



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SLÅSETERVEGEN 153

Vedlegg

KMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

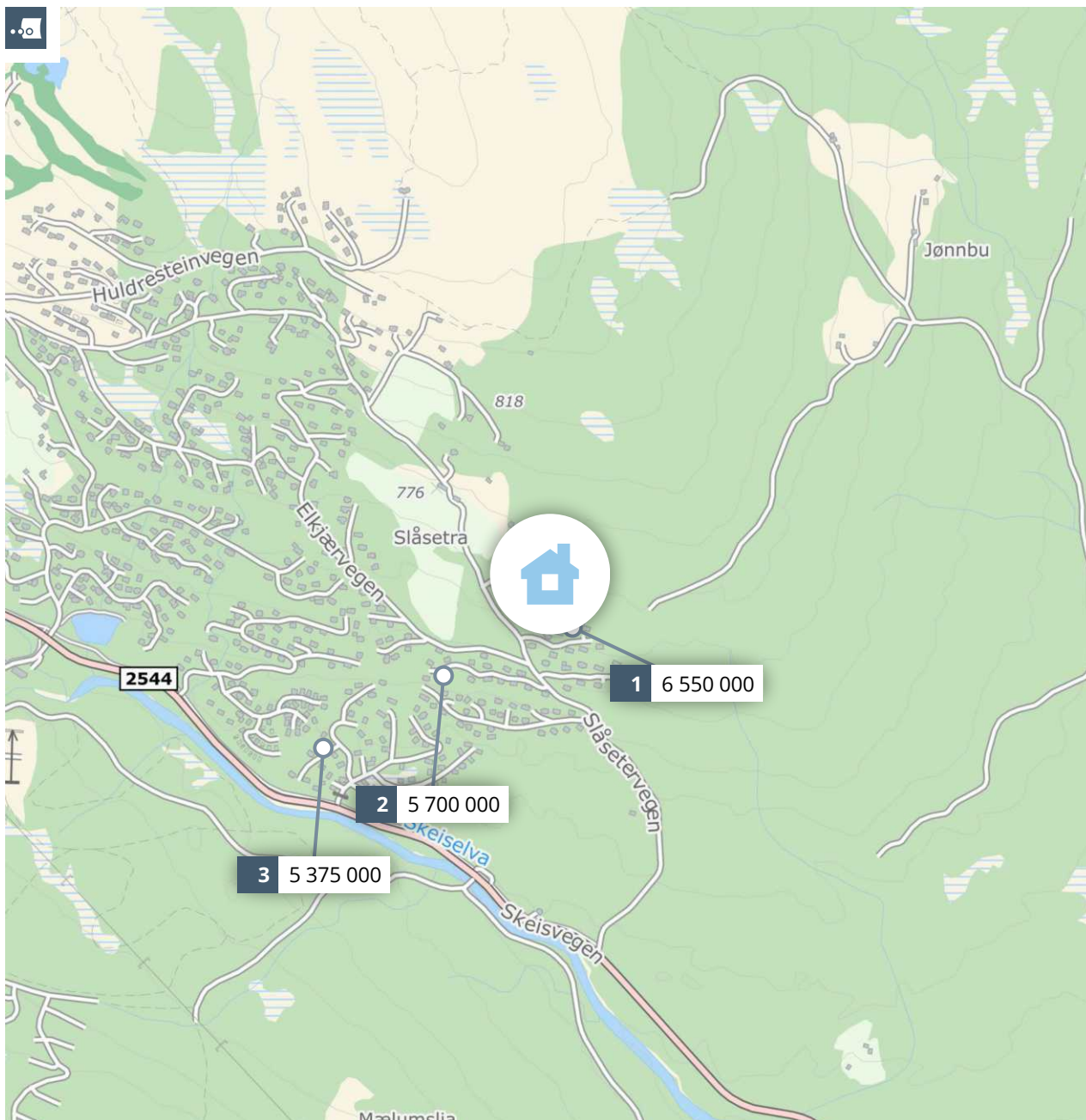
Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering **SLÅSETERVEGEN 153**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 15.10.2025

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Slåsetervegen 153, 2652

SVINGVOLL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 180 BNR 153 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441
GAUSDAL GRUNNKRETS ENGJOM 1

Verdivurdert til

10 900 000

-	10 900 000	59 890
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	182 m²	2 m²	- m²	- m²	199 m²	15 m²
Tomt						1 299 m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Slåsetervegen 127 113 m² 2021 1 586 m² 4 sov	05.02.2024	6 800 000	6 550 000	0	6 550 000	57 965
2 Slåsetergutua 14 105 m² 2020 1 935 m² 5 sov	21.06.2021	5 100 000	5 700 000	0	5 700 000	54 286
3 Slåseterlia 24 92 m² 2021 1 619 m² 4 sov	05.04.2025	5 600 000	5 375 000	0	5 375 000	58 424

Attraktiv hytte på Skeikampen – perfekt for friluftsliv med turstier, sykkelruter og skiløyper rett utenfor døren. Kort vei til Skeiporten og alpinbakke. Hytten fra Østlaft er oppført i seintvoksende tømmer over to plan med høy standard og kvaliteter som bergvarme, elbillader og vedlikeholdsfri markterrasse. Kombinasjonen av moderne og rustikk stil, samt god takhøyde i stuen, gir en luftig atmosfære. Inneholder to-delt stue, TV-stue på hems, moderne kjøkken, to badrom, vaskerom med WC, fire soverom, boder og hems. Ute kan du nyte flott utsikt og gode solforhold.

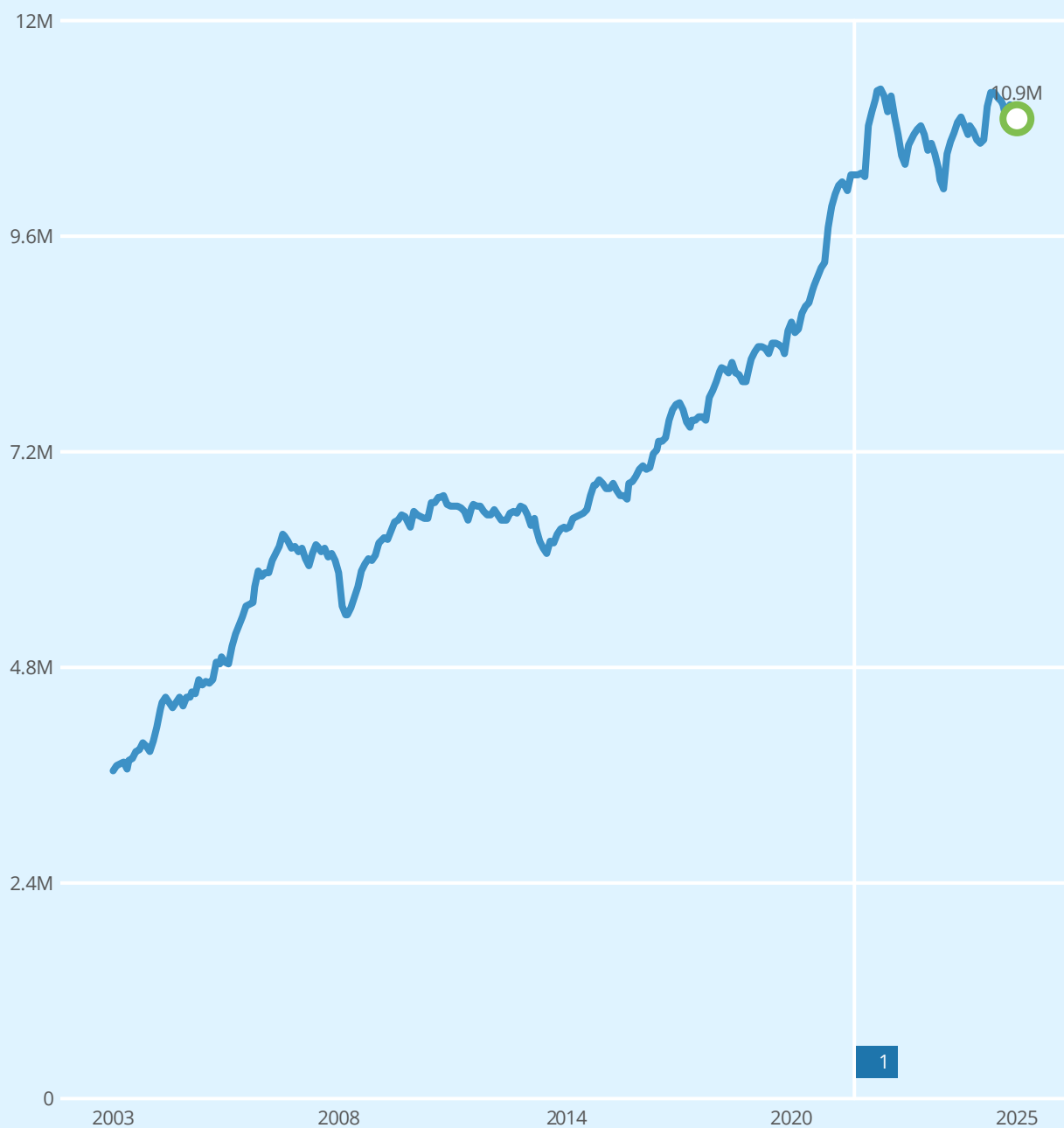
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

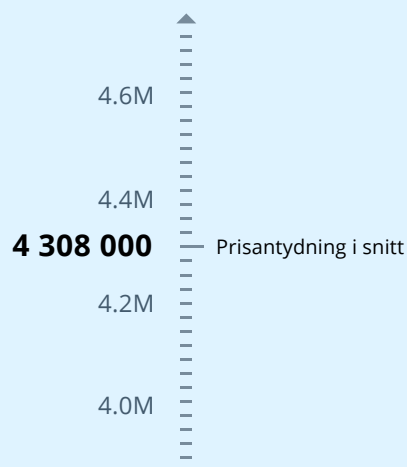
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.03.2021		03.03.2021	-	1 600 000	-	1 600 000	2

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



Fritidsboliger til salgs i ENGJOM 1 grunnkrets nå

30
fritidsboliger til
salgs

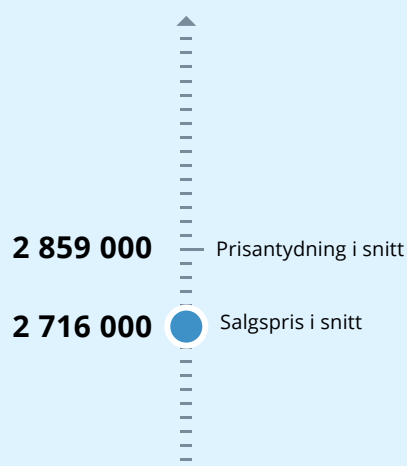


Annonse har i
snitt ligget ute i

107
dager

Fritidsboliger solgt i ENGJOM 1 grunnkrets siste 3 mnd

22
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

252
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport



📍 Slåsetervegen 153, 2652 SVINGVOLL

📖 GAUSDAL kommune

gnr. 180, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20944-1571

Referansenummer: LT1069

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Eirik Enge



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig



Eirik Enge

Uavhengig Takstingeniør

eirik@takstcon.no

472 44 600



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med torv.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i kobber og tre. Vindskier i tre.
Yttervegg i tømmer.
Mønet skråtak i tre. Rundsåser. Taksperre.
Varmtakkonstruksjon uten lufting.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boddør i tre. Ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.
Terrasse mot Vest.
Terrasse er snødekt på befarings tidspunktet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i hovedsak preget av: Heltre gulv. Fliser. Skifer.
Vegger i hovedsak preget av: Panel. Tømmer. Fliser
Himling i hovedsak preget av: Panel.
Støpt plate på mark.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via godkjent byggesøknad med ansvarsretter.
Lukket peis. Stålpipes.
Trappetige til hems.
Trapp mellom 1 etasje og loftsetasje.
Knirk observert.
Profilerte tredører.
Boligen er varmet opp med bergvarme og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, varme i gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Teknisk forskrift 2017.
Overflater vegg: Tømmer. Panel på vegg.
Overflater himling: Panel i himling.
Sluk av plast. Evt membran/mansjett i sluk er ikke kontrollert bla. på grunn av flislim/påstøp.
Fliser på gulv med varmekabel.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt unormale verdier på utsatte steder.
Det er ikke tilfredstillende fall mot sluk men badet fungerer med avviket, terskelhøyde ut av rommet holder vann-søl på rett side og i rom med membran og fliser.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Dusjkabinett. Vegghengt wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.
Badet er under 5 år og utført av firma med godkjenninger som er gitt i forskriften.

Vaskerom

Teknisk forskrift 2017.
Overflater vegg: Tømmer.
Overflater himling: Panel i himling.
Overflater gulv: Fliser.

Varmekilde: Gulvvarme.

Evt membran/mansjett i sluk er ikke kontrollert bla. på grunn av flislim/påstøp. Sluk av plast.
Servant med underskap. Speil. Vegghengt wc. Utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk.
Badet er under 5 år og utført av firma med godkjenninger som er gitt i forskriften.

Bad

Teknisk forskrift 2017.
Overflater vegg: Fliser på vegg. Tømmer.
Overflater himling: Panel i himling.
Overflater gulv: Fliser.
Varmekilde: Gulvvarme.
Sluk av plast og metall.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje med glassfører. Vegghengt wc med spyling.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.
Badet er under 5 år og utført av firma med godkjenninger som er gitt i forskriften.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre.
Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Plass til integrert: Oppvaskmaskin.
Komfyr. Steketopp. Mikro. Kjølehyrne. Vinskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber. Rør i rør. Plast.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk avtrekk fra bad. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Varmepumpe til gulvvarme.
Dobbeltmantlet bredere med el og varmepumpe oppvarming.
Vannbåren varme fra egen sentral i boligen.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.
Røykvarslere tilkoblet strøm-nett. Pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foreta, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Drenering er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.
Støpt plate på mark.
Flat/skrånende tomt.
Tomt var snødekt ved befaring og kun vurdert etter overflater over snø.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

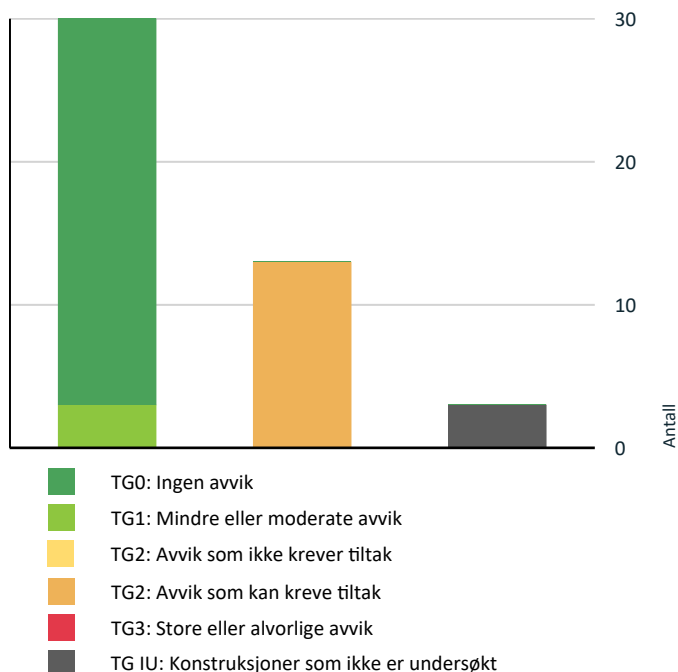
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Lofts Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Lofts Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Lofts Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Lofts Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Lofts Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille loftsetasje [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.
Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med torv.

Det er lagt på mer torv og sådd i på nytt på deler av taket høst 2025.

Normalt vedlikehold rundt etablering av nytt gress må påregnes.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i kobber og tre. Vindskier i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i tømmer.

Tømmervegger har vil ha større bevegelse og endringer over tid.

Tømmervegger har enkelte sprekker og åpninger som kommer av tørk i tømmer. Dette er normalt ut fra byggemetode og materiale.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Rundsåser. Taksperre.

Varmtakkonstruksjon uten lufting.

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 0 Dører

Boddør i tre. Ytterdør i tre.

Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot Vest.

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjon og overflater i treverk. Fundamenter fylt etter med fyllmasse. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig markisolasjon rundt fundamter.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv i hovedsak preget av: Heltre gulv. Fliser. Skifer.

