PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

STEINSHÅGÅN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

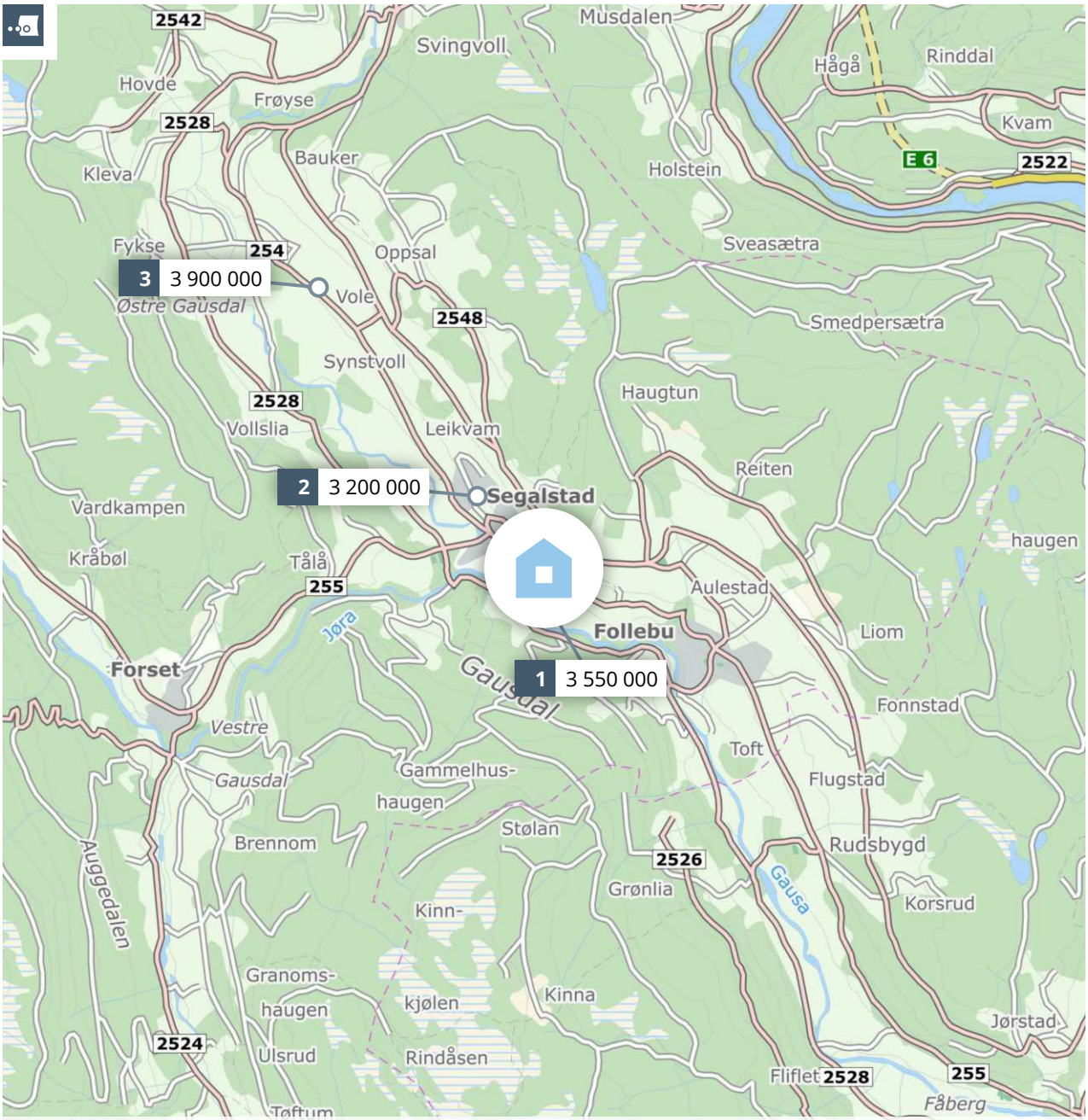
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STEINSHÅGÅN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 07.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Steinshågån 36, 2651 ØSTRE GAUSDAL

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1974

GNR 148 BNR 101 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441 GAUSDAL GRUNNKRETS FJERDUM 4

Verdivurdert til

3 290 000

-	3 290 000	15 092
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	218 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					941 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Steinshågån 7 189 m² 1959 1 806 m² 5 sov	10.06.2025	3 400 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**18 783**
2 Bjørndalsvegen 13 144 m² 1979 1 331 m² 3 sov	11.03.2025	3 000 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**22 222**
3 Østringsvegen 427 194 m² 1953 2 357 m² 3 sov	24.06.2025	3 900 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**20 103**

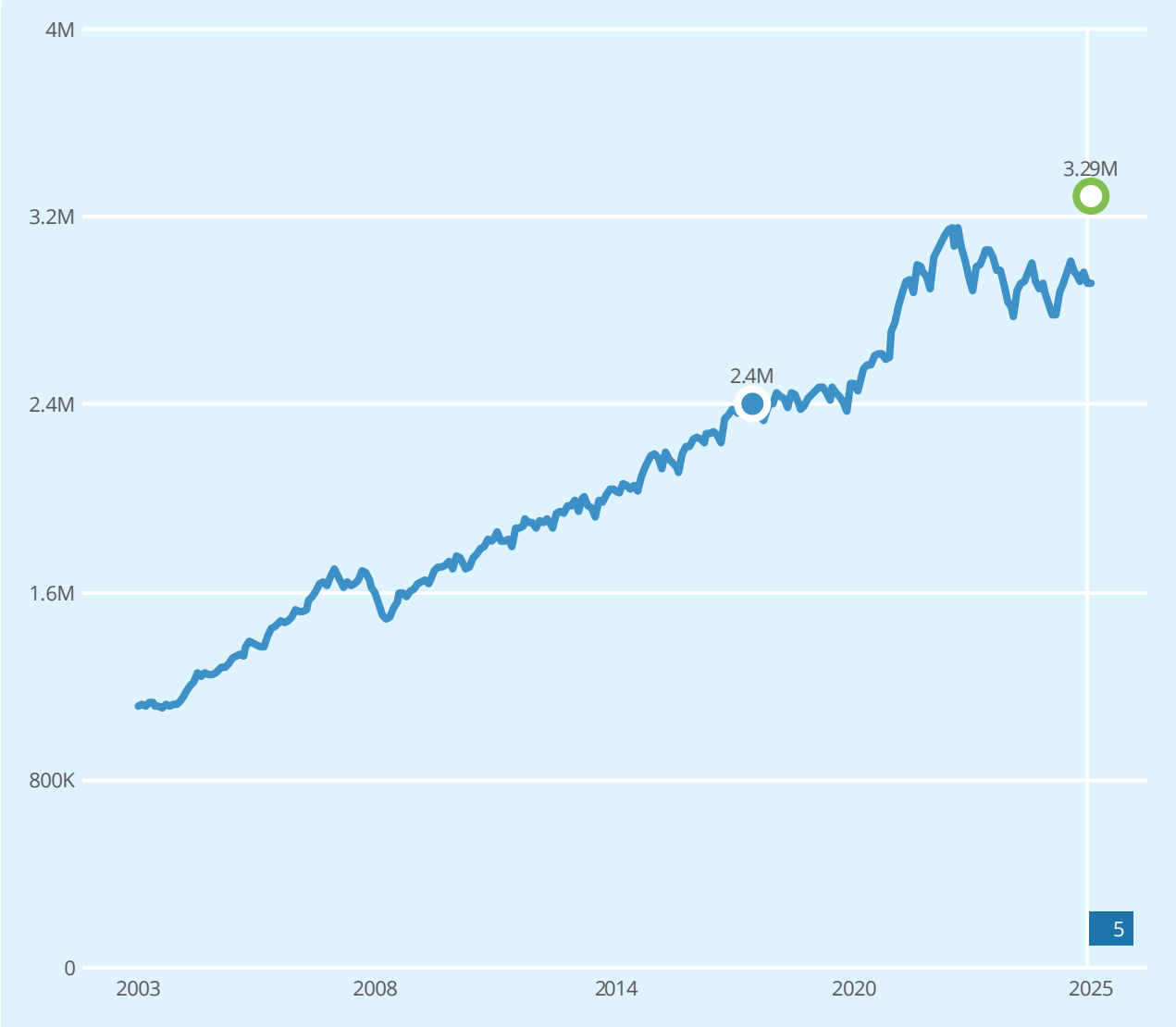
Pen og velholdt enebolig med utleiedel.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel
2 Tilbygg enebolig m/hybel
3 Tilbygg enebolig m/hybel
4 Tilbygg enebolig m/hybel
5 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.09.2017	13.09.2017	21.11.2017	2 390 000	2 400 000	-	2 400 000	6

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 2651 ØSTRE GAUSDAL nå

3
eneboliger til salgs

2.5M
2 400 000 Prisantydning i snitt
2.3M
2.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
141
dager

Eneboliger solgt i 2651 ØSTRE GAUSDAL siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

3.0M
2 960 000 Salgspris i snitt
2 918 000 Prisantydning i snitt
2.8M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

15 092 Steinshågån 36 Totalpris 3 290 000
14 744 GAUSDAL kommune i snitt siste 6 mnd
14 097 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Steinshågån 36 , 2651 ØSTRE GAUSDAL
GAUSDAL kommune
gnr. 148, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1177 **Referansenummer:** EH6153

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

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

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tilbygg og kjellerleilighet.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet fire avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avvikene som gir TG3 omhandler sprekk i belegg på vaskerom, manglende tilkomst til sluk under badekar, hull i brannskille i garasje og mur i kjellerbod.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ett vindu med blyglass. Et av vinduene er byttet i 2009.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen malte glatte dører, fyllingsdører og formpressede dører.

Rom under terreng (bodrom).
-Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble gjort fuktsøk på synlige betongflater i bodrom mot terreng og det ble målt noe forhøyede verdier av fukt.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskap.
Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukker og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har betonggrunnmur.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag, renner og nedløp i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986, 2008, 2011, 2014 og 2018.
Bygningen har malte hovedytterdører fra 2022, eldre teak hovedytterdør til bod, malte balkongdører i tre fra byggeår, 2011 og 2013.
Boligen har veranda bygget av treverk. Deler av verandaen er overbygget med tak av plast.
Boligen har trapp bygget i treverk ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under kjøkken.
Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og skyvedør.

Rom under terreng (Bodrom):
-Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble gjort fuktsøk på overflater og det ble påvist forhøyede verdier av fukt.
Det er også en utebod inntil boligen som er delvis under terreng. Denne har store fuktproblemer og det er synlig fuktighet på vegger og tak av betong.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 100mm.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe eldre kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent og skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukker og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.
Dreneringen er fra 1974.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er endringer i fra tegninger:
-Tidligere toalettrom er bygget inn i større bad i 1.etasje.
-Det er tegnet inn vaskerom i kjeller der trappen går ned, dette er gang/bod i dag.
-Rommet som er vurdert som vaskerom er grovkjøkken på tegning.
-Bod ved siden av garasje er tegnet inn som ett stor rom, idag er rommet avdelt og i bruk som gjesterom.
-Veranda er utvidet i forhold til tegninger.

Status for bolig er:
Midlertidig brukstillatelse datert 13.12.1974
Ferdigattest på tilbygg datert, 08.09.1986

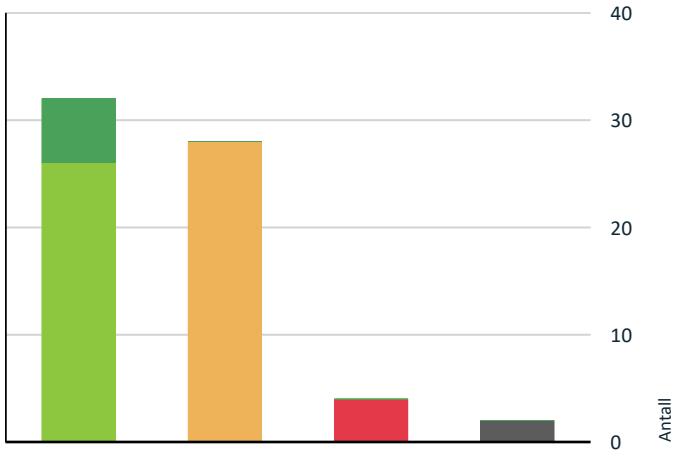
Leilighet

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

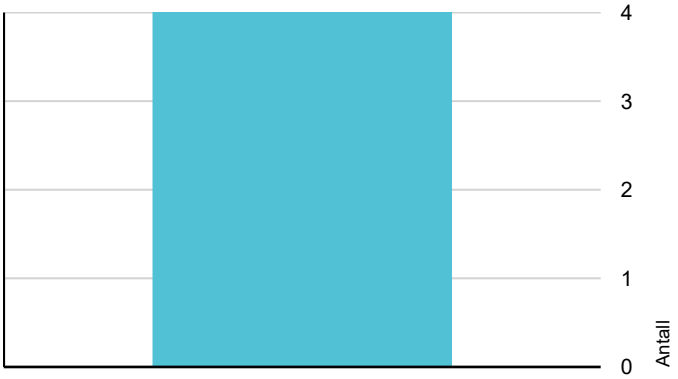
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1974. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Brannskille garasje	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter utebod i kjeller	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Gulv i garasje — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt kjøkken.
2010	Modernisering	Ny tekking på tak (Kilde tidligere salgsoppgave).
1986	Tilbygg	Tilbygg med garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

-Det er påvist mose på takflaten mot øst.
-Det er skader i tekking og tekking har løsnet enkelte steder.
-Toppbord på gavler er værslitt og har oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

-Taket bør børstes og vaskes, konsekvens er at mose kan binde vann slik at takstein, shingel eller andre produkter ikke tørker opp. På litt sikt vil også røttene ødelegge taktekkingen.
-Tekking som har løsnet bør repareres, da det risiko for lekkasjer.
-Toppbord/isbord bør byttes, da disse tetter for at vann kan komme bak vindkier.

