PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SØRSKEI-TJERNET 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

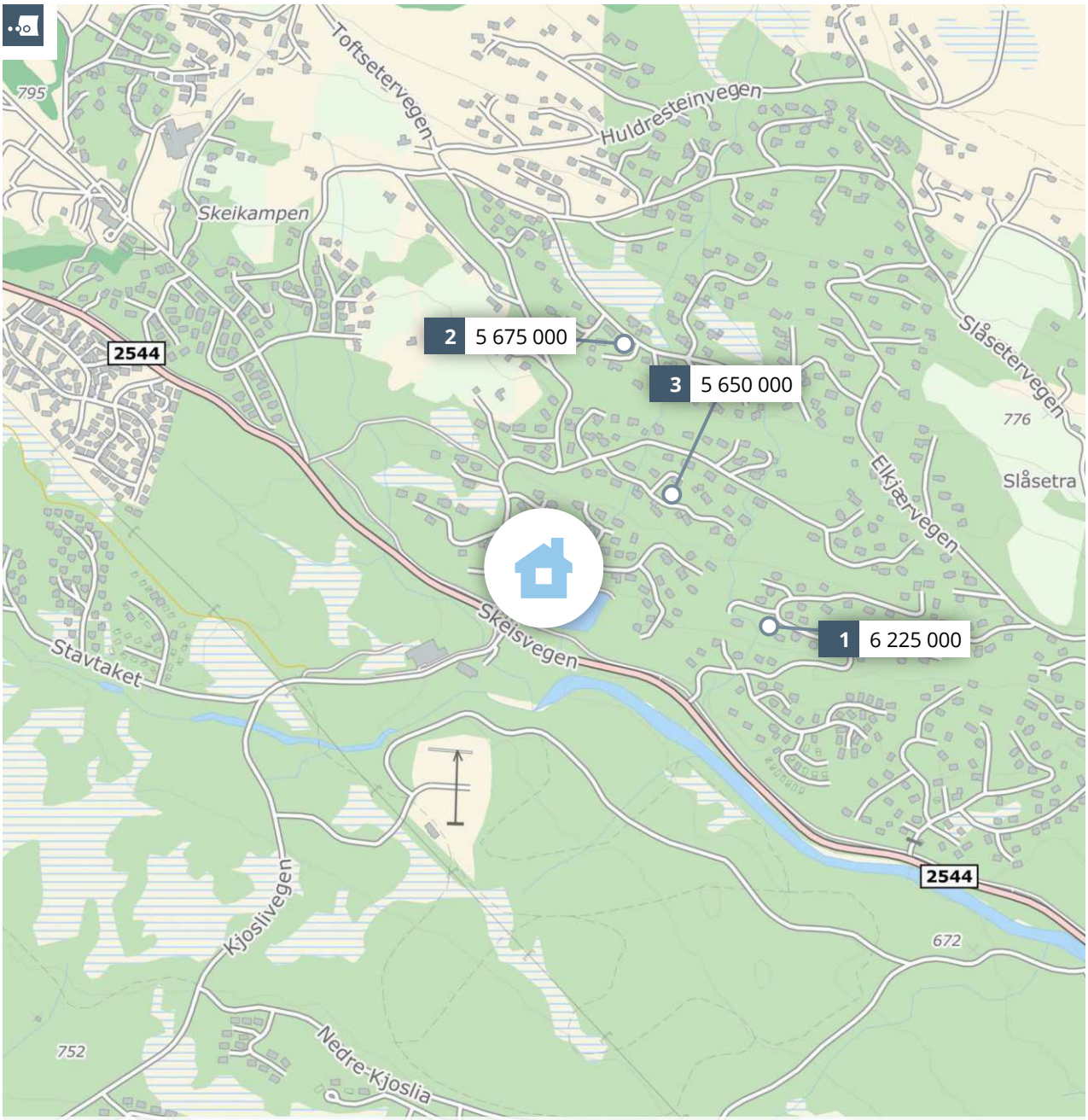
Energiattest

Informasjon innhentet fra Gausdal kommune

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØRSKEI-TJERNET 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 23.04.2026

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: Stig Henning Svartor.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørskei-Tjernet 3, 2652 SVINGVOLL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 166 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441 GAUSDAL GRUNNKRETS ENGJOM 1

Verdivurdert til

7 700 000

-	7 700 000	53 846
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	40 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 056 m²	
Byggeår					2021	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hågåslettvegen 62 113 m² 2017 1 013 m² 4 sov	21.10.2024	6 500 000	**6 225 000**	0	6 225 000	**55 088**
2 Trollsteinvegen 17 132 m² 2002 1 517 m² 4 sov	14.10.2024	5 750 000	**5 675 000**	0	5 675 000	**42 992**
3 Mortensvegen 8 143 m² 2008 1 227 m² 5 sov	05.07.2021	5 590 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**39 510**

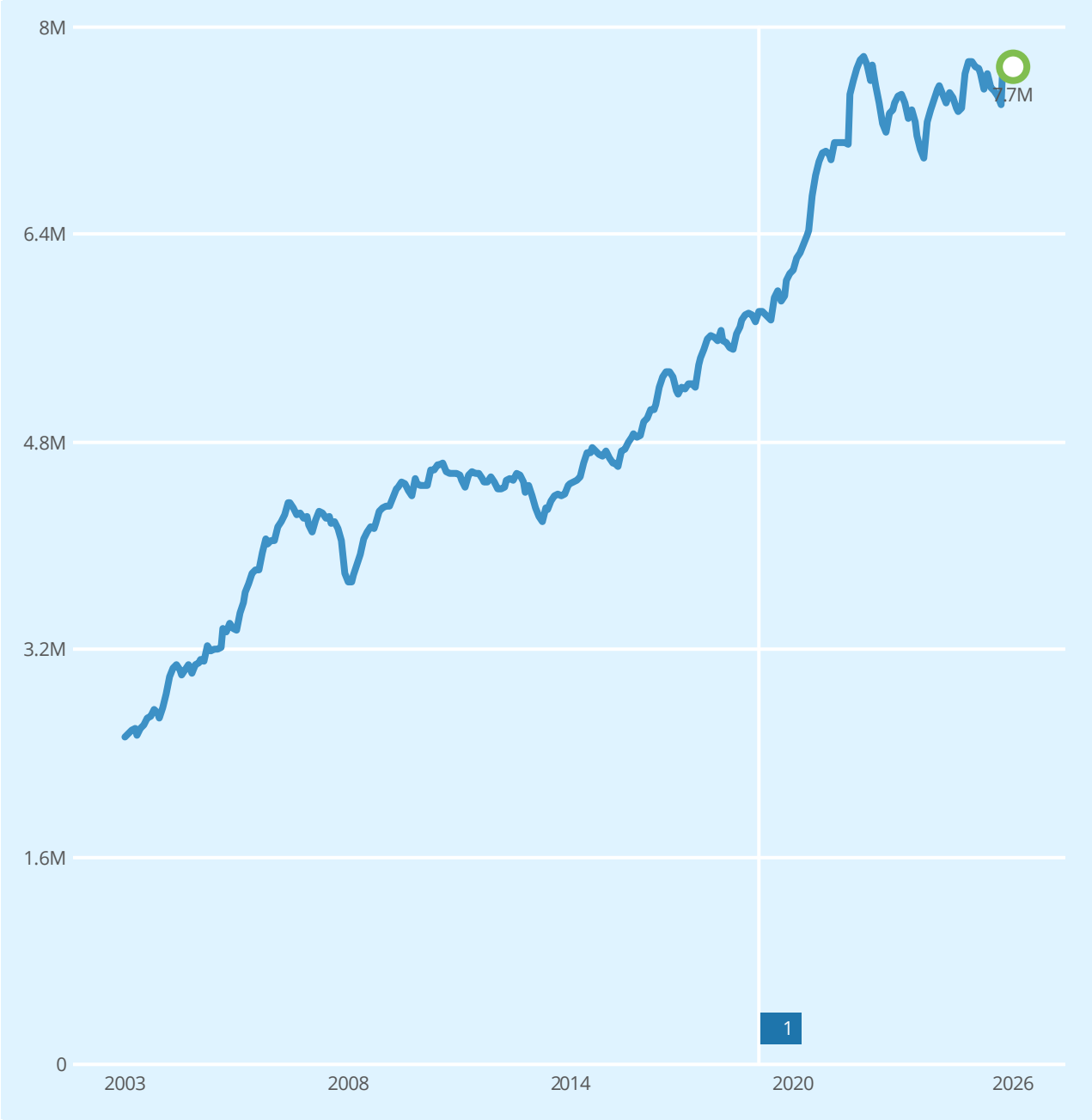
Meget tiltalende og påkostet hytte med fin beliggenhet ved Sør-Skei tjernet.
Hytta har en gjennomgående høy standard i alle ledd og fremstår som solid byggverk og med god kvalitet i materialvalg og innredninger som kjøkken, bad og overflater
Hytta er ført opp over ett plan med oppstugu samt romslig frittstående garasje med hems. Garasjen er innredet i bakkant og hems