Vegger i hovedsak preget av: Panel. Tømmer. Fliser

Himling i hovedsak preget av: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

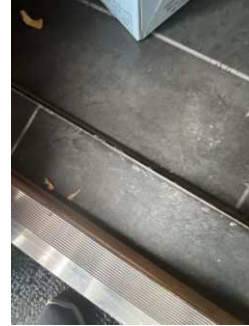
Det er observert bom i enkelte skiferheller. Dette er ikke unormalt der det legges naturskifer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Rommene fungerer med dette avviket.



Det er observert bom i enkelte skiferheller. Dette er ikke unormalt ut fra måte de legges og størrelsen de har. Det er observert bom i enkelte fliser i utvendig bod.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.

TG 2 Etasjeskille loftsetasje

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter i konstruksjon i loftsetasje har sammenheng med synk på tømmer i 1. etasje.



TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via godkjent byggesøknad med ansvarsretter.

TG 0 Pipe og ildsted

Lukket peis. Stålpipes.

TG 2 Innvendige trapper

Trappstige til hems.

Trapp mellom 1 etasje og loftsetasje.

Knirk observert.

Tilstandsrapport

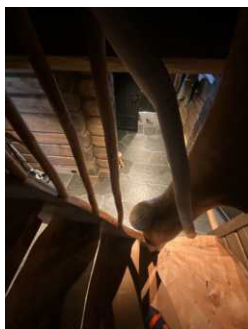
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Der åpninger er større kan det oppstå fallulykker og personskader.



TG 0 Innvendige dører

Profilerte tredører.

TG 0 Andre innvendige forhold

Boligen er varmet opp med bergvarme og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, varme i gulv.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Overflater vegg: Tømmer.

Overflater himling: Panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater gulv: Fliser.

Varmekilde: Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Badet fungerer med avviket, terskel høyde ut av rommet holder vann-søl på rett side og i rom med membran og fliser.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Evt membran/mansjett i sluk er ikke kontrollert bla. på grunn av flislim/påstøp. Sluk av plast.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil. Veggghengt wc. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Dersom det oppstår lekkasje inne i sistene uten drenering er det større sansynlighet for fuktgjennomtrekning til tiltstøtende konstruksjoner og større skader kan oppstå.

Tilstandsrapport



Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterne som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt sisterne.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvensen av dårlig avtrekk vil være økt fukt og lukt i bygget.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/tømmervegger

1. ETASJE > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Overflater vegg: Fliser på vegg. Tømmer.

Overflater himling: Panel i himling.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Overflater gulv: Fliser.
Varmekilde: Gulvvarme.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast og metall.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje med glassfører. Vegghengt wc med spyling.

Tilstandsrapport



Det er ikke registrert drenering fra lukket systerne. Det bør innhentes dokumentasjon på type systerne som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt systerne.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

LOFTS ETASJE > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivarettatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

LOFTS ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater vegg: Tømmer. Panel på vegg.

Overflater himling: Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er observert panel/trevirke i våtsonen som er uegnet materiale. Overflater viser ingen tegn på å ha tatt skader. Det er viktig å ta hensyn til materialet som er valgt ved fremtidig bruk av våtrom. Ved en eventuelt endring på overflater må det igangsettes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Dersom det blir påført fukt direkte på konstruksjon kan det oppstå skader da det ikke tilfredstillende membran i våtsonen.

Tilstandsrapport



Det er observert panel og tømmer bak dusjkabinett i våtsonen som er uegnet materiale. Overflater viser ingen tegn på å ha tatt skader. Det er viktig å ta hensyn til materialet som er valgt ved fremtidig bruk av våtrom. Ved en eventuelt endring må det igangsettes tiltak for å unngå skader på konstruksjon.

LOFTS ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Evt membran/mansjett i sluk er ikke kontrollert bla. på grunn av flislim/påstøp.

Fliser på gulv med varmekabel.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt unormale verdier på utsatte steder.

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk men badet fungerer med avviket, terskelhøyde ut av rommet holder vann-søl på rett side og i rom med membran og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilfredsstillende membran i våtsonen rundt og bak kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det er montert tett kabinett er kravet ihht tek. forskrift at det skal etableres membran i og rundt våtsonen. Det er ikke observert avvik under befaringen men endret bruk kan føre til skader.

LOFTS ETASJE > BAD

Overflater gulv

Sluk av plast. Evt membran/mansjett i sluk er ikke kontrollert bla. på grunn av flislim/påstøp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

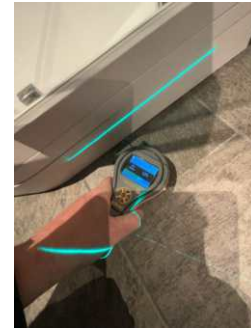
Gulv er tilnærmed flat. Har ikke motfall.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dersom det skulle oppstå en lekkasje i membran vil det kunne føre til større skader på våtrom og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

LOFTS ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Vegghengt wc.

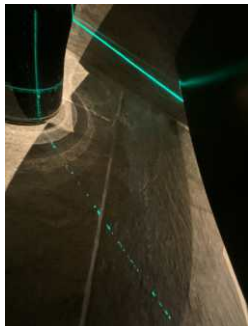
Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Dersom det oppstår lekkasje inne i sisterner uten drenering er det større sansynlighet for fuktgjennomtrengning til tiltstøtende konstruksjoner og større skader kan oppstå.



Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterner. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterner som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt sisterner.

LOFTS ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

LOFTS ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/Tømmer

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Komfyr. Steketopp. Mikro.

Tilstandsrapport

Kjølehyørne. Vinskap.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvensen av dårlig/internt avtrekk vil være økt fukt og lukt i bygget.



Kullfilter med ventil tilbake inn i kjøkkenrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber. Rør i rør. Plast.



Stoppekran plassert på teknisk rom.



Tilstandsrapport

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

TG 0 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk avtrekk fra bad. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe til gulvvarme.



Varmepumpe plassert på teknisk rom.



TG 0 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet bredere med el og varmepumpe oppvarming.



Bereder plassert på teknisk rom.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra egen sentral i boligen.

Tilstandsrapport



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 forenklete 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår

Det har ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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



Sikringsskap plassert i teknisk rom.

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

Røykvarslere tilkoblet strøm-nett. Pulverapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foreta, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 0 Drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Drenering er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

TG 2 Terengforhold

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

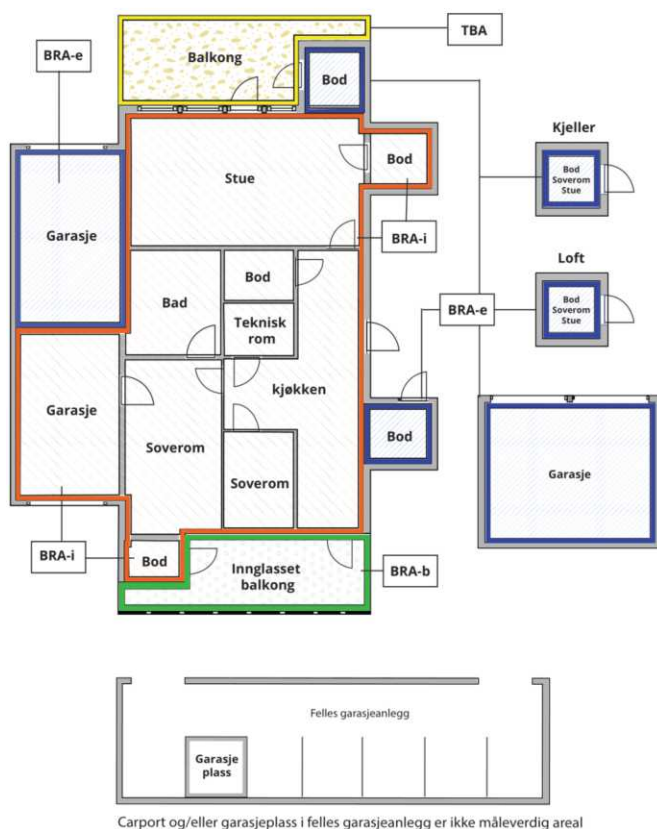
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	137	2		139			139
Lofts Etasje	45			45			45
Hems						15	15
SUM	182	2				15	199
SUM BRA	184						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, vaskerom, bad, soverom, teknisk rom, kjøkken, stue	Bod utvendig	
Lofts Etasje	Gang, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, bad		
Hems	Bod		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	173	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Eirik Enge	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	180	153		0	1298.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slåsetervegen 153

Hjemmelshaver

Borger Morten Edvin

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Kostnader rundt drift og vedlikeholdt, - brøyting vil tilkomme.
Veirett er ikke fremlagt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 298,60 m²



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.07.2022		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	28.09.2021	Kilde: Eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.03.2023		Gjennomgått		Nei
Eier	13.03.2023	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.08.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2023	
2	17.03.2023	
3	20.03.2024	
4	20.03.2024	
5	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- **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 slitasje:** forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen. Bekreftet grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen er begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Enge takst bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det er ikke gjennomført kontroller som fører til at skjulte konstruksjoner er åpnet for uten det som er gitt i forskriften. Det betyr at det kan ha oppstått og være skader eller mangler i konstruksjon som ikke blir oppdaget ved befaringstidspunktet. Takstmannen var alene på befaringen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Lillehammer	
Oppdragsnr.	
55251397	

Selger 1 navn
Morten Edvin Borger

Gateadresse	
Slåsetervegen 153	
Poststed	Postnr
SVINGVOLL	2652

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Det har kommet bittelitt regnvann v slagregn fra sørvest inn i hjørnet på vaskerom. Hytte leverandør er opplyst om saken og de har gjort tiltak på utbedring
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Nei
- 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
- 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

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

Har årlig serviceavtale på varmepumpe med rørleggerfirma Asbjørn Nordsveen AS på Lillehammer
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Elbil lader er montert på vegg ute v/inntakskap
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Hytta er tjæret på gamlemåten utvendig med norskprodusert tyrirottjære fra Grønseth AS på Oppdal. Dette er gjort nettopp for lengst mulig levetid på tømmeret, akkurat samme produkt som riksantikvaren bruker på stavkirkene som er flere hundre år gamle.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

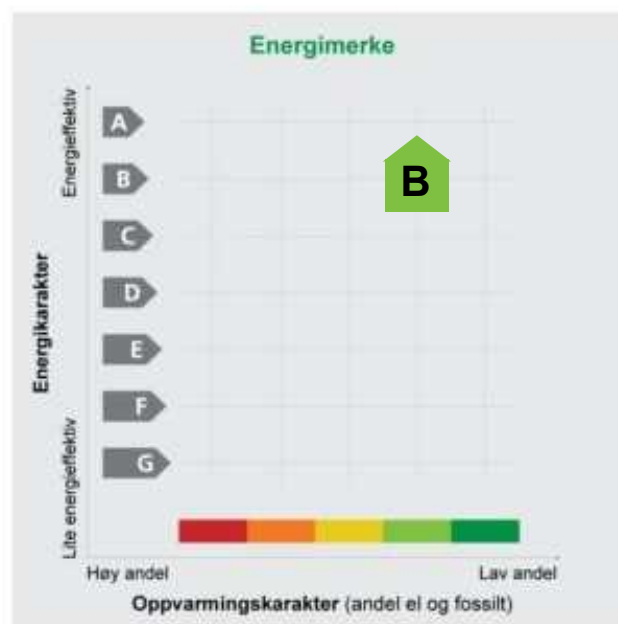
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Borger	8c47dba310c74f86cf16121 d2e7b0853607163a9	23.09.2025 18:09:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251397

- 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	Slåsetervegen 153
Postnr	2652
Sted	SVINGVOLL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	180
Bnr.	153
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300938975
Bolignr.	H0101
Merkenr.	7e5b94f5-cfd6-4ebf-be93-ac4a9e1ea855
Dato.	15.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 180
Detaljert vegger: 2
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Slåsetervegen 153
Postnr/Sted: 2652 SVINGVOLL
Bolignr: H0101
Dato: 15.03.2023 7:32:51
Energimerkenr: 7e5b94f5-cfd6-4ebf-be93-ac4a9e1ea855

Gårdsnr: 180
Bruksnr: 153
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300938975

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 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: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



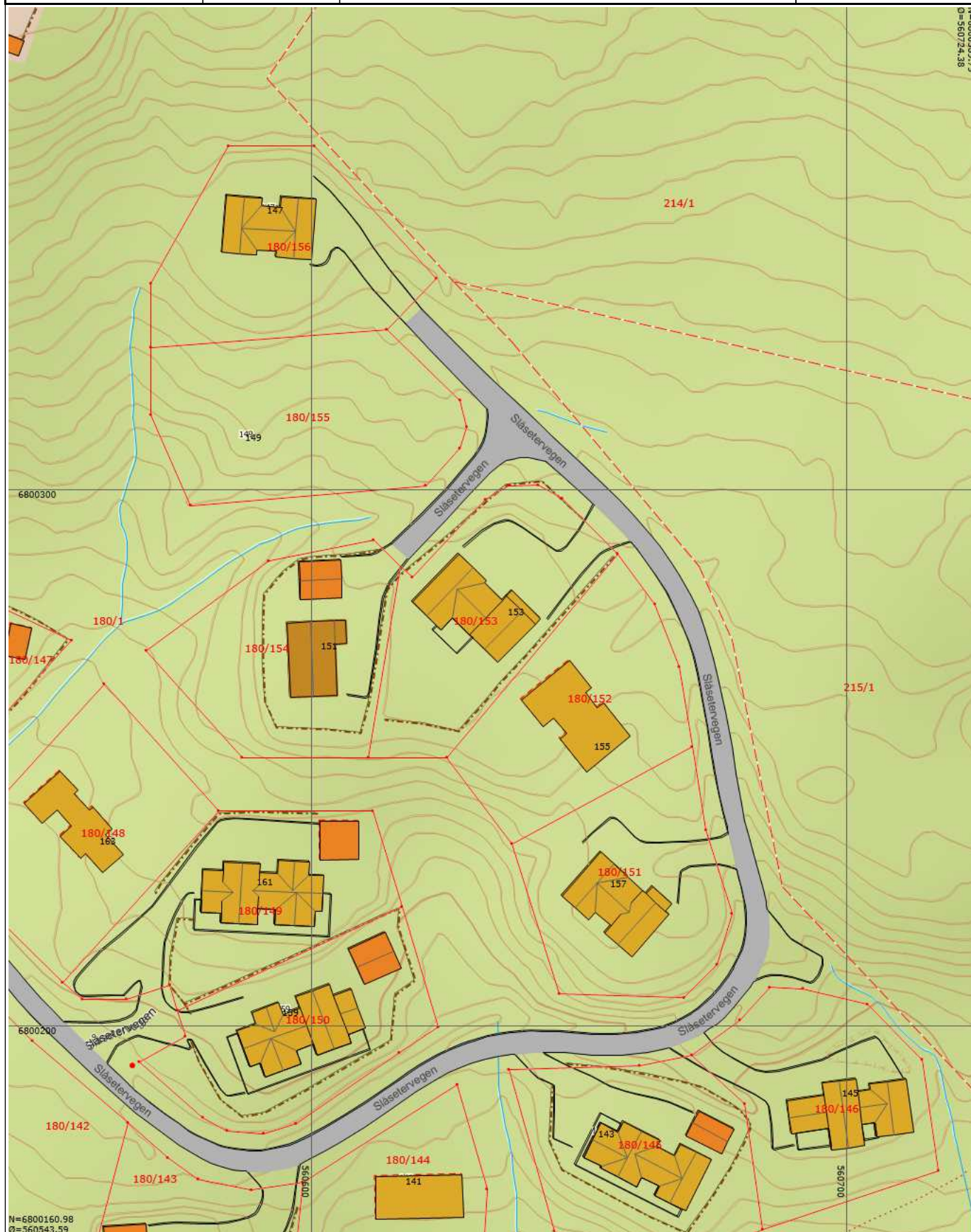
Gausdal
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 180	Bnr: 153	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slåsetervegen 153 2652 SVINGVOLL			
Annen info:				

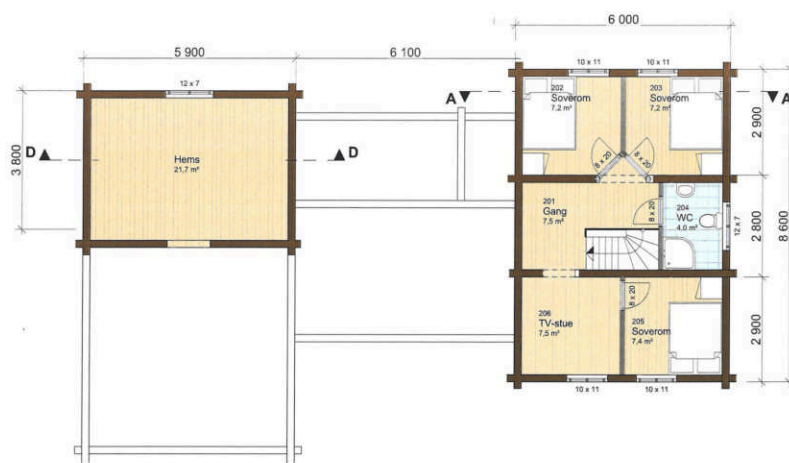


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet
 Teiggrense fiktiv	Eiendom	Husnummer
 Skap	 Gjerde	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Bolig	 Fritidsbolig
 Garasje og uthus	 Veg	 Kanal og grøft
 Forsenkingskurve_Gausdal	 Høydekurve_Gausdal	Privatveg gatenavn



