapet skal så langt det lar seg gjøre bevares og skjøttes etter retningslinjene angitt i kommunedelplanen.

Til vedlikehold skal nyttes tradisjonelle materialer og metoder. Eventuelle nybygg og tilbygg skal harmonere med seterlandskapet når det gjelder form, farge, materialvalg og størrelse og tilpasses lokal byggeskikk. Plasseringen av eventuelle nybygg skal ta hensyn til kulturlandskapet.

Veilederen "Landbruk Pluss" skal brukes for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Tiltak som etter veilederen ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, kan vurderes i en dispensasjonssak. Vinterstue og nye bygg til utleie med mer, vil normalt ikke være nødvendig av hensyn til driften og kan av den grunn ikke påregnes å bli godkjent. Hva som skal tillegges vekt ved vurdering av om det skal gis dispensasjon etter PBL framgår av bestemmelsene til kommunedelplanen.

8.03.2 - *Hensyn bevaring kulturmiljø*
Innenfor områdene regulert til LNFR – vern kulturminner/kulturmiljø etter § 12-5 nr. 5 ligger

- en fangstlokalitet id 157729 med fire fangstgroper, et kullfremstillingsanlegg id 157727 med en kullgrop, og et kullfremstillingsanlegg id 157726 med en kullgrop.
- et kullfremstillingsanlegg id 157734 med en kullgrop og et malmlager. Fylkeskommunen har gitt tillatelse til inngrep i kullgrop id. 157734 uten vilkår om arkeologisk gransking for tiltak i hht. planen.

- en fangstlokalitet id 60700 med en fangstgrop.

Kulturminnene og deres sikringssone på 5 meter er automatisk fredet etter *Lov om kulturminner* §§ 4, 6 og 8. Hensikten med verneområdene er å ivareta kulturminnene og det landskapet de inngår som en del av. Alle tiltak innenfor disse arealene skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

9. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN – PBL 12-6

Linjesymboler (byggegrense, senterlinje)
Byggegrense målt fra regulert senterlinje veg er angitt på plankartet. Der annet ikke er angitt gjelder generell byggegrense 4 meter fra formålsgrense.

Punktsymboler(planfri kryssing – kulvert/ skibru)
Det skal bygges planfrie kryssinger der det er angitt på plankartet.
Tiltaket må omsøkes og godkjennes av kommunen før byggearbeidene igangsettes.

10. BESTEMMELSESOMRÅDER

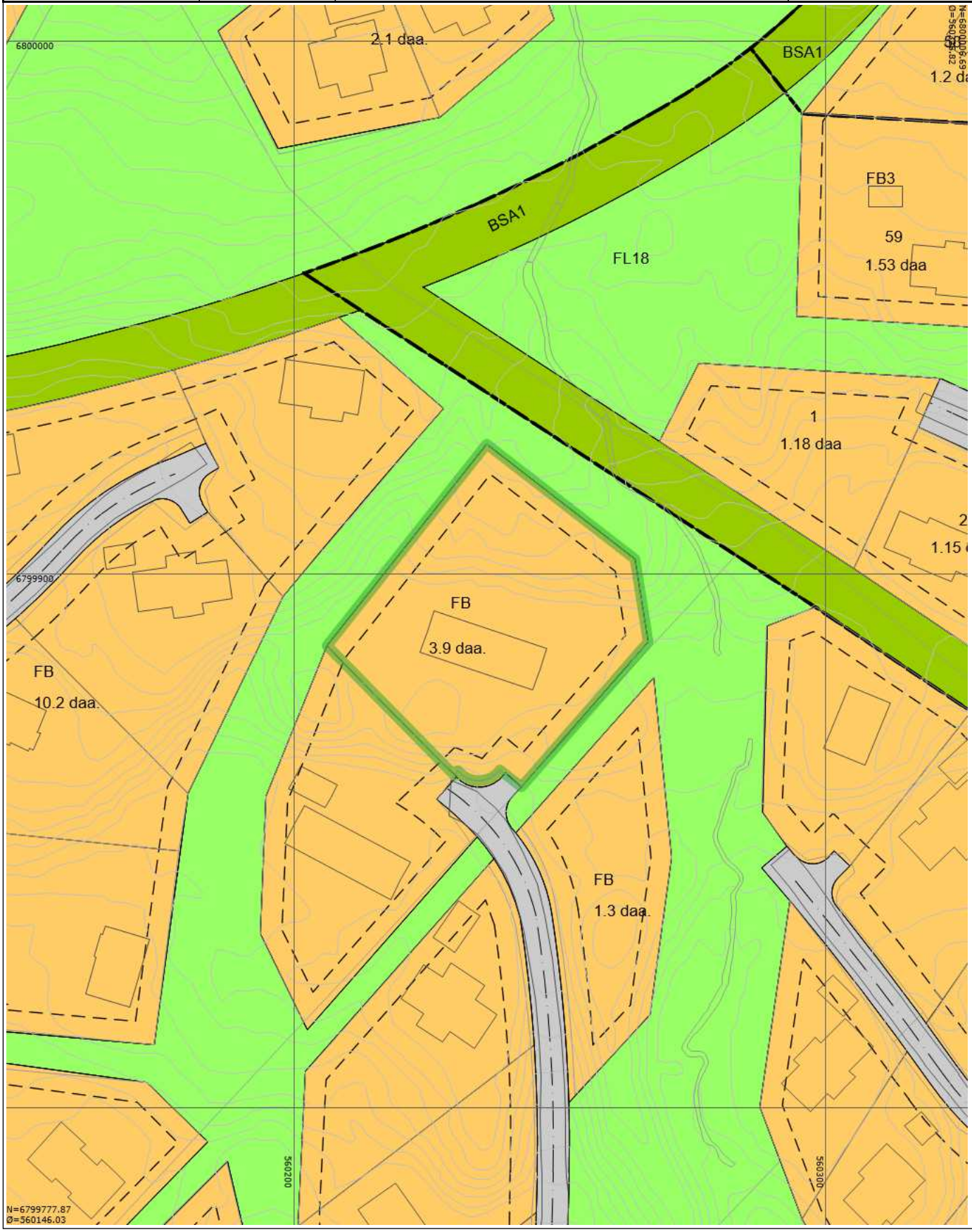
Automatisk fredede kulturminner (id 243923 og id 243926) som er frigitt av Oppland fylkeskommune, kulturarvenheten, er vist som bestemmelsesområd BO6_ og BO6_2 *(planutvalget sak.nr. 87/18, 16.11.2018).*

Gausdal kommune

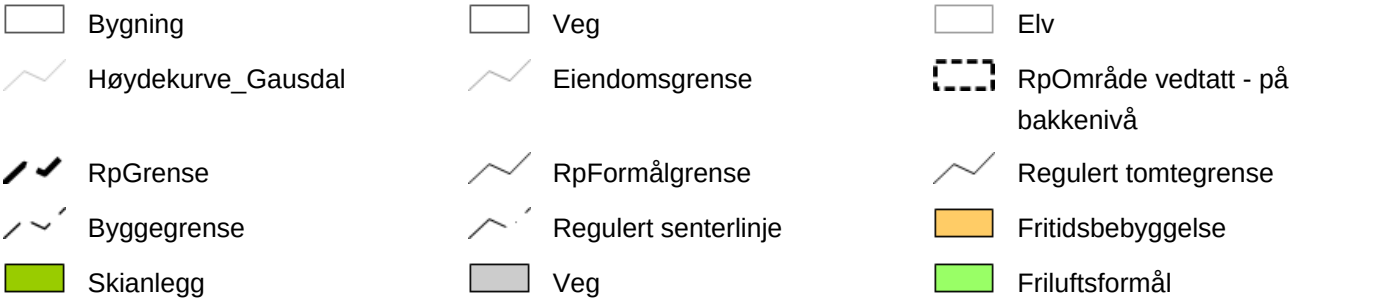
Reguleringsplan (ikke komplett)