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.11.2019		05.11.2019	-	800 000	-	800 000	2

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

Fritidsboliger til salgs i ENGJOM 1 grunnkrets nå

25
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Fritidsboliger solgt i ENGJOM 1 grunnkrets siste 3 mnd

13
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
258
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Sørskei-Tjernet 3 , 2652 SVINGVOLL
GAUSDAL kommune
gnr. 166, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1288 **Referansenummer:** KJ2371

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

LILLEHAMMER TAKST

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

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

Fin fritidsbolig på Skei fra 2021 og nye garasje med bad og hems. Boligen fremstår med god standard og godt vedlikehold.

Boligen har fått enkelte TG2 og det ble funnet tre avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene er av mindre sort og krever små tiltak.
Avvikene som gir TG3 omhandler manglende membran/tettesjikt på deler av våtsoner på alle badene.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tre.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har både takstoler og sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Boligen har stor terrasse på sidene og i front av boligen, delen på sørsiden er takoverbygget.
Boligen har Jacuzzi plassert på terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligene har stor peis kledd med skiferstein og innsats med gass.
Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Boligen har teknisk-rom med sluk som inneholder rørskap, sikringsskap, vanninntak og varmtvannsbereder.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest og bilder.
Veggene har fliser i dusjsonen og eikeparkett på resten. 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 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med forheng.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest og bilder.
Veggene har fliser og eikeparkett. Taket har eikeparkett.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 58mm.
Det er to slukrenner ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med to dusjhoder.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, to stekeovner og vannstoppsystem.
Det er integrert avtrekk med kullfilter i koketoppen.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM:
Toalettrom med flislagt gulv og panel på vegger/ himling. Det er veggmontert toalett og innredning med servant. Elektrisk styrt vifte.

BADSTU:
Badstue med flislagt gulv og vegger av panel og glassvegg. Himling er kledd med panel.
Det er plassbygde benker av treverk og badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk-rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2021.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Garasje - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv.
Bygget har takrenner og vannbord av treverk.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på hemserom.
Bygningen har malt hovedytterdør på siden og elektrisk garasjeport i front.

INNVENDIG Gå til side

INNREDET DEL:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Boligen har hemstrapp/stige.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Beskrivelse av eiendommen

GARASJE:
Støpt plate på gulv og OSB- plater på vegger og himling.
Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bilder.
Veggene har fliser i dusjnisjen og panel på resten. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i entre.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 30 liter og er plassert i himling over dusj.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

-Tegninger som ligger hos kommunen stemmer til en viss grad, men tegning er speilvendt av slik hytten fremkommer i dag. Det er også endringer i forbindelse med inngangsparti, hvor det er inntegnet bod som er en del av entreen. Det er også et teknisk- rom og badstu i dag som ikke er inntegnet på tegningen. Det anbefales å oppdatere tegninger og levere til kommunen, slik at dette blir riktig.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

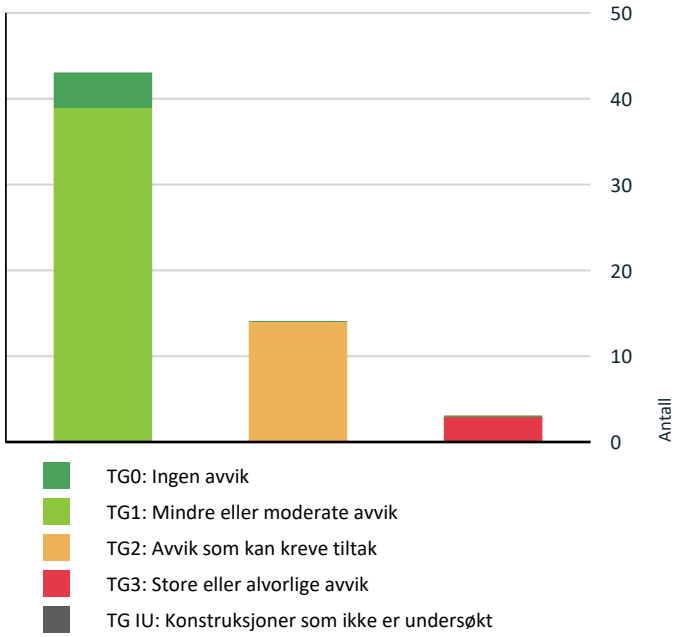
-Eier informerer om at søknad og ferdigmelding av bygget er under arbeid i disse dager (Ikke fremvist).

Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

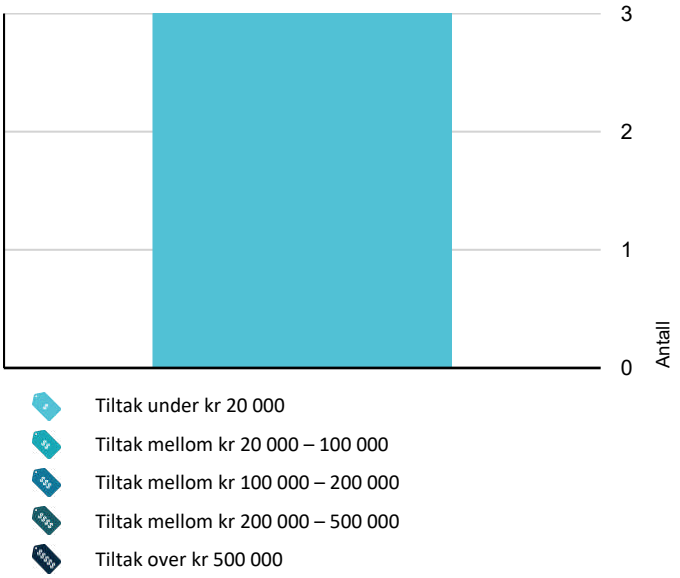
Sammendrag av boligens tilstand

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 2021. 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.

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tettesjikt bak servant	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet, da det ikke er takstige på taket, samt nedbør på befaringsdagen. Tekkingen er vurdert på alder og materiale.

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



Tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
NB: Normalt vedlikehold av ytterkledning på påberegnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har både takstoler og sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

-Det observert at det mangler vridere på to av vinduene i 1.etasje (soverom mot nord og på kjøkken).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Vridere bør byttes med tanke på generell brukbarhet og at vinduene tetter skikkelig.



Ødelagte vridere på to vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert slitasje utover normalt på innvendig karm og dørblad på hovedytterdøren, samt at den subber litt i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Døren vil kunne trenge litt justering, samt noe vedlikehold på karm og dørblad.

Tilstandsrapport



Ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har stor terrasse på sidene og i front av boligen, delen på sørsiden er takoverbygget.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har Jacuzzi plassert på terrassen.
NB: Ikke funksjonstestet.



Jacuzzi.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert bom/hullyd, samt riss i fuge rundt og under flis rett innenfor hovedytterdøren.
Årsaken er at flisen ligger på delvis på ringmur og på støpt plate, noe som beveger seg ulikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom/hullyd i flis rett innenfor ytterdør er kun et kosmetisk avvik i dag og har ingen konsekvens utover dette. Om flisen skulle løsne helt, bør flisen byttes/limes på nytt.

Tilstandsrapport



Bom/hullyd under flis innenfor ytterdør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligene har stor peis kledd med skiferstein og innsats med gass.
NB: inspeksjonsluke til peis er montert noe skjev.



Litt skjev inspeksjons luke til peis.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har teknisk-rom med sluk som inneholder rørskap, sikringsskap, vanninntak og varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert at slukrist på sluken er løs, kun tapet fast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Slukrist bør mures fast til gulvet.



Løs slukrist på teknisk-rom.