5	Omtegning plan, snitt og fasader	MT	30.08.21
4	Endringer plan, snitt og fasader	MT	24.08.21

Rev.	index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
------	-------	-------------------	-------	------

Tilskriver:

Morten Borger

Byggesjess:

Slåsetervegen 153, 2652 Svingvoll

Tegning:

Plan oppstue og hems

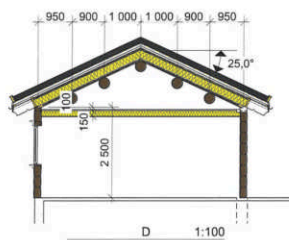
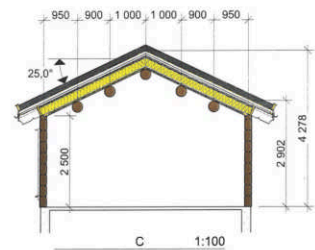
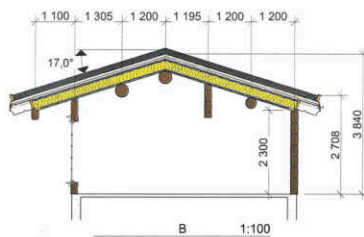
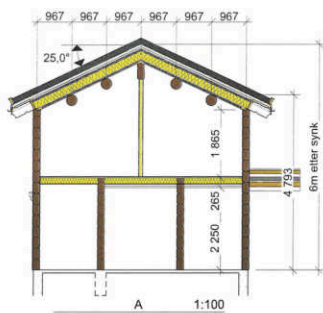
Målestokk:
1:100

Dato	Kontroll/Signat	Kommune	Gjeld/Bet	Tegnestad:
08.06.21	MT	Gausdal	180/153	Byggemelding

Østlæft BYGG AS
Stolstadvegen 13, PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlaeftbygg.no

Tegning: 14593 - B03

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHavsRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NB! Kunne påførte måltall kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggedetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBIs detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.



Oppgitte mål på tegninger er produksjonsmål av tømmerkassen. Disse vil endre seg ettersom tømmerkassen vil synke/sette seg over en 3 års periode. Målsatt høyde under bjelkelag vil også kunne justeres noe pga innfelling/plasering av bjelker i bjelkelag. På tegninger er det inntegnet takåser, men dimensjon/størrelse av disse vil bli endret da diameter beregnes etter byggets høyde over havet og den enkelte snølast i hver kommune. Så oppgitte mål under takåser på tegninger samt størrelse på takåser er kun et estimat.

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NBI Kunn påførte måltall kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggedetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.

5	Omtegning plan, snitt og fasader	MT	30.08.21
4	Endringer plan, snitt og fasader	MT	24.08.21

Rev.	index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
------	-------	-------------------	-------	------

Tilbehør:

Byggplass:

Slåsetervegen 153, 2652 Svingvoll

Tegning:

Snitt

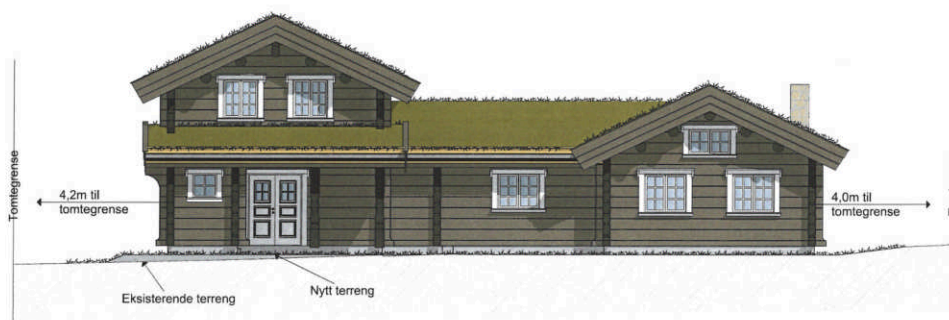
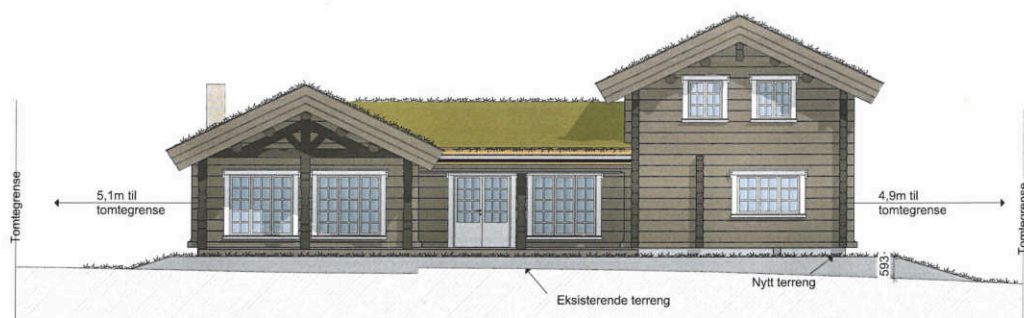
Dato:	Konstr/Tegnet:	Kommune:	Gns/Br:	Tegnestadfe:	Målestokk:
08.06.21	MT	Gausdal	180/153	Byggemelding	1:100

Østlæft BYGG AS

Stolvstadvegen 13, PB 34, 2380 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlaftbygg.no

14593 - B04

VS 1:100



ØN 1:100

5	Omtegning plan, snitt og fasader	MT	30.08.21
4	Endringer plan, snitt og fasader	MT	24.08.21
Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

Tilskikket:

Morten Borger

Byggesaks:

Slåsetervegen 153, 2652 Svingvoll

Tegning:

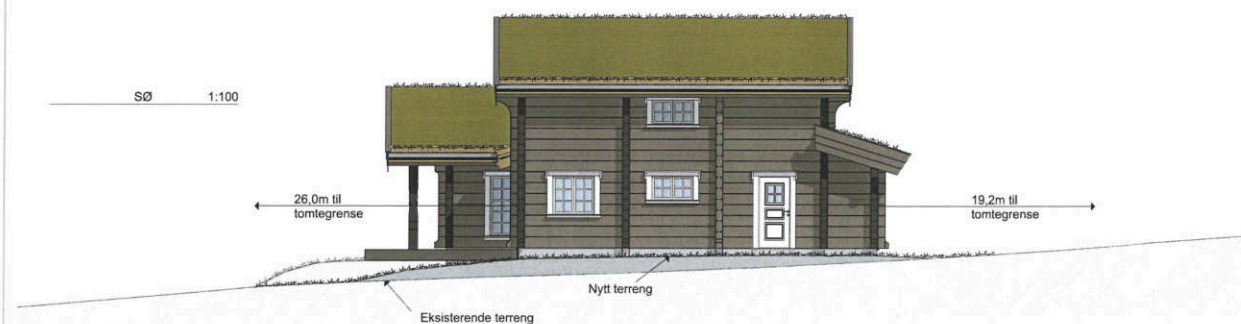
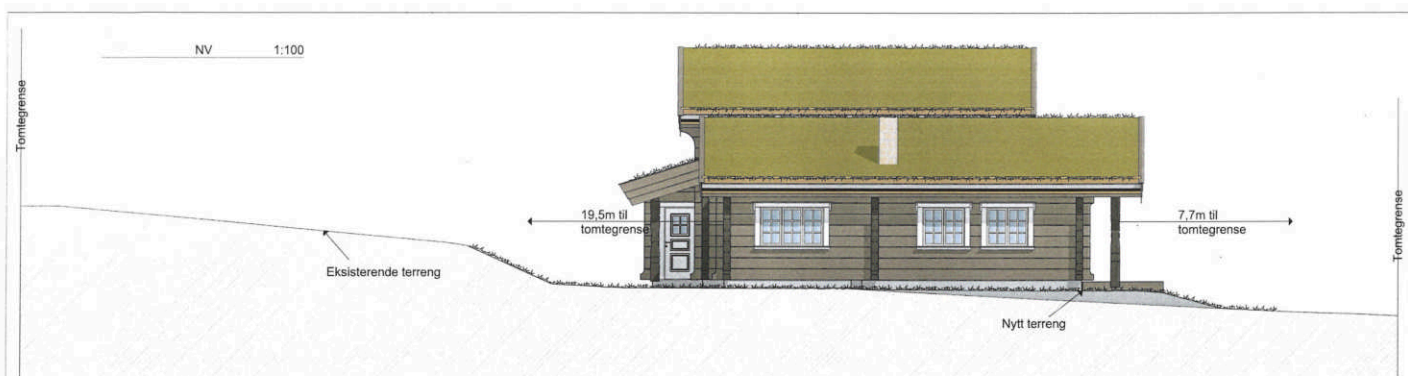
Fasader

Dato:	Konstr/Tegnet:	Kommune:	Gru/Bnr:	Tegnested:	Målestokk:
08.06.21	MT	Gausdal	180/153	Byggemelding	1:100

Østlåt BYGG AS
Stolstadvegen 13, PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlatbygg.no

14593 - B06

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NB! Kun påferte måttall kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggedetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NB's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.



5	Omtegning plan, snitt og fasader	MT	30.08.21
4	Endringer plan, snitt og fasader	MT	24.08.21
Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

Tilskrevet:

Morten Borger

Byggesett:

Slåsetervegen 153, 2652 Svingvoll

Tegning:

Fasader

Dato:	Konstr/Tegnet:	Kommune:	Gru/Bnr:	Tegnestad:	Målestokk:
08.06.21	MT	Gausdal	180/153	Byggemelding	1:100

Østlæft BYGG AS

Stolvetadvegen 13, PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 56 744, e-post: post@ostlaeftbygg.no

14593 - B05

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NBI Kunn påførte måltall kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggedetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsfører, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.



Areal	1. etg	2. etg
BRA	139,3 m²	45,9 m²
BTA	151,8 m²	51,6 m²

SUM

BYA	170,0 m²
BRA	185,2 m²
BRA (TU)	199,7 m²
BTA	203,4 m²

5	Omtegning plan, snitt og fasader	MT	30.08.21
4	Endringer plan, snitt og fasader	MT	24.08.21
Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

Tilbestiller:
Morten Borger

Byggeskisse:

Slåsetervegen 153, 2652 Svingvoll

Tegning:

Plan 1 etg

Dato:

08.06.21

Konstr./Tegnet:

MT

Kommune:

Gausdal

Grøft/Bnr:

180/153

Tegnestadler:

Byggemelding

Tegn.nr:

14593 - B02

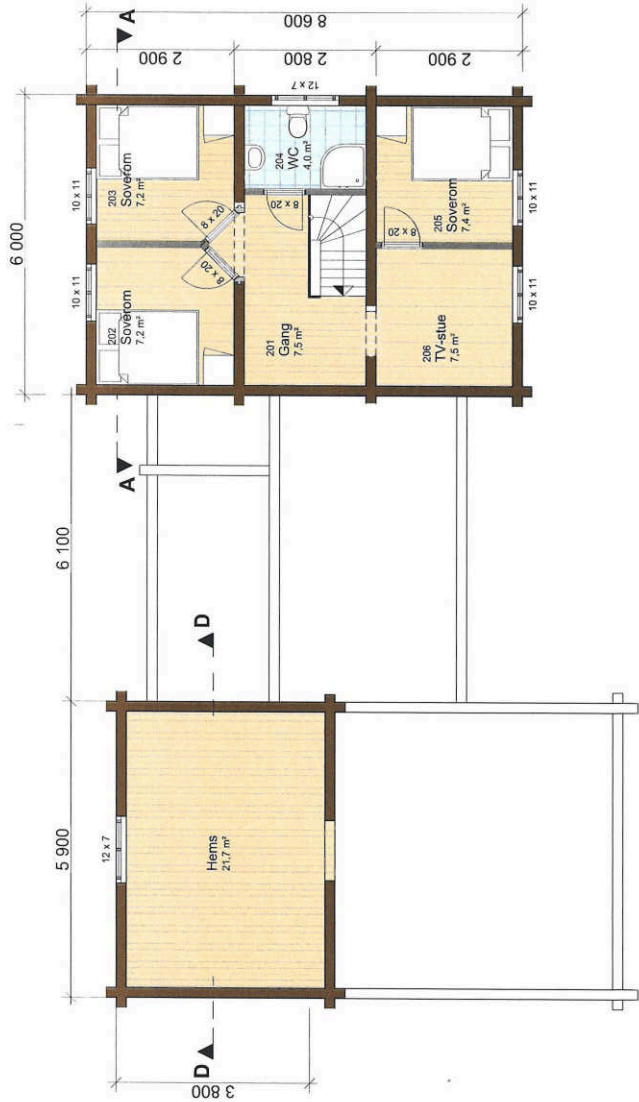
Målestokk:

1:100



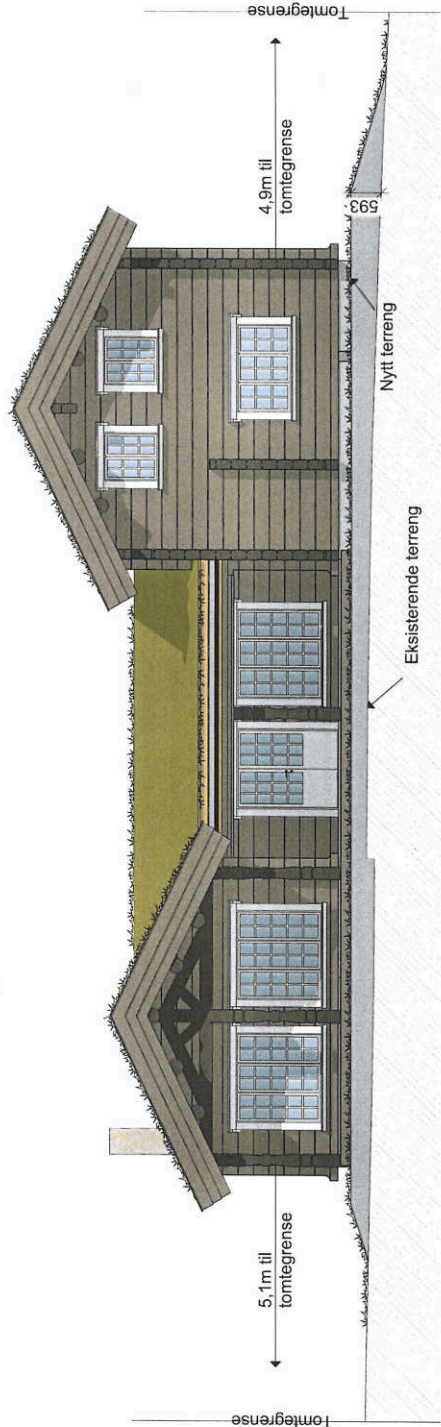
Stovsveien 13 PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlatbygg.no

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NB! Kun påførte måltall kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mal eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggedetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgjver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.



5	Omtegning plan, snitt og fasader	MT	30.08.21
4	Endringer plan, snitt og fasader	MT	24.08.21
Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato
Tilakshever: Morten Borger Byggeplass: Slåsetervegen 153, 2652 Svingvoll			
Tegning: Plan oppstue og hems Målestokk: 1:100			
Dato:	08.06.21	MT	
Konstr/Tegnet:			
Kommune:	Gausdal		
Gnr/Bnr:	180/153		
Tegnistadsk:	Byggemelding		
Tegn.nr:			
14593 - B03			
Stovstadvegen 13, PB 34, 2360 Rusthøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlatbygg.no			

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆR AV 12. mai 1961, tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NBI Kunn pålærte måltal kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mal eller spesifikasjoner som annen part lar direkte fra tegningskopien. Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgeber, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.