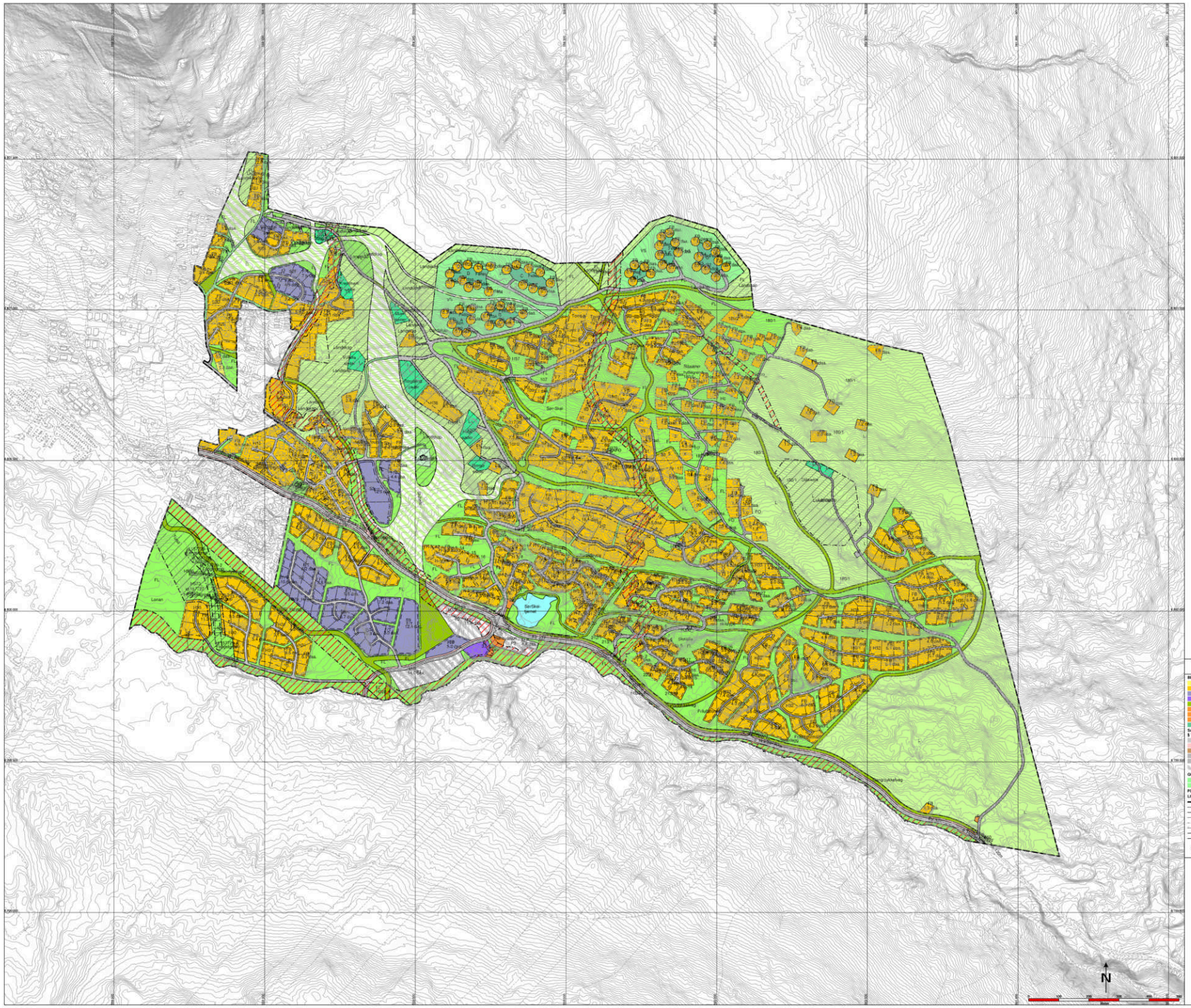
Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slåseterlia 64 2652 SVINGVOLL			
Annen info:	Skei Sør			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring





TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Skoleanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Annen offentlig/privat tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Holdeplass/plattform
- Parkering
- Parkeringsplassen
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturformål

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm

FORSVARET (PBL § 12-5, nr 4)

LINJESYMBOLER
- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Grense for snarformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)
- LNFR - 1/da/
- Landbruksformål
- Seterområde
- Fritt/allemål
- Spredt fritidsbebyggelse
- LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)
- Fritt/beområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Hensyn landskap
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE
- Båndlegging etter lov om kulturminner

FARESONE
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspenkabler)

SIKRINGSONE
- Frisikt

PUNKTSYMBOLER
- Tunnelåpning

Målestokk 1:4000

Områdereguleringsplan for Skei sør

Gausdal kommune

Ny plan/ Endr.		Kartgrunnlag:	PBB
Reguleringsbestemmelser:	Vedtatt 25.09.2014	Målestokk:	1:4000 / A0
Planbeskrivelse:		Plan ID:	20134
Rekkefølgekrav:		Revisjon:	01.04.2014

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
Kunngjøring oppstart av planarbeid	76/11	01.11.2011	GLIPO
1. gangs behandling utvidget høringsrom	156/13	07.07.2013	GLIPO
Offentlig ettersyn fra 01.07.13 til 01.09.13			GLIPO
2. gangs behandling/ utlegningsvedtak	3/14	07.02.2014	GLIPO
Offentlig ettersyn fra 10.02.14 til 01.04.14			GLIPO
3. gangs behandling/ utlegningsvedtak	87/14	12.06.2014	GLIPO
Kommunestyret	93/14	25.09.2014	GLIPO

BEARBEIDELSE
Planen er lagret på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret 25.09.2014
Gausdal 30.10.2014

Hans Oddvar Hanstad
Ordfører

Gudmund Forsetth
Plankontor

N

0 100 200 300 400 500 600
Meter

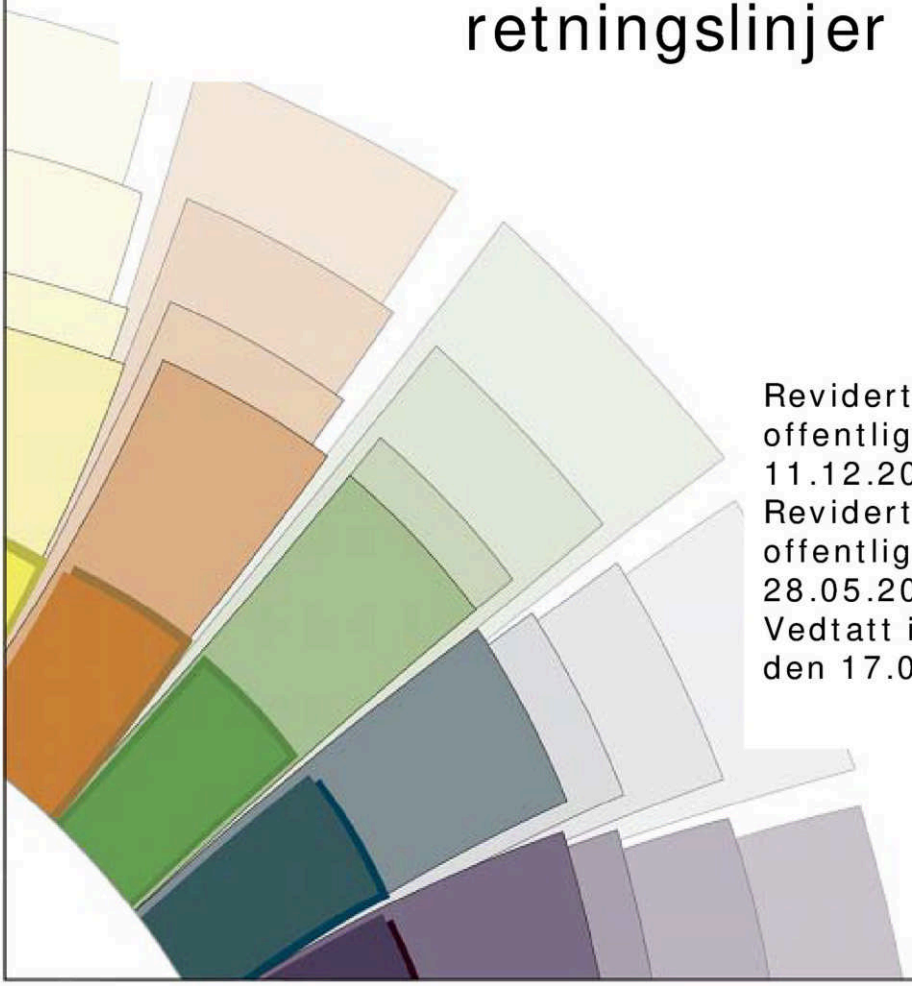
GAUSDAL KOMMUNE
-offensiv og spennende!