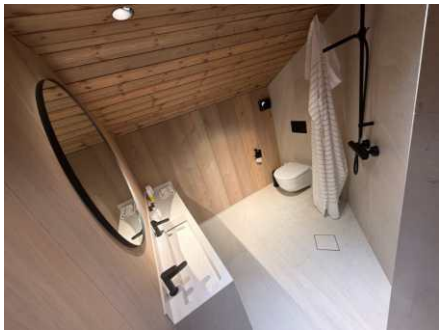
VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest og bilder.



Bad 2.etg.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjsonen og eikeparkett på resten. Taket har panel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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 25mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

-I henhold til preaksepterte ytelser i Tek 17 skal det være 1:50 fall, 80 cm ut fra sluk. Det er målt fall litt under 1:50 fall ut fra sluk. (Målt ca 12mm fall ut fra sluk).

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.

-Konsekvens av avviket kan være at bruksvann ledes noe saktere mot sluk ved bruk av dusj.



Målt fall ut fra sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Tettesjikt bak servant

Beskrivelse

Det mangler tettesjikt bak servant.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Våtsoner på vegger bak servant er kledd med eikeparkett og konstruksjonen bak kledningen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift og gis TG3 i henhold til standarden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Til tross for manglene i tettesjiktet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

Konsekvens av manglende egnet vanntett sjikt i våtson 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.

I kostnadsestimatet er det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i de våtsonene som mangler dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen synlig mansjett/tettesjikt i vegg bak kledning.



Manglende egnet tettesjikt i våtsonen bak servant.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med forheng.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

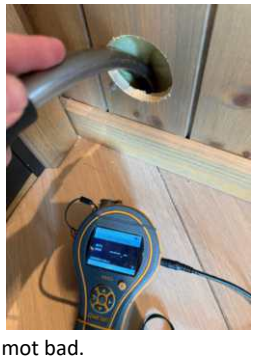
Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Måling etter fukt i vegg mot bad.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest og bilder.



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og eikeparkett. Taket har eikeparkett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 58mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

-Det er påvist sprukket flis, samt bom/hullyd under flis mot balkongdør.
-Da det er målt tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen mangler det oppbrett av membran ved dør til soverom i henhold til preaksepterte ytelser i Tek 17.

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.
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

-Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser (TEK17), for å sikre badet mot at lekkasjevann kan havne ut av våtrommet og skade tilliggende konstruksjoner.
-Det anbefales å utbedre sprukket flis. Konsekvensen er dog kun kosmetisk i dag, men flisen kan løsne over tid.

Tilstandsrapport



Sprukket flis, samt bom/hullyd under flis



Sprukket flis, samt bom/hullyd under flis.



Manglende oppbrett av membran ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to slukrenner ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Det mangler tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsonen bak servant og på deler av våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

-Til tross for manglende i tettesjiktet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

Konsekvens av 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.

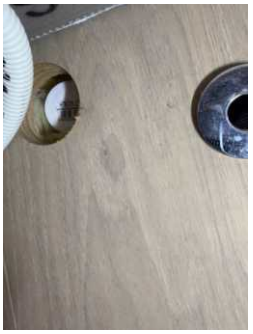
I kostnadsestimatet er det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i de våtsonene som mangler dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende membran/tettesjikt i deler av våtsonen til dusj.



Ingen synlig membran/tettesjikt bak kledning på vegg bak servant.



Ingen synlig membran/tettesjikt bak kledning på vegg bak servant.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med to dusjhoder.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, to stekeovner og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

-Krav om komfyrvakt kom i forbindelse med TEK 10.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

-Komfyrvakt er en sikkerhet mot komfyrbrann.



Kjøkken.



Manglende komfyrvakt over koketopp.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert avtrekk med kullfilter i koketoppen.

Vurdering av avvik:

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

-I henhold til standarden (NS3600) settes det TG2 på ventilator med kullfilter.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

-Kullfilterventilator gir noe dårligere utlufting av matos/partikler og fukt, ellers begrenset konsekvens.

Tilstandsrapport



Integrert avtrekk med kullfilter i koketopp.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og panel på vegger/ himling. Det er veggmontert toalett og innredning med servant. Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

-Det er montert synliggjøring av lekkasje fra innebygget toalett med avrenning til gang ved entre (tørt rom). Det mangler lekkasjesensor som stenger vann ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det anbefales å montere trådløs lekkasjesensor ved drensslange fra innebygget toalett i entre.



Synliggjøring av lekkasje fra toalett



Toalettrom.

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med flislagt gulv og vegger av panel og glassvegg. Himling er kledd med panel.
Det er plassbygde benker av treverk og badstuovn.

Tilstandsrapport



Badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk-rom.



Rørskap.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

-Det er observert at det mangler ventiler i soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

-En bolig skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres.

Tilstandsrapport



Manglende ventiler på soverom i 2.etasje.



Manglende ventiler på soverom i 2.etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

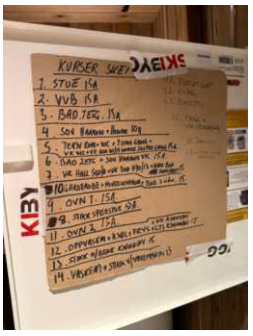
Generell kommentar

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

NB: Det mangler fagmessig kursbeskrivelse og noen blendelokk i sikringsskapet, eier informerer om at dette skal være på plass før overtakelse.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



Løsmassekart. ngu.no

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2021.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Vanninntak på teknisk-rom.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

-Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-Det mangler håndløper på vegg øverst i trappeløpet.
-Det mangler slokkerutstyr i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Tilstandsrapport

-Konsekvens av manglende håndløper på innvendig trapp er risiko for ulykker ved bruk av trapp.
-Området ligger innenfor NVE sine generelle aktsomhetskart, men slike kart er kun veiledende. Ved regulering må flom- og skredforhold vurderes og hensyntas før bygging. For denne eiendommen foreligger reguleringsplan og ferdigattest, noe som innebærer at slike forhold skal være vurdert i byggesaken.



Aktsomhetskart fra NVE.



Manglende håndløper øverst i trappeløp.

GARASJE



Byggeår
2024

Kommentar
Eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert at platon ligger tildels innenfor toppbord ved vindskier. Det er risiko for unødvendig vannbelastning på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Platon bør klemmes innunder toppbord slik at undertak ikke får økt fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Platon ligger innenfor toppbord.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygget har takrenner og vannbord av treverk.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på hemserom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør på siden og elektrisk garasjeport i front.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

INNREDET DEL:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

GARASJE:
Støpt plate på gulv og OSB- plater på vegger og himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert bom/hullyd og ris i fuge rundt og under flis inntil ytterdør.
-Det er observert en del riss i betonggulv i garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid. Begrenset konsekvens ved normal bruk.
-Riss i betonggulv er kun et kosmetisk avvik og har ingen konsekvens utover dette.



Bom/hullyd under flis innenfor ytterdør.



Riss i betonggulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

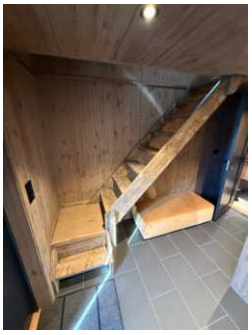
Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har hemstrapp/stige.
Generelle krav til trapp gjelder ikke, ved adkomst til hems med ikke målbart areal.



Trapp til hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



Bad i garasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjnisjen og panel på resten. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er panel i våtsonen bak servant og på deler av våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Til tross for at denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr og sluk og membran/tettesjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon er bilder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Det er manglende membran/tettesjikt i deler av våtsonen til dusj og bak servant.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Til tross for manglende i tettesjiktet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

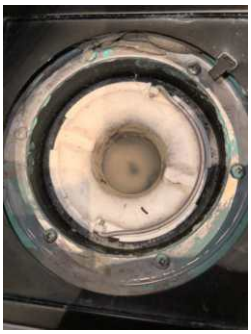
Konsekvens av manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg.

I kostnadsestimatet er det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i de våtsonene som mangler dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende membran/tettesjikt i våtsoner.



Sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det bemerkes at avtrekksviften er montert i dusjsonen (sone1).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det anbefales å undersøke om avtrekksviften er koblet i henhold til krav.



Avtrekksvifte i dusj.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



Måling etter fukt i vegg mot bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

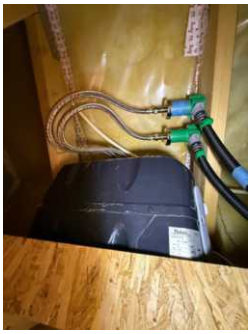
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter og er plassert i himling over dusj.