Tilstandsrapport



Skader i tekking.



Mose på tekking.



Værslitte toppbord/isbord.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

-Det er spredte råteskader på kledning ved garasje og nederst på kledning på sørsiden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

-Ingen/liten lufting i nedre kant av kledningen hindrer god lufting og drenering av veggkonstruksjonen. Konsekvens kan være at drenering av eventuelt vann/ kondens/fuktighet ikke fungerer optimalt og kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
-Vedlikehold på fasader må utføres ved behov for å unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



Lite lufting i nedre kant av kledning, men ikke unaturlig løsning for byggetidspunkt.



Spredte råteskader på panel.



Spredte råteskader på panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

-Det er påvist fuktskjolder med forhøyet verdi av fukt litt nedenfor luftehatt mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

-Det ble undersøkt på tak etter utettheter rundt luftehatt uten å finne noen feil. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedre årsaken til lekkasjen.



Fuktskjolder med forhøyede fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986, 2008, 2011, 2014 og 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

-Det er påvist svertesopp i vinduskarm på bad. Dette kommer av innvendig kondensering.
Årsaken til kondens på vinder er varm fuktig luft som kondenserer på den kaldere glassoverflaten.
Det kan også forekomme kondens hvis man bruker innvendig solskjerming, slik at det blir dårlig ventilering mot vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kondensering på enkelte glass har medført til malingsflass og fuktskjolder i treverk som kan medføre vedlikeholdsbehov av enkelte vinduer.



Kondens og svertesopp på vindu på bad.

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører fra 2022, eldre teak hovedytterdør til bod, malte balkongdører i tre fra byggeår, 2011 og 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist andre avvik:

-Det er utett mellom dør og karm til vaskerom, da pakning er klemt flat.
-Ytterdør til utebod i kjeller er værslitt og har en del svertesopp.
-Verandadør fra soverom er værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Pakningen på døren til vaskerom bør justeres for å hindre uønskede lekkasjer av varmluft og kald trekk.
-Ytterdøren til kjellerbod trenger en grundig vask.
-Vedlikehold på vinduer/ dører må utføres ved behov for å unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



Klemt pakning på dør til vaskerom



Dør til utebod i kjeller med mye svertesopp.



Værslitt verandadør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda bygget av treverk. Deler av verandaen er overbygget med tak av plast.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Tidligere forskrifter hadde lavere krav til rekkverkshøyder enn dagens krav som er 1.0m Rekkverk er målt til 0.9m.
-Blekkplate under veranda har løsnet og klemmer ut kledning på skjermvegg mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

-Konsekvens av rekkverk lavere enn dagens krav er dårligere sikring og trygghetsfølelse.
-Blekkplate bør fjernes og kledning bør rettes opp, konsekvens er at noen kan skade seg hvis platen løsner helt.



Rekkverkshøyde.



Løs blekk-plate.

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har trapp bygget i treverk ved inngangsparti.

TG 3 Brannskille garasje

Tilstandsrapport

Garasjen er kledd med gips mot boligdel.

Årstall: 1986 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er tatt hull i brannskille mot hoveddel ved omlegging av taknedløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Taknedløp må endres og gips må tettes mot hovedelen. Konsekvens av et hull i et brannskille er at brannen og røyken kan spre seg til andre deler av bygget, noe som bryter branncellens formål om å hindre brannspredning og gi tid for evakuering.

Kostnadsestimat er for utbedring av brannskille.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hull i brannskille.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

TG 2 Gulv i garasje

Garasjen har delvis støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er oppsprukket betong og synlig armering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Deler av garasjegulv trenger vedlikehold i for av støp/pussing.

Tilstandsrapport



Sprekker i dekke.

TG 2 Radon

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

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

-Eiendommen ligger i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Aktsomhetskart for radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjort fuktsøk på overflater og det ble påvist forhøyede verdier av fukt.

Det er også en utebod inntil boligen som er delvis under terreng. Denne har store fuktproblemer og det er synlig fuktighet på vegger og tak av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

-Det er observert saltutslag på betonggulv og betongvegger.
-Det er forhøyede målinger av fukt på vegger og gulv.
-Det er sopp nederst på utforing ved dør til utebod.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

-Treverk med sopp bør fjernes, mugg- og svertesopp kan påvirke inneklimaet og forårsake helseplager som astma, allergi, og luftveisinfeksjoner.

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


Saltutslag på gulv.


Saltutslag på vegg.


Sopp på utforing.


Utebod i kjeller.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under kjøkken.

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

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

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

Tilstandsrapport



Åpning mellom trinn på 15cm.



Manglende håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og skyvedør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Dør til innvendig bod i kjeller subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

-Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler, ellers liten konsekvens.



Dør til innvendig bod i kjeller.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

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



Bad.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

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

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



Riss i fuger mellom fliser i dusjsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er under 1/50 fall, 80cm ut fra sluk i dusjsonen.
-Det er montert list på gulv inn til dusjsonen som stenger for at lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• 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 er ikke det vanntette sjiktet, men en overflate. Det bør vurderes å legge nye fliser.
-Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere. Over tid kan fliser løsne.

Tilstandsrapport



Bom/hullyd under fliser.



Bom/hullyd under fliser.



Svakt fall på gulv i dusjsonen.



List som stenger for leding av lekkasjevann til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Det er Ingen tilkomst til sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Med tanke på alder på membran og dårlig fall på gulv anbefales det å installere tett dusjkabinett.
Kostnadsestimat er for å lage tilgang til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk.



Ingen tilkomst til sluk under badekar.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

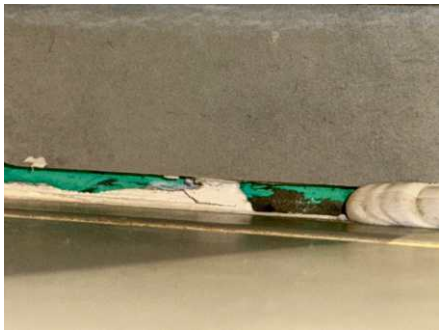
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

-Det er laget hull i fliser for synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne, men det er tett i bakenforliggende sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

-Det bør lages spalte i bakenforliggende sjikt som sikrer at lekkasje fra sisterne synliggjøres.



Manglede synliggjøring av lekkasjevann under toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut, for lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.



Tett ved dør for tilluft.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 100mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

-Det er sprekker i vinylbelegg ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.



Sprekker i belegg.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

-Vinylbelegget har stor sprekk fra sluk mot vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
- Andre tiltak:

-Det må legges nytt baderomsbelegg på rommet, konsekvensen er lekkasjer som kan renne inn i konstruksjonen.
Kostnadsestimat er for legging av nytt vinylbelegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i vinylbelegg.



Sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i tilbygg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. 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 vaskerom.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

-Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.



Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

-Kullfilterventilator gir dårligere utlufting av matos/partikler, ellers ingen konsekvens.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe eldre kobber.

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

-Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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



Eldre kobberrør i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.
Siste service utført 2023.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Bereder er koblet i henhold til forskrifter på byggetidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.



Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent og 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.
1974

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?
Nei

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.

- Det mangler kursbetegnelse i sikringsskap, dette må etableres.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

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

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

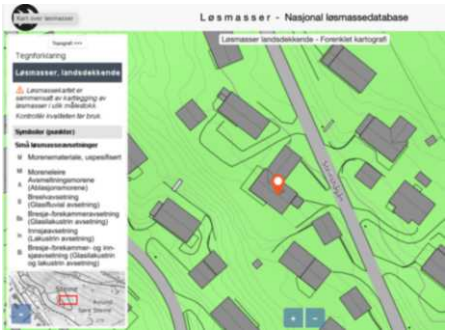
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Løsmassekart. ngu.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1974.

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

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
-Hvis bruken av kjelleren en gang skal endres må det gjøres tiltak med drenering, da det er påvist fukt på betongvegger og gulv i kjelleren.



Ingen synlig fuktsikring av kjellermur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

-Det er registrert riss i mur utenfor leiligheten i kjeller mot vest og nord og på lecamur til garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det anbefales å overvåke tilstanden på setninger for å kunne fastslå om det skjer ytterligere bevegelser som vil kunne kreve tiltak.


Riss i mur mot nord.


Riss i mur mot vest.


Riss/sprekk i mur til garasjen.

TG 3 Grunnmur og fundamenter utebod i kjeller

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

-Det er store sprekker og riss i mur til utebod.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

-Veggen til kjellerboden trenger reparasjon.
Kostnadsestimat er for nærmere undersøkelser og prosjektering av utbedring av veggen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprekk i mur.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

-Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

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



Stoppekran.

TG IU Oljetank

Tilstandsrapport

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

LEILIGHET



Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt bad.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ett vindu med blyglass. Et av vinduene er byttet i 2009.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjort fuktsøk på synlige betongflater i bodrom mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

-Det var ved fuktsøk på betongoverflater mot terreng noe forhøyede målinger av fukt, men tørrere enn på sørsiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

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

-Med tanke på årstall og byggemåte er det ikke funnet avvik utover hva en kan forvente. Boliger fra denne tiden uten utvendig isolering/fuktsikring, samt ingen dampsperre i gulv, vil trekke fukt kapillært opp fra gulv/mur.
Ved endring av bruken i kjeller må det gjøres tiltak med fuktsikring og drenering.



Saltutslag på betinggulv.



Fuktsøk på vegger.



Fuktsøk på betonggulv.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, fyllingsdører og formpressede dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Det er ikke montert bunnlist nederst på baderomsplater i våtsoner i henhold til monteringsanvisningen.
-Det mangler fugemasse bak hjørnelisten i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

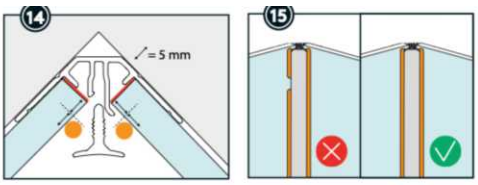
-Det anbefales fuge bak hjørneprofil og forsegle bunnen på baderomsplater i våtsoner. Konsekvens av manglende bunnskinne og fugemasse i våtsoner er risiko for fuktopptrekk nederst på baderomsplater og utettheter mellom plater og bakenforliggende membran.



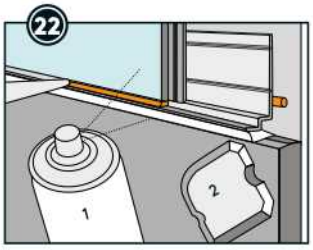
Manglende bunnskinne og fugemasse under plater.



Manglende fugemasse bak hjørnelist.



Montering av hjørne.



Montering av bunn i våtsoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

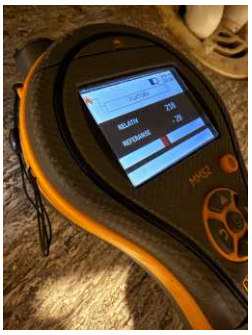
Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Rommet har synlig membran (belegg og baderomsplater) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018 uten å påvise unormale verdier.

Merknad: Fuktsøk er en indikasjon på forskjeller i fuktinnhold og er ikke en fuktmåling.



Fuktsøk på gulv.



Fuktsøk på vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

En luft-til-luft-varmepumpe har en forventet levetid på 12-15 år, men kan vare lenger eller kortere avhengig av riktig installasjon, vedlikehold og driftsvilkår.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

-Konsekvens er service/utskifting av installasjon.



Varmepumpe innedel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Bereder er koblet i henhold til forskrifter på byggetidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.

Tilstandsrapport



Tilkobling av bereder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent 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.
   1974

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

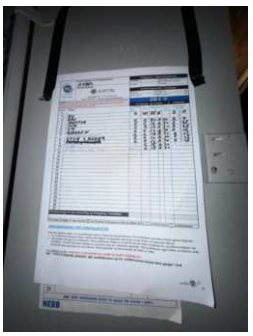
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

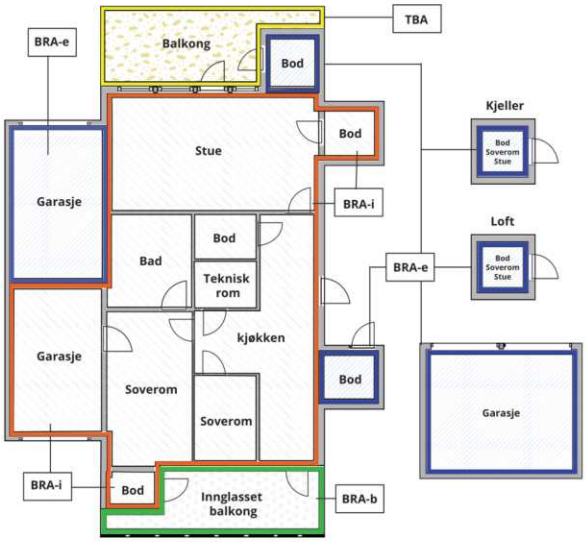
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	120	38		158	52
Kjeller	29			29	
SUM	**149**	**38**			**52**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, bad, trapperom, soverom, soverom 2, stue, stue 2, kjøkken, vaskerom	Garasje, soverom 3, bod	
Kjeller	Bod, bod 2, utvendig bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endringer i fra tegninger:
-Tidligere toalettrom er bygget inn i større bad i 1.etasje.
-Det er tegnet inn vaskerom i kjeller der trappen går ned, dette er gang/bod i dag.
-Rommet som er vurdert som vaskerom er grovkjøkken på tegning.
-Bod ved siden av garasje er tegnet inn som ett stor rom, idag er rommet avdelt og i bruk som gjesterom.
-Veranda er utvidet i forhold til tegninger.