Gausdal Kommune
2651 Østre Gausdal
Servicetorget tlf: 61 22 45 92
Sentralbord tlf: 61 22 44 00
Faks: 61 22 09 54

Kommunedelplan for Skei

2010 - 2022

Planbestemmelser og retningslinjer



Revidert etter første gangs offentlig ettersyn 11.12.2009
Revidert etter andre gangs offentlig ettersyn 28.05.2010
Vedtatt i KS-sak 49/ 10 den 17.06.2010

INNLEDNING

Kommunedelplanen for Skei består av plankart for arealbruk i målestokk 1:10 000, med utfyllende bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse med konsekvensutredning og temakart for gjerde.

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-6 første ledd skal kommuneplanen legges til grunn ved planlegging, utbygging og forvaltning innenfor planområdet. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende.

Minst en gang i hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den, jf. pbl. § 20-1 femte ledd. Planutvalget kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger, jf. pbl. § 7.

Kommunen bør kontaktes før eventuelt reguleringsplanarbeide igangsettes, jf. pbl. § 30 første ledd.

Plankartet og de utfyllende bestemmelsene trer i kraft fra den dato kommunedelplanen er vedtatt av kommunestyret, dersom det ikke er reist innsigelse mot planen, jf. pbl. § 20-5 femte ledd. Planen kan ikke håndheves før den er kunngjort.

Målet med kommunedelplanen er:

- Avklare arealbruken innenfor planområdet.
- Alle investeringer i infrastruktur innenfor planområdet skal sikres gjennom inngåtte utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger, jf. pbl. 64, 64a og 64b og ved rekkefølgebestemmelser i kommunedelplanen.
- Drift av infrastruktur innenfor planområdet skal dekkes gjennom frivillig inngåtte partnerskapsavtaler inngått mellom kommunen, Skeikampen Pluss, utbyggere, næringsdrivende og hytteeiere.
- Planbestemmelser og retningslinjer skal være så klare, oversiktlige og entydige at saksbehandler ikke skal være i tvil ved behandling av relevante plan- og byggesaker for området.

ORGANISERING OG FINANSIERINGSMODELL FOR FELLESGODER

Næringslivet på Skei er organisert i Skeikampen Pluss BA. Skeikampen Pluss BA består av næringslivsbedrifter, utbyggere og grunneiere, og generalforsamlingen har vedtatt eierandel etter omsetning/størrelse på andelshaver.

Finansiering av fellesgoder er planlagt skal skje gjennom ett sett med avtaler:

- Utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger for investeringstiltak, jf. pbl. § 64a.
- Partnerskapsavtale mellom Skeikampen Pluss og kommunen – gjelder både investering og drift.
- Partnerskapsavtaler mellom Skeikampen Pluss og utbyggere – gjelder både investering og drift.
- Bidrag fra hytteeiere når det gjelder drift.

Generell modell:

Finansieringsordning	Bidragsyter	Fellesgoder		Stier og løyper	
		Investering	Drift	Investering	Drift
1. Utbyggingsavtale	*Utbygger, grunneier*				
2. Avtalebasert	*Bedrift, utbygger, grunneier, hytteeier*				
3. Frivillig	*Hytteeier*				

Fra kommunens side vil det være en forutsetning av at det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, jf. kommunens prinsippvedtak etter pbl. § 64a. Det anbefales at partnerskapsavtaler inngås, for å sikre en god gjennomføring av planen og god utvikling av Skei for alle parter.

Utbygging av infrastruktur styres dessuten av rekkefølgebestemmelsene i planbestemmelsene.

Følgende tiltak innenfor planområdet skal finansieres gjennom utbyggingsavtaler og partnerskapsavtaler:

Tiltak	Utbyggingsavtaler nye områder	Skeikampen Pluss BA
Skiløyper, sykkel- og turstier	I tilknytning til utbyggingsområdene	I fjellet
Skilting stier	X	X
Skilt veger til bedrifter		X
Felles planfrie kryssinger skiløype/veg (kulverter, skibruer)	X	(X)
2 rundkjøringer	X	(X)
Gang- og sykkelveger	X	
Ny skistadion, lysløype	(X)	X
Gjerde for beitedyr i sentrum	(X)	X
Skøytebane	(X)	X
Oppgradering badeplass og fiskeplass	(X)	X

PARTNERSKAP MELLOM GAUSDAL KOMMUNE OG SKEIKAMPEN PLUSS BA

Det er inngått en partnerskapsavtale mellom Gausdal kommune og Skeikampen Pluss BA. Det gjelder blant annet finansiering av investeringer i og drift av felles infrastruktur. Videre arbeides det med å få med grunneiere og utbyggere som har utbyggingsområde innenfor planområdet, som medlemmer i Skeikampen Pluss. Skeikampen Pluss inngår partnerskapsavtaler med disse grunneierne.

FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER I SKEIOMRÅDET

Kommunestyret vedtok i sak 03/08 den 31.01.2008 prinsipper og forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler med hjemmel i plan- og bygningsloven § 64 a. I tråd med vedtaket arbeides det med forslag til tilleggsbestemmelser for Skei-området. Et forslag har vært ute til høring, og blir nå revidert i tråd med den nye arealbruken som foreslås og det tilhørende behovet for infrastruktur. Dette skjer parallelt med sluttbehandling av kommunedelplanen.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR SKEI 2010-2022

Rettslig bindende bestemmelser som inngår i kommunedelplanen med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 er uthevet med ramme. Øvrig tekst utenfor rammene er retningsgivende og/eller av forklarende og informerende karakter. Øvrig tekst er retningsgivende for behandling av enkeltsaker.

1. PLANKRAV

For nye byggeområder inkludert aktivitetsområder, friområder og parkeringsplasser, for båndlagte områder, fareområder, og nye offentlige veger, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 81, 86a og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

1.1 Forholdet til jordloven

For områder hvor det i kommunedelplanen stilles krav om reguleringsplan, vil formell omdisponering fra landbruk til byggeområde finne sted når slik plan vedtas. Inntil da gjelder jordloven §§ 9 og 12 for disse områdene.

2. GENERELLE BESTEMMELSER

Godkjent kommunedelplan gjelder i prinsippet foran eldre reguleringsplaner. Dersom det er motstrid mellom eldre reguleringsplaner og kommunedelplan, gjelder kommunedelplanen foran reguleringsplanen. Reguleringsplaner som blir godkjent etter at kommunedelplanen er vedtatt, skal gjelde foran kommunedelplanen, jf. pbl. § 20-6 siste ledd.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Navn på reguleringsplan	Arkiv nr.	Siste endring/ vedtaksdato
Skeikampen alpin 2 – Snippen på Skei	L12.154	13.02.2001
Morken hyttefelt	L12.155	11.11.1997
Sør-Skei H4 og H5	L12.159	10.05.1994
Slåseter og Slåseterhyttegrend	L12.160	14.05.1996 og 22.06.2000
"Torebo" 155/15		

	L12.164 14.05.1996
Skei senter	L12.165 08.04.1997
Skei appartement	L12.166 31.03.1998
Sør-Skei H1, H2, og H3	L12.168 19.05.1998
Utvidelse av Gausdal Skisenter	L12.171 04.05.1999
Skei Fjellandsby	L12.174 18.09.2001
Bokstad seter m.m.	L12.176 25.09.2003 og 23.03.2007
Rabben	L12.179 17.03.2005
Sør-Skei H6 og H7	L12.180 23.11.2005
Nersetra	L12.181 23.11.2005
Skeislia	L12.182 27.03.2008
Fjerdrum seter m.m.	L12.185 24.04.2008

Følgende punkt i kommunedelplanen skal overstyre reguleringsbestemmelser i godkjente reguleringsplaner for hytter:

De to første parkeringsplassene på eiendommen skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget

for maksimalt tillatt areal/grad av utnytting.

