PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BLÅBÆRVEGEN 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Ferdigattest

Byggemeldte og godkjente tegninger

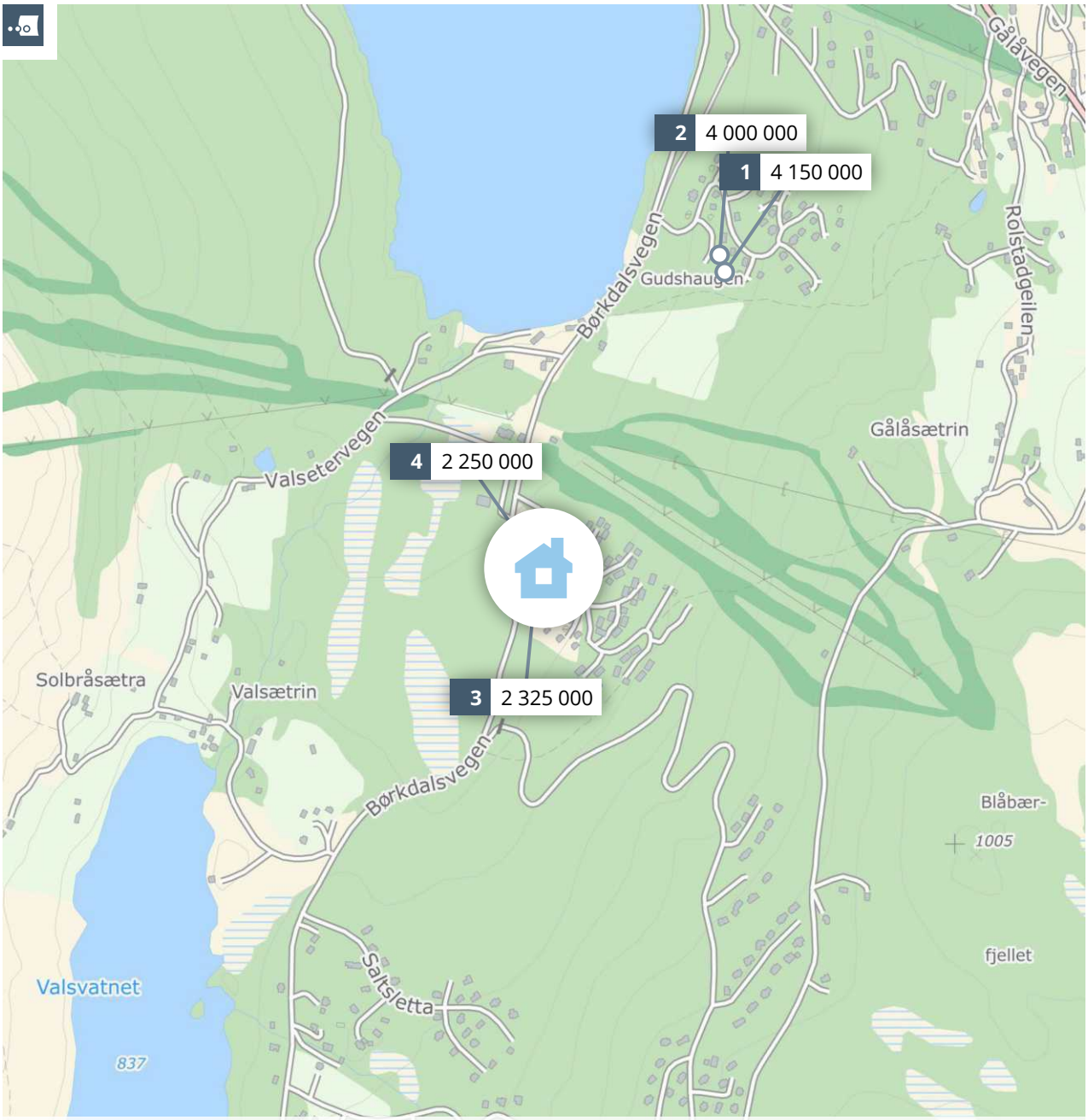
Reguleringskart og bestemmelser

Festeavtale

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BLÅBÆRVEGEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 12.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 2019

GNR 43 BNR 66 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3438 SØR-FRON GRUNNKRETS BAUKHOL

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	36 585
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						301 m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gudshaugen 7				01.10.2025	4 250 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**50 610**
	82 m²	2022	1 185 m²	4 sov						
2	Gudshaugen 9				10.10.2022	4 050 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**50 633**
	79 m²	2021	1 204 m²	4 sov						
3	Blåbærvegen 31				24.10.2025	2 400 000	**2 325 000**	0	2 325 000	**33 696**
	69 m²	2019	348 m²	3 sov						
4	Blåbærvegen 25				02.04.2024	2 200 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**33 088**
	68 m²	2019	489 m²	3 sov						

Lun og innbydende fjellhytte med gjennomført standard og ekte hytteføelse.

Hytta byr på en romslig entré med varmekabler, før du kommer inn i en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med parkett, trepanel og store vindusflater som slipper naturen inn. Den effektive peisen skaper både varme og stemning på kjølige kvelder. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på 26 kvm - perfekt for lange dager ute, året rundt.

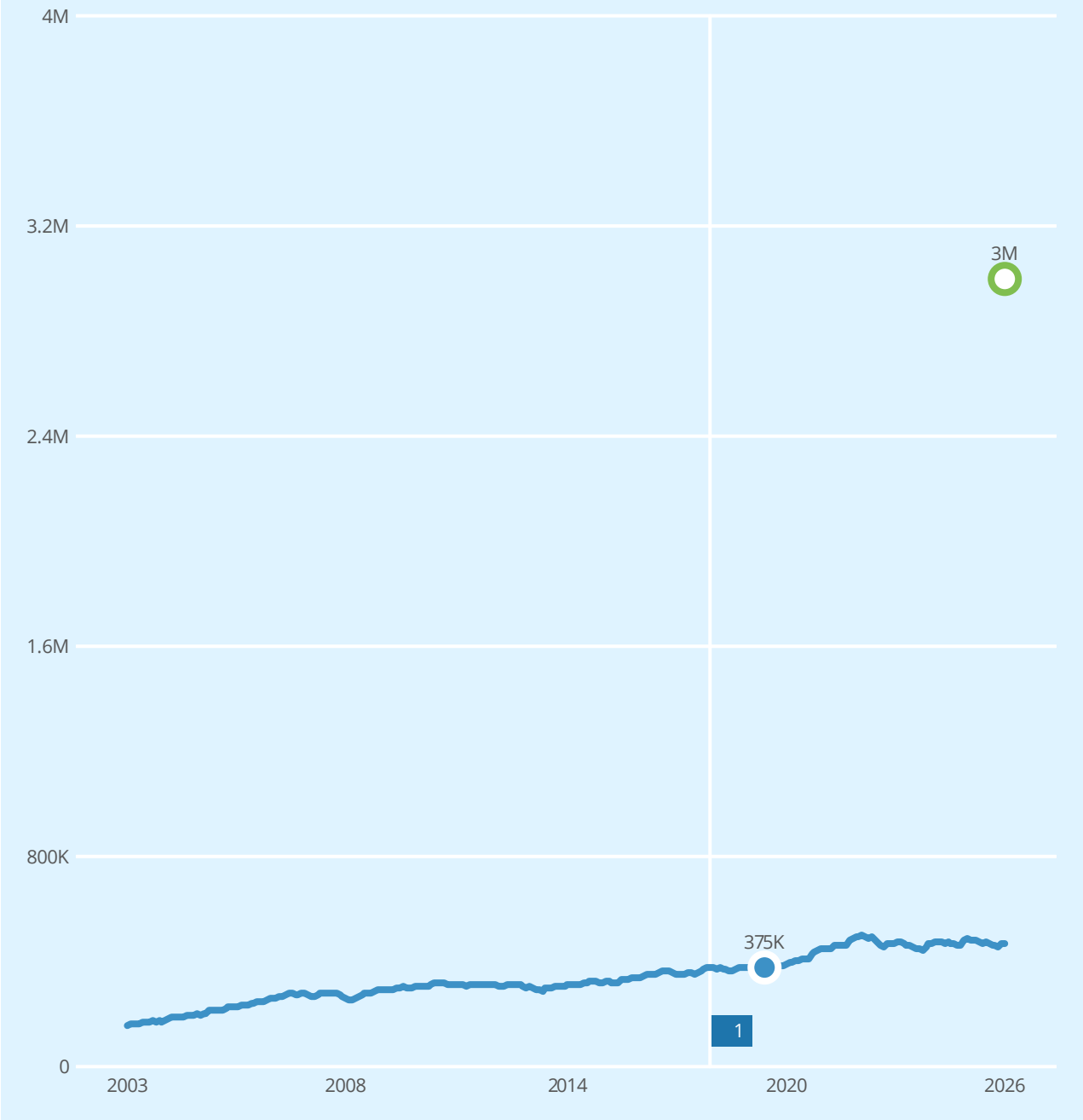
To gode soverom, delikat bad og en romslig hems med ekstra oppholds- og soveplasser gir god plass til familie og gjester.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