Status for bolig er:
Midlertidig brukstillatelse datert 13.12.1974
Ferdigattest på tilbygg datert, 08.09.1986

Brannceller

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

Kommentar: Det er tatt hull i gipsplaten i garasjen ved omlegging av taknedløp.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	69			69	
SUM	**69**				
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad, kjøkken, stue, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	58
Leilighet	54	15

Kommentar

Enebolig

Leilighet S-ROM er boder.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Åge Arnfinn Sletten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	148	101		0	941.2 m²	Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Steinshågån 36

Hjemmelshaver

Frøyse Beret, Steine Mari Johanne Jøndal, Sletten
Åge Arnfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget gunstig og usjenert til i øverste vei i et veletablert boligområde rett opp for Segalstad Bru. Gangavstand ned til sentrum med kommunesenter, dagligvare, bank, bensinstasjon og andre forretninger.

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 frittliggende boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 000 000	2024	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.09.2025	innhentet og levert til megler.	Innhentet		Nei
Del med takstmann	25.09.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2025	Mottatt og lest	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EH6153

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251405

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åge Arnfinn Sletten	Beret Frøyse

Gateadresse
Steinshågån 36

Poststed	Postnr
ØSTRE GAUSDAL	2651

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251405

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Takstmann vet dette bedre enn meg

Arbeid utført av: Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulbrlegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Stort sett hele huset

Arbeid utført av: El-Innstallasjon Innlandet

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmepumpe

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251405

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Piphatt
Arbeid utført av	Johnsen blikkenslageren

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leilighet i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra byggeår

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Store endringer 1999

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Festetomt

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251405

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251405

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åge A Sletten	b5898e3b412f4e22fd86d be415d27386f83f6d0a	02.10.2025 13:23:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beret Frøyse	017d910361544558cc375e 3ee43afbb8c4912938	02.10.2025 13:21:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251405

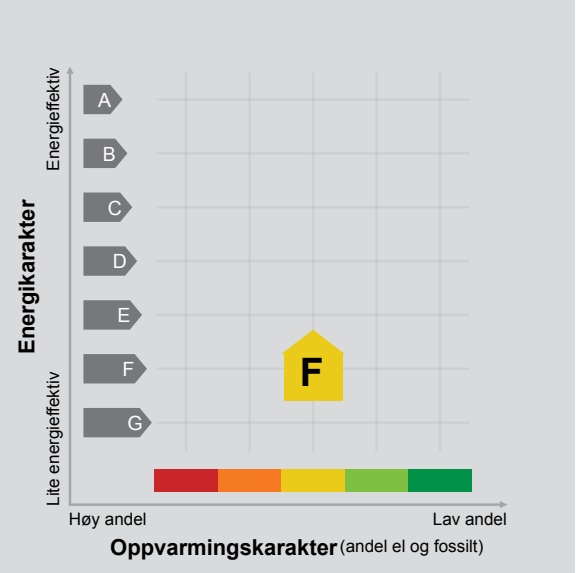
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Steinshågån 36
Postnummer	2651
Sted	ØSTRE GAUSDAL
Kommunenavn	Gausdal
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156822132
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174838
Dato	30.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	256
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Hans Gunnar Nyhus,
.....

2621 Segalstad bru
.....

Etter besiktigelse foretatt den ....13.12.1974..... gis herved midlertidig brukstillatelse av boligbygg ..... på eiendommen

Tomt nr. 29, gnr. 148, bnr. 101 i Gausdal kommune.

Merknader:

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

Segalstad bru, 13.12.1974
..... den .....

O. Klophus.
..... Bygn.kontr. .....

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

(Kommune)

Gausdal

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Hans G. Nyhus

2621 Ö. Gausdal

Byggherre

Hans G. Nyhus

2621 Ö. Gausdal

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Steinshagen, Seg. Bru	148	101	Tomt nr. 29	

Deres søknad	Dato 08.09.86.		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig og garasje		
Behandling/ vedtak	Delegasjonsak	Vedtak dato 24.09.86.	Saksnr. Ref.nr.201/86.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Segalstad bru	03.11.87.	Kåre Hagemoen vik.Bygningskontrollør

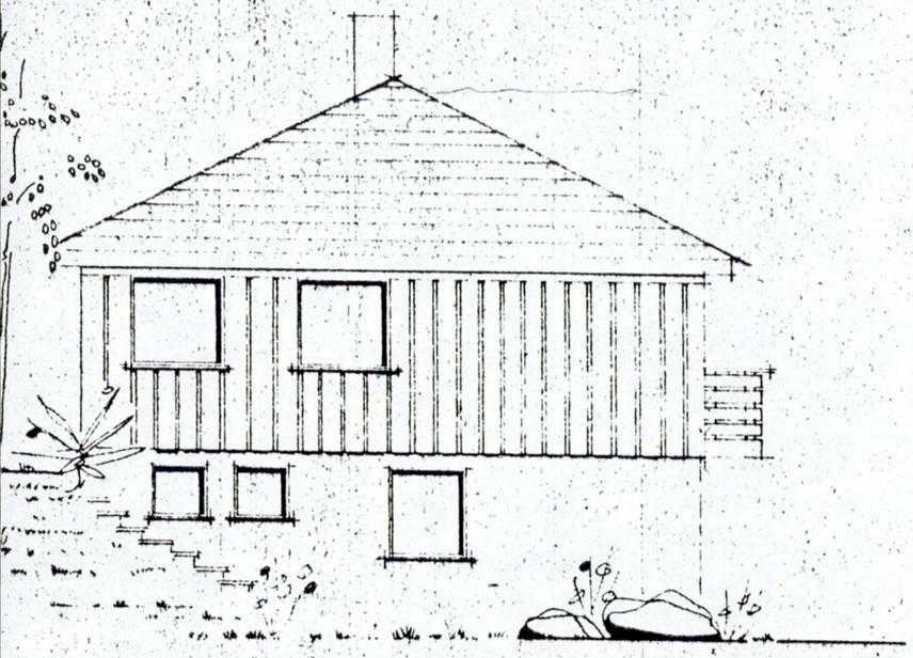
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

TYPE 10. 95 M²

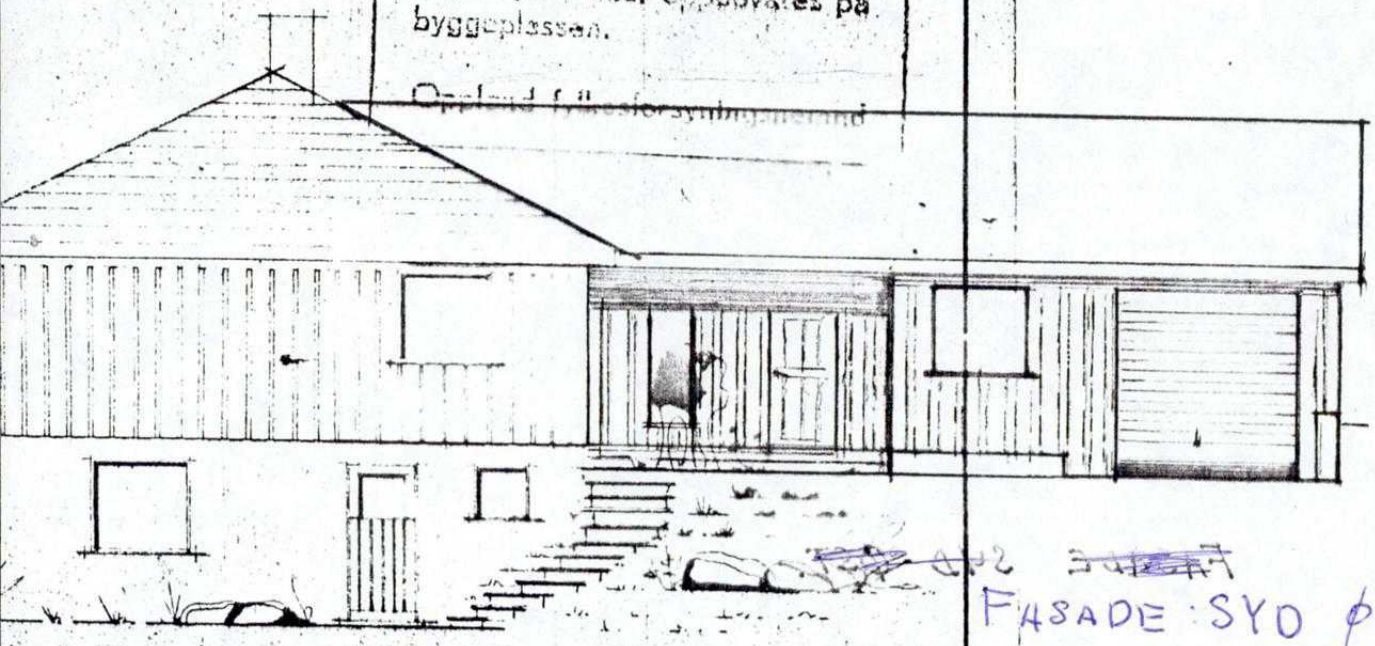


FASADE (D) MOT:

Innv. 10/3-84 Jnr. 180/84

Tegningene skal oppbevares på byggeplassen.

Godkjent fra brannforsvarlighetssynspunkt

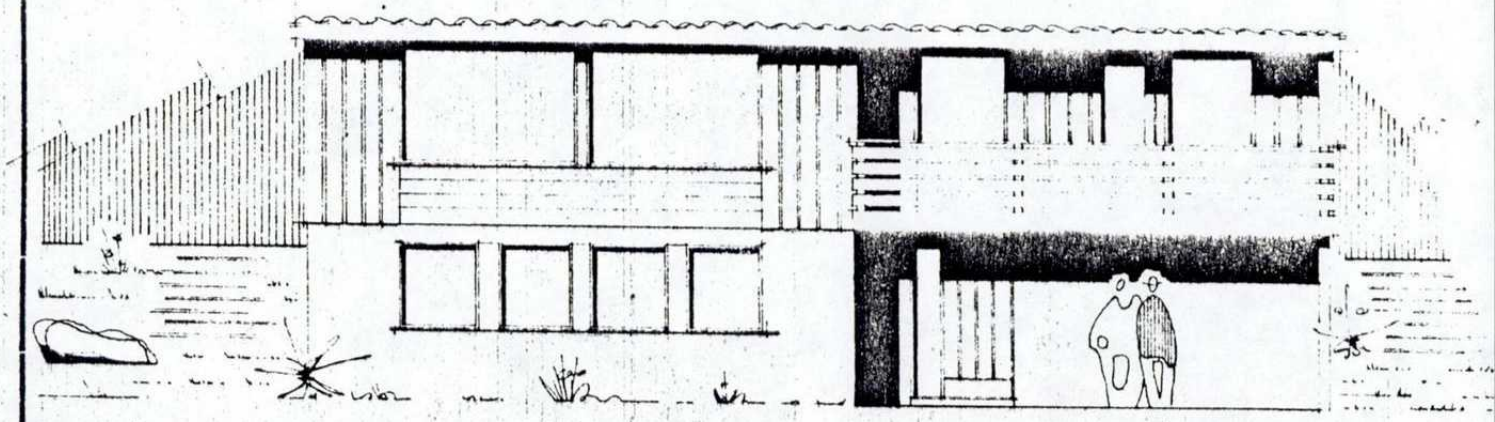


FASADE: SYD ØST

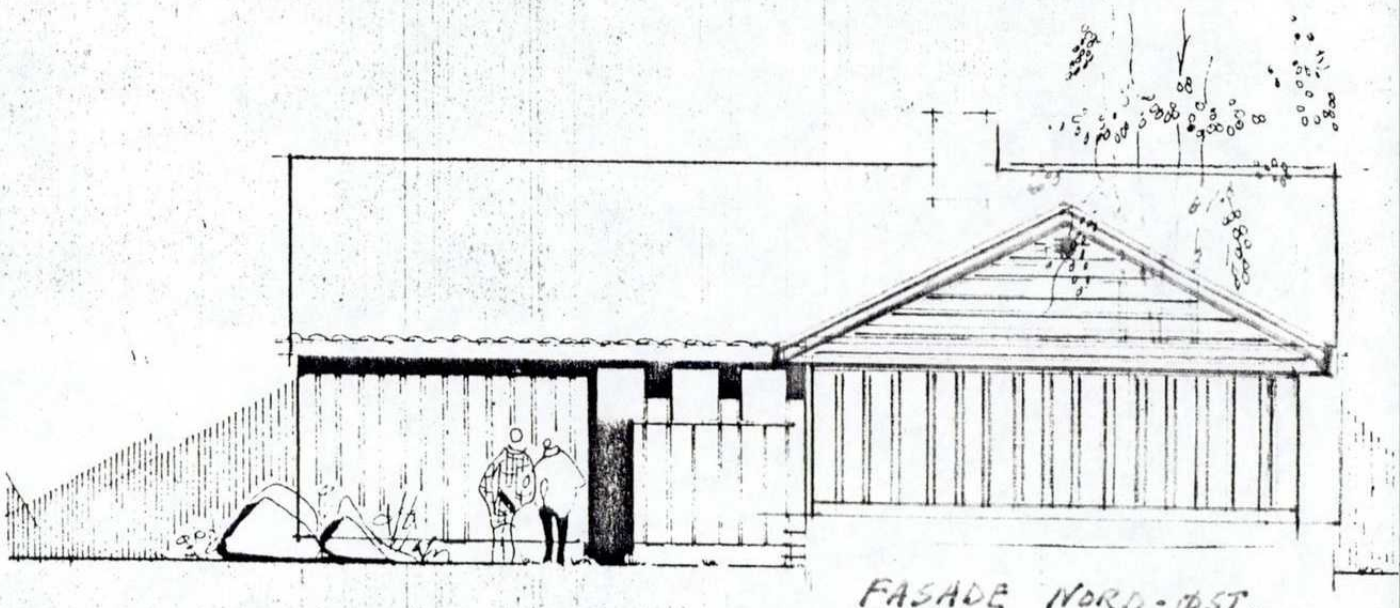
SADE (B) MOT:

GAUSDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Behandlet av bygningssjefen
den 25/9 19 86

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES T.E.	M: 1:100.	BYGGHERRE:
	10.11.70.	TEGN. NR. B-10-581. 2.