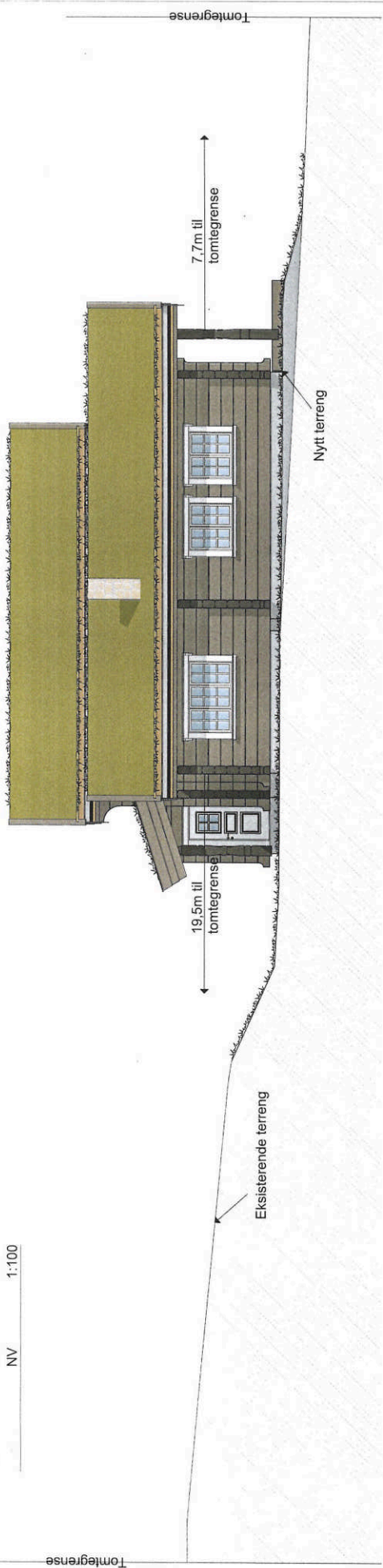
5	Omtegning plan, snitt og fasader	MT	30.08.21
4	Endringer plan, snitt og fasader	MT	24.08.21
Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

Tilakshever:
Morten Borger
Byggeplass:
Slåsetervegen 153, 2652 Svingvoll

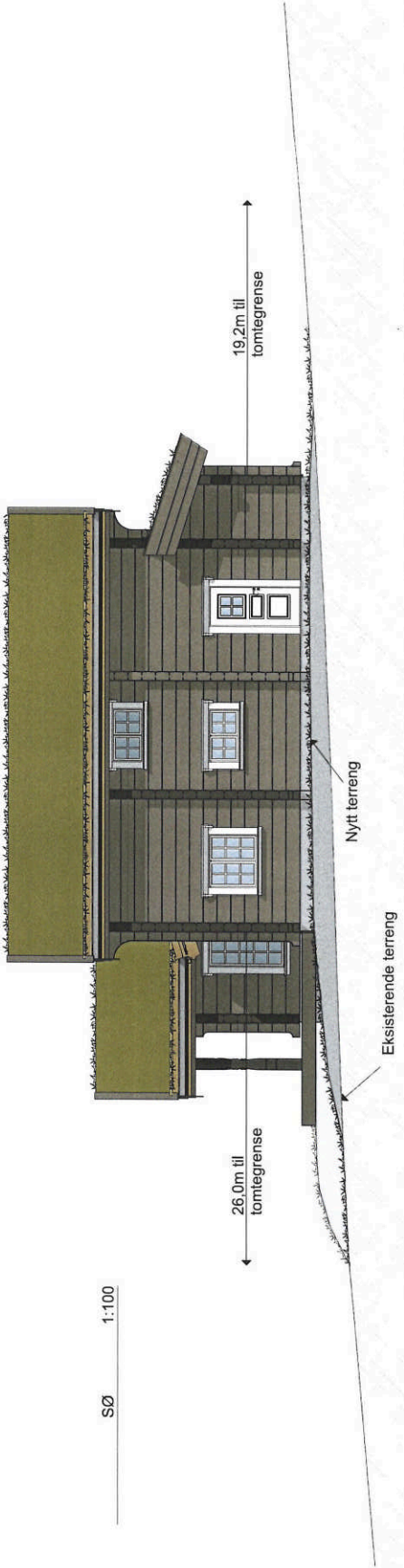
Tegning: Fasader		Målestokk: 1:100	
Dato:	08.06.21	Kommune:	Gausdal
Konstr./Tegnet:	MT	Grø/Ber:	180/153
		Tegnestadie:	Byggemelding
		Tegn.nr:	14593 - B06
			
		Østlært BYGG AS	
		Slåtstadvegen 13, PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlaertbygg.no	

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NBI Kunn påførte mallal kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mal eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.

NV 1:100



SØ 1:100



5	Omtegning plan, snitt og fasader	MT	30.08.21
4	Endringer plan, snitt og fasader	MT	24.08.21
Rev. index	Endringen gjelder	Sign.	Dato

Tilskriver:
Morten Borger
Byggeklass:
Slåsetervegen 153, 2652 Svingvoll

Tegning: Fasader		Målestokk: 1:100	
Dato:	08.06.21	Kommune:	Gausdal
Konstr./Tegnet:	MT	Grøfber:	180/153
		Byggemelding	

Østlåt BYGG AS
14593 - B05
Stovstadvegen 13, PB 34, 2360 Rudshøgda Tlf: 623 58 744, e-post: post@ostlatbygg.no

Denne tegningen er beskyttet av LOV OM OPPHÅVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NBI Kunn påførte mållatt kan legges til grunne for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggetegninger som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.

BYGGESAK NORGE AS
Postboks 233
2381 BRUMUND DAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00232-8	Bjørn Steinar Nyfløtt	12.07.2022

Slåsetervegen 153, ferdigattest på fritidsbolig G/bnr 180/153 0/0

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	180 / 153 / 0 / 0
Søker:	BYGGESAK NORGE AS
Tiltakshaver:	Morten Edvin Borger

Med hjemmel i PBL § 21-10 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i del sak 419/21 datert 28.09.2021. Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 07.07.2022.

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

Byggesaksavdelingen har ikke foretatt befarings.

Tildelt adresse på eiendommen er: Slåsetervegen 153.
Vi minner om at huseier plikter å plassere husnummerskilt på bygningen, lett synlig fra innkjøring.

Det er 1 pipe på bygget.

Med hilsen

Bjørn Steinar Nyfløtt
Fagansvarlig byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Brannforebyggende Lillehammer region brannvesen
Morten Edvin Borger



Gausdal
kommune

Reguleringsplan (ikke komplett)

Eiendom:	Gnr: 180	Bnr: 153	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slåsetervegen 153 2652 SVINGVOLL			
Annen info:	Slåseter Panorama			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Bygning		Veg		Høydekurve_Gausdal
	Forskningskurve_Gausdal		Eiendomsgrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpGrense		RpFormålgrense		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Skiløypetrase		Veg		Landbruksformål
	Friluftsmål				



Gausdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3441 - Gausdal kommune	180	153	0	0	Grunneiendom		Ja	1298,6	0	0-lkke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
22.12.2020	Nei	Nei	Nei			Nord: 6800275.56531814 Øst: 560630.910328039	System: EPSG:25832			
FORRETNINGER										
Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
Oppmålingsforretning	31.08.2021	22.09.2021		446/20		Mottaker	180/153	0		
						Avgiver	180/154	1308.4		
Oppmålingsforretning	31.08.2021	22.09.2021		446/20			180/1	-1308.4		
							180/154	0		
Oppmålingsforretning	31.08.2021	15.09.2021		446/20		Avgiver	180/1	-1298.6		
						Mottaker	180/153	1298.6		
Oppmålingsforretning	31.08.2021					Mottaker	180/153	0		
						Avgiver	180/152	1297.6		
Oppmålingsforretning	22.12.2020	22.12.2020		446/20			180/1	-1297.6		
							180/151	0		
Oppmålingsforretning	22.12.2020	22.12.2020		446/20		Mottaker	180/154	1305.8		
						Avgiver	180/1	-1305.8		
Oppmålingsforretning	22.12.2020	22.12.2020		446/20			180/153	0		
							180/152	0		
Oppmålingsforretning	22.12.2020					Mottaker	180/153	1300.1		
						Avgiver	180/1	-1300.1		
BYGNINGER										
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe		Bygningsstatus		Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		

300938975	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol			Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	185	185
ADRESSER								
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser		
Slåsetervegen	153			Nord: 6800276.96 Øst: 560638.37 System: EPSG:25832		Grunnkrets 101-Engjom 1 Postnummerområde 2652-SVINGVOLL Stemmekrets 2-Østre Gausdal SKOLEKRETS 4-ENGJOM Kirkesokn 1-Østre Gausdal		
KOMMUNAL TILLEGGSDEL								
Bruk av grunn		Referanser		Kommentarer				
F-Fritidseiendom		J-Journalnummer: 127-20						
KULTURMINNER								
Lokalitetshr	Art	Vernetype		Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter		
GRUNNFORURENSING								
Lokalitetshr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad		Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter		
VEDTAK								
TEIGER								
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig		Tvist	Har flere matrikkelenheter		
1298,6	Nord: 6800275,56539976 Øst: 560630,9103252 System: EPSG:32632		Ja		Nei	Nei		
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER								
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate		Medium			
Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.								
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.								
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.								
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.								

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Gausdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET												
Kommune												
3441 - Gausdal kommune			Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
			180	153	0	0						
BYGNING												
Bygningstype	Byggningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300938975	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring			0	170	185	185		
Representasjonspunkt				Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk					
Nord: 6800278.22 Øst: 560630.93 System: EPSG:25832 Nei												
Energikilder												
Oppvarming												
Bygningstatushistorikk												
			Dato		Registrertdato		Slettetdato					
RA-Rammetillatelse			28.09.2021		29.09.2021							
IG-Igangsettingstillatelse			28.09.2021		29.09.2021							
MB-Midlertidig brukstillatelse			07.07.2022		25.07.2022							
FA-Ferdigattest			12.07.2022		25.07.2022							
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
H0101	Fritidsbolig	185	7	Kjøkken	2	2	Slåsetervegen 153	180	153	0	0	
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig			Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1	Hovedetasje	0	18	0	0			139	139			
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig			Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
2	Hovedetasje	0	0	0	0			46	46			
Referanse												
J-Journalnummer: 21/1929												
Referanse												

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3441 - GAUSDAL

Gårdsnummer: 180

Bruksnummer: 153

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.09.2025 kl. 13:07

Produsert av: Jostein Sørensen - 3441 Gausdal

Attestert av: Gausdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	31.08.2021			engejon 22.09.2021
Oppmålingsforretning	446/20	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	3441 - 180/1	-1 298,6
	20/3321	Mottaker	3441 - 180/153	1 298,6
		Berørt	3441 - 180/152	0
		Berørt	3441 - 180/154	0
Forretninger der matrikkelenheten er berørt				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.12.2020	Tinglyst	23.12.2020	vinesp 22.12.2020
Oppmålingsforretning	446/20	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	3441 - 180/1	-1 305,8
	20/3321	Mottaker	3441 - 180/154	1 305,8
		Berørt	3441 - 180/153	0
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	31.08.2021			engejon 22.09.2021
Oppmålingsforretning	446/20	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	3441 - 180/1	-1 308,4
	20/3321	Mottaker	3441 - 180/154	1 308,4
		Berørt	3441 - 180/153	0

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning				31.08.2021		engejon		15.09.2021	
Oppmålingsforretning				446/20		Arealendring		-1 297,6	
				20/3321		Mottaker		1 297,6	
						Berørt		0	
						Berørt		0	

Adresser												
Adressetype	Adressenavn	Adressekode		Adressenr	Kildekode			Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Slåsetervegen	4203	153				EUREF89 UTM Sone 32	6800277	560638	Grunnkrets: 0101 Engjom 1 Stemmekrets: 2 Østre Gausdal Kirkesokn: 03070601 Østre Gausdal Postnr.område: 2652 SVINGVOLL Tettsted:	Nei	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	300 938 975	Bebygd areal:		170	Ant. boliger:		0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:		2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:		185	Vannforsyning:		Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6800278 Øst: 560631	Bruksareal totalt:		185			vannverk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0	Avløp:		Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:		0	Har heis:		kloakk	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:		0			Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:		0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:		18					
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	46	46	0	0	0	0	0
H01	0	0	139	139	0	0	0	0	18

Bruksenheter

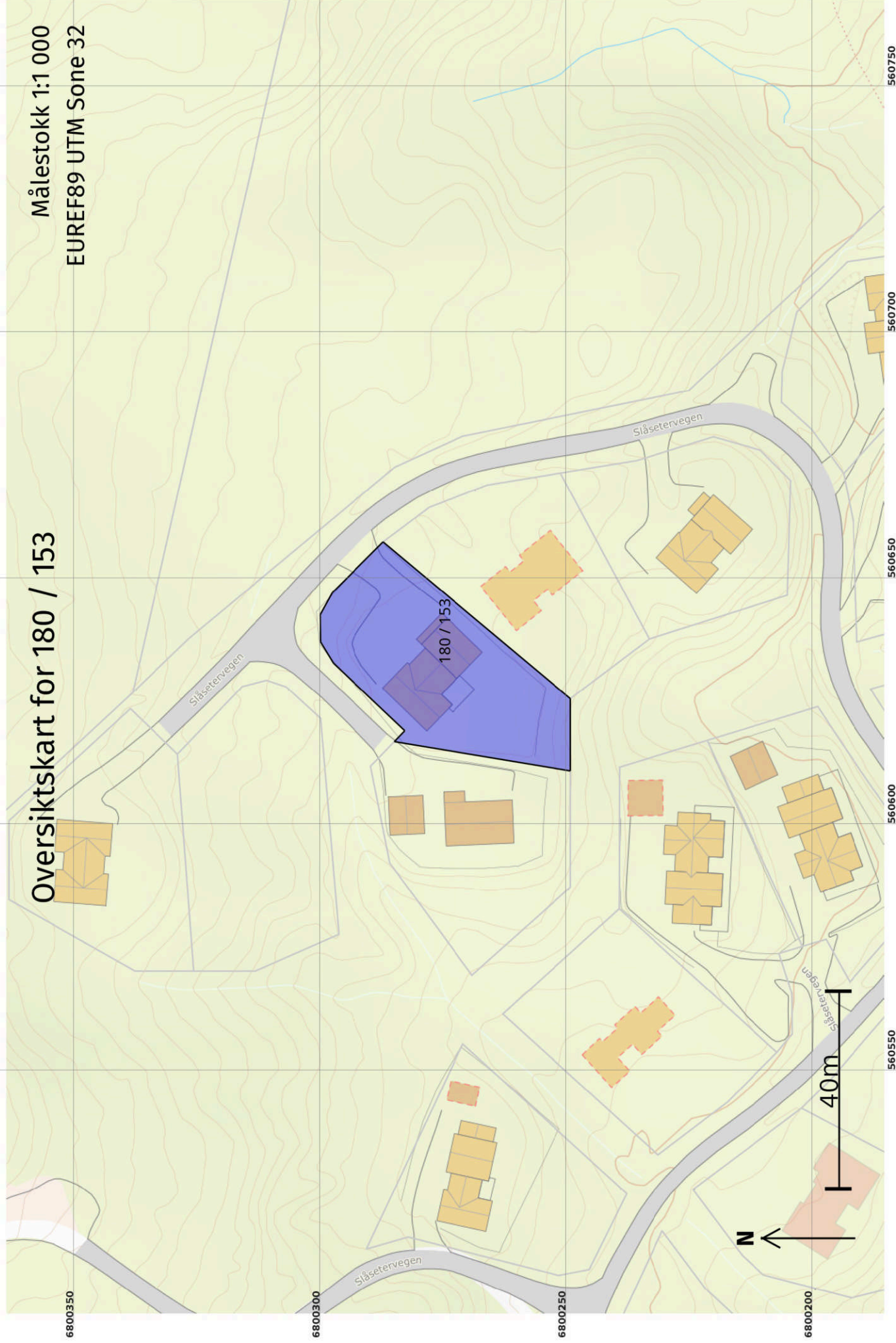
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4203 Slåsetervegen 153	H0101	Fritidsbolig	185	7	Kjøkken	2	2	180/153