Tilstandsrapport



Bereder.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

Tilstandsrapport

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

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

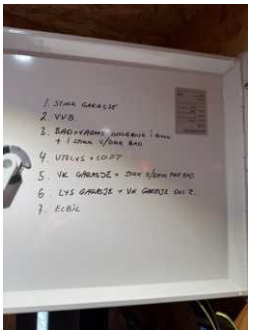
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

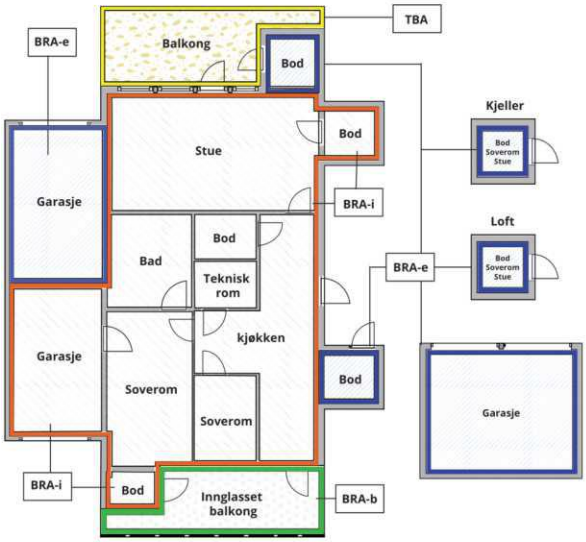
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	34			34	
1.Etasje	102			102	111
SUM	**136**				**111**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Tv-stue, bad, soverom, soverom 2		
1.Etasje	Kjøkken, spisestue, stue, gang, toalettrom, soverom, bad, badstue, entré, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Tegninger som ligger hos kommunen stemmer til en viss grad, men tegning er speilvendt av slik hytten fremkommer i dag. Det er også endringer i forbindelse med inngangsparti, hvor det er inntegnet bod som er en del av entreen. Det er også et teknisk- rom og badstu i dag som ikke er inntegnet på tegningen. Det anbefales å oppdatere tegninger og levere til kommunen, slik at dette blir riktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems						22	22
Etasje	35			35			35
SUM	**35**					**22**	**57**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Innredet hemserom		
Etasje	Garasje, entré, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: -Eier informerer om at søknad og ferdigmelding av bygget er under arbeid i disse dager (Ikke fremvist).

Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	166	36		0	1056.3 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sørskei-Tjernet 3

Hjemmelshaver
Paulsen Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett av Skeikampens nyere hyttefelt rundt Sørskei-Tjernet. Et rolig og barnevennlig område med blindvei og lite trafikk. Fra hytta er det kort avstand til alt området har å by på. Hytta har en god intern beliggenhet i feltet med uhindret utsikt mot Sørskei-Tjernet og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	85356			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	07.05.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.06.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren 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.

• 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/KJ2371

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

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260127
Addresse	Sørskei-Tjernet 3		
Postnr.	2652	Sted	SVINGVOLL
Selgers navn	Andreas Paulsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

85356

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

2019

Når kjøpte du eiendommen?

2019

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget baderom x 4, gjort av faglærte se takstrapport. Ved panel på vegg er det ikke menbran bak, men det er slik bransjestandarden er.Dette er fra hytten ble bygget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

jeg har samsvarserklæringer og garantiskjemaer samt noen bilder, og forklaringer på oppbygning av støp, membran, materialer etc

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

membran i alle våtsoner, utenom bak vask der det er panel.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette ble ikke skiftet, men det ble bygget nytt da hytten ble bygget

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

varmekabler og installering av elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

alt med sluttkontroll, samsvarserklæring og risikovurdering

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

når hytten var ny, ble alt installert av rørleggere

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

bilder, forklaring og garantiskjema, faktura

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

byttet et par termostater

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

dokumentasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vestre Aker Elektro as

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik registrert etter kontrollen var ferdig

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

bygget garasje med anneks

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

service på posrten i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

brukstilatelse foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

påvente av garasjes søknad i samarbeid med ARR arkitekter

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er en pågående melding om nybygg innefor reguleringen fro garasje. Det er ARR Arkitekter som gjør dette, er en formell sak.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Andreas Paulsen*

Initialer selger:
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Sørskei-Tjernet 3, 2652 SVINGVOLL	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292514**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300757710**
Gårdsnummer **166**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
171,13 kWh/m²	**24 434 kWh**



Sørskei-Tjernet 3, 2652 SVINGVOLL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sørskei-Tjernet 3, 2652 SVINGVOLL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: 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 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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.

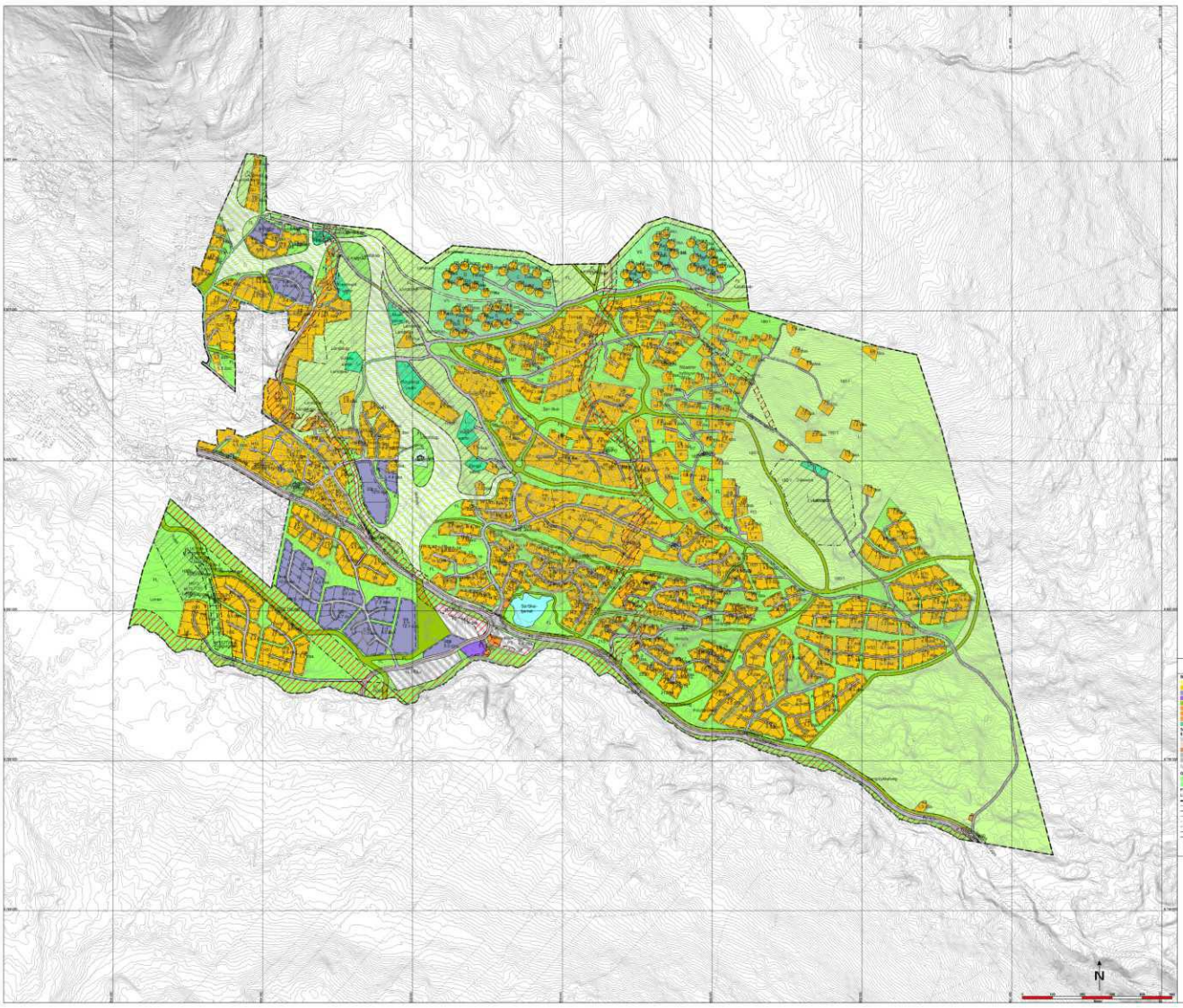
9. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN – PBL 12-6