FASADE (C) MOT:



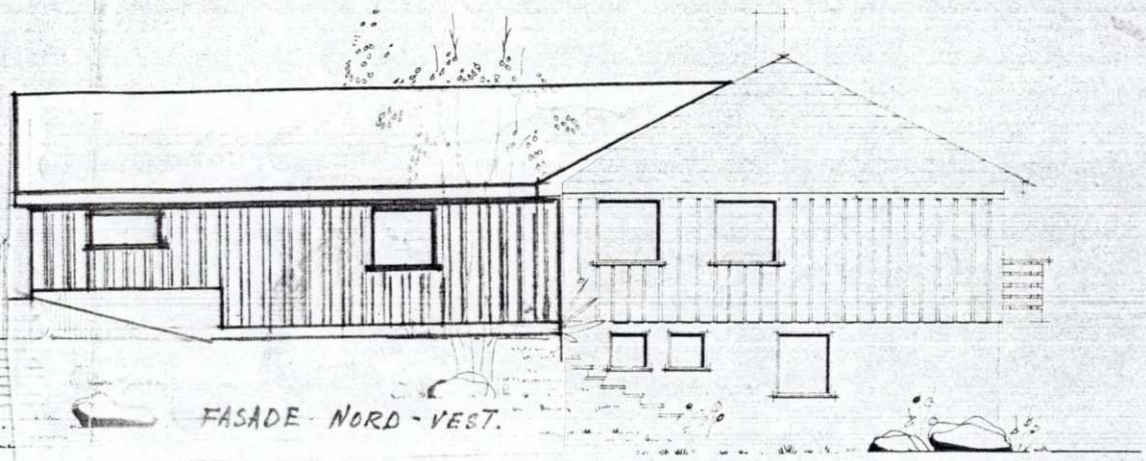
FASADE NORD-ØST.

FASADE (A) MOT:

GAUSDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Behandlet av bygningssjefen
den 25/9 1986

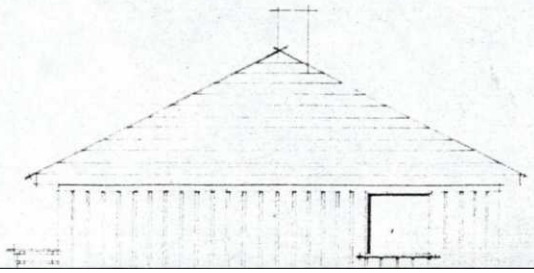
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse.

TYPE 10. 95M²



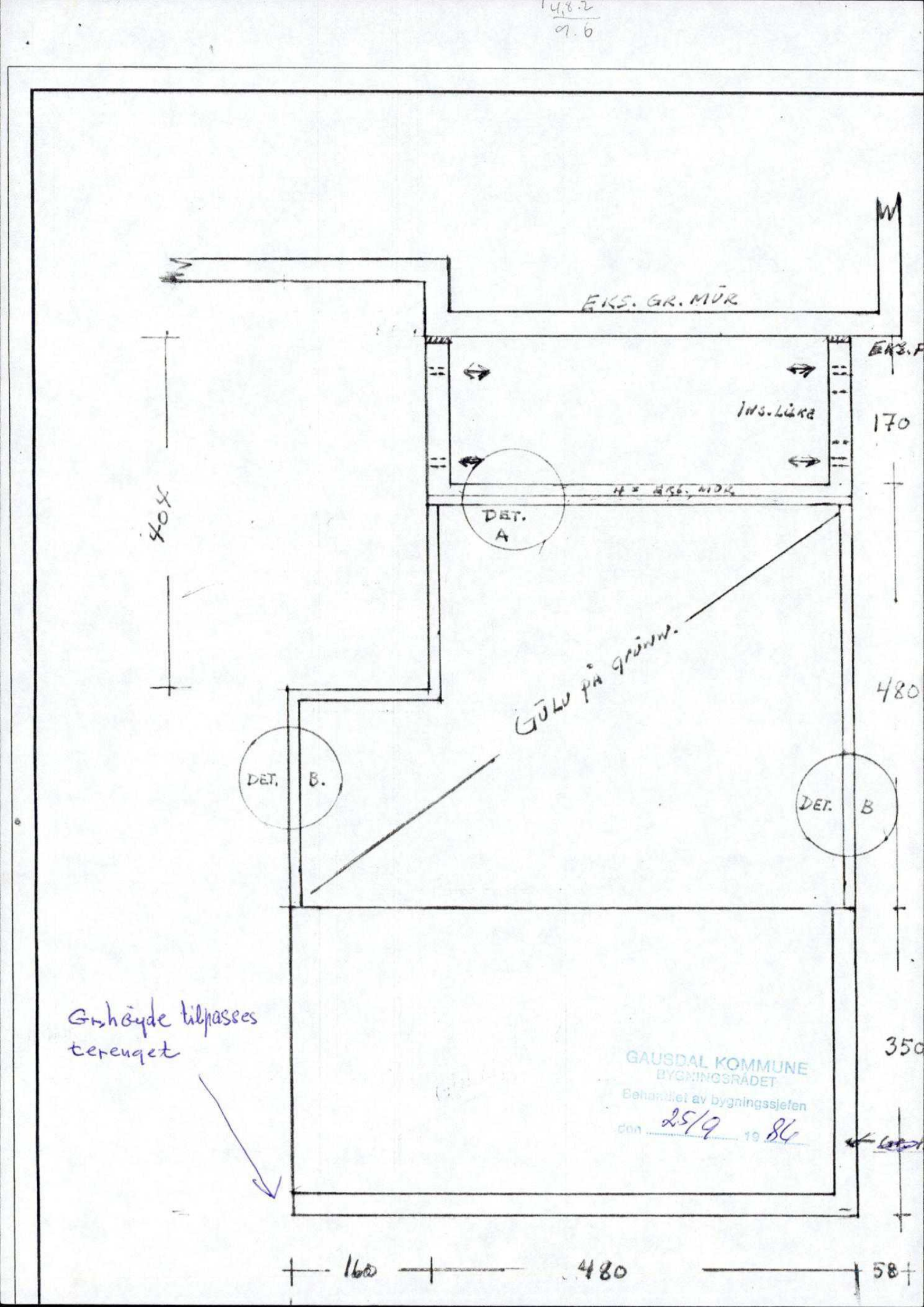
FASADE - NORD - VEST.

FASADE (D) MOT: ~~NORD~~

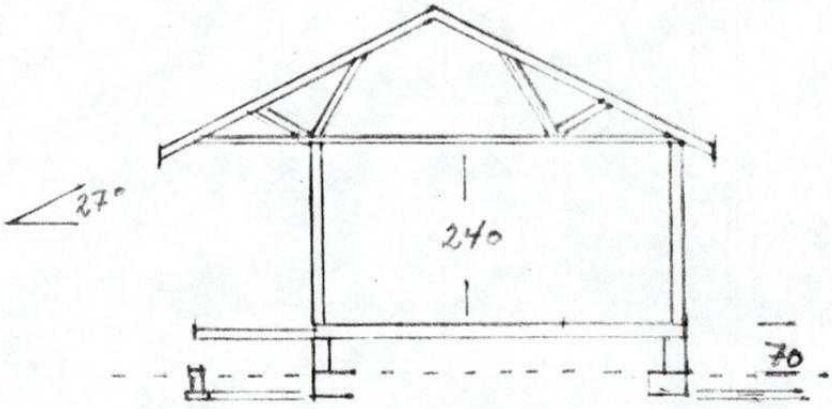


TYPE

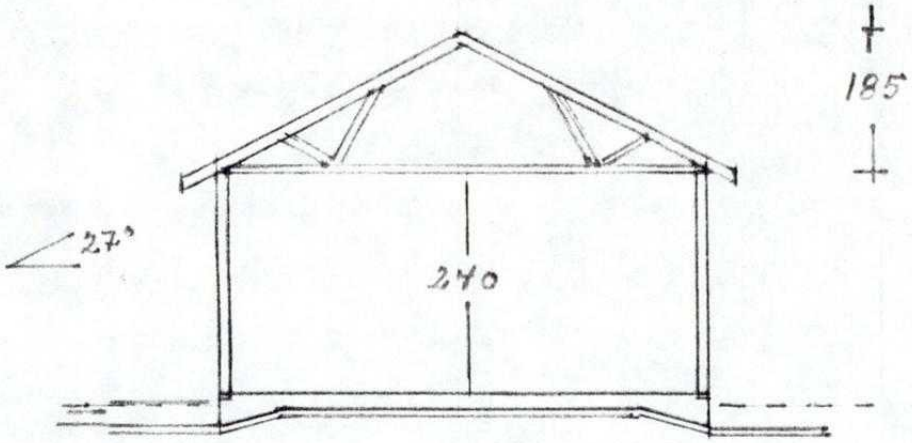
4.8.2
9.6



GAUSDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Behandlet av bygningssjefen
den 25/9 1986



SNITT A-A.

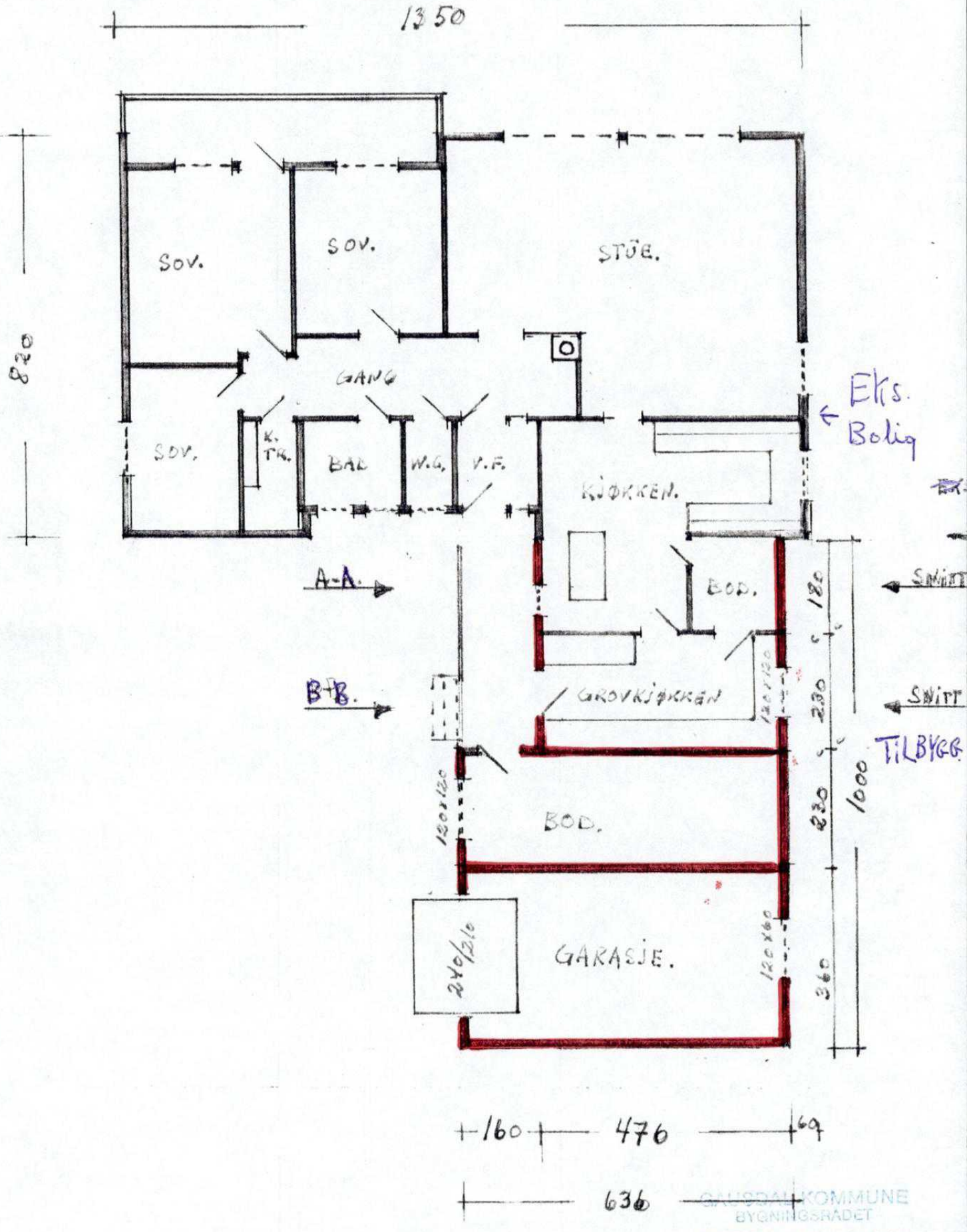


SNITT B-B.