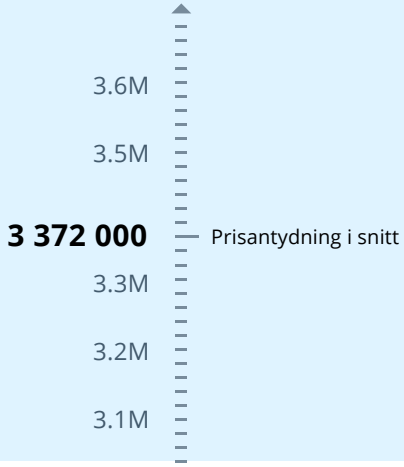
1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2019		02.10.2019	-	375 000	-	375 000	2

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

Fritidsboliger til salgs i BAUKHOL grunnkrets nå

9
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
136
dager

Fritidsboliger solgt i BAUKHOL grunnkrets siste 12 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
254
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Blåbærvegen 29 , 2646 GÅLÅ

SØR-FRON kommune

gnr. 43, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1238 **Referansenummer:** WV1216

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

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.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen
Uavhengig Takstingeniør
carl@lillehammertakst.no
481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin fritidsbolig med hems fra 2019.

Boligen har for det meste fått TG1, men det ble funnet noen få avvik som gir TG2 og ett avvik som gir TG3.
Avviket som gir TG3 omhandler membran/tettesjikt på vegger utenfor dusjnisje og bak servant, noe som dog er et relativt vanlig avvik på nyere fritidsboliger.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1.etasje og vinduer med 3-lags glass på hems.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har veranda bygget av treverk med tilkomst fra stue og fra terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har isolert stålpipe og peisovn.
Boligen har hemstrapp i treverk.
Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser i dusjnisje og panel på resten. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.
Dreneringen er fra 2019.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

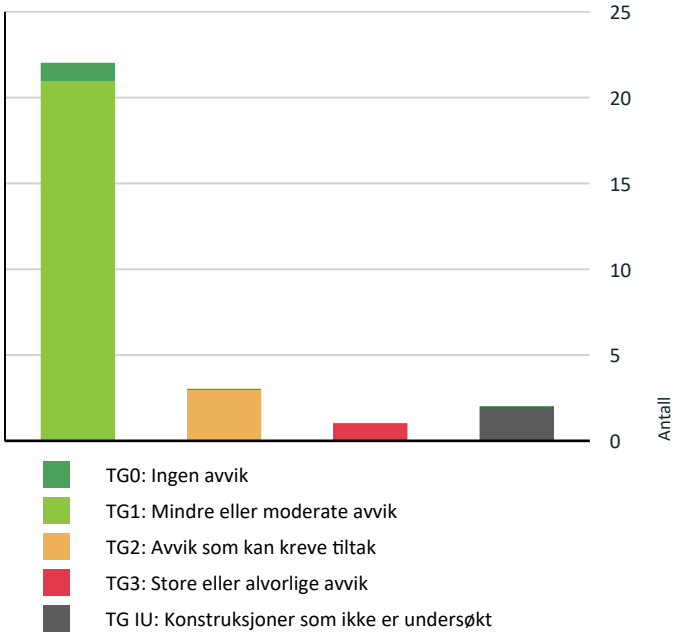
Fritidsbolig

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

Det er foreligger ferdigattest datert, 21.10.2019.

Sammendrag av boligens tilstand

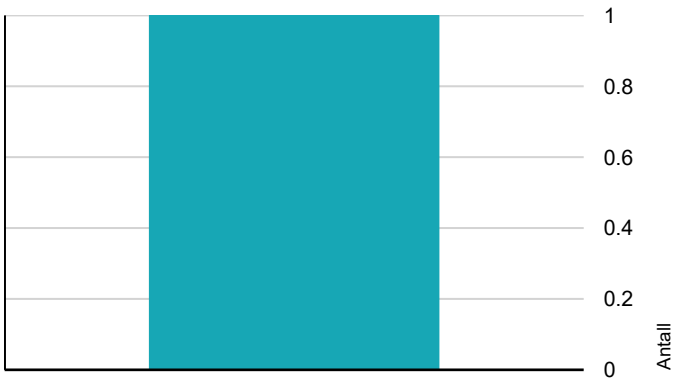
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, Det er fremvist ferdigattest for bygget datert,

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet mye snø.
Vurdert på alder og materialer.

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



Snødekket tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1.etasje og vinduer med 3-lags glass på hems.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Den ene av to håndtak på vinduet på soverom mot sør/øst har løsnet/knukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Håndtak på vindu bør byttes med tanke på generell brukbarhet. Konsekvens er at vinduet ikke tetter tilstrekkelig mot karm.



Ødelagt håndtak på vindu.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda bygget av treverk med tilkomst fra stue og fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Snødekket veranda.



Snødekket veranda.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

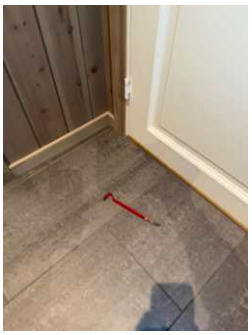
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

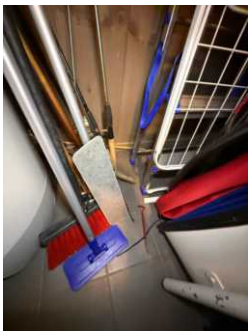
-Det bemerkes en del bom/hullyd i fliser i entre og bod. Det er ikke observert riss i fuger rundt fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Fliser med bom er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.