På hver hyttetomt skal det bygges én bruksenhet. Der det er tillatt med anneks kan dette inneha alle funksjoner og utgjøre bruksenhet nr. to. Anneks skal være frittstående og tilfredsstille reguleringsplanens øvrige krav.

All hyttebebyggelse skal være i tradisjonell stil og tilpasses lokal byggeskikk. Det skal være tradisjonelt takutstikk. Vinduer på fritidsboliger/leilighetsbygg skal ha oppdelte vindusflater med moderat størrelse og antall.

For å sikre god terrengtilpasning på de bratte tomtene, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesimshøyde og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt.

Der det bygges hytte med underetasje skal arealet i underetasjen multipliseres med en faktor på 0,3 ved arealberegningen. Det kan ikke bygges ramloft på hytter som bebygges med underetasje selv om det er angitt ramloft i planen.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon, for eksempel parabolantenner.

Utegulv/veranda skal ikke være dominerende. Utegulv er definert til å ligge inntil 0,5 meter over planert terreng. Utegulv medregnes ikke i utnyttingsgraden, mens veranda regnes med i utnyttingsgraden.

Det skal generelt være fri ferdsel gjennom hytteområdene.

Vinduene skal fortrinnsvis være småruta, men annen inndeling kan også godkjennes. Brystning på vinduer skal i hovedsak være minimum 80 cm. Enkelte vinduer kan likevel ha brystning ned til 50 cm. På leilighetsbygg/forretningsbygg kan tillates noe større vinduer, mer glassbruk, større inndeling og med noe lavere brystning. Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende bebyggelse, særlig når det gjelder vinduer.

Følgende reguleringsplaner skal oppheves:

Navn på reguleringsplan	Arkiv nr. Siste endring/ vedtaksdato
Barhus/Paradis	L12.152 03.09.1979
Skeiområdet / Skei sentrum	L12.151 26.11.1984
"Fjellhaug" 210/7	L12.163 20.06.1995

Segalstad seter	L12.167 23.09.1997
Utvidelse av golfbanen på Skei m.m.	L12.172 19.09.2000
Olav Thon 210/26 og 210/30	L12.158 07.09.1993

Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet i en sone inntil 100 m fra vassdrag i spredtbygd strøk og 30 m i tettbygd strøk (vassdragsbelte), jf. pbl. § 20-4 annet ledd bokstav f. Dette gjelder ikke tiltak og anlegg som inngår i godkjent reguleringsplan eller har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet.

3. BYGGEOMRÅDER, pbl. § 20-4 første ledd

3.1 Generelt

Bygningene skal ha arkitektonisk god utforming og materialbruk. Det skal benyttes matte og dempede farger på tak og på bygningene. Bygningene skal ha tradisjonell takutstikk på minimum 50 cm.

Parkeringskjeller og tekniske rom helt under terreng skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for tomteutnyttelse.

Det stilles strenge krav til materialbruk og bebyggelsens utforming. All ny bebyggelse skal som hovedregel ha saltak.

Kommunen vil oppfordre utbyggere til at parkering i næringsområdene skal skje i parkeringskjeller eller parkeringshus, for å unngå at store areal i sentrum blir brukt til parkering.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner for utbyggingsområdene bør det vurderes alternative løsninger som reduserer energiforbruket totalt og elektrisitetsforbruket spesielt. I de sentrale områdene S1 og S2 skal alternative energikilder som bioenergi, m.fl. vurderes.

Planen viser byggegrense mot fjellet som er øvre anbefalte byggegrense mot fjellet. Byggegrensa kan sammenlignes med en markagrense. Det er ønskelig at byggegrensa mot fjellet skal verne mot viktige natur- og friluftsområder og verne mot videre utbyggingspress.

Grøntstruktur omfatter store og små naturpregede områder som for eksempel stier, skiløyper, lekeområde, idrettsanlegg, naturområder, bekker m.m. I planer for utbygging skal det redegjøres for hvordan tiltaket vil ivareta intensjonene for grøntstruktur.

Nye reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser og beskrivelse av håndtering og deponering av overskuddsmasse og snø i byggeområder.

For arealer avsatt til byggeområde idrettsanlegg, golf, alpint m.m, skal jordlovens §§ 9 og 12 være gjeldende.

3.2 Plankrav, pbl. § 20-4 annet ledd bokstav a

For byggeområdene kan arbeid og tiltak som er nevnt i pbl. §§ 81, 86 a, 86 b og 93 ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan.

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for følgende områder:

- Skiheis/alpinbakke og P7 mellom områdene S1B, S1C og S1F skal være med i reguleringsplan i den første av de tre områdene som blir regulert
- S2D, S2E, S2F, S2A, S2J og S2B
- S2G, S2H og S2I
- S4, S5 og S8
- Hele S9, P2, P3 og skiheis
- H30 og H31
- H32, H33 og H35

Det skal utarbeides reguleringsplan for hele utbyggingsområder og ikke bare deler av områdene, for eksempel enkelttomter.

3.3 Vilkår for utbygging og utbyggingsrekkefølge i reguleringsplaner, pbl. § 20-4 annet ledd bokstad b

Før det gis tillatelse til utbygging i byggeområdene må planlagt infrastruktur og andre tekniske anlegg av godkjent standard innenfor området være ferdig utbygd, jf. pbl. § 20-4 annet ledd, punkt b.

Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl § 20-4 annet ledd, punkt b:

1. Innenfor delområdene S1A-S1F kan ikke utbygging settes i gang før det foreligger godkjente reguleringsplaner for delområdene og det er bygd ut infrastruktur for det aktuelle området.

2. I tillegg må det bygges ut følgende infrastrukturtiltak, i samsvar med plankart, innenfor S1A-S1F, før utbygging av delområdene kan startes opp:
   - Ny avkjøring fra fylkesveg 337 og nye samleveger som vist på plankartet
   - Parkeringsplass P7 (gradvis utbygging kan godkjennes)
   - Nedgradering av eksisterende kjøreveger til kombinert gang- og sykkelveg og skiløype. Stenging av eksisterende vegkryss inn til sentrum fra Vaskerikrysset
   - Ny skiheis/alpinbakke ved Thon Hotel Gausdal (tilbringerheis fra Fjellandsbyen)

3. Ved utbygging jf. punkt 1 og 2, som utløser urimelige store infrastrukturtiltak, kan det godkjennes at det avsettes midler på fond til formålet. Dette inngår i utbyggingsavtalen.

4. Gang- og sykkelveger kreves opparbeidet slik plankartet viser på følgende strekninger før utbygging av utbyggingsområder på denne måten:
   - H11 og S1A: Langs Peer Gynt-vegen fra Veslesetervegen til Skei Appartement
   - S1B, S1C, S1D, S1E og S1F: Langs fylkesveg 337 fra Vaskerikrysset til kryss Veslesetervegen
   - S9: Langs fylkesveg 337 fra Sør-Skeivegen til rundkjøring ved Fjellandsbyen
   - H32 og H33: Langs fylkesveg 337 innen planområdet

5. Før utbygging av område S2D, S2E og S2F kan skje, må det bygges ny samleveg slik plankartet viser. Ved eventuell kryssing av atkomstveg og alpinnedfart skal det bygges planfri kryssing.