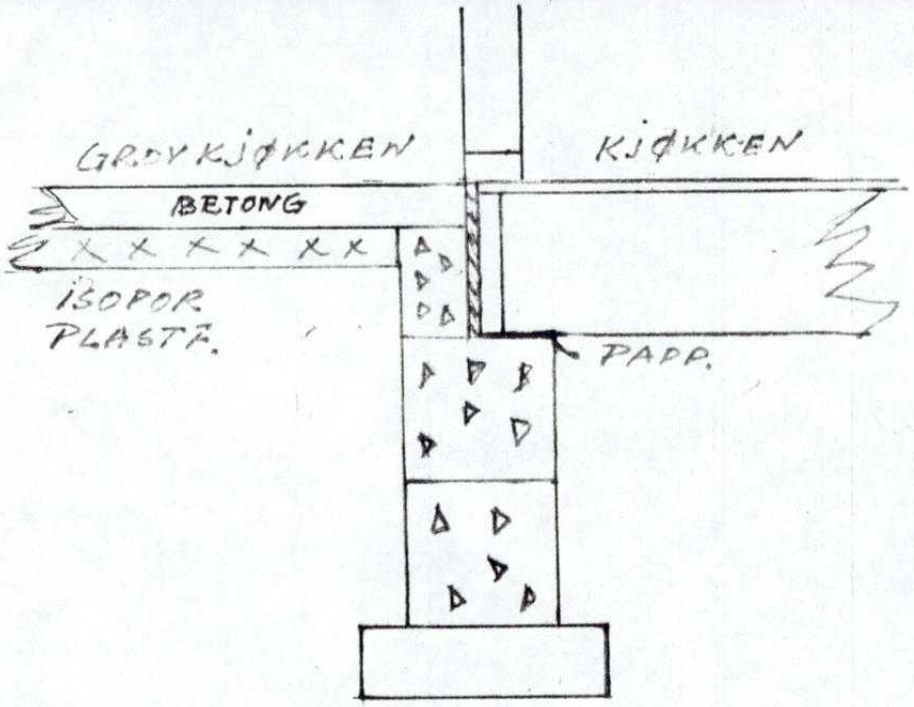
GAUSDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Behandlet av bygningssjefen
den 25/9 1986

TILLBYGG: 60 m² inkl. bod/garasje.

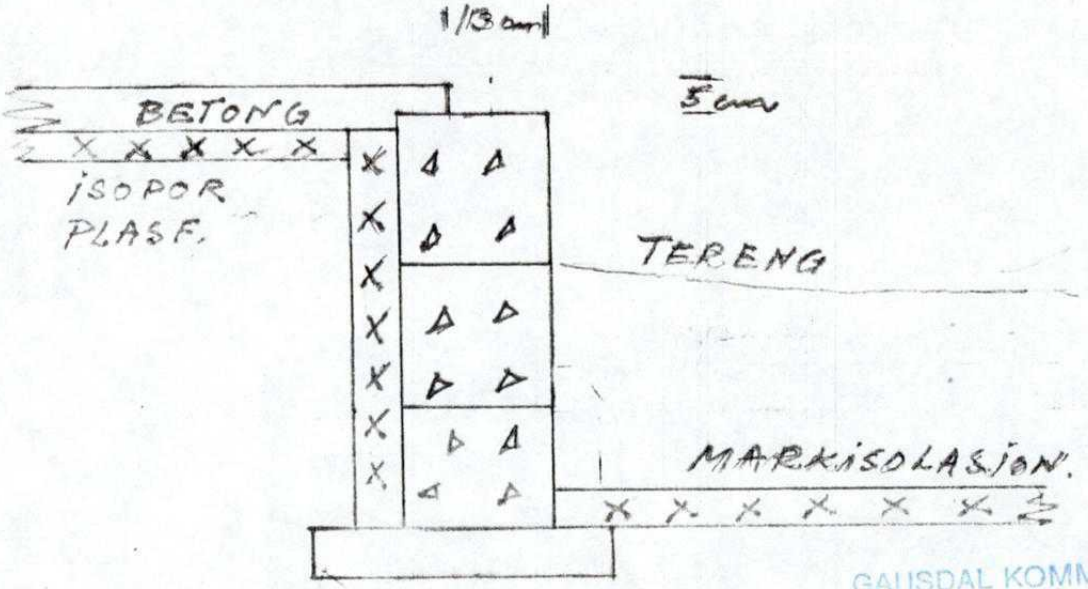
HOVEDPLAN / SNITT	Målestokk 1:100	Tegn.	HH.
		Trac.	
		Kfr.	2.9.86
	Erstatning for:		
BYGGH. H.G. NYHUS.	Erstattet av:		



GAUSDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Behandlet av bygningssjefen
den 25/9 1986



DETALJ A.



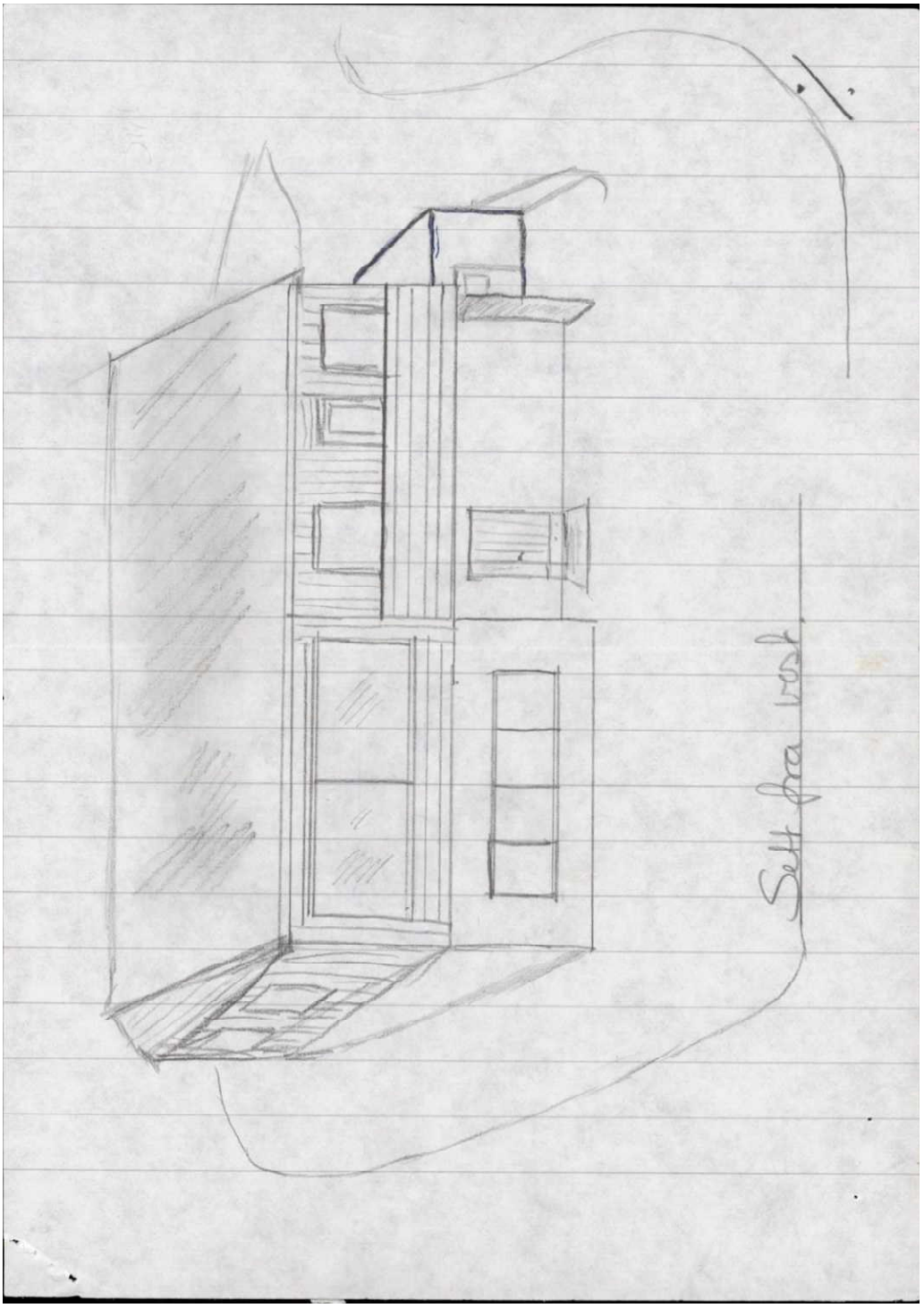
DETALJ B.

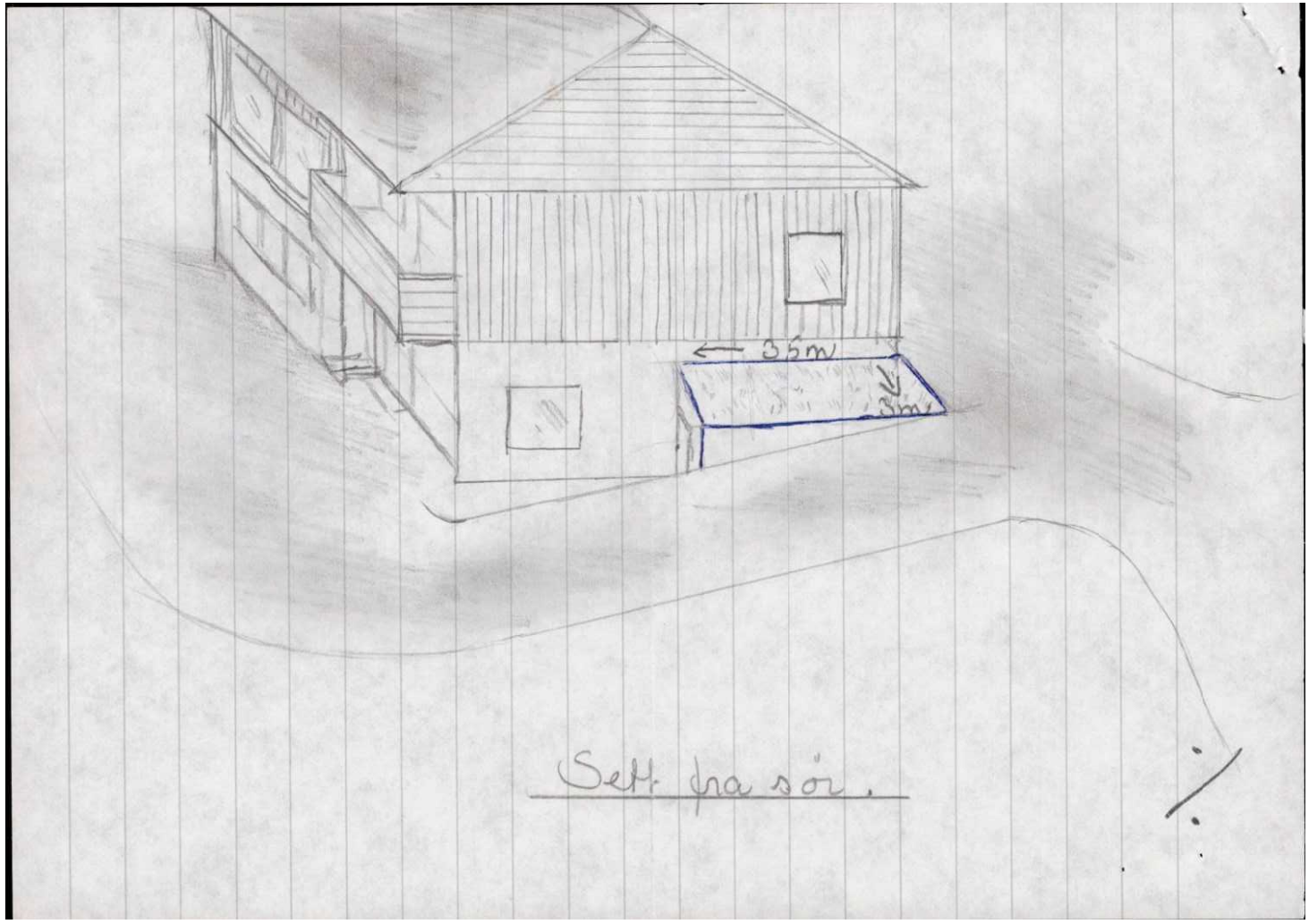
NB! HØYDER SE LENGDESNITT.

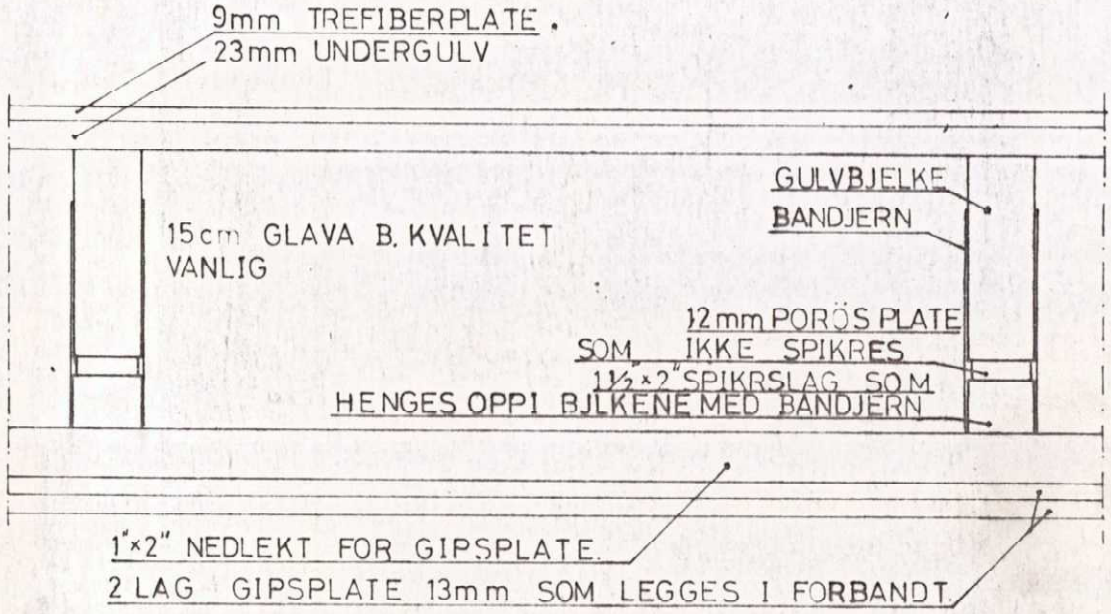
GAUSDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Behandlet av bygningssjefen
den 25/9 19 86

TILLPASSES TERENG.