Bom/hullyd under fliser i entre.



Bom/hullyd under fliser på bod.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik. Målingen er utført med stikkmålinger i alle rom. Maks lokalt avvik er målt til 7-8mm/2m i entre foran dør til stue.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peisovn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har beiset tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er trepanel i våtsonen til dusj og bak servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på fukt og vannbeslastningen på uegnede materialer. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.



Panel i våtsoner på vegger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende membran/tettesjikt i våtsoner på vegg.



Manglende membran/tettesjikt i våtsoner på vegg.



Våtsoner i henhold til TEK10



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

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



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Dokumentasjon ligger i boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

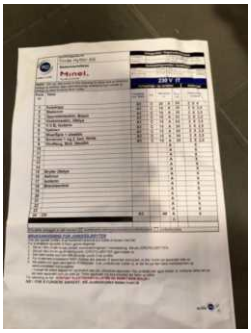
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Tilstandsrapport



Løsmassekart. ngu.no

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2019.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Vanninntak og stoppekran på bod.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

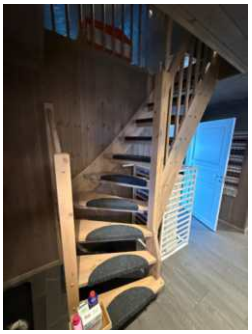
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

-Trappen til hems mangler håndløper på vegg og trappen er nokså bratt.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

-Konsekvens av manglende håndløper og bratt trapp er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.



Trapp til hems.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

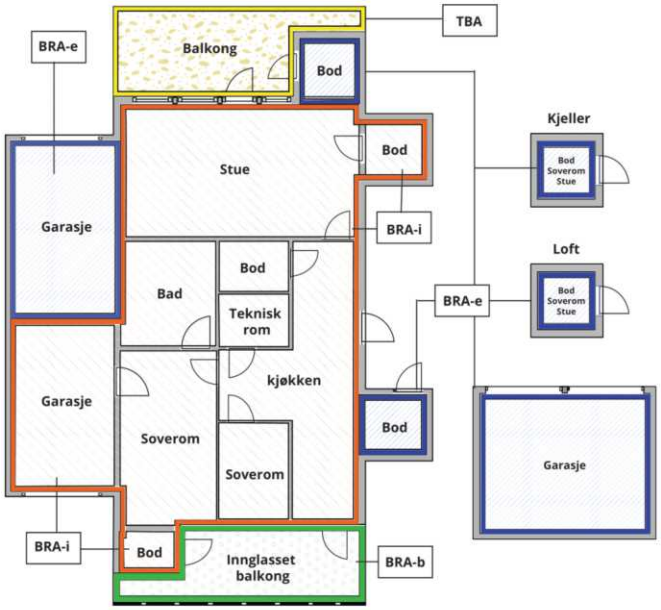
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems	19			19		20	39
1.Etasje	63			63	26		63
SUM	**82**				**26**	**20**	**102**
SUM BRA	**82**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Tv-stue, soverom		
1.Etasje	Entré, bod/teknisk-rom, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er foreligger ferdigattest datert, 21.10.2019.

Nyere håndverkstjenester

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Ina Birgitte Bones Hynden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3438 SØR-FRON	43	66		0	301.2 m²	Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Blåbærvegen 29

Hjemmelshaver

Hynden Ina Birgitte Bones, Slettedal Vegard, Tagestad Jan.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig fint beliggende i Blåbærvegen på Gålå. Boligen ligger i område med flere lignende hytter, i samme stil. Området har flere skitrekk, bakker og kort vei til vann. Gode turmuligheter og nærhet til matbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	87786044			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	30.01.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Energirapport		Innhentet og leveres til megler.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

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

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

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

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

•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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2019. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ina Birgitte Bones Hynden	Vegard Slettedal

Gateadresse
Blåbærvegen 29

Poststed	Postnr
GÅLÅ	2646

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 87786044

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260023

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidelse av markterasse, med levegg og rekkverk

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

Document reference: 55260023

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

Beskrivelse: Pågående sak vedrørende fordeling av utgifter på veivedlikehold.

Document reference: 55260023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Birgitte Bones Hynden	ebf4f3bf14ca552e00fe45d5af82d0848c3001f4	28.01.2026 19:09:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Slettedal	6667d0962592523129142ff51816f51bd888dba0	28.01.2026 19:10:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260023

→ 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 **Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ**	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257361**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300684178**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **66**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **163,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 240 kWh**



Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ

Detaljering

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

Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommuneplan 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3438/dokumenter/382/0519-201501%20-%20Kplan%20arealdel%2C%20090216%2C%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 301 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 301 m^2 **KPHensynsonenavn** 51920140001 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	34382024-02

Navn	Kommuneplanens arealdel (KPA2035)
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	051920140001
Navn	Detaljregulering av Gålå fjellandsby
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3438/dokumenter/394/051920140001%20-%20Detaljregulering%20G%c3%a5l%c3%a5%20Fjellandsby%2C%2022062015%20-%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Delareal 270 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende **Feltnavn** FB1a
	Delareal 4 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** Veg2

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt 2-6	Beregnet areal	301.2
Etablert dato	30.04.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☑ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	43/66
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.03.2019 25.03.2019	18/330	Tinglyst 03.05.2019	43/39 (-301,2), 43/66 (301,2) 43/56, 43/57
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.03.2019 25.03.2019	18/330	Tinglyst 03.05.2019	43/39 (-348,4), 43/67 (348,4) 43/55, 43/57, 43/66

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6818213.38	540829.47		Ja	301.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HYNDEN INA BIRGITTE BONES F090785*****	Fester (F) 1/2	Granlida 15 6103 VOLDA	Bosatt (B)
SLETTEDAL VEGARD F221183*****	Fester (F) 1/2	Granlida 15 6103 VOLDA	Bosatt (B)
TAGESTAD JAN F110655*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KILEVEGEN 210 2647 SØR-FRON	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
23.12.2025	25-174939REN-JVIN/JLHM	43/35/0/1, 43/35/0/2, 43/35/0/3, 43/35/0/4, 43/35/0/5, 43/35/0/6, 43/35/0/7, 43/35/0/8, 43/35/0/9, 43/35/0/10, 43/39, 43/41, 43/45, 43/46, 43/48, 43/49, 43/49/0/1, 43/49/0/2, 43/49/0/3, 43/49/0/4, 43/49/0/5, 43/50, 43/51, 43/52, 43/53, 43/54, 43/55, 43/56, 43/57, 43/58, 43/60, 43/60/0/1, 43/60/0/2, 43/60/0/3, 43/60/0/4, 43/60/0/5, 43/60/0/6, 43/60/0/7, 43/60/0/8, 43/60/0/9, 43/60/0/10, 43/60/0/11, 43/61/0/1, 43/61/0/2, 43/61/0/3, 43/61/0/4, 43/61/0/5, 43/61/0/6, 43/61/0/7, 43/61/0/8, 43/61/0/9, 43/62/0/1, 43/62/0/2, 43/62/0/3, 43/62/0/4, 43/62/0/5, 43/62/0/6, 43/63, 43/64, 43/65, 43/66, 43/67, 43/68, 43/69, 43/70, 43/71, 43/72, 43/73, 43/74, 43/75, 43/76, 43/77, 43/78, 43/79, 43/80, 43/81, 43/82, 43/83, 43/84, 43/85, 43/86, 43/87, 43/88, 43/89, 43/90, 43/91, 43/92, 43/93, 43/94, 43/95, 43/96, 43/97, 43/98, 43/99, 43/100, 43/101, 43/102, 43/103, 43/104, 43/105, 43/106, 43/107, 43/108, 43/109, 43/110, 43/111, 43/112, 43/113, 43/114, 43/115, 43/116, 43/117, 43/118