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).*



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Tilleds- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Sjøanlegg
- Bebyggelse i sjøbasert og anlegg
- Energianlegg
- Kombinasjonsformål bygg
- Annet utbyggingsformål

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

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

FORSVARET (PBL § 12-5, nr 4)

LINJESYMBOLER
- Plangrense
- Regulert kommunegrense
- Bussplasseres
- Regulert parkeringsplass
- Regulert veg
- Gate- og veglinjeforslag
- Midtstripe i veglinje
- Senterlinje for vassdrag

LNFR-OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)
- LNFR - Vest
- Landbruksformål
- Naturområde
- Spesialområde
- Spesialområdebestemmelse
- LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål

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

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Hensyn til støysone
- Hensyn til flomsone

SOner m/ bestemmelse
- Båndleggingssone iht. kulturminnelov

FARESONE
- Flomfare
- Skredfare (Kvikkleire, Utsatt bratt terreng)

SKRAVERINGSONE
- Frisikt

PUNKTSYMBOLER
- Tunnelåpning

Målestokk 1:4000

Områdereguleringsplan for Skei sør

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
Kunngjøring oppstart av planarbeid	19/10	10.11.2021	SUKO
1 gang behandling utslipp fjernvann	19/10	01.03.2022	SUKO
Utlegg utslipp 0,5 m³ 0,5 m ø. 19/10			SUKO
1 gang behandling utslipp endret	2/10	17.05.2022	SUKO
Utlegg utslipp 0,5 m³ 0,5 m ø. 19/10			SUKO
2 gang behandling utslipp endret	19/10	12.08.2022	SUKO
Kommunestyret	19/10	20.08.2022	SUKO

Planen er utgreid på felles kartgrunnlag for kommunestyret av 25.03.2014
Sak nr. 14/11/2014

Hans Gabriel Hansen
Ordfører

Guttorm Fosseli
Rådmann

GAUSDAL KOMMUNE

Teknisk enhet

Arr Arkitekter AS
Postboks 252
2381 BRUMUNDDAL

ØSTRE GAUSDAL, 12.08.2021

Arkivkode	*Vår ref.(oppgis ved svar)*	*Mottatt*
GNR 166/36	19/1773-6	30.07.2021

G/BNR 166/36 - FERDIGATTEST FOR OPPFØRT FRITIDSBOLIG I SØRSKEI-TJERNET 3, SKEI SØR TILTAKSHAVER: ANDREAS PAULSEN

Med hjemmel i PBL § 21-10 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i del sak 281/19 datert 09.08.2019.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Ajourført gjennomføringsplan 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: ***Sørskei-Tjernet 3***
Vi minner om at huseier plikter å plassere husnummerskilt på bygningen, lett synlig fra innkjøring.

Det er 1 pipe på bygget.

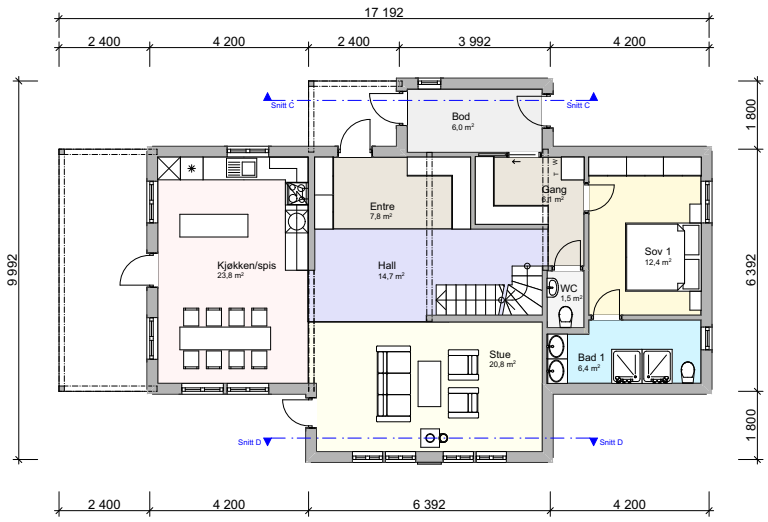
Ansvarlig for stikkledningen plikter å levere målsatt skisse over stikkledningene. Dette er ikke mottatt. **Det forutsettes at målsatt skisse leveres innen 31.08.2021**

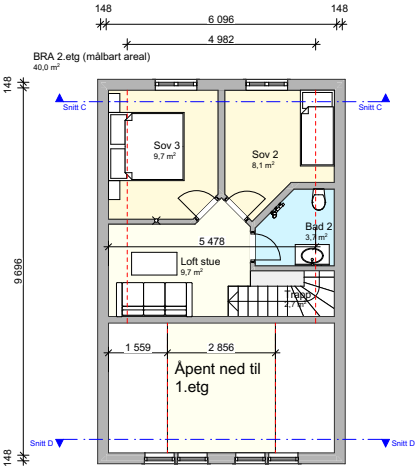
Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Werner Øverli
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent, og sendes uten signatur

Kopi til: Andreas Paulsen, Holstadkroken 1, 1434 ÅS
Brannforebyggende, Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER





Arealer iht. NS3940 og teknisk forskrift

1 etg.
BRA 103,1 m2
Åpne arealer 16,9 m2
2 etg.
BRA 40 m2

Total BRA ~~130 m2~~ 160 m²
BYA 135,9 m2

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Prosjekt:
Paulsen - Sørskei-Tjernet 3- Svingvoll

Kontroll prosjekt:
Sign.: **SN** Kontroll: **JSB**

Tiltakshaver:
Paulsen

Gnr./Bnr./Festenr.:
166/36

HORTEN UTVIKLING
Storgata 86 2615 Lillehammer

Blåne

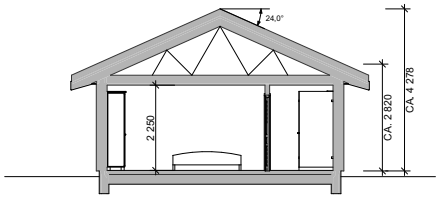
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
28.06.2019

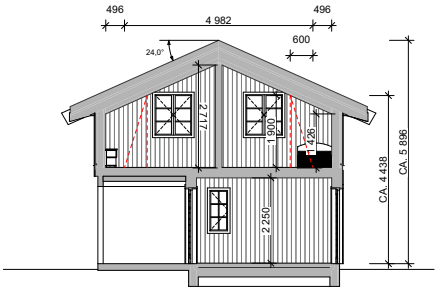
Tegning:
Plan 1 og 2 Etasje

Målestokk:
1:100

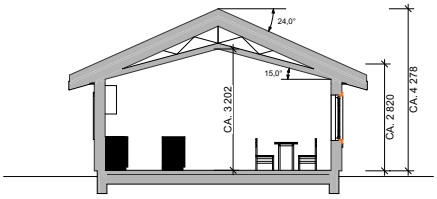
Tegningsnr.: Rev.:



1:100 Snitt A



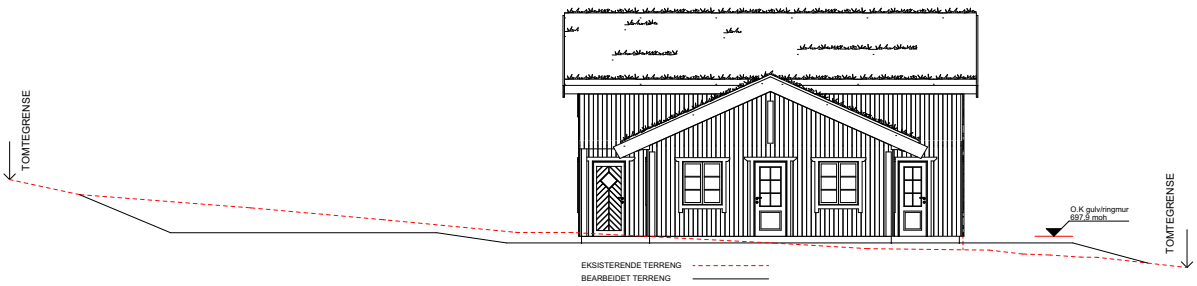
1:100 Snitt C



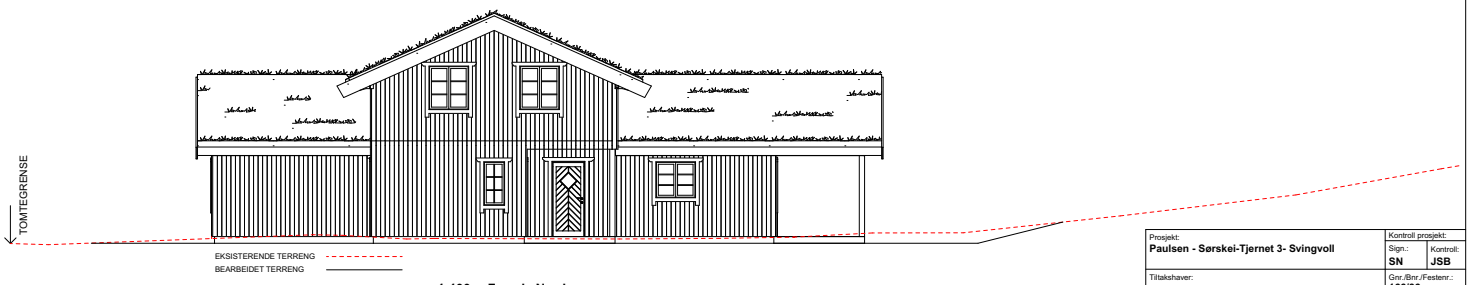
1:100 Snitt B

Prosjekt: **Paulsen - Sørskei-Tjernet 3- Svingvoll**	Kontroll prosjekt: Sign.: **SN** Kontroll: **JSB**
Tiltakshaver: **Paulsen**	Gnr./Bnr./Festenr.: **166/36**
HORTEN UTVIKLING Storgata 86 2615 Lillehammer	Blåne
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2019**
Tegning: Snitt A, B og C	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: Rev.: -

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\bakke\ARR arkitekter as Dropbox\Horten Utvikling og ARR arkitekter\Paulsen\Byggemelding visningshytte Paulsen_ARR.pln



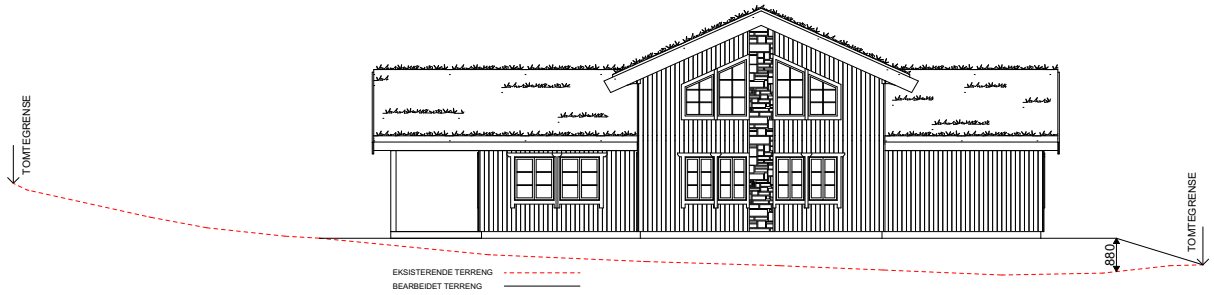
1:100 Fasade Vest



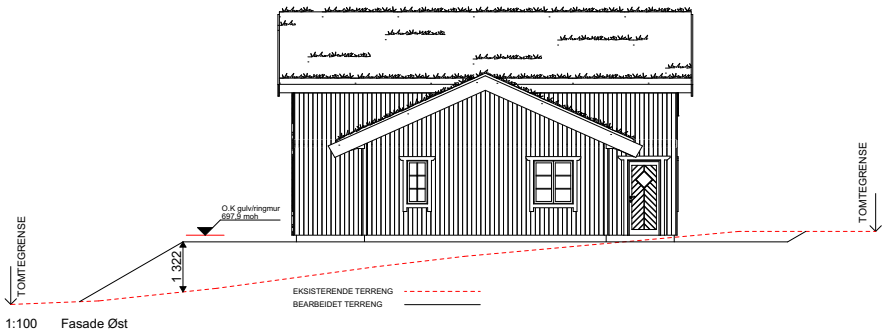
1:100 Fasade Nord

Prosjekt: **Paulsen - Sørskei-Tjernet 3- Svingvoll**	Kontroll prosjekt: Sign.: **SN** Kontroll: **JSB**
Tiltakshaver: **Paulsen**	Gnr./Bnr./Festenr.: **166/36**
HORTEN UTVIKLING Storgata 86 2615 Lillehammer	Blåne
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2019**
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: Rev.: -

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\bakke\ARR arkitekter as Dropbox\Horten Utvikling og ARR arkitekter\Paulsen\Byggemelding visningshytte Paulsen_ARR.pln



1:100 Fasade Sør



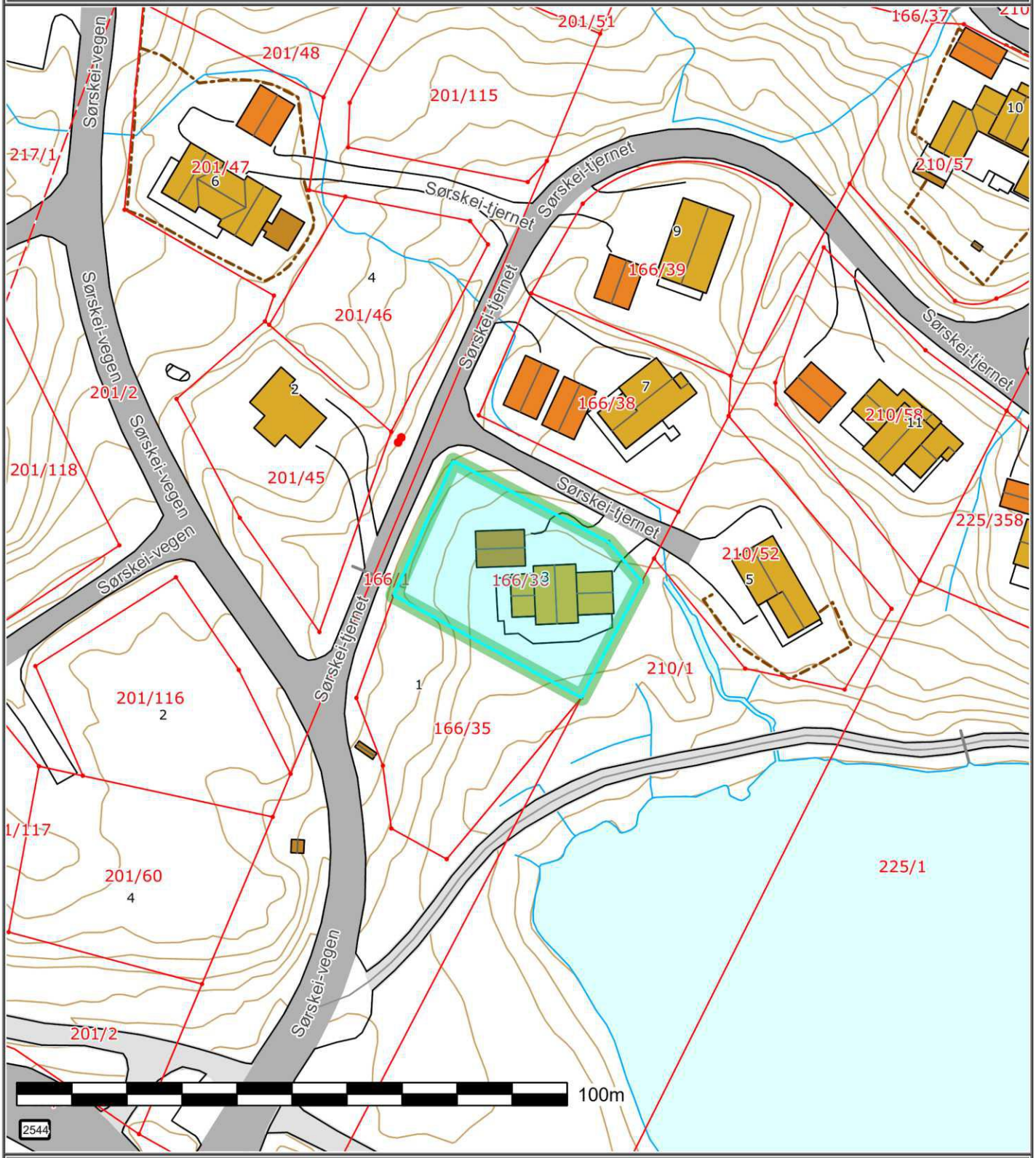
1:100 Fasade Øst

Prosjekt: **Paulsen - Sørskei-Tjernet 3- Svingvoll**	Kontroll prosjekt: Sign.: **SN** Kontroll: **JSB**
Tiltakshaver: **Paulsen**	Gnr./Bnr./Festenr.: **166/36**
HORTEN UTVIKLING Storgata 86 2615 Lillehammer	Blåne
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2019**
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: Rev.: -