GRUNNMURSTEGN.	Målestokk 1:50	Tegn.	
		Trac.	
DETALJER.	1:10	Kfr.	2.986
	Erstatning for:		
BYGGH. H.G. NYHUS.	Erstattet av:		

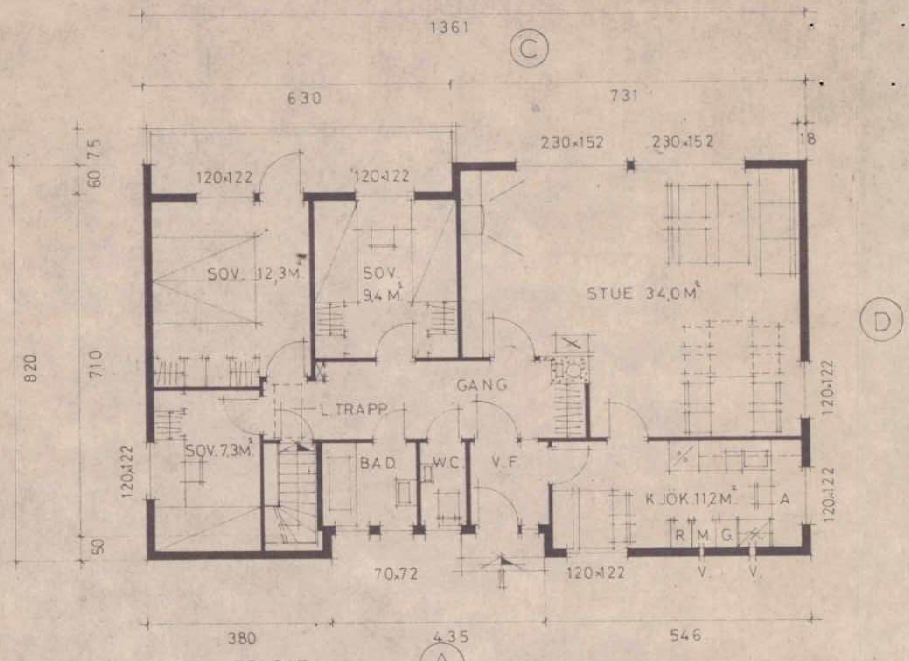

Sett fra vest


3,5m
3m
Sett fra sør.

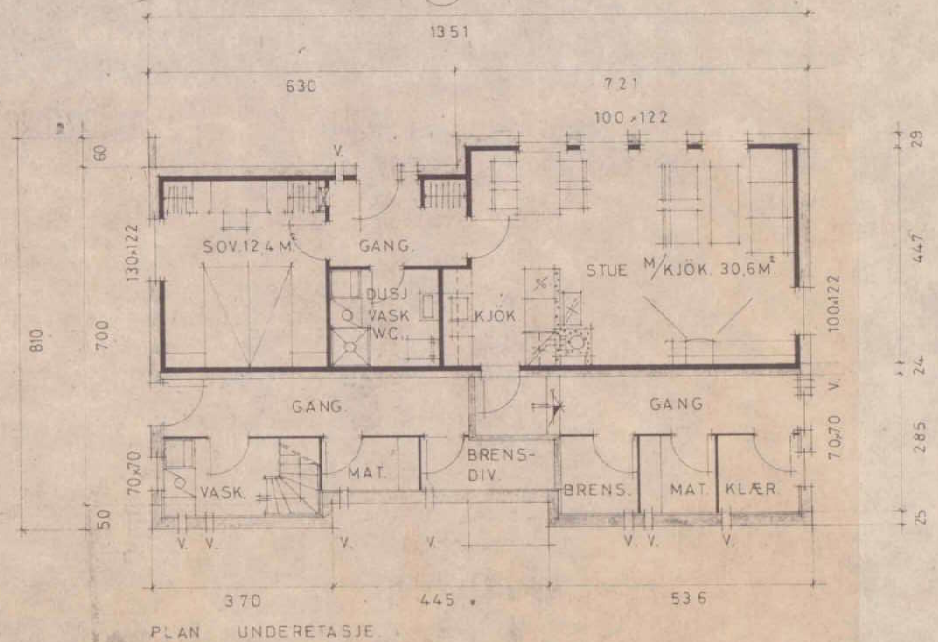


SNITT AV LYDISOLERENDE GOLV	Målestokk 1 : 5	Tegn.
		Trac.
		Kfr.
		Erstatning for:
FJOGSTAD HUS HELLEBERG SAG A/L 2625 OLSTAD		Erstattet av:

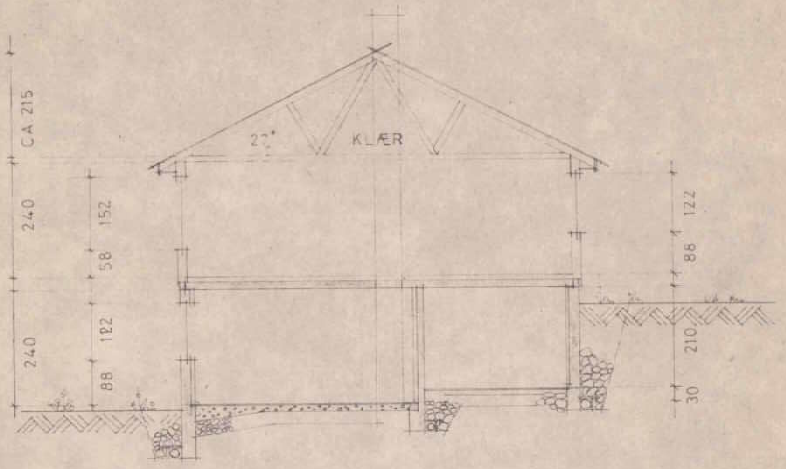
TYPE 10. 95M²



PLAN 1. ETASJE



PLAN UNDERETASJE



TVERRSNITT

1. ETASJE.

1325×784 = 103,88M²
630 × 60 = 3,78M² "
471 × 60 = 2,35 "
V.F. 160×170 = 2,72 "
8,85" 8,85"
NETTO LEIEAREAL = 95,03M²

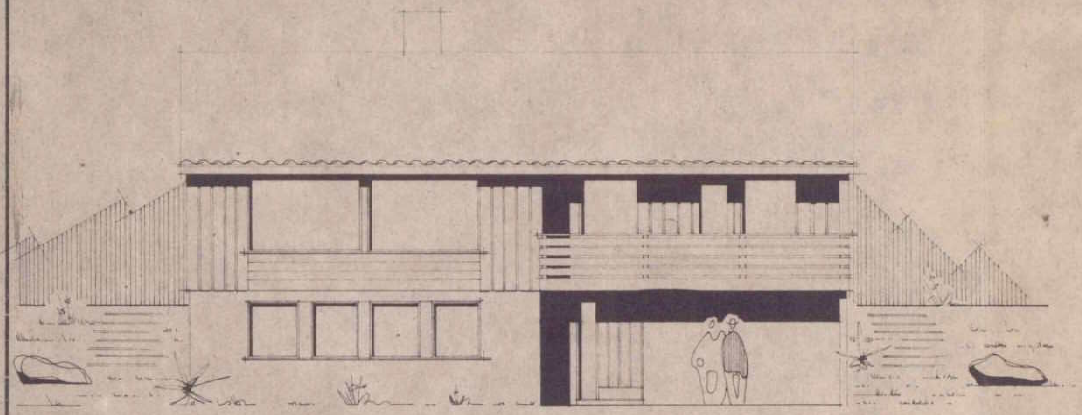
UNDERETASJE.

REV. 8-2-71. T.E.

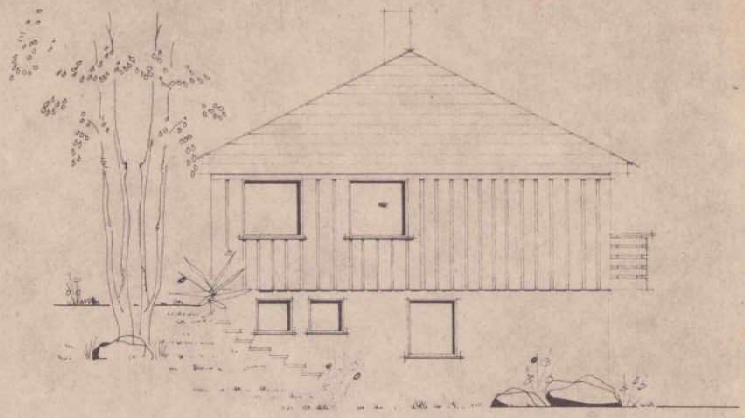
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES T.E. C.F.	M: 1:100	BYGGHERRE:	
	20-11-70	TEGN. NR. B-10-581.1.	

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

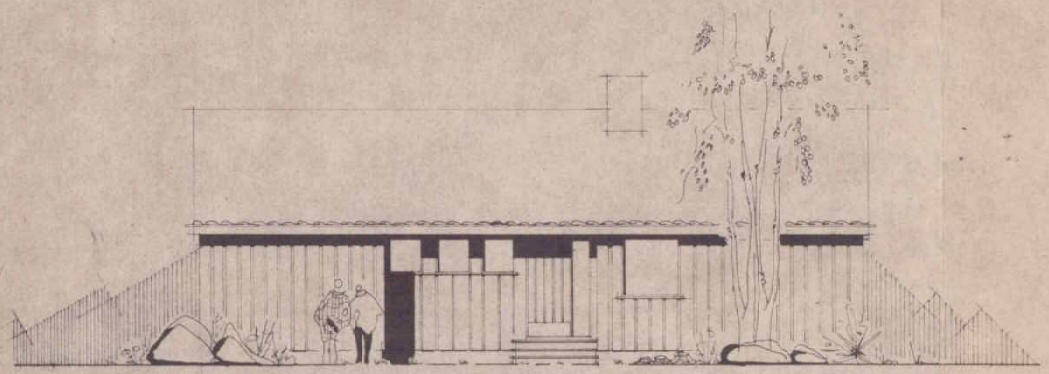
TYPE 10. 95M².



FASADE (C) MOT

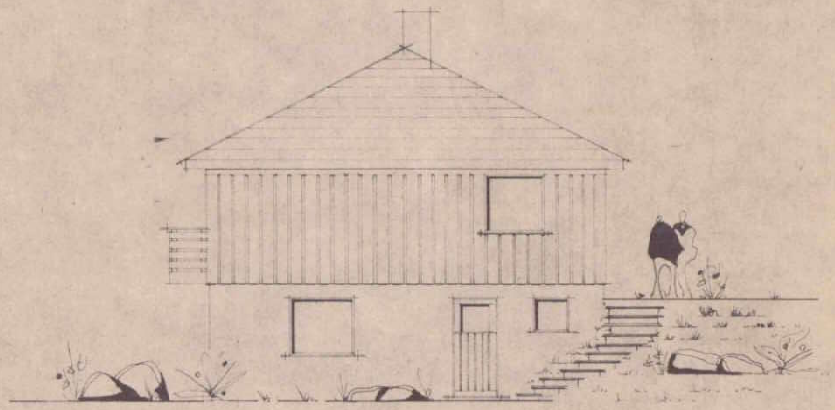


FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT

GAUSDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
7/74



FASADE (B) MOT

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES T.E.	M: 1:100 20.11.70	BYGGHERRE: TEGN. NR. B-10-581. 2

GAUSDAL KOMMUNE

Åge Arnfinn Sletten
Steinshågån 36
2651 ØSTRE GAUSDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00251-2	Iryna Zavarza	26.09.2025

148/101/0/0, STEINSHÅGÅN 36 - DELEGERT VEDTAK - TILLATELSE TIL BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL. TILTAKSHAVER ÅGE ARNFINN SLETTEN

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 148 / 101 / 0 / 0
Tiltakshaver: Åge Arnfinn Sletten

Administrativt vedtak jamfør Gausdal kommunestyres delegasjonsreglement av 23.01.2025:
Søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4, som kan forestås av tiltakshaver selv, godkjennes. Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og at forskrifter til loven følges.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr 71 med endringer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veglov etc.)
2. Det er ikke tillatt å brenne bygningsavfall på byggeplassen. Lokale containerplasser er ment for husholdningsavfall og skal ikke benyttes til bygningsavfall. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak, GLØR Gjenvinningsstasjoner, WWW.glor.no. Ved bruk av avfallscontainere på byggeplassen så skal disse være lukket eller tildekket slik at avfall ikke blåser utover eller kommer på avveie. Dette er byggefirma og tiltakshavers ansvar. Ved ev. tilsyn kan kommunen forlange kvittering for mottatt/levert avfall.
3. Når tiltaket er utført skal det foretas sluttkontroll og søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ulovlig bruk kan medføre at det ilegges overtredelsesgebyr jf. pbl. § 32-8.

Saksopplysninger:
Søknaden er datert 23.09.2025 og mottatt 26.09.2025.
Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fra bod til soverom samt endring av innvending inndeling. Tidligere soverom til venstre fra stue blir til en alkove i stue. Tidligere bad og toalettrom slås sammen med utvidelse av yttervegg. Matbod i kjøkkenet blir revet og grovkjøkken skal brukes til vaskerom.
Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt 26.09.2025.

Nabovarsel:
Kommunen gir, jf. pbl. § 21-3 og SAK § 5-2, fritak for varsling da det anses at deres interesser ikke blir berørt av tiltaket.

Plangrunnlag:
I gjeldende reguleringsplan for områderegulering Segalstad bru, vedtatt/godkjent 29.11.2018, er tomta regulert til Boligbebyggelse frittliggende med en tomteutnyttelse på 25 % BYA.
Tiltakets art og formål er i tråd med gjeldende plan.

Veg, adkomst og parkering:
Eiendommen har adkomst fra regulert kommunal veg.

Matrikkel bruksendring:
I henhold til Lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) § 25 og matrikkel forskriftenes § 60, skal kommunen registrere opplysninger om nye bygninger i matrikkelen samt endringer av opplysninger om bygninger. Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister.