Adresse

Vegadresse: Blåbærvegen 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2646 GÅLÅ	Kirkesogn	03070501 Sør-Fron
Grunnkrets	202 Baukhol	Tettsted	
Valgkrets	4 HARPEFOSS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300684178		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	21.10.2019

1: Bygning 300684178: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 21.10.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	62
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	73
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	73
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	75
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	24.05.2018	24.05.2018	
Ferdigattest	21.10.2019	06.11.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Blåbærvegen 29	H0101	43/66	62	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	62	62	0	73	73

Utskriftsdato: 27.01.2026

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 532,28 kr
Eiendomsskatt	4 938,99 kr
Feiing	447,99 kr
Renovasjon	1 935,00 kr
Vann	4 217,51 kr
Sum	**16 071,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	1299900 PROM	3.80	1/1	0 %	4 940,00 kr	1 646,33 kr
Feie/tils.g. 1. pipeløp hytte	0%	1 pipeløp	495.00	1/1	0 %	495,00 kr	165,00 kr
Renovasjon fritid med VA	25%	1 Cont.	2051.25	1/1	0 %	2 051,25 kr	683,75 kr
Fastgebyr vann fritidsbolig	15%	1 stk	3505.20	1/1	0 %	3 505,20 kr	1 168,40 kr
Forbruk vann areal	15%	31 m3	32.43	1/1	0 %	1 005,33 kr	299,46 kr
Fastgebyr avløp fritidsbolig	15%	1 stk	3746.70	1/1	0 %	3 746,70 kr	1 114,73 kr
Forbruk avløp areal	15%	31 m3	34.50	1/1	0 %	1 069,50 kr	327,98 kr
					Sum	**16 812,98 kr**	**5 405,65 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.01.2026

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.01.2026

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6252327048	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300684178	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Schiedel	Sirius 1, 3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.02.2025	Hyttetilsyn	12.02.2025	Hyttefeiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6252327048

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sør-Fron kommune

Utskriftsdato: 28.01.2026

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR_FRON

Telefon: 61 29 90 00

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. ,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Det er sendt ut faktura med forfall 20.02.2026 på 5405,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Sør-Fron kommune

Utskriftsdato: 29.01.2026

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR_FRON

Telefon: 61 29 90 00

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. ,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Det er sendt ut faktura pålydende kr 5405,- med forfall 20.02.2026

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Sør-Fron kommune

Reguleringsplan for GÅLÅ FJELLANDSBY I SØR-FRON
REGULERINGSBESTEMMELSER
Planid: 051920140001

Dato: 4.6.2015
Plankart datert: 4.6.2015

Behandling	Dato	Sak
Vedtatt av Sør-Fron kommunestyre	22.6.2015	32/15
Sist revidert		

1 PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planens formål er å regulere området til fritidsbebyggelse og utleiehytter i egne felt, og tilhørende veger og felles parkeringsplasser. Planen erstatter *Bebyggelsesplan for Gålå fjellandsby*, vedtatt 27.8.2007. Planområdet er vist på kart med planavgrensning, datert 4.6.2015.

2 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningslovens § 12-5, 12-6 og 12-7:

§ 12-5.1 Bebyggelse og anlegg:
- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Utleiehytter
- Fritids- og turistformål

§ 12-5.2 Samferdselsanlegg
- Kjøreveg (felles)
- Parkering (felles)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

§ 12-5.3 Grønnstruktur
- Friområde (felles)

§ 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 12-6 Hensynssoner
- Fareområde flom

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1. Terrengbehandling

Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes og tilsåes med frøblanding tilpasset området, og tilplantes med stedegent plantemateriale. Eksisterende veger som reguleres til annet formål skal revegeteres. Terrenget skal gis en form og avslutning mot eksisterende terreng som er naturlig og tilpasset omgivelsene. Inngrep på tomta, slik som byggegrop, veg, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt som mulig. Særlig i den åpne delen av planområdet skal eksisterende vegetasjon skånes i størst mulig grad. Dersom eksisterende veier skal fjernes skal disse tilbakeføres/ tilsåes samtidig med det enkelte byggetrinn.

3.2. Krav til søknad

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bebyggelse og behandling/ opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise: eksisterende vegetasjon som bevares, terrengbehandling med nye koter og punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, belegg på veier, stier og plasser samt ny vegetasjon.
Ved første byggesøknad i felt U og felt FB1a skal det vedlegges situasjonsplan for feltet som viser planlagt tomtedeling. Det kan gjøres unntak ved søknad for fritidsboliger/utleieboliger plassert i hjørner av feltene, hvor fradeling av tomt etter kommunens skjønn ikke forhindrer opprettholdelse av utleieandelen eller en hensiktsmessig tomteinndeling i feltet for øvrig.

3.3. Universell utforming/tilgjengelighet:

Utearealene skal opparbeides/ ferdigstilles parallelt med øvrig utbygging. Krav om tilgjengelig boenhet gjelder for flermannsboliger iht. Teknisk forskrift.

3.4 Kulturminner:

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonen på 5 meter omkring dem, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at de kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkårene for dette.

3.5 Vann, avløp, renovasjon:

Bygninger kan ikke oppføres før hvert felt er tilkoplet veg og offentlig vann- og avløpsanlegg.
Alle byggeområder skal sikres brannslukningsvann før bygging tillates.

Husholdningsavfall skal leveres kommunal innsamlingsordning (miljøstasjon), jf. gjeldende forskrift for kommunal renovasjon.

3.6 Overflatevann

Overflatevann fra takflater skal fortrinnsvis samles opp inne på eget område. Det tillates ikke fast dekke på gårdsplasser eller veger. Det skal etableres et system som forsinker videre bevegelser av overflatevannet. Det kan anlegges fordrøyende pukkmagasiner under felles parkeringsplasser og det kan gjøres tiltak i bekkegrøfter (utgraving, steinsetting) for å bedre overvannskapasiteten. Andre løsninger må godkjennes eller kan pålegges av kommunen.
Ved kryssing av bekker med vei skal rør/kulvert dimensjoneres tilstrekkelig for å unngå oppstuving, erosjon og vann på avveie.