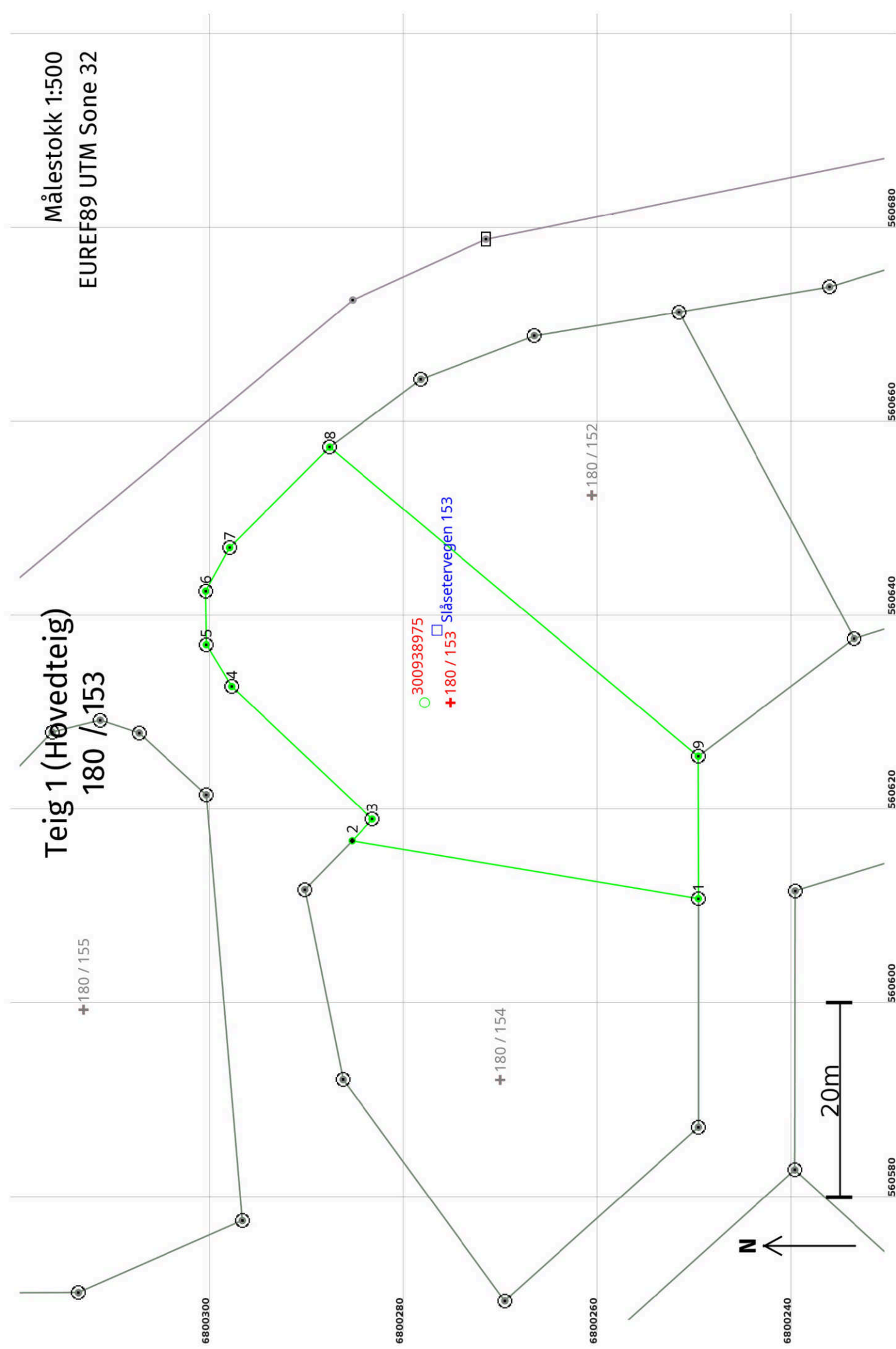
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	060670	BORGER MORTEN EDVIN		IDRETTSSVEIEN 14A 1816 SKIPTVET

Oversiktskart for 180 / 153

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 1 298,6
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6800276 Øst: 560631

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode		
1	6800250,00	560610,72	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6800285,69	560616,67	36,18 Umerket		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6800283,61	560618,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6800298,09	560632,58	19,92 Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6800300,71	560636,88	5,03 Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6800300,77	560642,42	5,54 Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6800298,32	560646,89	5,09 Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6800288,00	560657,25	14,62 Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6800250,01	560625,39	49,58 Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			14,67		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Gausdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3441 - Gausdal kommune	180	153	0	0	Slåsetervegen 153, 2652 SVINGVOLL
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Fritidsbebyggelse - Framtidig					Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skei (17.6.2010)
					1298.57m ²
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				Reguleringsformål
Ja	3441 201104-03	Slåseter Panorama (13.11.2020)			Fritidsbebyggelse-frittliggende
					1297m ²
BEBYGGELSESPPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Ja	3441 202001	Kommunedelplan Skei			
KOMMENTARFELT:					

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

SLÅSETER PANORAMA, GAUSDAL KOMMUNE

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse (kode 1120)
- Skianlegg/ løypenett (kode 1410)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg (kode 2010)

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

- Landbruksformål(kode 5110)
- Friluftsfomål (kode 5130)

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLANEN

Siste revidert: 03.11.20

Vedtatt av planutvalget: 13.11.2020

Planid: 201104-03



1. GENERELT

De regulerte områdene er vist på plankart i målestokk 1: 1000, datert 23.01.2020. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, PBL § 12-7.

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

2. FELLES BESTEMMELSER

2.0 Rekkefølgebestemmelser

Før utbygging tillates igangsatt må det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, i henhold til plan- og bygningslovens kap. 17 og vilkårene i den enkelte utbyggingsavtale skal være innfridd, (jfr. eget temakart " REKKEFØLGEKART" til Områdeplan Skei sør).

Utbyggingsområde:

Tiltak knyttet til utbyggingen:

• H33 og H35	• Etablering av gang- og sykkelveg + løype (GS/L1-GS/L4, GS5, GS6) Utbedring av Slåsetervegen (V1), etablering av bussholdeplass (B1-B5) og opparbeidelse av løype (L1)
--	---

2.1 Tekniske fellesanlegg

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

2.2 Fellesløsninger

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

2.3 Uteoppholdsarealer

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

2.4 Situasjonsplan

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

2.5 Terrengtilpasning

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

2.6 Estetikk

Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger.

2.7 Terrenginngrep

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

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

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

2.10 Flaggstang

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

2.11 Oppføring av gjerde – generelt

Det skal legges vekt på at gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området og det skal ikke virke dominerende.

Gjerde skal oppføres med en høyde på 1,2 meter og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, f. eks skigard. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes. Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grinder skal vende utover.

Eier har ansvar for at bygninger og gjerder er sikret/vedlikeholdt slik at beitedyr ikke blir innestengt eller sittende fast. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

Området utenom Skei sentrum:

Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på 400 m² inntil hytta for å skjerme inngangsparti, biloppstillingsplass, uteplass/terrasse, eller for å danne en "tunløsning" mellom ulike bygg på eiendommen.

2.12 Automatiske fredete kulturminner

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

2.13 Snøopplag

Det er tilstrekkelig areal for snøopplag langs atkomstvegene i området.

2.14 Vassdragskryssinger:

Alle vassdragskryssinger (veger, stier og skiløyper) må dimensjonere for å kunne ta unna for en 200-års flom + klimapåslag (20% på vannføring). Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom. Anleggsarbeid i vassdraget kan kun utføres i perioden 15. juni til 15. september.

2.15 Omlegging:

Omlegging og lukking av vassdrag er ikke tillatt. Flomveger må sikres slik at det ikke oppstår erosjon.

2.16 Uthus/garasjer:

Uthus og garasjer på inntil 40 m² BRA kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke i de tilfeller der det er fastsatt byggegrenser for å ivareta andre hensyn, f.eks. avstand til felles adkomstveger, offentlige veger, vassdrag o.l.

2.17 Antenner

Bruk av antenner på bebyggelsen er ikke tillat.

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

FRITIDSBEBYGGELSE (KODE 1120)

3.1 Grad av utnytting, byggehøyder med mer

Tillatt grad av utnytting og byggehøyde i byggeområdene er angitt nedenfor. Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal BRA per tomt. Bebygd areal er definert i veileder fra MD, T-1459, og omfatter alle bygg på tomta.

Der tomtegrenser er regulert, gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

For områdene FB1-FB17 gjelder:

BRA = 230 m². Gesimshøyde: 3,00 m Mønehøyde: 5,00 m

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

Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. TEK17 § 5-7. Nødvendig parkeringsareal på hver tomt: (1,5x18 m²) = 27 m².

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som

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

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

3.2 Anneks

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

3.3 Utegulv/veranda

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

3.4 Terrengtilpasning

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

3.5 Underetasje

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

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

3.6 Grunnmur/ støttemur

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

3.7 Oppstuggu/Ramloft

Oppstuggu/ramloftløsninger kan tillates men mønehøyden skal ikke overstige 6 meter målt fra overkant grunnmur. Bruksarealet på ramloft/oppstuggu kan maksimalt utgjøre 1/3 del av arealet for hyttas plan 1.

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

3.8 Tak

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

3.9 Materialbruk og farger

Takflater og fasader skal ha matte mørke og dempende farger. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser, for eksempel naturstein, treverk,

skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis. Blanke, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke og kan kreves endret. Hovedhytte, og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

3.10 Moderne byggeskikk

I byggeområdene FB1-FB17 tillates hyttebebyggelse med moderne arkitektonisk utforming (takform og vindusløsning). Takvinkel skal være min. 15 grader. Takutstikk min. 30 cm.

3.11 Utomhusarealer

Utomhusarealer skal opparbeides og istandsettes senest ett år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes. Utomhusarealer skal ikke benyttes som lagringsplass.

SKIANLEGG/SKILØYPER (KODE 1410)

3.12 Skiløypetraséer

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

3.13 Vegetasjon

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

3.14 Dokumentasjon

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

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

VEG (KODE 2010)

4.1 Generelt

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

4.2 Atkomstveger

Atkomstvegene har en regulert bredde på 10 meter inkludert veggrøft og opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder på minimum 4 meter. Stikkveger har regulert bredde på 10 meter og opparbeidet vegbanebredde inkludert skulder på minimum 3,5 meter.

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

LANDBRUKSFORMÅL (KODE 5110)

5.1 Landbruksformål

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

FRILUFTSFORMÅL (KODE 5130)

5.2 Friluftformål

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

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

LINJESYMBOLER (BYGGEGRENSE, SENTERLINJE)

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

Punktsymboler(planfri kryssing – kulvert/ skibru)

Det skal bygges planfrie kryssinger der det er angitt på plankartet.

Tiltaket må omsøkes og godkjennes av kommunen før byggearbeidene igangsettes

Beskrivelse:

All utførelse skal være i henhold til SW håndbok N200.

Alle tilknytningspunkt veg må måles inn og eventuelt tilpasses i høyde.
Koordinatsystem UTM32, høydedatum NN2000.

Overvann skal behandles etter treledsstrategien. En treledsstrategi er sentral ved lokal overvannshåndtering. Strategien har tre inndelinger:

- Infiltrere den lille nedbøren (normalregnet, mindre regn)
Forsinke og fordrøye det større regnet på egen eiendom
Sikre trygge flomveier eller oversvømmelsesarealer for det store regnet (ekstremregn)

Det grunnleggende ved treledsstrategien er at varmet handteres lokalt på egen eiendom, i dette tilfellet for de enkelte hyttelomtene, slik myndighetene forventer, jf. plan- og bygningssloven §§ 4.2, 4.3, 27-2 og 28-1 og TEK 10 § 15-10. Det er, foruten drensvann, eventuelt bare en redusert overvannsmengde som ledes videre til vassdrag. For situasjoner med ekstremregn defineres flomveier.

Flomveger må sikres. Lyseblå stiplede linje viser flomveger. Flomveger etableres som forsenkning i terrenget og er bl.a. vist på tegning F001. Lyseblå piler viser fallretning for flomveger.

Mørkeblå stipt linje viser felles stikkrenner. Mørkeblå piler illustrerer fallretning i veggrøft.

Stikkrenner for avkjøling til de enkelte tomtene må etableres. Dimensjon er generelt DN300 og stikkrennen etableres ved utbygging av den enkelte hyttetomt.

Eksisterende vegger er vist med lysegrå flater og mørkegrå for nye vegger. For skilraserer er eksisterende vist med lysegrønn flater.

Tilhørende tegninger med oversikt over høyder og detaljer er vist på følgende tegninger:

Lengdeprofiler: C002 - C003

Normalprofiler og oppbygning: F001

Tverrprofiler: U001 - U005

Tegnförklaring:

Fallretning veggøft

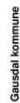
Stikkrenne, ny

Stikkrenne, eksisterende

Fallretnina flomveger

Flomveger

[illegible]



**Mindre endring for
Slåseter panorama**

Tegnförklaring

Reguleringsformål pbl. § 12-5

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

Fritidsbebyggelse-fritilliggende

Skiløypetrase

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL)

(7/11/2021)

LNFÖR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)

Landbruksformål

Friluftsmål



Til planen hører:	Kartgrunnlag:	FKB: 03.11.20
Reguleringstestemmelser:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM-32N
Planbeskrivelse:	Målestokk:	1: 1000 / A2
	Plan ID:	201104-3
	Revisjon:	03.11.20

[illegible]

Beskrivelse:

Alle arbeider skal utføres i henhold til Gausdal kommunes VA-norm og standard abonentsvilkår.

Alle høyder må innmåles og kontrolleres. Ved større avvik kontaktes ansvarlig prosjekterende, slik at nytt arbeidsgrunnlag blir utarbeidet.

Tilknytning av vann og spillvann skal skje i eksisterende kunstett, kalt S1 og V1. Overvann (drenering vannkummer) føres til bekk/terreng. Øvrig overvannshåndtering er vist på vegplan, med bl.a. slikkrenner og flonveier.

Til forsyningsnett for vann til hytteområder i fellet, legges Ø63 PE100 SDR11 ledning fra V1 til henholdsvis V15 og V21. Det etableres lufteventil i V15 og V21 som ligger i høybrekk. Alle stikkledninger for vann tilbakes i vannkummer. Det er viktig at hver stikkledning/servicekanal merkes med adresse til hytta den skal forsynes (ikke lottenummer).

Brannhydrant er felles for byggetrinn 2 og 3, og ble etablert sentralt i området i forbindelse med utbygging av trinn 3.

Det legges Ø160 PE100 SDR11 vannledning fra V1 og fram mot reguleringsgrense i øst, for fremtidige behov for videre utbygging mot Jønnebu. Det etableres ikke noen kummer på denne ledningen.

Det legges med Ø315 PE100 SDR11 råvannsledning gjennom Slåsetervegen og til reguleringsgrense i øst, for fremtidig råvannsledning dersom Slåsetervatnet skulle bli ny/supplerende vannkilde for vannverket på Skei. Det etableres ikke noen kummer på denne ledningen.

Til forsyningsnett for spillvann til hytteområder, legges Ø110 PVC SN8 ledning fra S1 til henholdsvis S15 og S21. Stikkledninger kobles til enten i spillvannskummer eller i grensrør.

Det legges med Ø160 PVC SN8 for spillvann fra S1 og fram til reguleringsgrense i øst, for videre utbygging mot Jønnebu.

Det legges med trekkørør DL 3 x 40 trekkørør i samme strekning som VL 250 PE, dette også for fremtidig videretøring. Det etableres ikke trekkkummer.

Alle ledningsstraseer etableres som kommunale traseer. Alle stikkledninger til tomt blir private.