6. Det skal bygges følgende planfrie kryssinger skiløype/veg før følgende områder bygges ut:
   - S1A og S1B: Der skiløypa "lille blå" krysser Peer Gynt-vegen
   - S3: Ved kryssing av skiløype/nedfart gjennom H14 og Majorslivegen

7. Ved bygging av Sør-Skeiheisen skal det bygges:
   - Planfri kryssing ved passering av fylkesveg 337 og ved nedfart som krysser Sør-Skeivegen ved Kremmerlisetra og Ved østsiden av Toftesetra.
   - Parkeringsplass P2 og P3 (gradvis utbygging kan godkjennes)

Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggere innenfor hvert av punktene 1 – 7 i bestemmelsene over, slik at en sikrer finansiering av alle investeringer i planlagt infrastruktur innenfor området. Det anbefales at utbyggere er medlemmer i Skeikampen Pluss, og at det inngås partnerskapsavtaler for å sikre utbygging og drift av felles infrastruktur.

Hensikten med utbyggingsrekkefølge og bruk av utbyggingsavtaler er å sikre at planlagt infrastruktur innenfor det aktuelle området blir bygget ut og at kostnadene blir fordelt mellom alle aktuelle parter. Fordeling av kostnadene blir fordelt i utbyggingsavtalene for hvert delområde. Alle nye atkomstveger til utbyggingsområder som krysser skiløyper og alpinbakker skal være planfrie kryssinger.

3.4 Utfyllende bestemmelser til byggeområde, pbl. § 20-4 annet ledd bokstav b

3.4.1 Område for boliger

I område B2 kan det bygges boliger, med utnyttingsgrad BYA=25 %. Maksimal mønehøgde kan være inntil 7,0 m fra gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå.

3.4.2 Områder for erverv, forretning, service og reiseliv

I område S1A-S1F kan utnyttingsgraden være inntil BYA = 70 %. Maksimal mønehøgde kan være inntil 9,5 m fra gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå.
Innenfor området skal det som minimum være forretninger, service, bevertning, mv. i første etasje. I etasjene over skal det være rom for boliger/utleie, og andel boliger innenfor S1A-S1F over 1. etasje skal være minimum BRA = 20 %.

I de andre S-områdene kan utnyttingsgraden være inntil BYA = 30 %. Maksimal mønehøgde kan være:
- S2 og S6 inntil 5,0 m fra gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå.
- S3, S4, S5, S8 og S9 inntil 9,0 m fra gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå.

Sentrumsområdet S1 skal utformes med en bilfri sentrumsgate som går øst-vest som vist på plankartet. All varelevering til forretningene/hotellene/ serveringsstedene skal skje fra sør/baksida av bygningene.

I områder med kombinert formål erverv/fritidsbebyggelse skal minimum 60 % av arealet regulert til byggeområde utnyttes til erverv, og dette skal framgå av reguleringsplanen. Den delen av arealet som reguleres til erverv kan ha en utnyttingsgrad BYA = 30 %. Private hytter innenfor områdene har utnyttingsgrad BYA = 20 %, maksimalt tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt inntil 200 m^2.

I alle områder for erverv, forretning, service og reiseliv skal områdene utnyttes til utleie, næring og varme senger. Enheten skal være tilgjengelig for utleie 46 uker per år. Eier av enheten kan disponere enheten privat inntil 3 uker per år første halvår og inntil 3 uker per år andre halvår.

Hver enhet må gjøres ferdig, også utvendig og uteareal, før byggene kan tas i bruk.

Ved regulering av område S2A, S2B, S2D og S2F skal nødvendig areal til alpintrase og ski- og turløyper avklares.

3.4.3 Fritidsboliger – nye reguleringsplaner for hytter

Det kan tillates moderne byggeskikk i nye hytteområder. Byggeskikken skal være ensartet innenfor ett og samme område. Reguleringsplanen skal fastsette nærmere detaljer for moderne arkitektur.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon, for eksempel parabolantenner.

Det skal generelt være fri ferdsel for allmennheten gjennom hytteområdene.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. For å sikre god terrengtilpasning på de bratteste tomtene, kan bebyggelsen kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,0 meter i forkant av hytta i forhold til opprinnelig terreng, og det kan ikke være skjæring over 1,5 meter i bakkant av hytta. Dette medfører at det stilles krev om at hyttene må være tilpasset terrenget.

Situasjonsplan skal innsendes samtidig med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidig bebyggelse.

Område H30 – H31 og H32, H33 og H35 for fritidsbebyggelse
I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for H30 – H31 og H32, H33 og H35 skal det gjennomføres undersøkelser i forhold til registreringene av det biologisk mangfoldet for å avklare virkningene av utbygging og for å avklare avgrensningen av området nærmere.

3.4.4 Caravanplass

Før bygging av caravanplass blir igangsatt skal det i tillegg til reguleringsplan legges fram for godkjenning en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser vegatkomst, interne kjøre- og gangveger, vern av vegetasjon, plassering av bygninger og plassering av vogner.

Det er tillatt å føre opp bygninger som er nødvendige for drift av caravanplassen.

3.4.5 Golf

Ved utvidelse eller flytting av golfanlegget skal det i tillegg til reguleringsplanen utarbeides en situasjonsplan som viser detaljert plassering av hull, retning av utslag, opparbeidelse av området og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det skal tas vare på eksisterende, og utvikles nye, stier og skiløyper, slik at allmennheten sikres fri ferdsel hele året gjennom området.

3.4.6 Alpinområde

Ved utvidelse eller bygging av nye skiheiser og alpinnedfarter, skal det i tillegg til reguleringsplanen utarbeides en situasjonsplan som viser detaljert plassering av skiheis og andre tekniske innretninger, planlagte nedfarter og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det skal tas vare på eksisterende, og utvikles nye, stier, slik at allmennheten sikres fri ferdsel i barmarkssesongen gjennom området.
Arealer avsatt til alpinformål skal kunne nyttes til landbruksformål i sommerhalvåret, og dette skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

3.4.7 Skistadion

Før bygging av skistadion kan starte skal det utarbeides reguleringsplan. I tillegg skal det utarbeides situasjonsplan som viser detaljert plassering av stadion, skiløyper og andre tekniske innretninger og bygninger i forbindelse med stadion og bevaring av eksisterende vegetasjon.

Støyberegning fra skytebanen forutsettes gjennomført ved regulering av området.

3.4.8 Seterbebyggelse

For seterbebyggelse som er avsatt til byggeområde – erverv/forretning/service/reiseliv, skal jordloven fortsatt være gjeldende.

3.4.9 Kommunalteknisk anlegg

Det er ikke utarbeidet særskilte bestemmelser for kommunalteknisk anlegg.

3.4.10 Allmennyttig formål - fjellkirke

Det er ikke utarbeidet særskilte bestemmelser for allmennyttig formål.

3.4.11 Tilgjengelighet for alle / universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

3.4.12 Barn- og unges interesser

I byggeområder skal leke- og oppholdsarealer være opparbeidet, før byggetillatelse gis for nye boliger. Leke- og oppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen og ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftlinje.

3.4.13 Estetikk

Planlagt bebyggelse skal være i tråd med tradisjonell byggeskikk på Skei og tilpasses terrenget.

Store bygningsvolumer skal utformes slik at bygningen virker oppbrutt i fasade og gesims.

Vinduer bør ha inndeling i flere felt, og bygningselementer med omfattende bruk av vinduer skal unngås. Det stilles strenge krav til materialbruk og bebyggelsens utforming. Bygningene skal ha arkitektonisk god utforming og materialbruk. Det skal benyttes matte og dempede farger på tak og på bygningene.

Nær seterområder skal det være en buffersone som LNF-område, for å skille disse områdene fra nye byggeområder, sikre den allmenne ferdselen og for å ta vare på eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap.