3.7. Strøm og kabler

Eksisterende høyspentlinjer (nettspenning over 22 kV) kan tillates som luftstrekk. Andre nye elektrisitets- og telekommunikasjonslinjer skal fremføres som jordkabel. Dersom nye anlegg for telekommunikasjon må oppføres i området kan dette gjøres kun i samsvar med på forhånd vedtatt plan.
Dersom ny trafokiosk må oppføres i planområdet kan den plasseres i friområde, inntil annen veggrunn, etter vurdering i forhold til friluftslivsinteresser og etter godkjenning av kommunen.
Alle kabler skal legges i jordgrøft, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene, i felles grøft med vann og avløp. Jordgrøfter kan legges over regulert friområde.
Stikkledninger kan legges over nabotomter for å sikre en så gunstig som mulig påkobling.

3.8 Andel utleieboliger

Minimum 20 % av antall boenheter i planområdet skal være for utleie.

3.9 Rekkefølgebestemmelse

Utleiehytter: Felt FB1 kan bebygges fullstendig før det igangsettes bygging i felt U. Ved bygging i felt FB2-4 skal det i prinsippet bygges minst én utleiehytte i felt U for hver tredje fritidsbolig i FB2-4, frem til kravet om 20 % utleieenheter er oppnådd. Mindre avvik kan vurderes.

Bekkeomlegging: Bekker i felt FO1 og FO3 skal legges om iht. plankartet før det kan gis byggetillatelse i tilgrensende byggeområder (felt U og FB4).

Faresone for flom: Før det gis byggetillatelse innenfor fareområde for flom må det gjennomføres vannlinjeberegning. Dette gjelder ikke for felt U og FB4.

3.10 Bruk av FT1

Veg 5 og tilhørende parkering (P4) skal være åpne slik at rettighetshavere utenfor planområdet er sikret adgang til fellesfunksjoner i FT1.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Frittliggende fritidsboliger (FB1a og b, FB2, FB3 og FB4):

Grad av utnytting og høyder:
Maksimal mønehøyde: 7,5 m. Maksimal gesimshøyde: 5,0 m. Oppgitte maks-høyder gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng.
Synlig grunnmur kan være inntil 1,2 m.
Det skal avsettes plass til minimum én parkeringsplass pr boenhet på tomten.

Felt **FB1a og b**:
Maks. tillatt bebygd areal pr tomt (BYA) = 90 m^2. I tillegg kommer en parkeringsplass.
FB1a kan bebygges enten med frittliggende eller tomannsboliger/kjedet bebyggelse.

Felt **FB2-4**:
Maks. tillatt bebygd areal pr tomt (BYA) = 150 m^2 . I tillegg kommer en parkeringsplass.
Maks. tillatt bebygd areal for fritidsbolig (BYA) = 120 m^2. D et kan bygges garasje, anneks og uthus med BYA inntil 30 m^2 til sammen (totalt 150 m^2 BYA pr tomt). Bebyggelsen skal plasseres i tunform.
Garasje, anneks og uthus kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

4.2. Utleiehytter (U)

Feltet skal bebygges med utleieenheter (konsentrert eller frittliggende) for utleie og salg. Det skal legges vekt på inndeling i offentlige, halvprivate og private soner.
Grad av utnytting og høyder:
Maks. tillatt bebygd areal pr. tomt (BYA) = 90 m^2. I tillegg kommer en parkeringsplass.
Maksimal mønehøyde: 7,5 m. Maksimal gesimshøyde: 5,0 m. Oppgitte maks-høyder gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng. Synlig grunnmur kan være inntil 1,2 m.
Det skal avsettes plass til minimum én parkeringsplass pr boenhet på tomten.

4.3 Fritids- og turistformål (FT1 og FT2)

Feltene skal benyttes til felles serviceanlegg for fritidsboliger og turistvirksomhet i området.
FT1: Maksimalt bebygd areal (BYA) er 300 m^2. Maksimal gesimshøyde er 3,0 m og maksimal mønehøyde 5,5 m.
FT2: Maksimalt bebygd areal (BYA): 70 m^2. Maksimal gesimshøyde: 3,5 m og maksimal mønehøyde: 6,0 m.
Oppgitte maks-høyder gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.4 Estetikk og byggeskikk

Alle boenheter skal i størst mulig grad sikres kvaliteter som gode lysforhold og sol, utsikt og privat uteplass.

Bygninger skal gjennom volum og proporsjoner tilpasses tradisjonell byggeskikk på stedet. Farger og materialbruk skal harmonere med helheten innenfor hvert felt.
Bygg kan henge sammen ved bruk av mellombygg/ terrasser/ carport. Mellombyggene skal være smalere og lavere enn hovedvolumet.

Tak
Tak skal ha saltaksform med referanse til tradisjonell byggeskikk. Takvinkel skal være 22 – 34 grader. Møneretning skal være parallelt med terrengkotene. Det tillates oppstugu/rammeloft på inntil 40 % av takflata.
Taktekkingsmaterialet skal være mørkt og matt, for eksempel torv, tre eller naturstein.
Gjerde, flaggstang
Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang i området. De enkelte delfelt og felles parkeringsplasser kan gjerdes inn. Terrasser på terreng kan skjermes innenfor bygningskroppen.

4.5 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggeområdet slik at den blir best mulig tilpasset terreng og vegetasjon.
Mot nabogrenser hvor det ikke er vist byggegrenser gjelder generell regel om fire meters byggeavstand.
Masseutveksling kan bidra til mindre endring av topografi (inntil 1,5 m) dersom helheten ivaretas og det faller naturlig inn i omgivelsene.

5 SAMFERDSELSANLEGG

5.1 Kjøreveger (Veg1-6)

Arealene som er regulert til kjøreveg og felles parkeringsplasser er felles for eiendommen Gnr 42/ Bnr 1/ Fnr 2 og for fremtidige parseller av denne.

5.2 Parkering (P1-P5)

Det skal opparbeides felles gjesteparkeringsplasser som vist på reguleringskartet.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Felles grønnstruktur – friområde (FO1-3)

Friområdene skal fungere som en buffersone internt mellom byggeområdene og mot kjøreveger. Friområdene er felles for eiendommen Gnr 43/ Bnr 1/ Fnr 2 og for fremtidige parseller av denne.
Friområdene skal være åpne for allmenn ferdsel, og det kan etableres turstier, skiløyper, lekeområder og felles oppholdssoner for ulike aldersgrupper.
Mellom byggeområdene kan det etableres avskjærende grøfter for overvann.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Eksisterende bekker skal legges utenom byggeområder til traseer som vist på reguleringsplankart. Ved omlegging skal bekkeløp etableres med stein som har fordrøyningseffekt på avrenningen.

8 HENSYNSSONER

8.1 Flomfare, H320_1-2

Alle tiltak, bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen skal vurderes mht. flomfare. Hensynssone langs bekkene skal sikre byggeområdet i forhold til en 200 års flom med 20 % sikkerhetspåslag.