Høyder og detaljer for alle hovedledninger og stikkledninger er vist på følgende tegninger:

Lengdeprofiler: H002 - H00X

Generelle grøfte- og kumdetaljer: H011 - H012

Spesifikke kumdetaljer: H021 - H02X

Tegnforklaring:

Nye ledninger	Eks. ledninger
Vann	—
Spillvann	—
Overvann	—
Trekkørør	—
Vannkum	○
Spillvannskum	○
Overvannskum	○
Brannhydrant	+

A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z		aa		ab		ac		ad		ae		af		ag		ah		ai		aj		ak		al		am		an		ao		ap		aq		ar		as		at		au		av		aw		ax		ay		az		ba		bb		bc		bd		be		bf		bg		bh		bi		bj		bk		bl		bm		bn		bo		bp		bq		br		bs		bt		bu		bv		bw		bx		by		bz		ca		cb		cc		cd		ce		cf		cg		ch		ci		cj		ck		cl		cm		cn		co		cp		cq		cr		cs		ct		cu		cv		cw		cx		cy		cz		da		db		dc		dd		de		df		dg		dh		di		dj		dk		dl		dm		dn		do		dp		dq		dr		ds		dt		du		dv		dw		dx		dy		dz		ea		eb		ec		ed		ee		ef		eg		eh		ei		ej		ek		el		em		en		eo		ep		eq		er		es		et		eu		ev		ew		ex		ey		ez		fa		fb		fc		fd		fe		ff		fg		fh		fi		fj		fk		fl		fm		fn		fo		fp		fq		fr		fs		ft		fu		fv		fw		fx		fy		fz		ga		gb		gc		gd		ge		gf		gg		gh		gi		gj		gk		gl		gm		gn		go		gp		gq		gr		gs		gt		gu		gv		gw		gx		gy		gz		ha		hb		hc		hd		he		hf		hg		hh		hi		hj		hk		hl		hm		hn		ho		hp		hq		hr		hs		ht		hu		hv		hw		hx		hy		hz		ia		ib		ic		id		ie		if		ig		ih		ii		ij		ik		il		im		in		io		ip		iq		ir		is		it		iu		iv		iw		ix		iy		iz		ja		jb		jc		jd		je		jf		jg		jh		ji		jj		jk		jl		jm		jn		jo		jp		jq		jr		js		jt		ju		jv		jw		jx		jy		jz		ka		kb		kc		kd		ke		kf		kg		kh		ki		kj		kk		kl		km		kn		ko		kp		kq		kr		ks		kt		ku		kv		kw		kx		ky		kz		la		lb		lc		ld		le		lf		lg		lh		li		lj		lk		ll		lm		ln		lo		lp		lq		lr		ls		lt		lu		lv		lw		lx		ly		lz		ma		mb		mc		md		me		mf		mg		mh		mi		mj		mk		ml		mm		mn		mo		mp		mq		mr		ms		mt		mu		mv		mw		mx		my		mz		na		nb		nc		nd		ne		nf		ng		nh		ni		nj		nk		nl		nm		nn		no		np		nq		nr		ns		nt		nu		nv		nw		nx		ny		nz		oa		ob		oc		od		oe		of		og		oh		oi		oj		ok		ol		om		on		oo		op		oq		or		os		ot		ou		ov		ow		ox		oy		oz		pa		pb		pc		pd		pe		pf		pg		ph		pi		pj		pk		pl		pm		pn		po		pp		pq		pr		ps		pt		pu		pv		pw		px		py		pz		qa		qb		qc		qd		qe		qf		qg		qh		qi		qj		qk		ql		qm		qn		qo		qp		qq		qr		qs		qt		qu		qv		qw		qx		qy		qz		ra		rb		rc		rd		re		rf		rg		rh		ri		rj		rk		rl		rm		rn		ro		rp		rq		rr		rs		rt		ru		rv		rw		rx		ry		rz		sa		sb		sc		sd		se		sf		sg		sh		si		sj		sk		sl		sm		sn		so		sp		sq		sr		ss		st		su		sv		sw		sx		sy		sz		ta		tb		tc		td		te		tf		tg		th		ti		tj		tk		tl		tm		tn		to		tp		tq		tr		ts		tt		tu		tv		tw		tx		ty		tz		ua		ub		uc		ud		ue		uf		ug		uh		ui		uj		uk		ul		um		un		uo		up		uq		ur		us		ut		uu		uv		uw		ux		uy		uz		va		vb		vc		vd		ve		vf		vg		vh		vi		vj		vk		vl		vm		vn		vo		vp		vq		vr		vs		vt		vu		vv		vw		vx		vy		vz		wa		wb		wc		wd		we		wf		wg		wh		wi		wj		wk		wl		wm		wn		wo		wp		wq		wr		ws		wt		wu		wv		ww		wx		wy		wz		xa		xb		xc		xd		xe		xf		xg		xh		xi		xj		xk		xl		xm		xn		xo		xp		xq		xr		xs		xt		xu		xv		xw		xx		xy		xz		ya		yb		yc		yd		ye		yf		yg		yh		yi		yj		yk		yl		ym		yn		yo		yp		yq		yr		ys		yt		yu		yv		yw		yx		yz		za		zb		zc		zd		ze		zf		zg		zh		zi		zj		zk		zl		zm		zn		zo		zp		zq		zr		zs		zt		zu		zv		zw		zx		zy		zz	
A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z		aa		ab		ac		ad		ae		af		ag		ah		ai		aj		ak		al		am		an		ao		ap		aq		ar		as		at		au		av		aw		ax		ay		az		ba		bb		bc		bd		be		bf		bg		bh		bi		bj		bk		bl		bm		bn		bo		bp		bq		br		bs		bt		bu		bv		bw		bx		by		bz		ca		cb		cc		cd		ce		cf		cg		ch		ci		cj		ck		cl		cm		cn		co		cp		cq		cr		cs		ct		cu		cv		cw		cx		cy		cz		da		db		dc		dd		de		df		dg		dh		di		dj		dk		dl		dm		dn		do		dp		dq		dr		ds		dt		du		dv		dw		dx		dy		dz		ea		eb		ec		ed		ee		ef		eg		eh		ei		ej		ek		el		em		en		eo		ep		eq		er		es		et		eu		ev		ew		ex		ey		ez		fa		fb		fc		fd		fe		ff		fg		fh		fi		fj		fk		fl		fm		fn		fo		fp		fq		fr		fs		ft		fu		fv		fw		fx		fy		fz		ga		gb		gc		gd		ge		gf		gg		gh		gi		gj		gk		gl		gm		gn		go		gp		gq		gr		gs		gt		gu		gv		gw		gx		gy		gz		ha		hb		hc		hd		he		hf		hg		hh		hi		hj		hk		hl		hm		hn		ho		hp		hq		hr		hs		ht		hu		hv		hw		hx		hy		hz		ia		ib		ic		id		ie		if		ig		ih		ii		ij		ik		il		im		in		io		ip		iq		ir		is		it		iu		iv		iw		ix		iy		iz		ja		jb		jc		jd		je		jf		jg		jh		ji		jj		jk		jl		jm		jn		jo		jp		jq		jr		js		jt		ju		jv		jw		jx		jy		jz		ka		kb		kc		kd		ke		kf		kg		kh		ki		kj		kk		kl		km		kn		ko		kp		kq		kr		ks		kt		ku		kv		kw		kx		ky		kz		la		lb		lc		ld		le		lf		lg		lh		li		lj		lk		ll		lm		ln		lo		lp		lq		lr		ls		lt		lu		lv		lw		lx		ly		lz		ma		mb		mc		md		me		mf		mg		mh		mi		mj		mk		ml		mm		mn		mo		mp		mq		mr		ms		mt		mu		mv		mw		mx		my		mz		na		nb		nc		nd		ne		nf		ng		nh		ni		nj		nk		nl		nm		nn		no		np		nq		nr		ns		nt		nu		nv		nw		nx		ny		nz		oa		ob		oc		od		oe		of		og		oh		oi		oj		ok		ol		om		on		oo		op		oq		or		os		ot		ou		ov		ow		ox		oy		oz		pa		pb		pc		pd		pe		pf		pg		ph		pi		pj		pk		pl		pm		pn		po		pp		pq		pr		ps		pt		pu		pv		pw		px		py		pz		qa		qb		qc		qd		qe		qf		qg		qh		qi		qj		qk		ql		qm		qn		qo		qp		qq		qr		qs		qt		qu		qv		qw		qx		qy		qz		ra		rb		rc		rd		re		rf		rg		rh		ri		rj		rk		rl		rm		rn		ro		rp		rq		rr		rs		rt		ru		rv		rw		rx		ry		rz		sa		sb		sc		sd		se		sf		sg		sh		si		sj		sk		sl		sm		sn		so		sp		sq		sr		ss		st		su		sv		sw		sx		sy		sz		ta		tb		tc		td		te		tf		tg		th		ti		tj		tk		tl		tm		tn		to		tp		tq		tr		ts		tt		tu		tv		tw		tx		ty		tz		ua		ub		uc		ud		ue		uf		ug		uh		ui		uj		uk		ul		um		un		uo		up		uq		ur		us		ut		uu		uv		uw		ux		uy		uz		va		vb		vc		vd		ve		vf		vg		vh		vi		vj		vk		vl		vm		vn		vo		vp		vq		vr		vs		vt		vu		vv		vw		vx		vy		vz		wa		wb		wc		wd		we		wf		wg		wh		wi		wj		wk		wl		wm		wn		wo		wp		wq		wr		ws		wt		wu		wv		ww		wx		wy		wz		xa		xb		xc		xd		xe		xf		xg		xh		xi		xj		xk		xl		xm		xn		xo		xp		xq		xr		xs		xt		xu		xv		xw		xx		xy		xz		ya		yb		yc		yd		ye		yf		yg		yh		yi		yj		yk		yl		ym		yn																																																																											

GAUSDAL KOMMUNE

-offensiv og spennende!



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

Kommunedelplan for Skei

2010 - 2022

Planbestemmelser og
retningslinjer

Revidert etter første gangs
offentlig ettersyn

11.12.2009

Revidert etter andre gangs
offentlig ettersyn

28.05.2010

Vedtatt i KS-sak 49/ 10
den 17.06.2010



INNLEDNING

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

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

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

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

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

Målet med kommunedelplanen er:

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

ORGANISERING OG FINANSIERINGSMODELL FOR FELLESGODER

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

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

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



Generell modell:

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

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

Utbygging av infrastruktur styres dessuten av rekkefølgebestemmelsene i planbestemmelsene.

Følgende tiltak innenfor planområdet skal finansieres gjennom utbyggingsavtaler og partnerskapsavtaler:

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

PARTNERSKAP MELLOM GAUSDAL KOMMUNE OG SKEI KAMPEN PLUSS BA

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



FORUTSETNINGSVEDTAK FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER I SKEI OMRAÅDET

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



UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR SKEI 2010-2022

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

1. PLANKRAV

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

1.1 Forholdet til jordloven

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

2. GENERELLE BESTEMMELSER

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

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Navn på reguleringsplan

Arkiv nr.

Siste endring/ vedtaksdato

Skeikampen alpin 2 – Snippen på Skei

L12.154
13.02.2001

Morken hyttefelt

L12.155
11.11.1997

Sør-Skei H4 og H5

L12.159
10.05.1994

Slåseter og Slåseterhyttegrend

L12.160
14.05.1996 og 22.06.2000

"Torebo" 155/15



	L12.164 14.05.1996
Skei senter	L12.165 08.04.1997
Skei appartement	L12.166 31.03.1998
Sør-Skei H1, H2, og H3	L12.168 19.05.1998
Utvidelse av Gausdal Skisenter	L12.171 04.05.1999
Skei Fjellandsby	L12.174 18.09.2001
Bokstad seter m.m.	L12.176 25.09.2003 og 23.03.2007
Rabben	L12.179 17.03.2005
Sør-Skei H6 og H7	L12.180 23.11.2005
Nersetra	L12.181 23.11.2005
Skeislia	L12.182 27.03.2008
Fjerdrum seter m.m.	L12.185 24.04.2008
Følgende punkt i kommunedelplanen skal overstyre reguleringsbestemmelser i godkjente reguleringsplaner for hytter:	
De to første parkeringsplassene på eiendommen skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget	



for maksimalt tillatt areal/grad av utnytting.

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

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

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

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

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

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

Det skal generelt være fri ferdsel gjennom hytteområdene.

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

Følgende reguleringsplaner skal oppheves:

Navn på reguleringsplan

Arkiv nr. Siste endring/ vedtaksdato

Barhus/Paradis

L12.152
03.09.1979

Skeiområdet / Skei sentrum

L12.151
26.11.1984

"Fjellhaug" 210/7

L12.163
20.06.1995



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

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

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

3.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for følgende områder:

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

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

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

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

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

1. Innenfor delområdene S1A-S1F kan ikke utbygging settes i gang før det foreligger godkjente reguleringsplaner for delområdene og det er bygd ut infrastruktur for det aktuelle området.
2. I tillegg må det bygges ut følgende infrastrukturtiltak, i samsvar med plankart, innenfor S1A-S1F, før utbygging av delområdene kan startes opp:
 - Ny avkjøring fra fylkesveg 337 og nye samleveger som vist på plankartet
 - Parkeringsplass P7 (gradvis utbygging kan godkjennes)
 - Nedgradering av eksisterende kjøreveger til kombinert gang- og sykkelveg og skiløype. Stenging av eksisterende vegkryss inn til sentrum fra Vaskerikrysset
 - Ny skiheis/alpinbakke ved Thon Hotel Gausdal (tilbringerheis fra Fjellandsbyen)
3. Ved utbygging jf. punkt 1 og 2, som utløser urimelige store infrastrukturtiltak, kan det godkjennes at det avsettes midler på fond til formålet. Dette inngår i utbyggingsavtalen.
4. Gang- og sykkelveger kreves opparbeidet slik plankartet viser på følgende strekninger før utbygging av utbyggingsområder på denne måten:
 - H11 og S1A: Langs Peer Gynt-vegen fra Veslesetervegen til Skei Appartement
 - S1B, S1C, S1D, S1E og S1F: Langs fylkesveg 337 fra Vaskerikrysset til kryss Veslesetervegen
 - S9: Langs fylkesveg 337 fra Sør-Skeivegen til rundkjøring ved Fjellandsbyen
 - H32 og H33: Langs fylkesveg 337 innen planområdet



5. Før utbygging av område S2D, S2E og S2F kan skje, må det bygges ny samleveg slik plankartet viser. Ved eventuell kryssing av atkomstveg og alpin nedfart skal det bygges planfri kryssing.
6. Det skal bygges følgende planfrie kryssinger skiløype/veg før følgende områder bygges ut:
 - S1A og S1B: Der skiløypa "lille blå" krysser Peer Gynt-vegen
 - S3: Ved kryssing av skiløype/nedfart gjennom H14 og Majorslivegen
7. Ved bygging av Sør-Skeiheisen skal det bygges:
 - Planfri kryssing ved passering av fylkesveg 337 og ved nedfart som krysser Sør-Skeivegen ved Kremmerlisetra og Ved østsiden av Toftesetra.
 - Parkeringsplass P2 og P3 (gradvis utbygging kan godkjennes)

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

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

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

3.4.1 Område for boliger

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

3.4.2 Områder for erverv, forretning, service og reiseliv

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

I de andre S-områdene kan utnyttingsgraden være inntil BYA = 30 %. Maksimal mønehøgde kan være:

- S2 og S6 inntil 5,0 m fra gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå.
- S3, S4, S5, S8 og S9 inntil 9,0 m fra gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå.

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



I områder med kombinert formål erverv/fritidsbebyggelse skal minimum 60 % av arealet regulert til byggeområde utnyttes til erverv, og dette skal framgå av reguleringsplanen. Den delen av arealet som reguleres til erverv kan ha en utnyttingsgrad BYA = 30 %. Private hytter innenfor områdene har utnyttingsgrad BYA = 20 %, maksimalt tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt inntil 200 m².

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

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

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

3.4.3 Fritidsboliger – nye reguleringsplaner for hytter

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

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

Det skal generelt være fri ferdsel for allmennheten gjennom hytteområdene.

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

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

Område H30 – H31 og H32, H33 og H35 for fritidsbebyggelse

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

3.4.4 Caravanplass

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



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

3.4.5 Golf

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

3.4.6 Alpinområde

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

3.4.7 Skistadion

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

Støyberegning fra skytebanen forutsettes gjennomført ved regulering av området.

3.4.8 Seterbebyggelse

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

3.4.9 Kommunalteknisk anlegg

Det er ikke utarbeidet særskilte bestemmelser for kommunalteknisk anlegg.

3.4.10 Allmennyttig formål - fjellkirke

Det er ikke utarbeidet særskilte bestemmelser for allmennyttig formål.

3.4.11 Tilgjengelighet for alle / universell utforming

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



3.4.12 Barn- og unges interesser

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

3.4.13 Estetikk

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

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

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

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

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

3.4.14 Oppføring av gjerde

Gjerdebestemmelser Skei sentrum:

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

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

For områder utenfor område definert som Skei sentrum gjelder følgende:

Generelt angående gjerdning:

1. Det kan gjerdes inn et areal på inntil 200 m² for hver hytteeiendom. Det kan gjerdes inn inngangsparti, biloppstillingsplass og eventuell terrasse.
2. Gjerder skal oppføres med en høyde på inntil 1,2 meter og skal settes opp av trematerialer.
3. Gjerdning skal skje slik at beitedyr ikke kommer til skade. Grinder skal vende utover. Gjerder skal vedlikeholdes slik at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr. Gjerdes som ikke vedlikeholdes kan kreves revet.
4. Gjerder skal utføres slik at stier, råk, tradisjonelle skiløyper og lignende ikke stenges.

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



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

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

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

Undersøkelsesplikten i forhold til kulturminneloven må avklares i reguleringsplanarbeid.

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

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

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

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

Tiltak i og langs vassdrag er søknads- og meldepliktig.