Opprinnelig bolig er ifølge tegninger oppført i 1973. I 1977 ble det oppført en frittstående garasje med bod. I 1986 ble disse to bygningene sammenføyd. Vi registrerer at det derfor er 2 forskjellige bygningsnummer på bygningen.

Bygningsnummer: 156822140/156822132
Areal tomt = 943 m²
Bebygd areal eksisterende = 186 m^2
Det registreres ingen ny pipe
Bygningstype: 111 Enebolig
Vannforsyning: offentlig
Avløp: offentlig

Følgende bruksareal (BRA) legges inn i matrikkelen:

Etasje	**BRA i Matrikkelen - eksisterende**	**BRA i Matrikkelen - alt areal 2**	**BRA i Matrikkelen -alt areal 1**
1. etg. H01	150 m^2	13 m^2	20 m^2

Boligspesifikasjon:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01		6	1	2	2

Gebyr:
Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for tjenesteområde Byggesak, vedtatt med hjemmel i pbl. § 33-1.

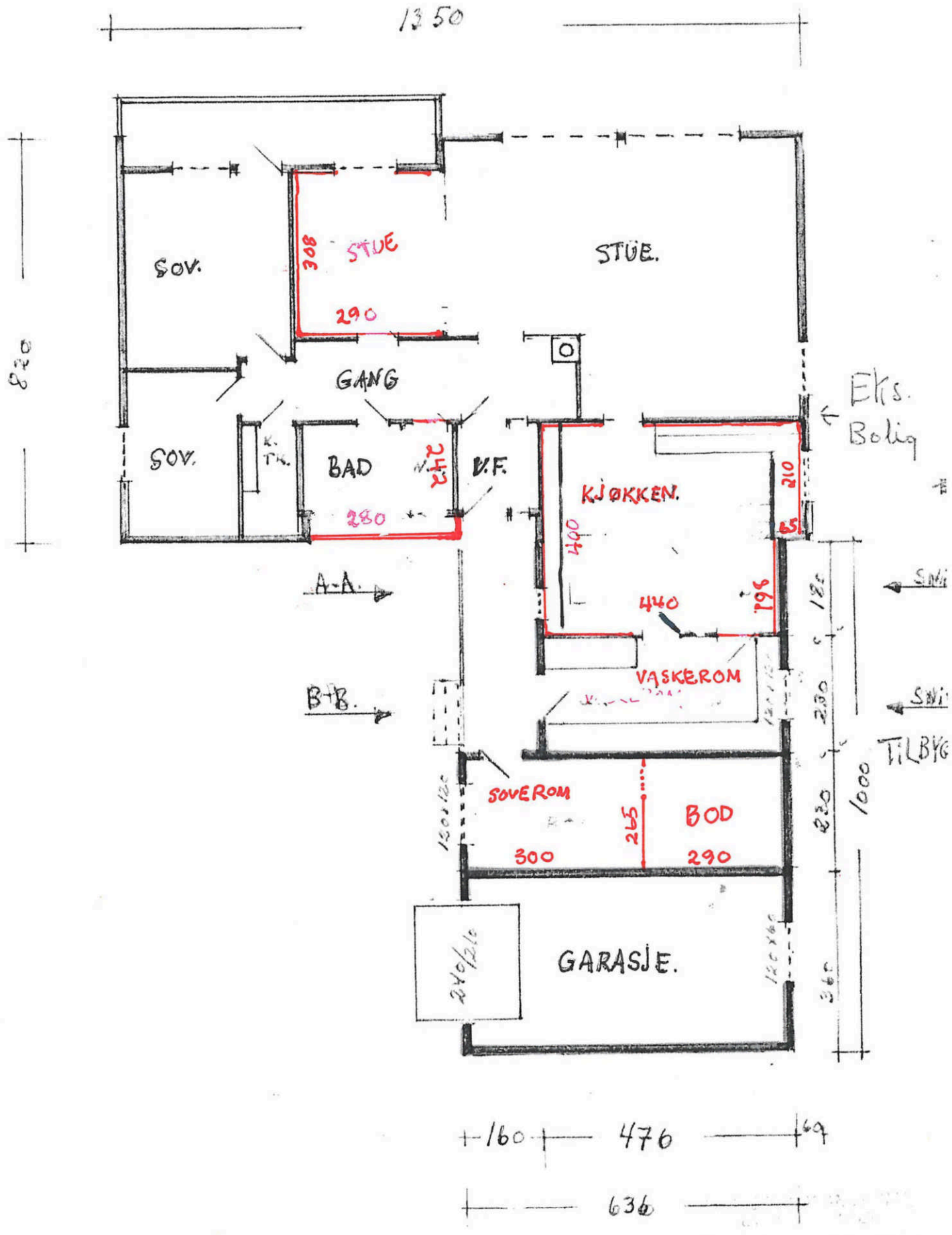
Klagerett:
Med hjemmel i forvaltningsloven § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Klagen skal sendes til Gausdal kommune, Vestringsvegen 8, 2651 Ø. Gausdal. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Iryna Zavarza
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
148-101 plan bruksendring


1350
SOV.
308
STUE
290
STUE.
GANG
Eks.
Bolig
SOV.
K.
TK.
BAD
242
V.F.
280
KJØKKEN.
210
65
400
440
196
A-A
B-B
VASKEROM
SOVEROM
265
BOD
300
290
GARASJE.
TILBYG
1000
230
230
160
476
636

25/9 86

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 101 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale avgifter er:		33 680,20 kr inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:		
Vann : Abonnement og forbruk:	x	
Avløp: Abonnement og forbruk:	x	
Tømming av slamavskiller		
Renovasjon:	x	
Brannsyn, feiing:	x	
Eiendomsskatt:	x	
Festeavgift:	x	

INFORMASJON OG LEGALPANT:

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

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

Evt andre kommentarer: 4. kvartal har forfall 20.11.25.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Gunhild S. Kveine Dato: 23.09.25

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 101 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:	

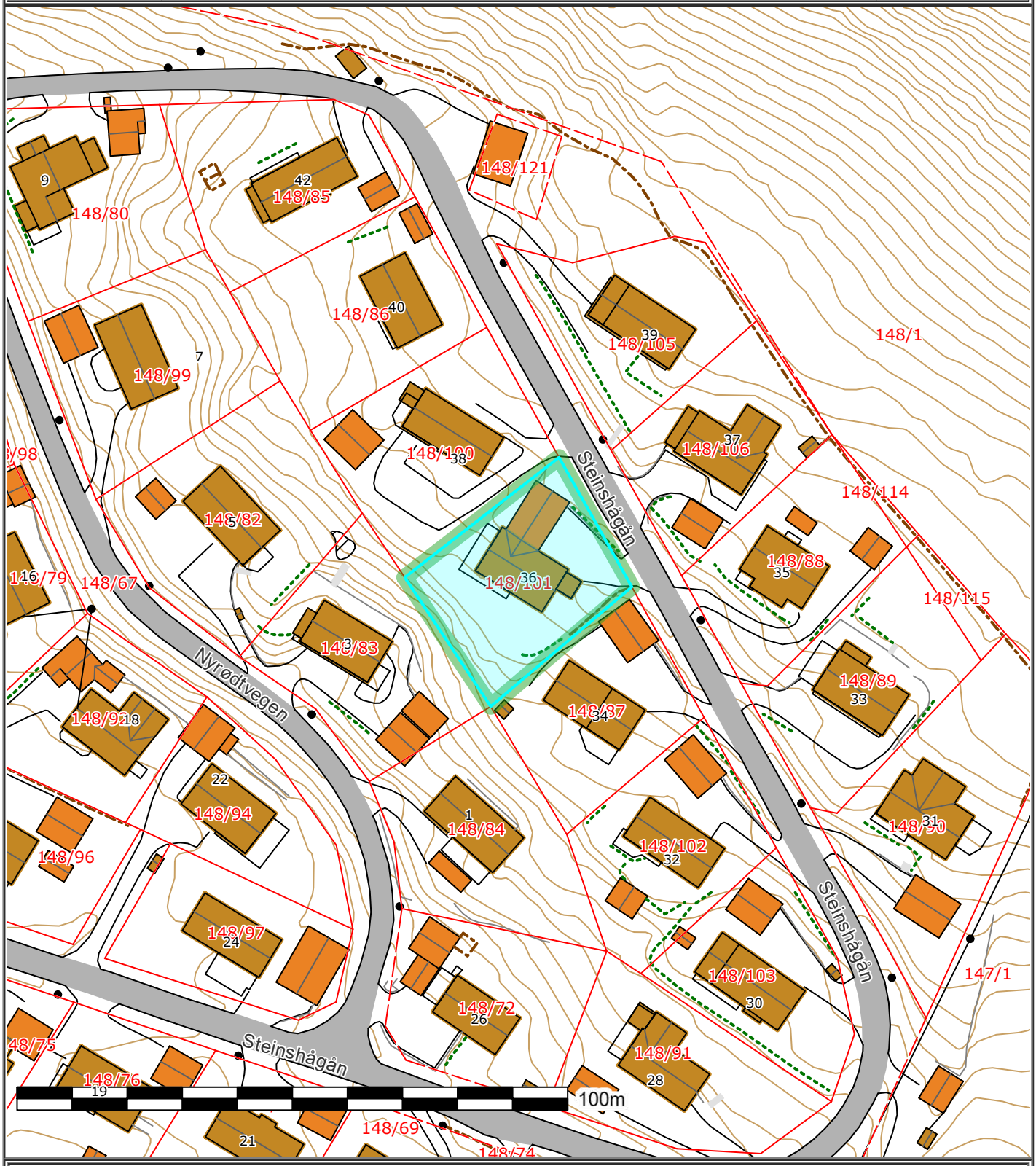
Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp evt om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg ved henvendelse i Infoland.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Gunhild S. Kveine Dato: 23.09.25

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Steinshågån 36, 2651 ØSTRE GAUSDAL			
Hj.haver/Fester:	FRØYSE BERET, STEINSHÅGÅN 36, 2651 ØSTRE GAUSDAL, med flere			
GAUSDAL KOMMUNE	Dato: 23/9-2025 Sign:			Målestokk 1:1000



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

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 101 Fnr _____ Snr _____

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 23.09.2025

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 148 Bnr 101 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: 23.09.2025

GAUSDAL KOMMUNE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR

SEGALSTAD BRU

REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

PlanId: 0522 201408

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

Vedtak: KOMMUNESTYRET: 29.11.2018

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

1 AVGRENSNING

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

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

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

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5):

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

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

Kombinerte bebyggelse og anleggsformål:

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

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

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

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

Angitte samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål:

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

Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

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

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

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

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

- naturområde i sjø og vassdrag (Rp. 6610)

Hensynssoner (PBL §12-6):

Støysoner (jf. Pbl § 11-8a)

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

Faresoner (jf. Pbl § 11-8 a)

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

Båndleggingssoner (jf. Pbl § 11-8 d)

- Båndlegging etter lov om kulturminnevern (H_730)

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

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

3 FELLESBESTEMMELSER

3.0 FORMÅL OG HENVISNINGER

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

3.1 PLANKRAV

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

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

Minimumskrav til felles planlegging for å sikre helhetlig utvikling:

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

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

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

3.2 KRAV TIL DETALJREGULERING

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

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

3.3 FELLESBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR ALLE BYGGEFORMÅL I PLANEN:

3.3.1

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

3.3.2

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

3.3.3 Utforming og estetikk

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

3.3.4 Byggegrenser

Byggegrense mot offentlig/privat veg måles fra senterlinjen.

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

3.3.5 Uteopphold

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

3.3.6 Universell utforming og tilgjengelighet

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

3.3.7 Tekniske fellesanlegg

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

3.3.8 Overflatevann

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

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

3.3.9 Sikring mot snøskred, jord- og flomskred

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

3.3.10 Sikring mot flom

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

3.3.11 Elektromagnetiske felt og radon

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

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

3.3.12 Energiforsyning og miljø

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

3.3.13 Parkering

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

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

Parkering for bevegelseshemmede:

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

Parkering og utnyttelsesgrad:

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

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

Krav om ladepunkter for elbil og elsykkel:

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

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

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

3.3.14 Situasjonsplan

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

Situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

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

3.3.15 Utbyggingsavtale

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

3.3.16 Automatisk fredete kulturminner

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

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

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

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1.1. I-8 med flomvern

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

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

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

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

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

4.1.4. S-9 Driftsstasjonen/brannstasjon

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

4.1.5. S-3 Parkering bak kommunehuset.

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

4.1.6. Boligbebyggelse – trygg skoleveg

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

4.1.7. Boligbebyggelse – utbyggingsrekkefølge

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

4.1.8. Næringsbebyggelse

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

4.1.9. Avkjørsel REN-1

Eksisterende avkjørsel stenges når ny avkjørsel tas i bruk.

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

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

4.1.11 Støy

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

4.1.12

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

5

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

5.1.1. Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

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

5.1.2. Grad av utnytting

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

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

5.1.3. Sokkeletasje

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

5.1.4. Takform og takvinkel

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

5.1.5. Frittliggende småhusbebyggelse i flatt terreng

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

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

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

5.1.7. Garasjer og uthus

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

5.1.8. Terrengbearbeiding

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

5.1.9. Lekeplasser/møteplasser

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

5.1.10 Støy

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

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

5.2 BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (RP. 1112)

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

Føringer for detaljreguleringsplaner:

5.2.1. Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse

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

5.2.2. Terrengbearbeiding

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

5.2.3. Universell utforming

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

5.2.4. Grad av utnytting

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

5.2.5. Byggehøyde og utforming

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

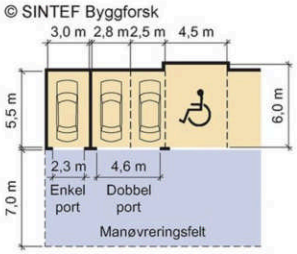
5.2.6. Lekeplasser/ møteplasser

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

5.2.7. Støy

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

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



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

5.3 SENTRUMSFORMÅL (RP 1130)

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

FELLESBESTEMMELSER FOR INDRE SENTRUMSOMRÅDE

5.3.1. Rekkefølgebestemmelser

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

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

5.3.2. Føringer for detaljreguleringsplaner:

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

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

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

Bebyggelsens plassering og form

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

Materialbruk og fasader

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

Uteområder

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

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

5.4 TJENESTEYTING (RP. 1160)

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

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

5.5. NÆRINGSBEBYGGELSE (RP. 1300)

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

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

5.6. INDUSTRI (RP. 1340)

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

5.6.1 Formkrav ved tiltak i industriområder uten plankrav

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

5.7 IDRETT (RP. 1400)

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

5.8 RENOVASJONSANLEGG (RP. 1550)

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

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

5.9 ØVRIG KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG (RP. 1560)

5.9.1 Vann og avløpsanlegg – VA-1

a) Området skal benyttes til kommunalteknisk virksomhet.