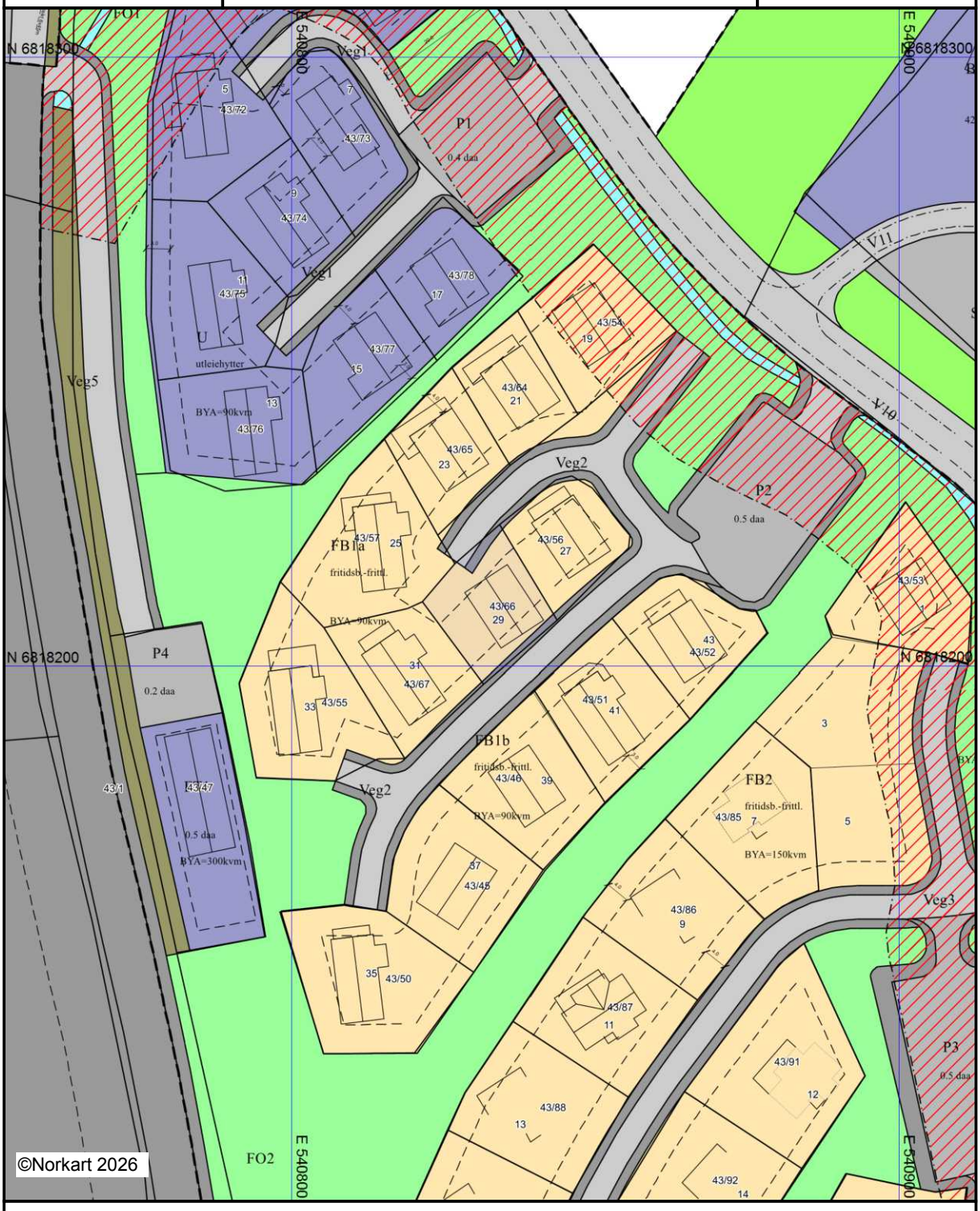
Sør-Fron kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/66
Adresse: Blåbærvegen 29
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



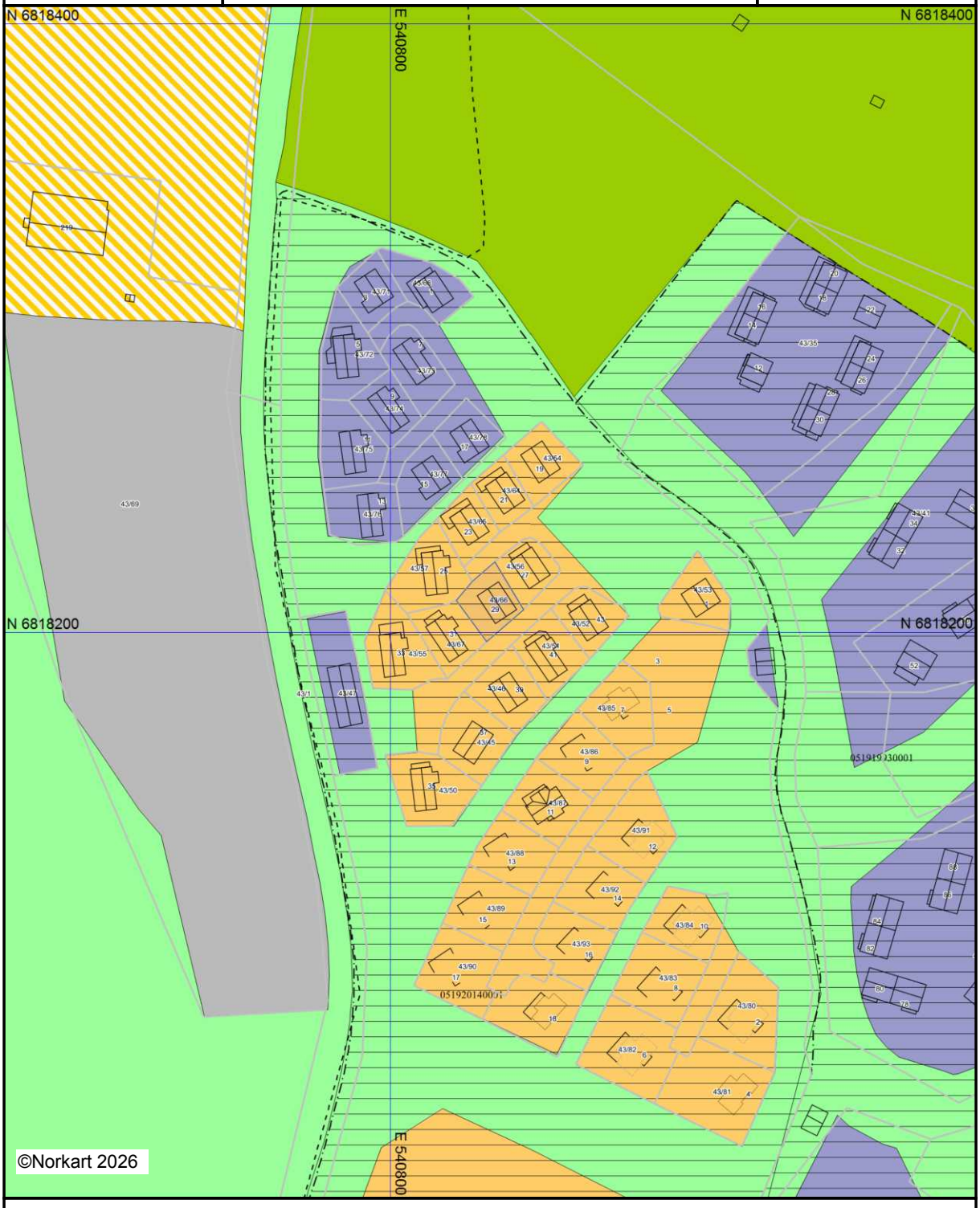
Sør-Fron kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/66
Adresse: Blåbærvegen 29
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