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\bakke\ARR arkitekter as Dropbox\Horten Utvikling og ARR arkitekter\Paulsen\Byggemelding visningshytte Paulsen_ARR.pln

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sørskei-Tjernet 3, 2652 SVINGVOLL			
Hj.haver/Fester:	PAULSEN ANDREAS, HOLSTADKROKEN 1, 1434 ÅS			
GAUSDAL KOMMUNE	Dato: 7/5-2026 Sign:			Målestokk 1:1000



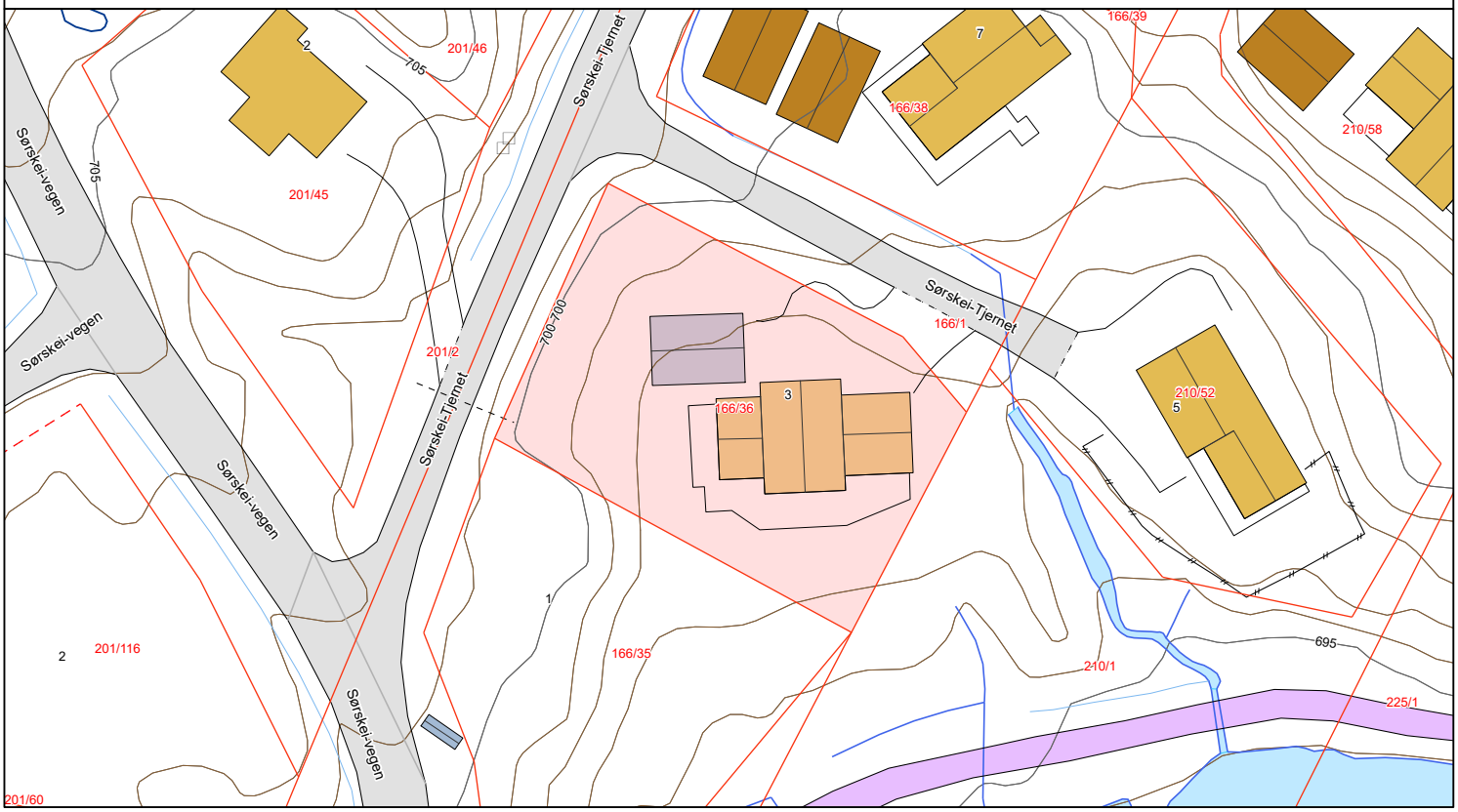
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Oversiktskart

Adresse: **Sørskei-Tjernet 3, 2652 Svingvoll**
Gnr/Bnr: **3441/166/36/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1056 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.06.2026

N



Matrikkelkart

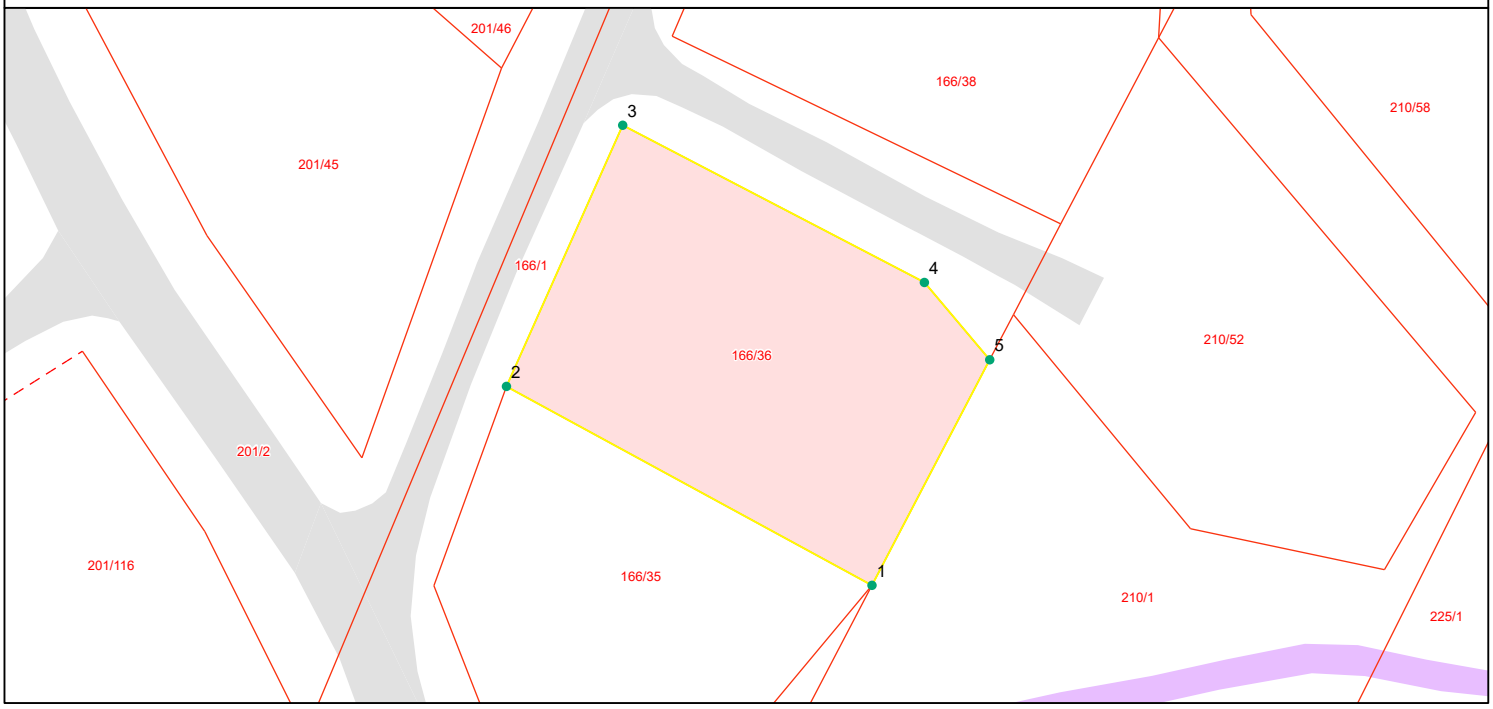
Adresse: **Sørskei-Tjernet 3, 2652 Svingvoll**
Gnr/Bnr: **3441/166/36/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1056 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1056 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6800064.53	559342.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	38.89	0
2	6800083.13	559308.73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.74	0
3	6800107.55	559319.58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.79	0
4	6800092.85	559347.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.47	0
5	6800085.62	559353.84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.8	0