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

5.9.2 Vann og avløpsanlegg, pumpestasjon. – VA-2

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

5.9.3 Høydebasseng – VA-3

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

5.9.4 Vannforsyningsanlegg – TEK-1

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

5.10 LEKEPLASS (RP. 1610)

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

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

5.11 BOLIG / NÆRING (RP.1800)

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

5.12 KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE / NÆRING (RP.1800)

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

5.13 GARTNERI / KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (RP.1800)

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

5.14 FORRETNING / KONTOR / INDUSTRI (RP. 1811)

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

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

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

5.15 INDUSTRI/LAGER (RP. 1826)

Produksjons-/ lagervirksomhet uten publikumsrettet aktivitet.

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

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 VEG (RP. 2010)

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

6.2 TORG (RP. 2013)

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

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

6.3 GATETUN (RP. 2014)

Møllevegen.

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

6.4 GANG-/ SYKKELVEG (RP. 2015)

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

6.5 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (RP. 2019)

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

6.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASS (RP. 2073)

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

6.7 KOLLEKTIVANLEGG - PENDLERPARKERING (RP. 2074)

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

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

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

6.8.1 Gatetun/ Sentrumsformål (GS-1)

Området benevnt som GS-1 er sideareal langs Møllevegen.

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

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

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

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

6.8.3 Gatetun/ Sentrumsformål (GS-4)

Forbindelse mellom Gausdalsvegen og fremtidig gangbru over Gausa.

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

6.8.4 Parkering og sentrumsformål (S19)

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

6.8.5 GS/Landbruk

Veg over jordet fra Baklivegen til Gausa ved Fjerdum.

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

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

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

6.8.7 Parkering (P1)

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

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 GRØNNSTRUKTUR (RP.3001)

Kantsoner langs elvene og øvrige grønnkorridorer.

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

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

7.2 TURDRAG (RP. 3030)

Tursti langs Gausa og tursti i nordre del av planområdet.

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

Det kan anlegges skiløype på turstiene.

7.3 TURVEG (RP. 3031)

Turveger i/mellom boligområder og til skole/sentrum.

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

7.4 FRIOMRÅDE (RP. 3040)

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

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

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

7.5 VEGETASJONSSKJERM (RP. 3060)

I hovedsak vegetasjonssoner mellom nærings-/industriområder og boligområder.

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

8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

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

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

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

9.1 OMLEGGING AV DEL AV GAUSA VED I-8

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

9.2 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (RP. 6610)

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

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

10 HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2.1. Ras- og skredfare (H_310)

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

Snauhogst innenfor hensynssonen er ikke tillatt.

10.2.2. Flomfare (H_320)

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

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

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

10.2.3. Høyspenningsanlegg (H_370)

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

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

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

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

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

11. BESTEMMELSESOMRÅDER

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

12. ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Linjesymboler

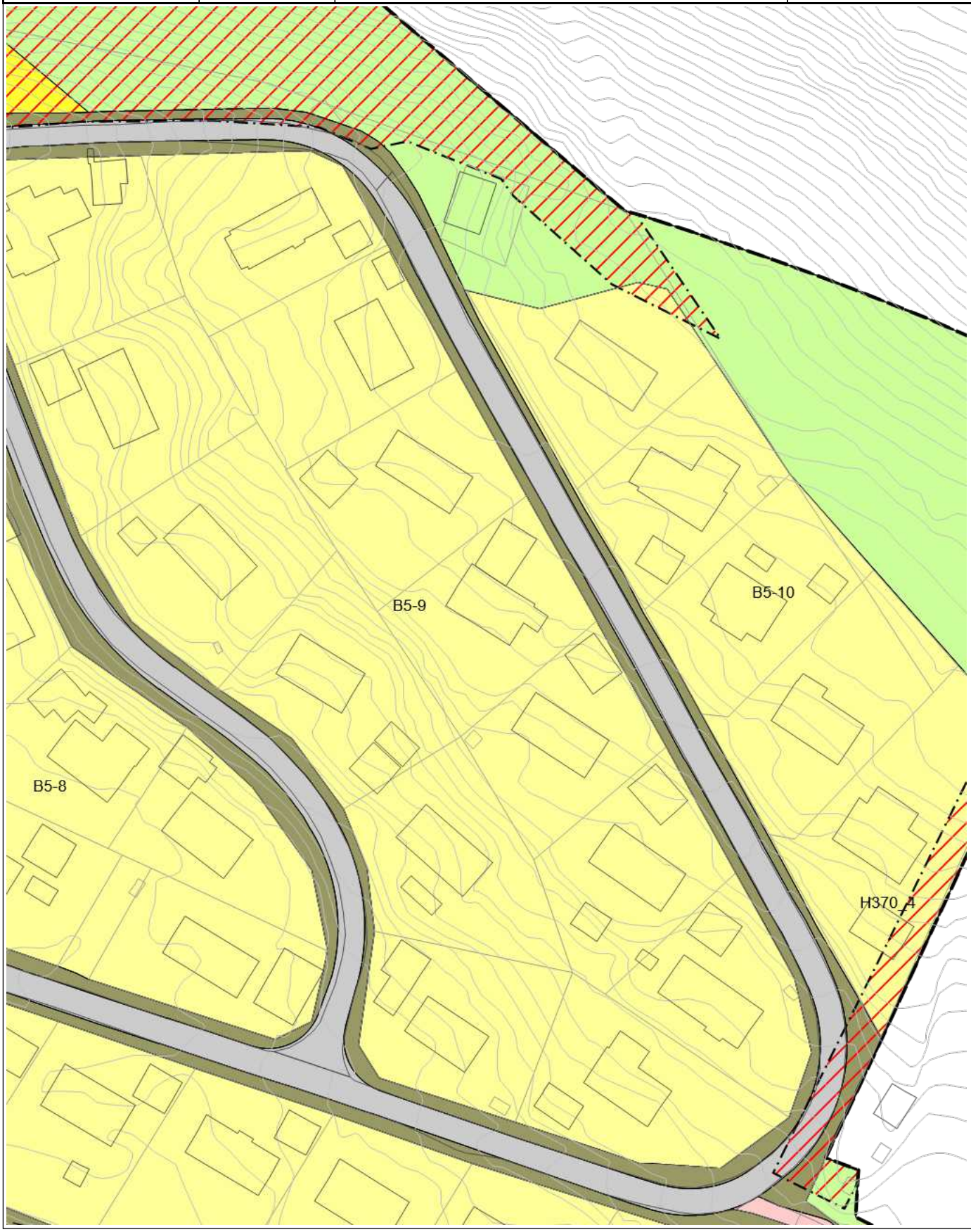
a) Byggegrense målt fra regulert senterlinje veg er angitt på plankartet.
b) Frisiktlinje ved kryss og avkjørsler er vist som linje på plankartet.

Gausdal kommune

Reguleringsplan (ikke komplett)

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinshågån 36 2651 ØSTRE GAUSDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve_Gausdal
- Eiendomsgrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

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

5783 | 11 JUL 1974
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Bjørn Steine.

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

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

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

i Gausdal kommune, Oppland fylke

fester herved bort til Hans Gunnar Nyhus.

født ..... en hustomt stor 943 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtas grenser framgår av kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning avholdt 5. juni 1973.

Parsellen har fått betegnelsen tomt nr. 29, gnr. 148, bnr. 101.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 141.45, kroner ethundreogførtien 45/100

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

Festeavgiften betales ~~halvårlig~~ forskuddsvis hvert års 1. januar og første gang når kontrakten er undertegnet av partene betales avgift fra 1. juni 1974.

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

Nr. 39
På lager Sem & Stenersen i Oslo
9-69.

kan likevel ikke kreves før 10 år er gått siden siste regulering. Den offisielle prisindeks pr. 1/1 1972 legges til grunn. Refusjon for veg og kloakk kr. 11.000,- betales over 10 år med like store halvårlige beløp. Første avdrag forfaller 1. januar 1975, siste avdrag 1. juli 1984. Det svares rente av refusjon med en rentesats som til enhver tid ligger 1 % under gjeldende husbankrente av det beløp som til enhver tid står tilbake. Som sikkerhet for refusjon skal kommunen ha 1. pr. pant i eiendommen sammen med sikkerhet for festeavgift etter § 4.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

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

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. juni 1974.

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

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

Som grunneier:

Tolvsø den 2.7.74

Bjørn Steine
(grunneier)

Som fester:

den 10/7-74

Tom C. Nyhus.
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. [illegible] f. 9.2.1945

2. Inge Johannes Tomstad f. 31.10.1942

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. [illegible]

2. [illegible]

STATENS KARTVERK

Steinshågån 36

Nabolaget Segalstad Bru - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Fjerdum skole (1-7 kl.) 145 elever, 11 klasser	3 min 2.1 km
Follebu skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	4 min 3.4 km
Gausdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 21 klasser	7 min 6.9 km
Gausdal videregående skole 373 elever	18 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Gausdal	12 min
Fargeriveien 7 - Gausdal - AC	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinshågån Linje 140, 504, 511, 520, 523	5 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	21 min 20.3 km

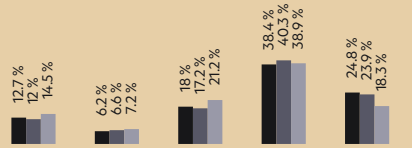
BARNEHAGER

Fjerdum barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 2 km
Baklia Stall & gårdsbarnehage (1-5 ... 32 barn	5 min 3.5 km
Follebu Fus barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 3.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gausdal	13 min
Rema 1000 Gausdal	13 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Gausdalhallen	19 min
Linflåa stadion	23 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	12 min
EVO Lillehammer	19 min

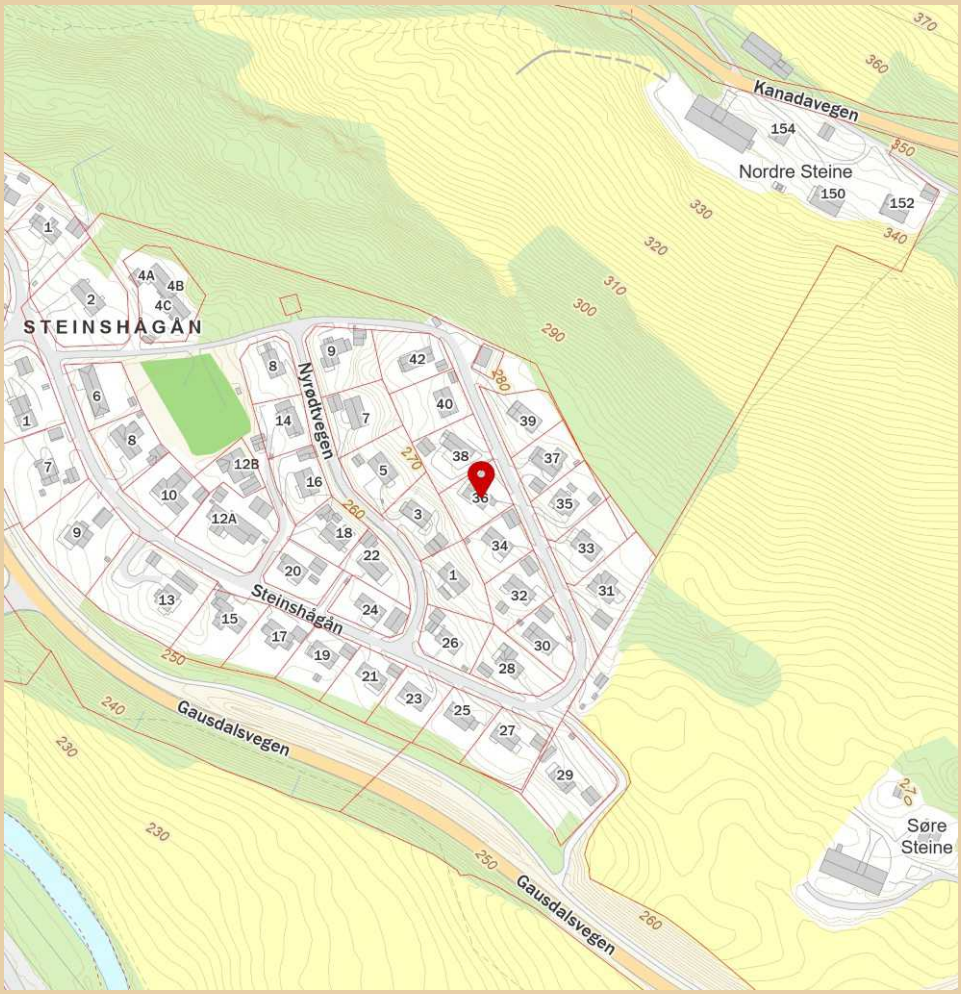
Gateparkering
Lett 89/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Steinshågån 36, 2651 Østre Gausdal
Gnr. 148, Bnr. 101, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55251405

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Anders Tyrom

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

E-post: anders.tyrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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