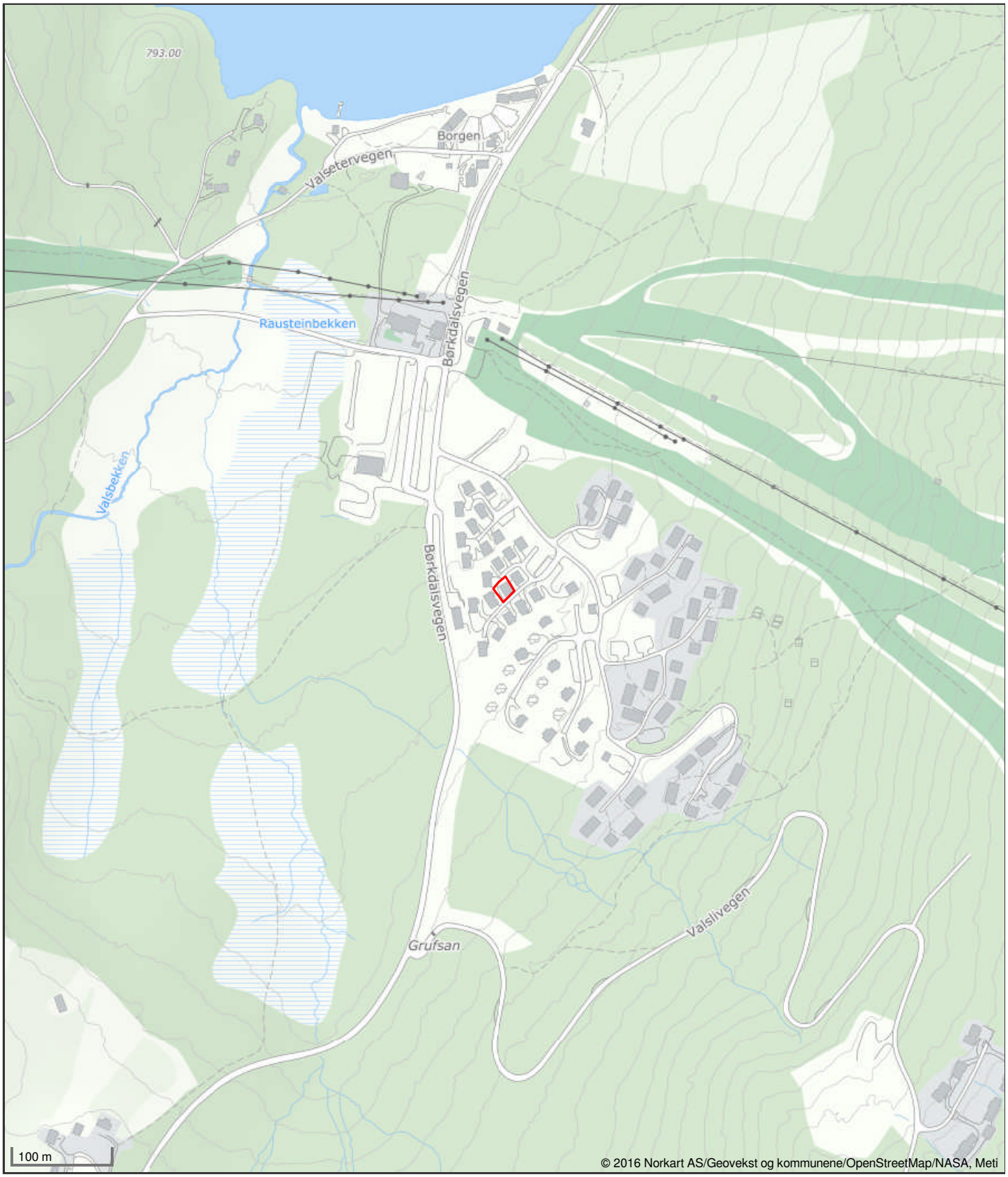
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 27.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3438 - 43/66//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sør-Fron kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 43/66
Adresse: Blåbærvegen 29
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Sør-Fron kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/66
Adresse: Blåbærvegen 29
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Sør-Fron kommune

Ledningskart

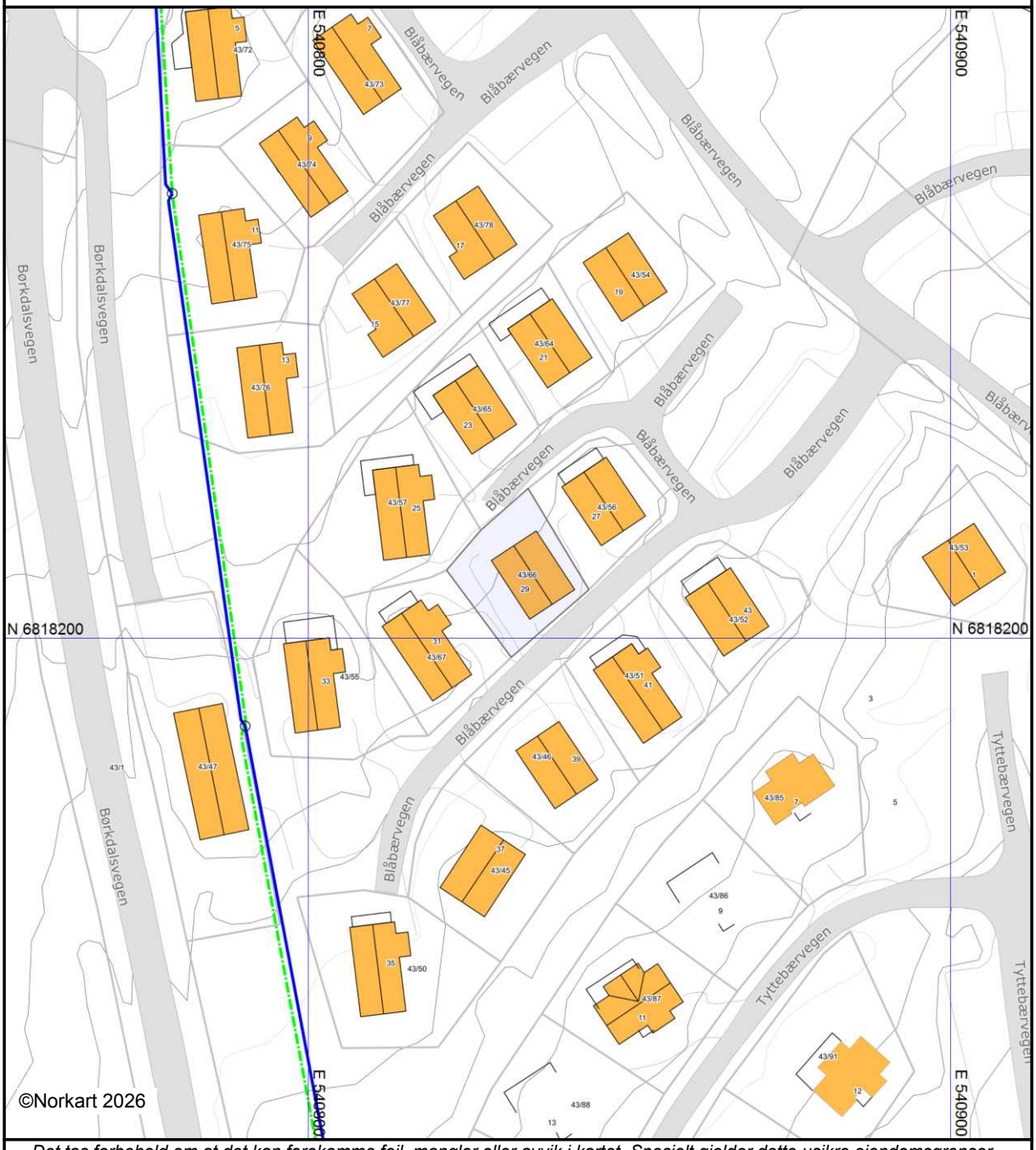
Eiendom: 43/66
Adresse: Blåbærvegen 29
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3438 - 43/66//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