Utvikling og utforming av sentrum skal følge grunnidéene i strategiplan for Skeikampen.

3.4.14 Oppføring av gjerde

Gjerdebestemmelser Skei sentrum:
Sentrum av Skei er definert på et eget temakart for Skei sentrum. Det er kun tillat å etablere gjerder innenfor felles områder utarbeidet i reguleringsplaner.

Gjerdet skal settes opp av trematerialе og kan ha maksimal høyde 1,2 meter. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves revet. Eier har ansvar for at bygninger og gjerder er sikret slik at beitedyr ikke blir innestengt eller sitter fast.

For områder utenfor område definert som Skei sentrum gjelder følgende:

Generelt angående gjerding:

1. Det kan gjerdes inn et areal på inntil 200 m^2 for hver hytteeiendom. Det kan gjerdes inn inngangsparti, biloppstillingsplass og eventuell terrasse.

2. Gjerder skal oppføres med en høyde på inntil 1,2 meter og skal settes opp av trematerialer.

3. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kommer til skade. Grinder skal vende utover. Gjerder skal vedlikeholdes slik at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr. Gjerdes som ikke vedlikeholdes kan kreves revet.

4. Gjerder skal utføres slik at stier, råk, tradisjonelle skiløyper og lignende ikke stenges.

Gjerdebestemmelsene kommer ikke til anvendelse på gjeldende reguleringsplaner før reguleringsbestemmelsene er revidert og vedtatt.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, PBL. § 20-4 første ledd nr. 2

4.1 Generelt for landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre nye boliger, ervervs- eller fritidsbebyggelse eller vesentlig utvidelse av disse, som ikke har tilknytning til stedbunden næring jf. § 20-4 annet ledd bokstav c.

Undersøkelsesplikten i forhold til kulturminneloven må avklares i reguleringsplanarbeid.

Vann og vassdrag inngår i LNF-områdene. Med vassdrag menes alle elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger med kontinuerlig tilløp.

Alle tilbygg, nye bygg og sæterbebyggelse bør underordne seg den miljømessige og arkitektoniske karakteren i omgivelsene med hensyn til plassering, størrelse, takform, fasadeutforming, materialvalg og farger. Denne bestemmelsen må brukes innenfor rammen av pbl. § 74 nr. 2.

Forholdet mellom de ulike interessene innenfor LNF-områdene blir regulert gjennom spesiallover som jordloven, skogbruksloven, naturvernloven, friluftsloven og vannressursloven. I områder der en av interessene er dominerende, kan det i reguleringsplan legges ut særskilt landbruksområde, særskilt naturvernområde og særskilt friluftsområde. Slik underinndeling har ikke rettslig virkning før reguleringsplan er endelig vedtatt.

I LNF-områdene kan det opparbeides løypetraséer, alpinnedfarter, stier og traktorveger og andre innretninger for aktuelle fritidsaktiviteter. Tiltakene må vurderes i forhold til søknads- eller meldeplikt. Områdene skal kunne benyttes til framføring av infrastruktur i bakken, og andre tekniske installasjoner. Anlegg av denne art skal byggemeldes og godkjennes av kommunen. Tiltakene må avklares i henhold til kulturminnelovens § 9 ved oversending til regional kulturminnemyndighet.

Tiltak i og langs vassdrag er søknads- og meldepliktig.

4.2 LNF-områder med spesielle kulturlandskapsinteresser

Viktige elementer i kulturlandskapet bør så langt råd bevares og skjøttes etter følgende retningslinjer:

- Grana må holdes nede i nødvendig grad, slik at den ikke dominerer de sentrale kulturlandskapsområdene.
- Tynning av lauvtreoppslag. Noe lauvskog beholdes som skjermer, men i noen områder vil det være riktig å tynne for å få fram en mer åpen bjørkeskog/skogholt.
- De turstier som tilrettelegges skal tilpasses eksisterende terreng. Berørte markflater bør såes til. Det samme bør selve gangtraséen.
- Aktiv jordbruksdrift i form av beitedrift er viktig for å holde kulturlandskapet i hevd, men også en opplevelseskvalitet i seg sjøl.
- Tynning og pleie for å opprettholde de beitepåvirka einerbakkene.

4.2.1 Sæteområder

Sæteområdene bør ivaretas mest mulig som helhetlige miljøer. Sætrene med tilhørende grøntområder/sæterløkker er viktige elementer i kulturlandskapet. Til vedlikehold skal nyttes tradisjonelle materialer og metoder. Eventuelle nybygg og tilbygg skal harmonere sæterlandskapet når det gjelder form, farge, materialvalg og størrelse og tilpasses lokal byggeskikk. Plasseringen av eventuelle nybygg skal ta hensyn til kulturlandskapet.

Innenfor LNF-områder med spesielle kulturlandskapsinteresser ligger det en del sætrer. Kommunen ønsker å legge til rette for utnytting av sætrene for å stimulere til bruk og vedlikehold av bygningsmasse. For disse sætrene; Enge sæter, Myre sæter, Sønstevold sæter, Tofte sæter, Kremmerli sæter, Vollslia sæter, Moen sæter, Bergseng sæter, Hage sæter, Bjørge sæter, Øvre Bjørge sæter, Søndre Kjos sæter, Bakkalykkja, Bokstad sæter, Segalstad sæter og Slåsætra gjelder følgende retningslinjer:

Kommunen skal bruke "Landbruk Pluss" aktivt for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Tiltak som etter veilederen "Landbruk Pluss" ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, skal videre kunne vurderes i en dispensasjonssak.

Vinterstue og nye bygg til utleie med mer, vil normalt ikke være nødvendig av hensyn til driften og kan av den grunn ikke påregnes å bli godkjent.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon etter pbl. skal følgende tillegges vekt:

- Om dispensasjonen vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller i konflikt med særpregede natur- og kulturlandskap.
- Om tiltaket gir negative virkninger for naboer.
- Om lokaliseringen av bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til grøntstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk – og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsformål.
- Tiltaket skal tilpasses omkringliggende bebyggelses størrelse, volum og byggeskikk.
- Om bebyggelsen tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet og tomtas utforming.
- Om atkomstforholdene er tilfredsstillende.
- Det kan etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp.

4.3 LNF-områder med spesielle friluftsinteresser

Alle nye tiltak skal underordne seg friluftsinteressene. Vegbygging og andre tekniske inngrep vurderes spesielt nøye, og ved tillatelse skal det stilles krav til estetisk hensyn og opprydding.

Disse områdene bør skjøttes etter følgende retningslinjer:

- Vegbygging og andre tekniske inngrep bør så vidt mulig unngås, med mindre de er til fordel for friluftsinteressene / landbruksinteressene.
- Skogen skal drives ut frå hensynet om å ta vare på et helhetlig skogsbilde.
- Ved hogging av skog bør det tas ut enkelttrær / grupper av trær, og det skal ikke være flatehogst.
- Hogstavfall skal ryddes bort fra stier.
- Rydding av stier og annen enkel tilrettelegging for friluftslivet er positivt.

5. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING, PBL. § 20-4 første ledd nr. 3

Det er ikke utlagt områder for råstoffutvinning i planen.

6. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SOM SKAL BÅNDLEGGES, PBL. § 20-4 første ledd nr. 4

Alle kulturminner fra oldtid og middelalder er automatisk freda etter § 4 i kulturminneloven (kulml.).

Dersom en finner slike kulturminner ved tiltak i marka, må arbeidet avbrytes i den grad det rører ved kulturminnet eller sikringssona på fem meter rundt det, jf. kulml. § 8. Melding om funnet må snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

Planen inneholder et båndlagt område. Det båndlagte område inneholder dyregraver som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Området er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan for Skeikampen alpin 2 – Snippen på Skei.

7. OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG, PBL. § 20-4, første ledd nr. 5

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan er det i områder i og langs vassdrag ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86a og 93.