4.2 LNF-områder med spesielle kulturlandskapsinteresser

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

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



4.2.1 Sæterområder

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

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

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

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

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

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

4.3 LNF-områder med spesielle friluftsinnteresser

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

Disse områdene bør skjottes etter følgende retningslinjer:

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



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

Det er ikke utlagt områder for råstoffutvinning i planen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilrettelegging for friluftsmål kan gjennomføres der dette ansees formålstjenlig.

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

Plankartet viser nåværende og framtidig vegnett og parkeringsplasser.

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

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

Parkeringsplass P7 kan bygges med parkeringsplasser under bakkenivå.



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

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

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

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

9. RESTRIKSJONSOMRÅDE

9.1 Fareområde – steinsprang

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

Forslag til endring av reguleringsplan for

SLÅSETER PANORAMA, SKEI

Planbeskrivelse

Produsent Areal⁺ AS, www.arealpluss.no

Utskriftsdato, 3. november 2020



Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 201104-02.



Innhold

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET.....	4
BELIGGENHET	5
BEHANDLINGSMÅTE.....	6
MERKNADER OG INNSPILL	6
REGULERINGSENDRINGER.....	7
KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGENE	8
ENDRING I PLANBESTEMMELSENE.....	11
PLANKONSULENTENS VURDERING.....	11

Oppdragsgiver: Stein Vastrud

Rapportnavn: Forslag til endring av reguleringsplan for Slåseter Panorama

Plan-id: 201104-02.

Dato: 18.09.20

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring, tomtearrangeringer og justering av veilinjer for å samlokalisere vegtrase med løsning for vann og avløp.

Prosjektnr: 24352-2

Oppdragsleder: Anders Kampenhøy

Planbeskrivelse: Anders Kampenhøy

Kvalitetskontroll: Erik Sollien og Andreas Lindheim

Areal+ AS, www.arealpluss.no

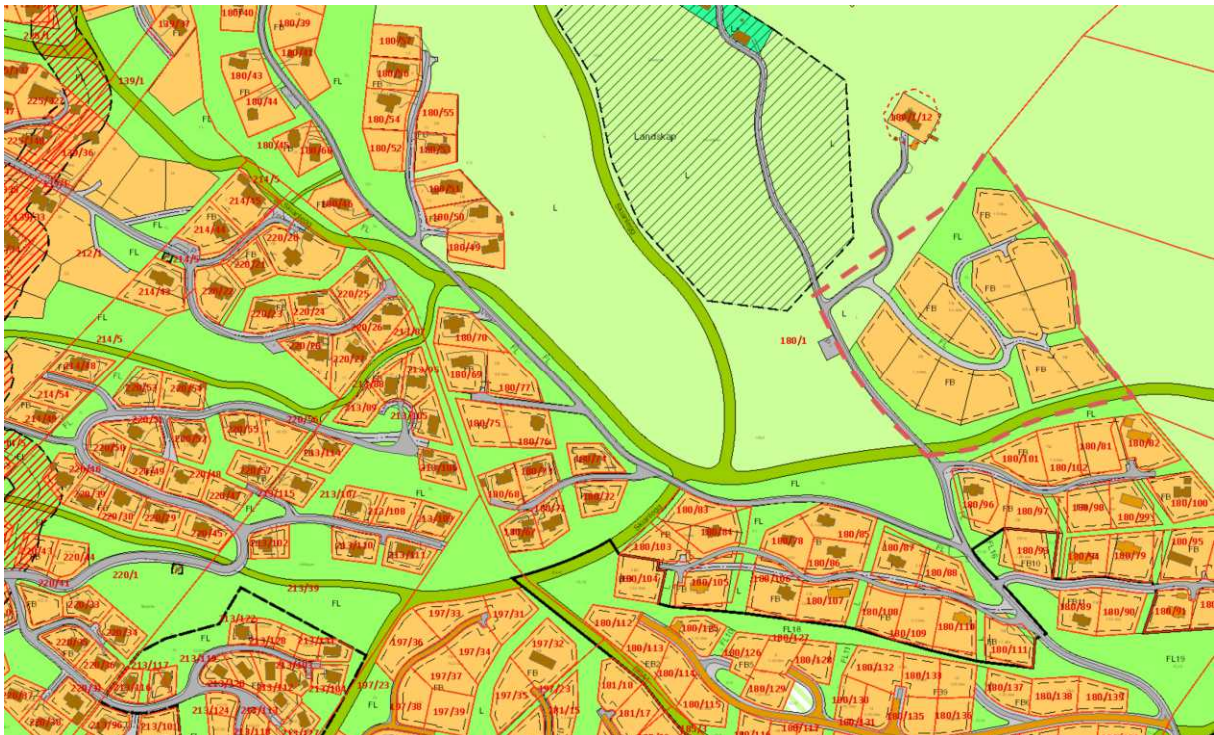


HENSIKTEN MED PLANARBEIDET

I forbindelse med prosjektering av veg, vann og avløp er det avdekket behov for å justere tomtegrensene, samt adkomstveier for Slåseter Panorama.

Planendringen gjelder arrondering i byggeområde H35. Justeringene av tomtestrukturen vil også medføre endring av tilhørende atkomstveier og grønnstruktur. Planendringen vil skje innenfor området avgrenset med rød stiplet linje i kartet nedenfor.

I forbindelse med endringen er det naturlig å optimalisere linjeføring slik at vegen blir liggende best mulig i terrenget. Endringene fører til at terrenginngrepet blir mindre og at adkomsten til tomtene blir bedre. Endringsforslaget gir også bedre løsninger for vann og avløpsløsningen.



Utsnitt av gjeldene reguleringsplankart, mindre endringer foreslås innenfor rød stiplet avgrensning.

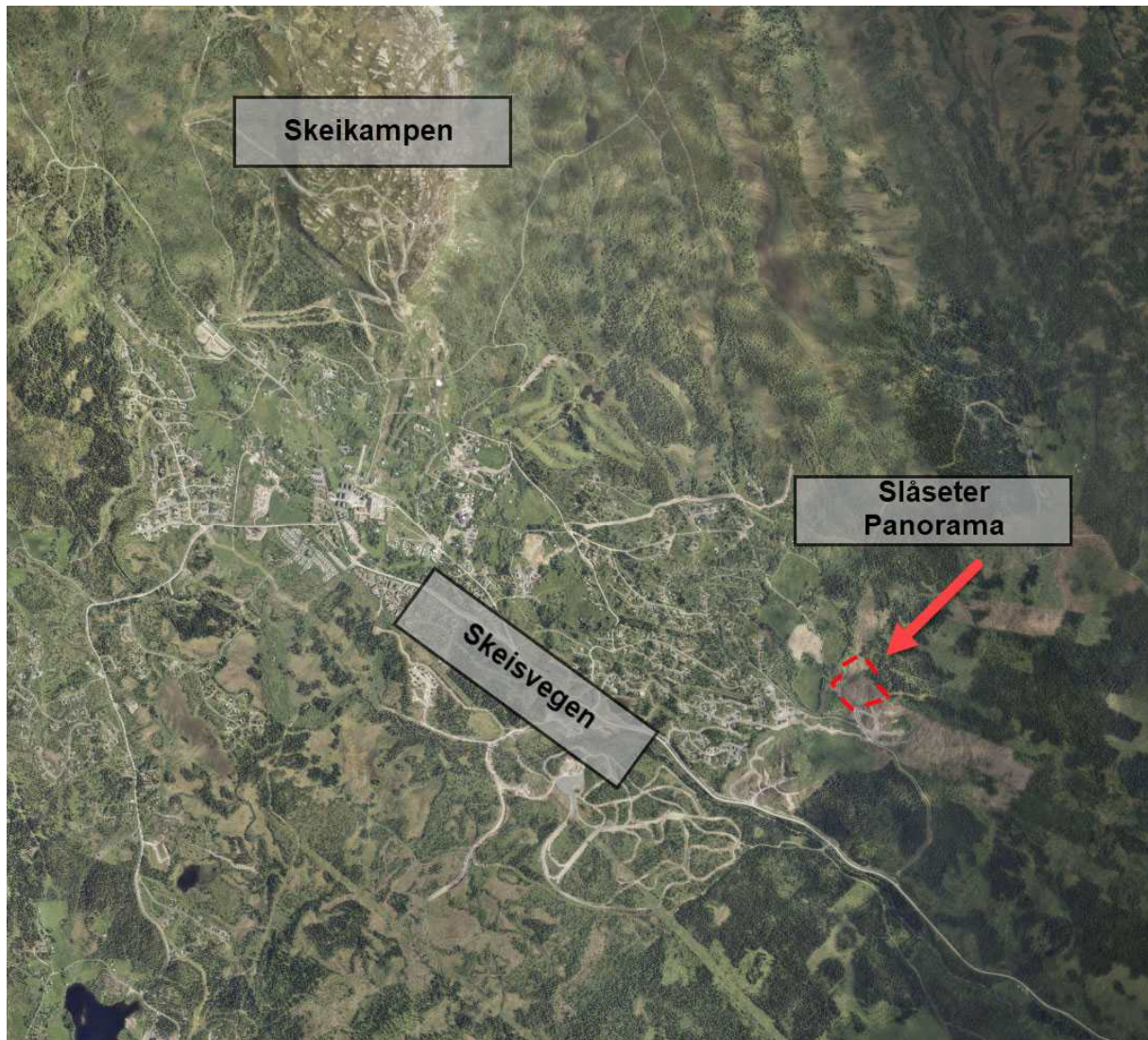
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

1.) Områdereguleringsplanen Skei Sør, Planid: 201104

BELIGGENHET

Planområdet Slåseter Panorama ligger i nær tilknytning til Skeikampen i Gausdal Kommune. Skeikampen er et attraktivt vintersportssted med både alpinanlegg og over 600 km oppkjørte langrennsløyper vinterstid. Videre er Skeikampen kjent som et av Norges beste steder for stisykling i høyfjellet samt fritidstilbud som golf, bading, fiske og fjellturer. Området har et høyt aktivitetsnivå både sommer som vinter med nærbutikker, hoteller og andre servicefasiliteter. Hytteområdet ligger over 730 m.o.h i skillet mellom skog og høyfjell med et unikt natur og dyreliv.



Planområdet Slåseter Panomra ligger sørøst for Skeikampen og i øvre del av slåseter hyttefelt.

BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er i samråd med Gausdal kommune vurdert til å kunne behandles som "forenklet prosess" (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14. Det ble lagt vekt på at dette kun var marginale endringer og innenfor et område som i dag er regulert til utbygging, men som ikke er bebygd. Dersom det kom frem vesentlige merknader etter varslingsbrevet, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Endringsforslaget ligger innenfor området tidligere regulert til fritidsbebyggelse (byggeområde), interne veier og intern grønnstruktur (Landbruksformål og Friluftformål). Planforslaget viser 17 tomter (mot 14 i gjeldende plan). Tomtene er regulert i størrelsen 1,3 – 1,5 dekar. Planforslaget viser en mer effektiv bruk av arealet og samlet areal regulert til byggeområde er tilnærmet uforandret (økes med 492 m²).

Planendringen vil gi en svært marginal økt trafikkbelastning på veinettet. Det er også lagt vekt på at endringsforslaget ikke berører skiløper og turstier i området i stor grad. Nye tomtestørrelser harmonerer også med omkringliggende tomtestørrelser.

MERKNADER OG INNSPILL

Omtalt endring som ble vurdert til å kunne behandles etter forenklet prosess varsles i lokalpressen. Naboer og berørte blir varslet pr. brev.

Uttalelser eller kommentarer til endringsforslaget vil bli omtalt og vurdert nedenfor etter at endringsforslaget har vært ute på høring:

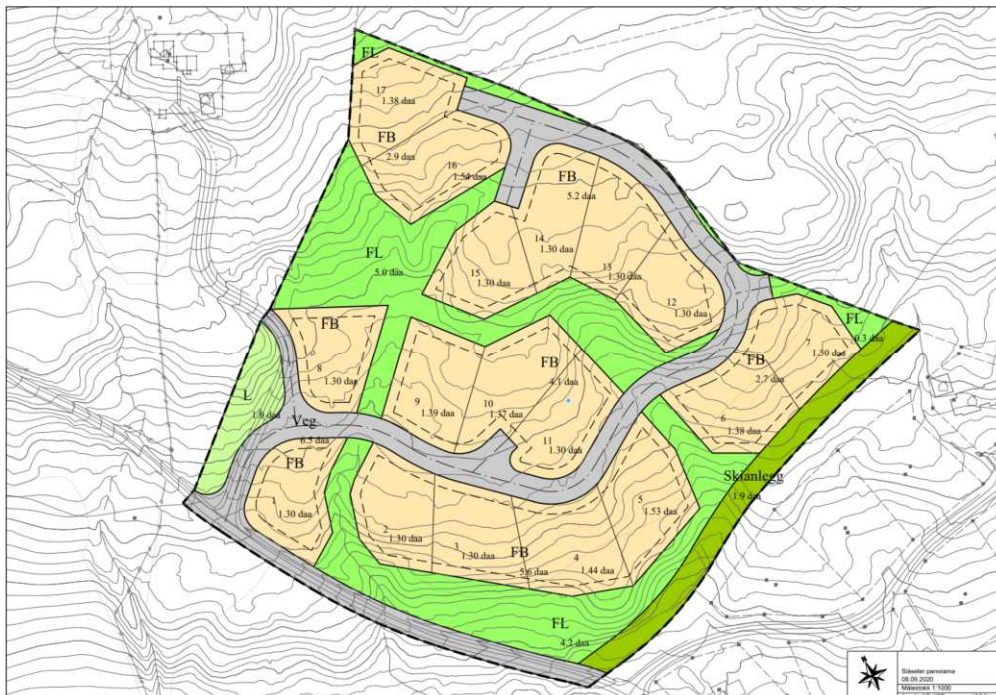
REGULERINGSENDRINGER

Forslaget til endring av tomtestrukturen samt atkomstveiene er vist i revidert plankart nedenfor. Antall tomter øker med 3. Tomtearrondringen blir endret og bedre tilpasset terrenget med planlagte veiføringer.

Eksisterende situasjon:



Forslag til endring:



Illustrasjonene av nye tomteannordninger– tomtestrukturen samt atkomstveier som ønskes justert. Kartene viser planendringen for Slåseter Panorama..

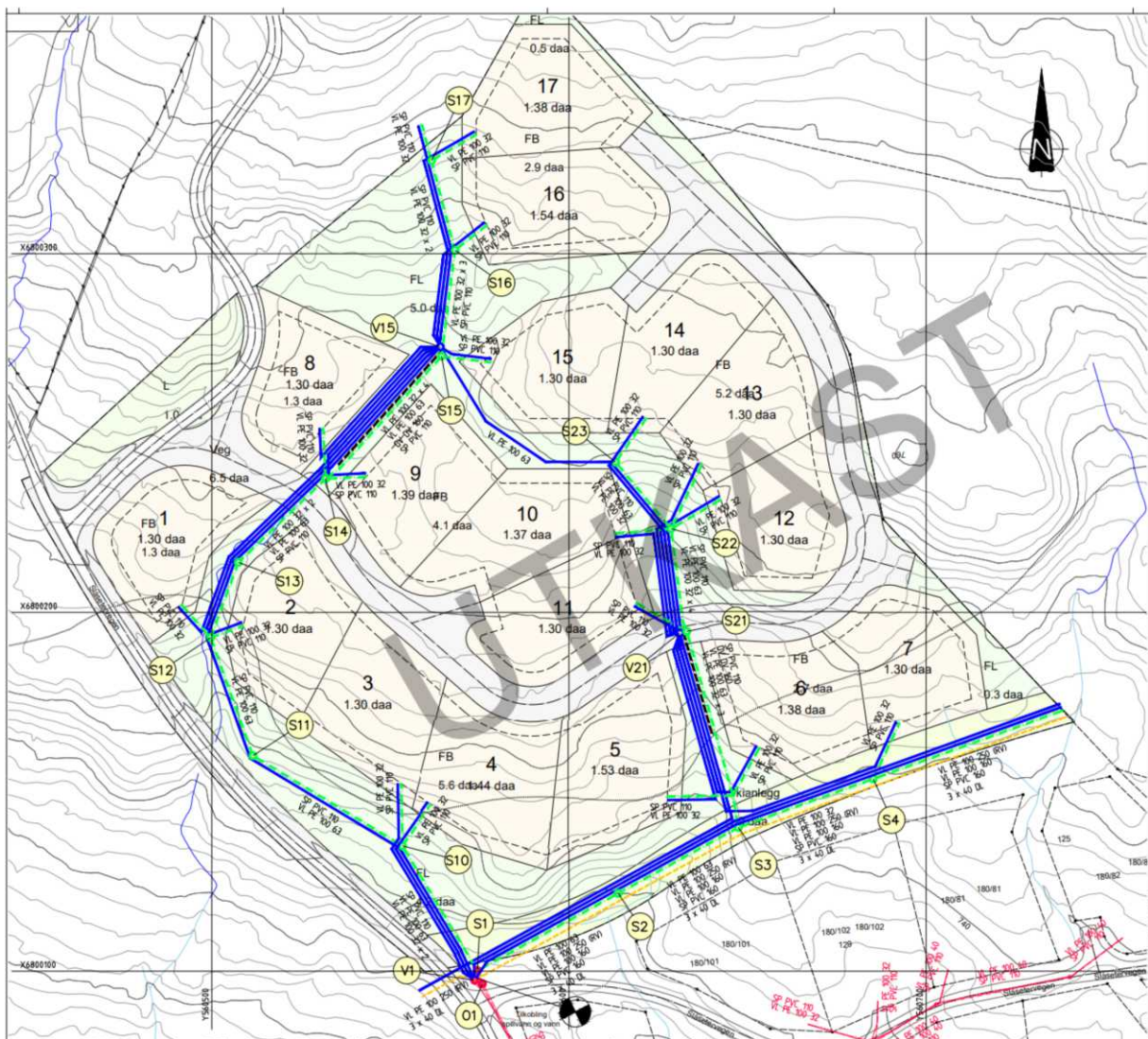
KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGENE

Justering av tomtestrukturen

Tomtestrukturen på tomtene 1-17 justeres med bakgrunn i tilhørende atkomstveier og intern grønnstruktur. Justeringene er gjort for bedre terrengtilpasning på atkomstveiene, redusere terrenginngrep og samlokalisering for vann og avløp med veg eller grønnstruktur. Tiltaket får ingen negative konsekvenser for området med hensyn til grønnstruktur, overvannshåndtering eller andre interesser for de fremtidige hytteeierne i området.