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 166 Bnr 36 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale avgifter er:		39 241,61 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: 2.kvartal har forfall 20.06.26.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 07.05.2026

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 166 Bnr 36 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: 07.05.2026

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.06.2026 13:15

Eiendom 3441-166/36

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sørskei-Tjernet 3	2652 Svingvoll

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Paulsen Andreas Holstadkroken 1 1434 Ås	071083	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 166 Bnr 36 Fnr _____ Snr _____

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	SørSkei-tjernet				
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: 07.05.2026

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 166 Bnr 36 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: 07.05.2026

Sørskei-Tjernet 3

HØYDE OVER HAVET

701 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 35 m
- 456 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 3 min
- Skitrekk i anlegget: 11

DAGLIGVARE

Joker Skeikampen	5 min
Matkroken Skeikampen	17 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	35 min
Hamar	1 t 17 min
Oslo	2 t 31 min

AKTIVITETER

Engjom skole	7 min
Østre Gausdal bygdahus	10 min
Fjerdum skole gymsal	13 min
Tretten idrettshall	14 min
Stav fotballbane	14 min
Stav 7-er bane, gress	15 min
Gausdalhallen	16 min
Linflåa stadion	15 min

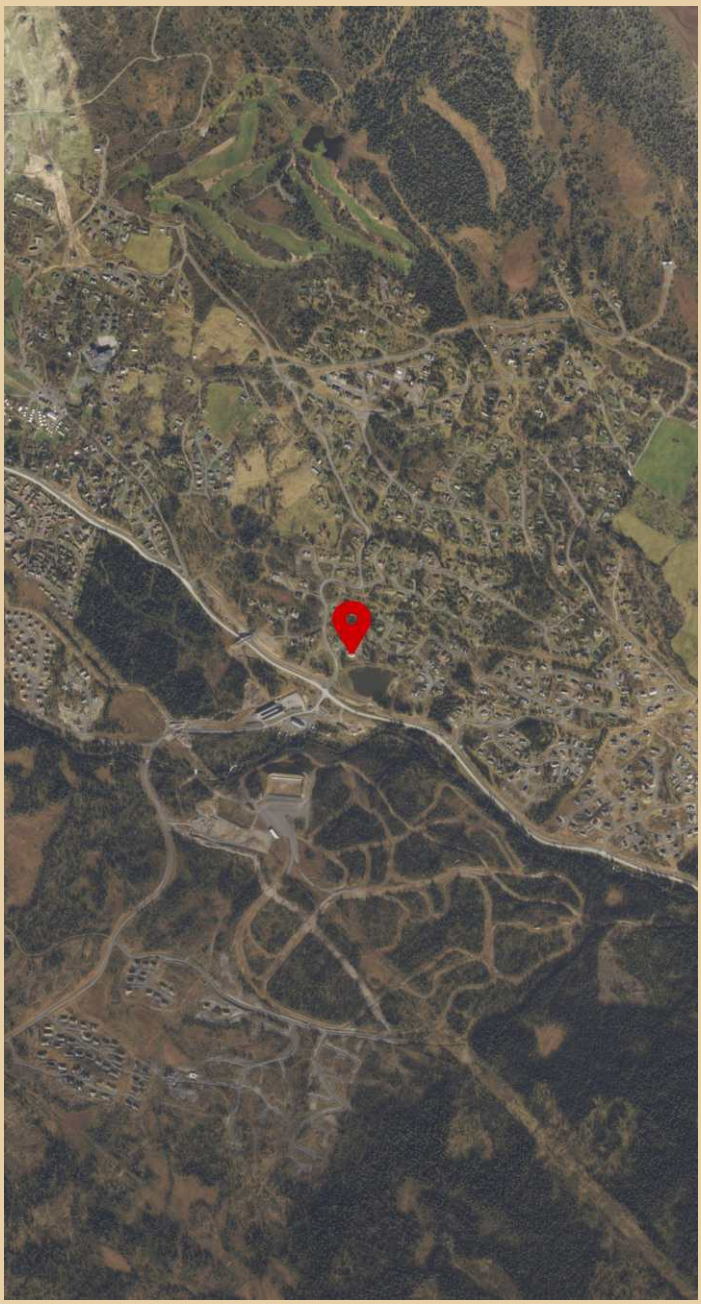
SPORT

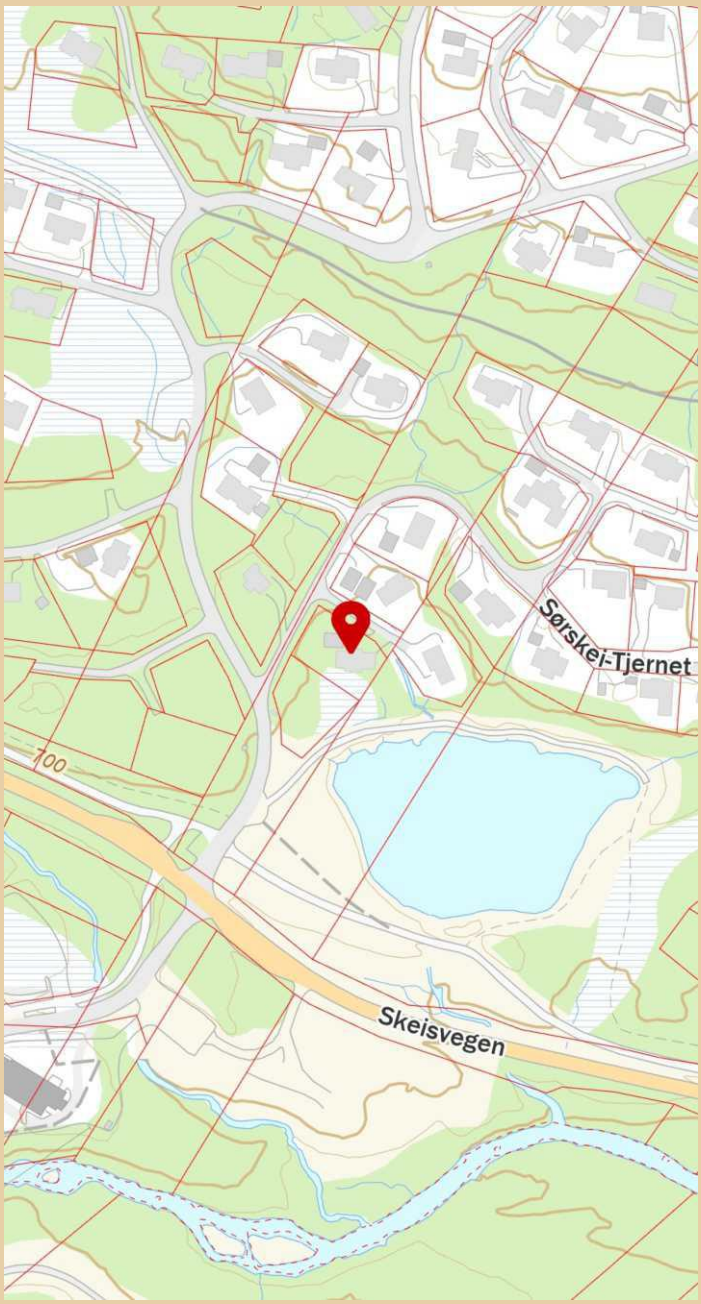
Engjom skole	7 min
Østre Gausdal bygdahus	10 min
GO Trening Øyer	24 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	26 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørskei-vegen Linje 511	2 min 0.2 km
Hågåslettvegen Linje 511	6 min 0.5 km

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:
Sørskei-Tjernet 3, 2652 Svingvoll
Gnr. 166, Bnr. 36, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55260127

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 906 10 172

E-post: stig.svartor@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.