Forbudet gjelder i LNF-områder og i båndlagte områder som ligger nærmere enn 100 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Tiltak i eller langs elver eller bekker som reduserer natur- eller rekreasjonsverdien bør unngås. Inngrep i og langs vassdrag må avklares i henhold til vannressurslovens bestemmelser.

Tilrettelegging for friluftsformål kan gjennomføres der dette ansees formålstjenlig.

8. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET, PBL. § 20-4 første ledd nr. 6

Plankartet viser nåværende og framtidig vegnett og parkeringsplasser.

Planlegging og prosjektering av gang-/sykkelveger og rundkjøringer skal godkjennes og kvalitetssikres av Statens vegvesen.

Det forutsettes at de store parkeringsarealene bygges i mindre flater og brytes opp med vegetasjon imellom.

Parkeringsplass P7 kan bygges med parkeringsplasser under bakkenivå.

Plankartet viser også nåværende og framtidige traséer for skiløyper, turstier, alpinnedfarter og nye løyper i tilknytning til ny skistadion.

Skiløyper/turveger nær sentrum skal opparbeides med god kvalitet og med universell utforming.

Ved opparbeidelse skal det tas hensyn til natur- og kulturlandskapet. Nye strøm-, telefon og andre kabler skal legges som jordkabel.

Planlagt ny veg til Austlid er ikke juridisk bindende før reguleringsplan er godkjent for hele traseen.

9. RESTRIKSJONSOMRÅDE

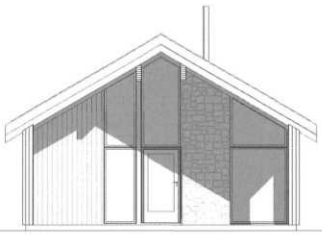
9.1 Fareområde – steinsprang

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal hensynet til fare for steinsprang avklares nærmere og vurdere om nødvendige sikkerhetstiltak skal iverksettes.

Dokid: 19025173 (19/1956-1)



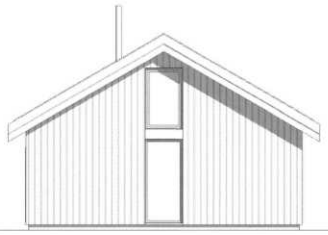
Fasade 1
1 : 100



Fasade 2
1 : 100



Fasade 3
1 : 100



Fasade 4
1 : 100

REV	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR
STATUS:	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK			
MÅL: 1 : 100	DATO: 19.08.19	TEG HL	KONT HG	GODK HG
TILTAKSHAVER:	Johannes H. Klæbo			
PROSJEKT: 18 002	Slåseterlia 64, gnr/bnr 197/32			
TEGNING:	Hovedhytte - fasader			

RAM arkitektur as
Elvegata 19
2609 Lillehammer
www.ram.arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

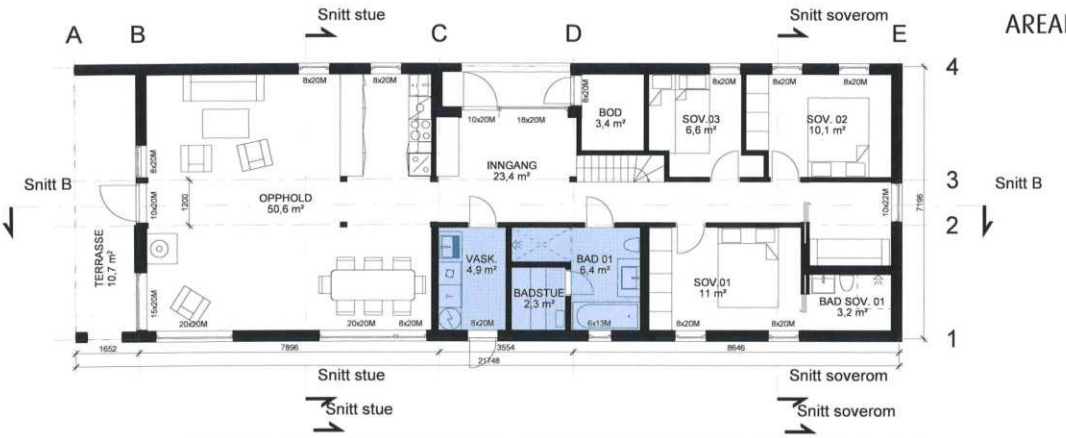
TEGNINGSNUMMER: 18 002 S103

REVISJON:

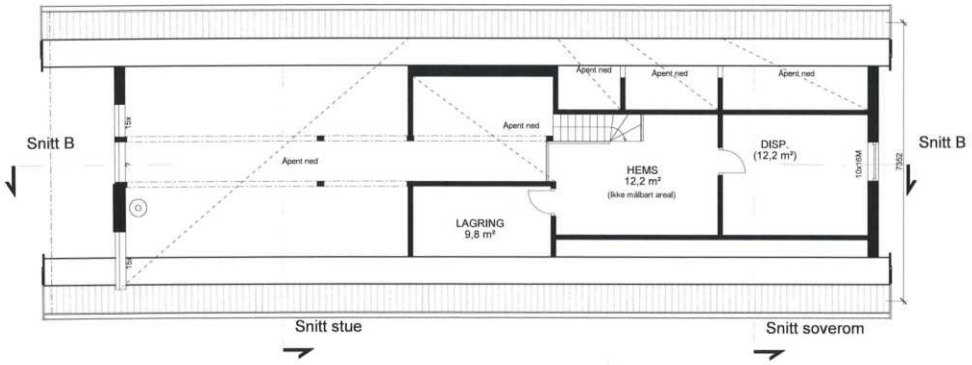
H:\18.002\tegninger\54 HØSTFLOT KLÆBO\REVIT\Sentralfil-IKKE RØR\18.002_Hytte_Klæbo FORSLAG BAD A.rvt

Dokid: 19025169 (19/1956-1)

Plan 01
1:100



Plan hems
1:100



AREALOVERSIKT PREG 125B

BRA innvendig :	129 m²
BRA totalt :	143 m²
BYA:	160 m²

REV	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR

STATUS: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

MÅL: 1 : 100	DATO: 19.08.19	TEG HL	KONT HG	GODK HG

TILTAKSHAVER: Johannes H. Klæbo

PROSJEKT: 18 002 — Sløseterlia 64, gnr/bnr 197/32

TEGNING: Hovedhytte - planer

RAM arkitektur as
Øvregata 19
2609 Lillehammer
www.ram-arkitektur.no

RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNUMMER: 18 002 S101

REVISJON:

H:\18.002\tegninger\54 HØSTFLOT KLÆBO\REVIT\Sentralfil-IKKE RØR\18.002_Hytte_Klæbo FORSLAG BAD A.rvt

Slåseterlia 64

HØYDE OVER HAVET

695 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 46 m
- 499 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 4 min
- Skitrekk i anlegget: 11



AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	35 min
Hamar	1 t 17 min
Oslo	2 t 31 min
Molde	220.1 km
Trondheim	234.2 km
Bergen	279.9 km

AKTIVITETER

Sport 1 Skeikampen	17 min
Skei Golfklubb	4 min
Skeikampen spa	4 min
Akebakke Skeikampen	5 min
Skeikampen Skøytebane	4 min
Skeikampen Terrengpark	7 min
Engjom skole	7 min
Østre Gausdal bygdahus	9 min

SPORT

Engjom skole	7 min
Østre Gausdal bygdahus	9 min
GO Trening Øyer	24 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	26 min