Vegtrase, vann og avløp

Reguleringsendringen er i samsvar med forslag til løsning for vann og avløp. Tiltaket får ingen negative konsekvenser. Vann og avløpsnett legges i vegtraseene, grønnstruktur og i skiløype som vist nedenfor.



Illustrasjonen viser nåværende og fremtidig vann og avløpstraseer med justert tomtearronding for området.

Skitrase

Skiløypa justeres noe i den sørøstre delen av planen der areal avsatt til skiløypetrassee går ned med 17 m². Plassering av prosjektert skiløypetrasene er ellers tilpasset med hensikt for terrengtilpasning og sikre god tilknytning til omkringliggende skiløypenett.

Før endring:



Forslag til endring:



Illustrasjonen viser en minimal endring/justering av skiløypa. Skiløypetrasene blir tilnærmet uendret.

Arealregnskap

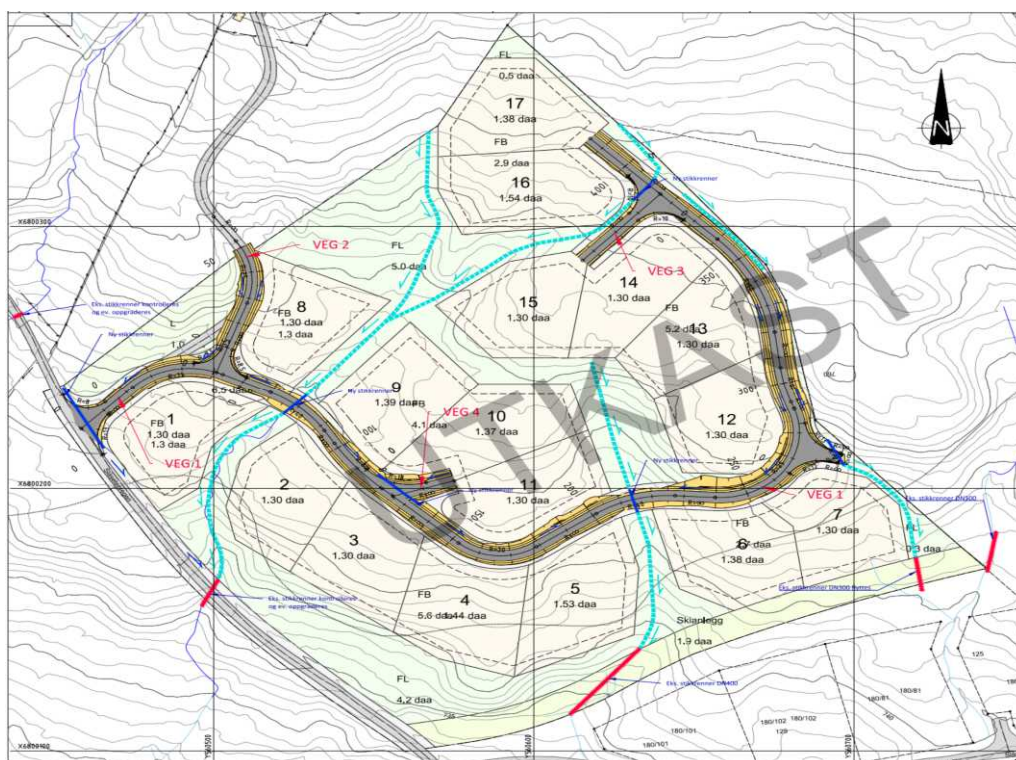
Som anvist nedenfor fører justeringen av planen til endring i arealformålene. Arealregnskapet viser at areal avsatt til fritidsbebyggelse går opp med 492 m². Tidligere regulert landbruksformål og Friluftsmål går ned og erstattes av utvidelse av vegformålet. Grønnstrukturen og endringen i arealformålene anses ikke å svekke funksjonen for håndtering av overvann og forrøyning til vassdrag. Skiløypetrase blir tilnærmet uendret, mens areal avsatt til parkering utgår.

	Før endring:	Etter endring:	Endring:
Fritidsbebyggelse-frittliggende	22627,076	23119,093	492,17
Skiløypetrase	1913,934	1887,984	-25,95
Veg	3920,351	6508,383	2588,032
Parkering	17,73	0	-17,73
Landbruksformål	4240,894	965,421	-3275,473
Friluftsmål	9762,198	10001,967	239,769
Totalt	42482,183	42482,848	

Utviklingen av arealregnskapet før og etter tomtearrondringen.

Veger

Veg i gjeldende reguleringsplan har en generell bredde regulert til 6 meter. For å få plass til skjæring og fylling innenfor vegformålet samt terrengtilpasning og tilrettelegging av VA reguleres nye veger med følgende kjørebane-bredder: (Veger = 4 m, stikkveger = 3,5 m). Den totale bredden for vegformålet, inkl. skjæring/fylling, er økes til 10 meter i ny plan. Endringen er nødvendig for å sikre areal til vegskjæring/-fylling innenfor arealformålet.



Illustrasjonen viser kjørebane, samt skjærings- og fyllingsutslag av vegene.

ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Som følge av reguleringsendringene vil plankartet bli justert i henhold til bebyggelsesområdet Slåseter Panorama. Dette medfører også justering av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan «Områdereguleringsplan for Skei Sør». Forslag til justerte reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i endringsforslaget.

PLANKONSULENTENS VURDERING

Planendringene beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Endringene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Etter varsling av reguleringsendringen etter forenklet prosess, skal eventuelle vesentlige negative merknader til endringsforslaget innarbeides og vurderes.

Reguleringsendringene som innebærer nye tomtearrangeringer innenfor gjeldende planområdet for Slåseter Panorama er gjort med faglige vurderinger. Plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett gir en bedre løsning for området.

Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med beskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for hytteområde på Slåseter Panorama.

**DOKUMENTET GJELDER:****EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:**Eiendom: Gnr 180 Bnr 153 Fnr Snr **KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:****KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :**

Årlige kommunale avgifter er:	45 166,90 kr inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:	
Vann : Abonnement og forbruk:	☒
Avløp: Abonnement og forbruk:	☒
Tømming av slamavskiller	☐
Renovasjon:	☒
Brannsyn, feiing:	☒
Eiendomsskatt:	☒
Vannmålerleie:	☐

INFORMASJON OG LEGALPANT:

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

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

Evt andre kommentarer: 3. kvartal har forfall 20.09.25.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Gunhild S. Kveine Dato: 15.09.25



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:Eiendom: Gnr 180 Bnr 153 Fnr Snr **KONSESJONSOPPLYSNINGER:**

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

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

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

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 22.09.2025



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:Eiendom: Gnr 180 Bnr 153 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 infiltrasjonsgrofter.	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: 15.09.25



Eiendom: Gnr 180 Bnr 153 Fnr Snr

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	Slåsetervegen				
Vegen er	Privat veg		X			
	Fylkesveg					
	Kommunalveg					
	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	

--

Navn: Dato: 22.09.2025
Monica
Brenden
Olsen

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Advokatfirmaet Thallaug ANS	
Adresse Postboks 354	
Postnr. 2602	Poststed Lillehammer
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 950522550	Ref.nr. 19478

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 264035 Tinglyst: 03.03.2021
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3441	Gausdal	180	153			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhetsnr. ☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum

kr 1 600 000	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 919267135	Navn Vasrud Eiendom AS	Ideell andel 1/1
---	---------------------------	---------------------

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 060670	Navn Morten Edvin Borger	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Den som til enhver tid eier gnr. 180, bnr. 153 i Gausdal plikter å betale et årlig beløp (p.t. kr 1 210 ekskl. mva.) til Skeikampen Pluss BA, org.nr. 992 305 916, til vedlikehold av skiløyper, tur- og sykkelstier.

Dato 24.02.2021	Utstederens underskrift <i>Stein I. Vasrud</i>
--------------------	---

AdvokatOnline.no DokID 129 basert på GA-5400 B Godkj. (12.08)

Skjøte

Side 1 av 3

Rett fotokopi
ADVOKATFIRMAET
THALLAUG ANS
Postboks 354 - 2602 LILLEHAMMER

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(e) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
24.02.2021	Gausdal
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Stein Ingvald Vasrud	Stein Ingvald Vasrud for Vasrud Eiendom AS
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Johannes Vasrud	JOHANNES VASRUD
Adresse	
Polaregen 21	2635 Tretten
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
24.02.2021	Stein Ingvald Vasrud

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☒ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Gausdal 24.02.2021		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
16065938581	Stein I. Vasrud	Stein Ingvald Vasrud
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vår nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Johannes Vasrud	JOHANNES VASRUD	
Adresse	2635 Tretten	
Polavegen 21		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Hilde Leine	HILDE LEINE	
Adresse	Slettevann 16, 2651 G. GAUSDAL	
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift .		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
24.02.2021	Stein I. Vasrud	
AdvokatOnline.no DokID 129 basert på GA-5400 B Godkj. (12.08)		
Skjøte		Side 3 av 3

Slåsetervegen 153

HØYDE OVER HAVET

763 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 135 m
- 498 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 11



AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	36 min 🚗
Hamar	1 t 17 min 🚗
Oslo	2 t 31 min 🚗

AKTIVITETER

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

SPORT

⚽ Engjom skole	7 min 🚗
⚽ Østre Gausdal bygdahus	10 min 🚗
⚽ GO Trening Øyer	25 min 🚗
⚽ Actic Jorekstad Fritidsbad	26 min 🚗

DAGLIGVARE

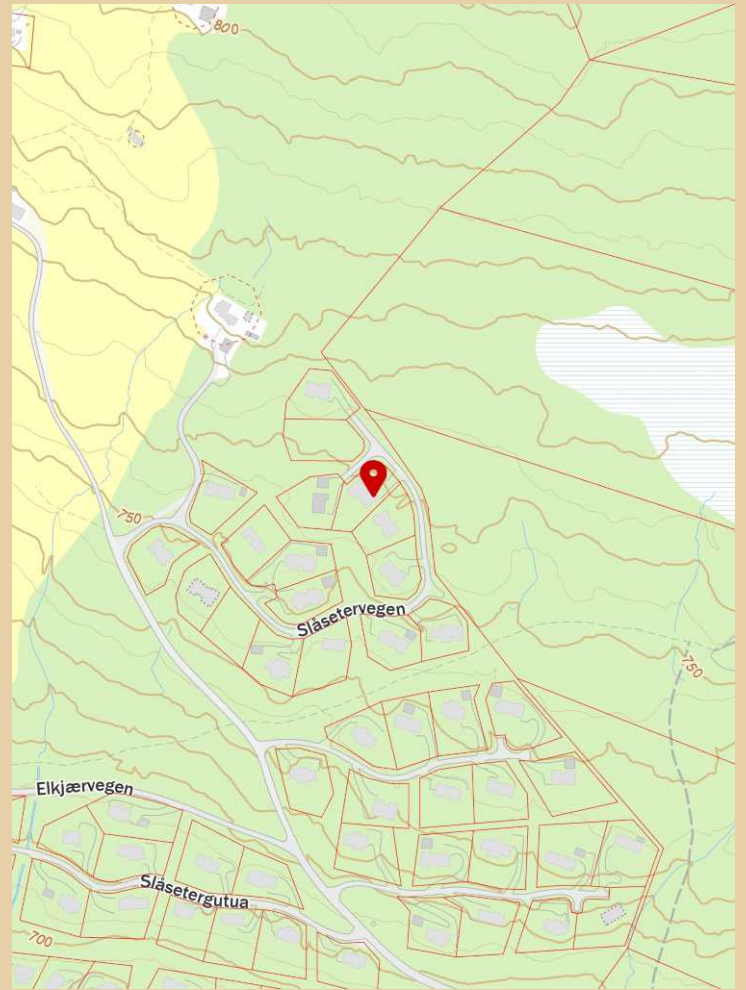
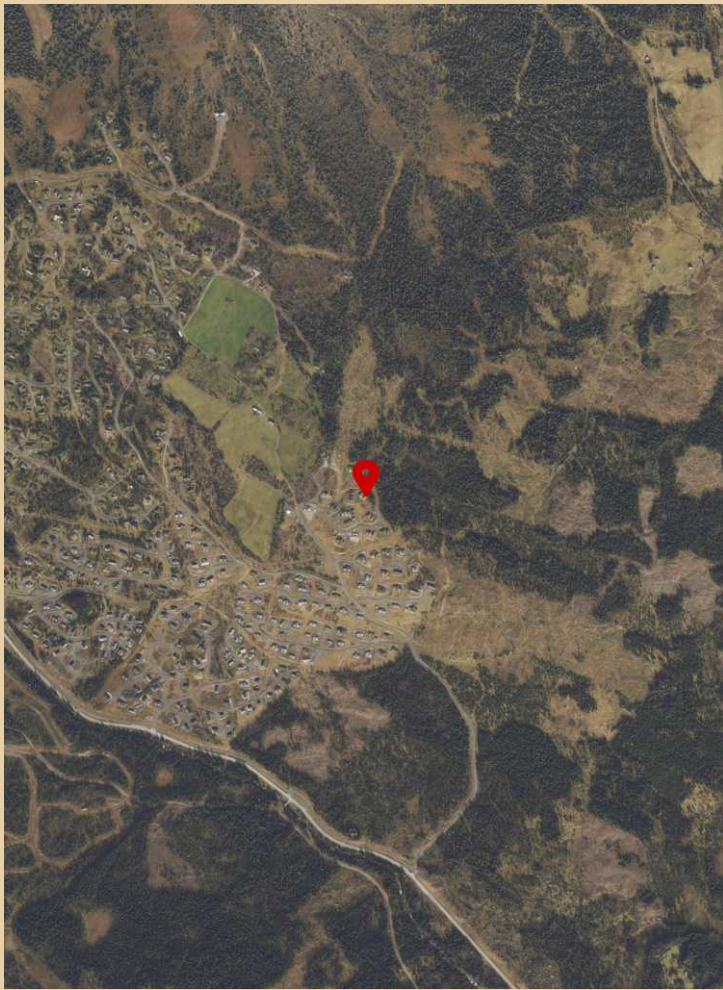
Joker Skeikampen	4 min 🚗
Matkroken Skeikampen	6 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚉 Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	28 min 🚗 29.1 km
🚉 Slåsetervegen Linje 511	2 min 🚗 1.1 km
🚉 Slåseterlia Linje 511	3 min 🚗 1.9 km

VARER/TJENESTER

🏪 Apotek 1 Gausdal	15 min 🚗
🌿 Gausdal Vinmonopol	15 min 🚗



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Slåsetervegen 153, 2652 Svingvoll
Gnr. 180, Bnr. 153, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:

55251397

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Ole Rosten

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 976 26 400

E-post:

ole.rosten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også 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.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-