DAGLIGVARE

Joker Skeikampen	18 min
Matkroken Skeikampen	4 min

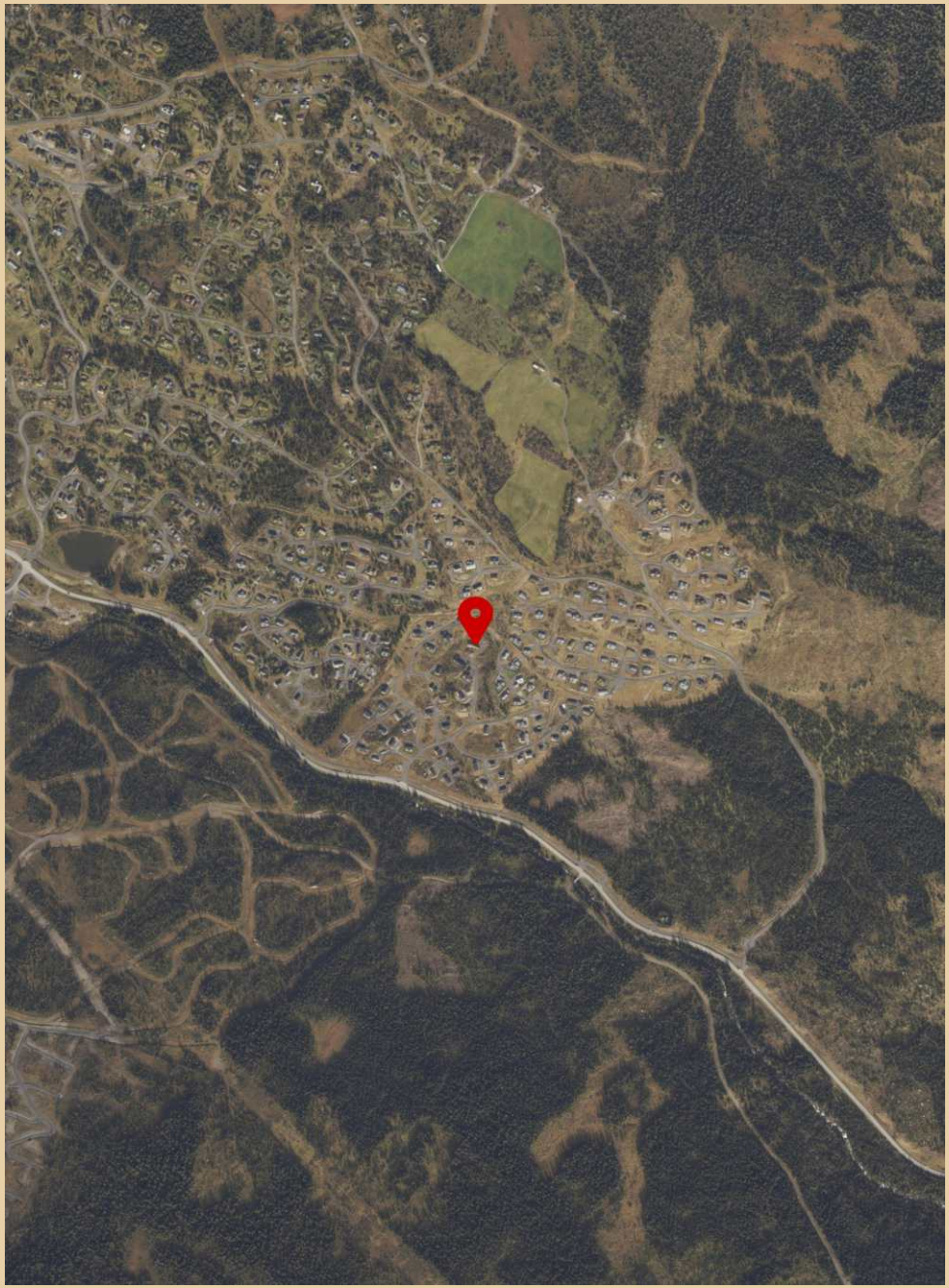
OFFENTLIG TRANSPORT

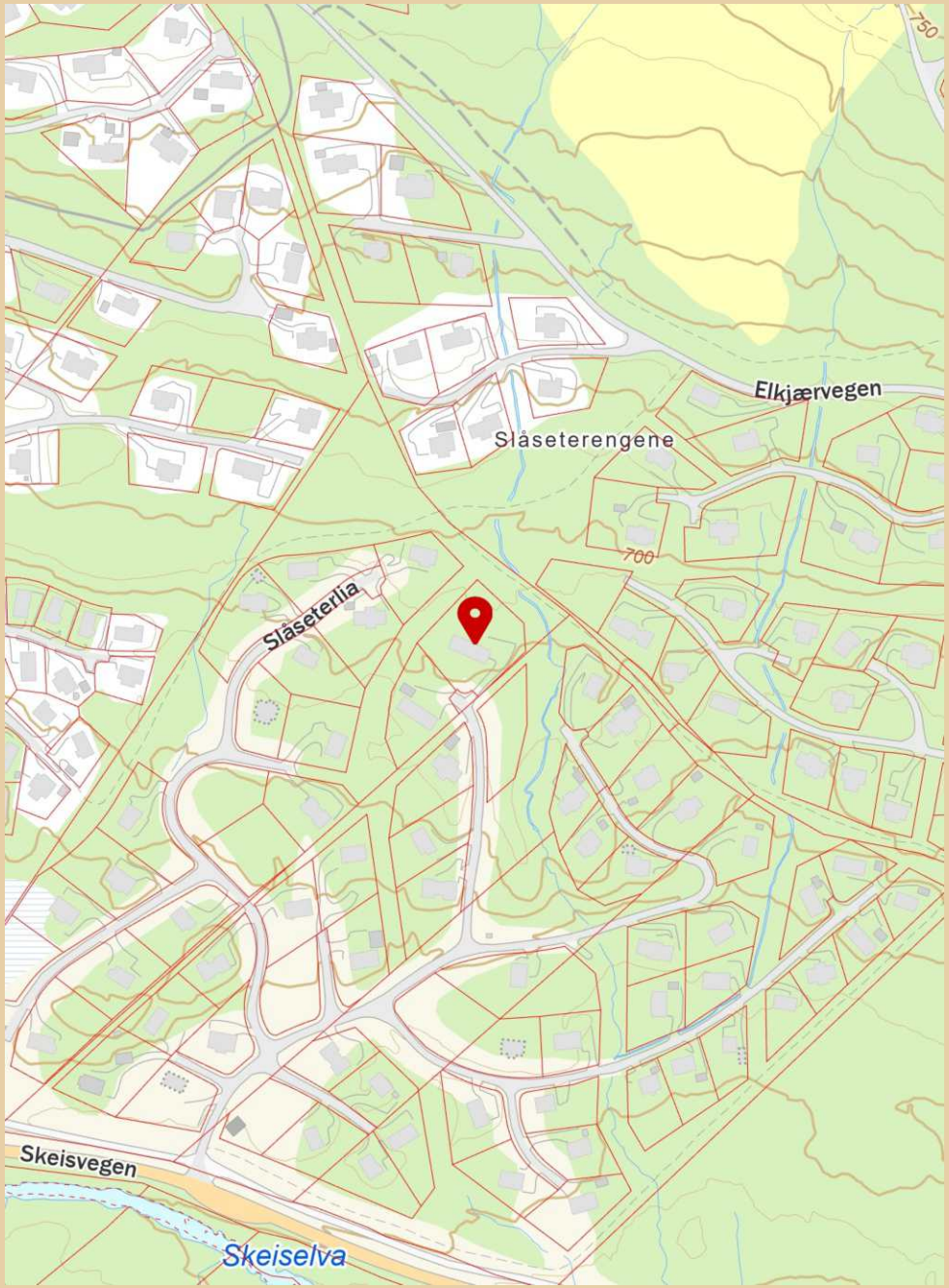
Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	27 min 29.3 km
Slåseterlia Linje 511	5 min 0.4 km
Hågåslettvegen Linje 511	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Gausdal	15 min
Gausdal Vinmonopol	15 min

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





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Slåseterlia 64, 2652 Svingvoll
Gnr. 197, Bnr. 32, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55251451

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Ole Rosten

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

E-post: ole.rosten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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