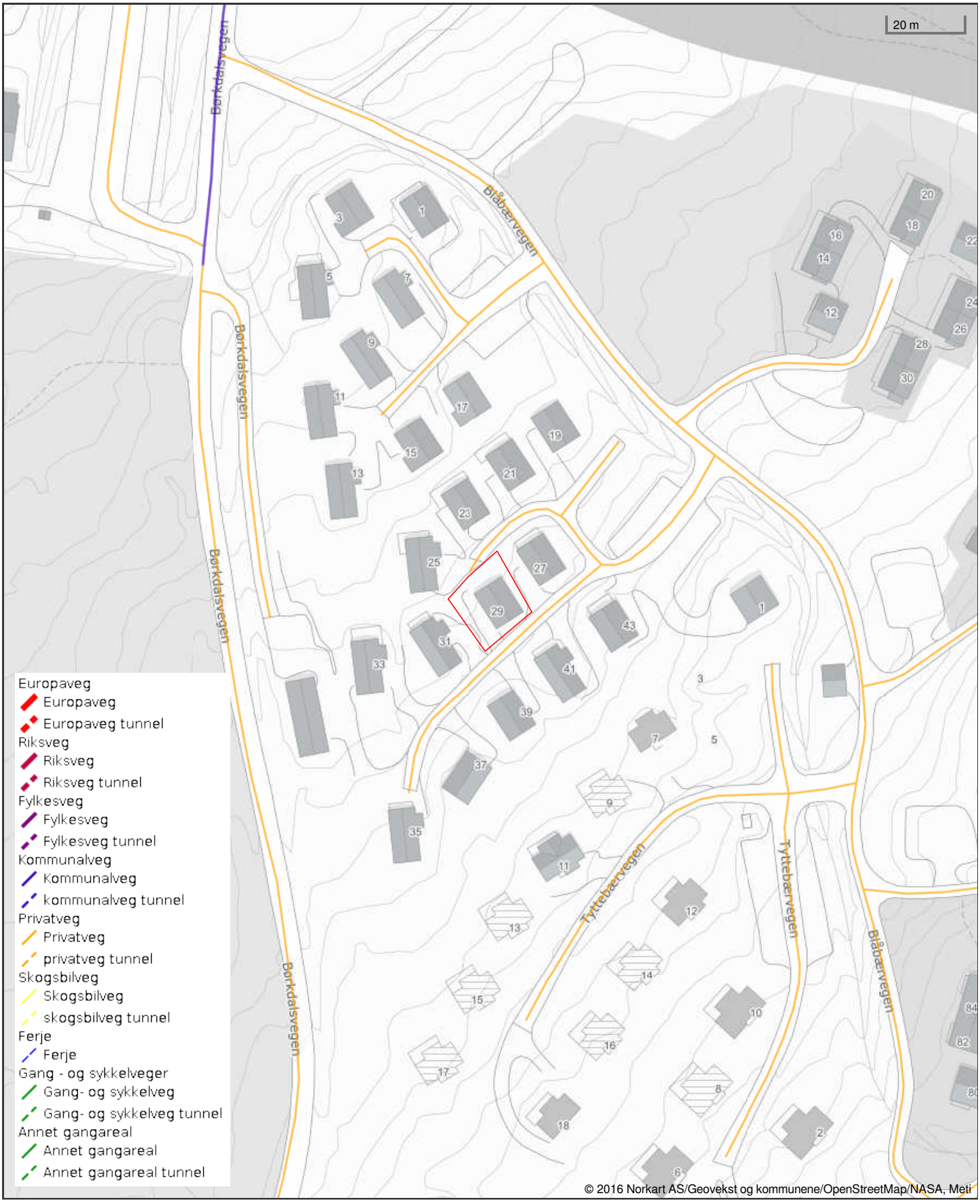
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	301,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6818213,38	**Øst**	540829,47	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6818216,78	540826,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,79	
2	6818210,53	540821,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,22	
3	6818196,97	540831,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,90	
4	6818207,5	540843,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,06	
5	6818223,22	540834,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,36	

Utskriftsdato: 27.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3438 - 43/66//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sør-Fron kommune

Plan og bygning

Plan og bygning

Tinde Hytter AS
Brugata 1
2630 RINGEBU

Vår ref.	Deres ref.	Arkiv	Dato
19/18096		43/39, L42	21.10.2019

Kommune Sør-Fron kommune				**Ferdigattest** etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10
Ansvarlig søker (navn) Tinde Hytter AS				**Tiltakshaver (navn)** Tinde Hytter AS
Ferdigattest er gitt for:				
Eiendom/adresse Blåbærvegen 29, 2646 GÅLÅ	**Gnr** 43	**Bnr** 66	**Fnr**	**Seksjonsnr**
Spesifikasjon:				
Bygg/tiltak Oppføring av utleiehytte.				
Vedtak gjort av Administrasjonen	**Vedtak dato** 08.11.2018	**Sak nr** DFSK-sak 207/18		
Dato for sluttkontroll 03.10.2019	**Kontrollansvarlig** Tinde Hytter AS			
Merknader:	Ansvarlig for utføringen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom samsvarserklæring ift dette, har ansvarlig foretak bekreftet at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkårene er satt for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det tillatelsen gjelder for (jf pbl § 20-3). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf pbl § 20-3).			
Underskrift:				
Sted Sør-Fron	**Dato** 21.10.2019	**Stempel/underskrift** Håvard Haugen		

Godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift, iht interne rutiner.

Kopi til:

Ina Birgitte Bones Hynden	Jenny Westbys vei 7	1920	SØRUMSAND
Jan Tagestad	Kilevegen 210	2647	SØR-FRON
Tinde Utvikling AS	Fryavegen 80	2630	RINGEBU
Vegard Slettedal	Jenny Westbys vei 7	1920	SØRUMSAND

Adresse	Telefon	E-post	Bankkonto	Saksbehandler
Sør-Fron kommune	61 29 90 00	postmottak@sor-fron.kommune.no	2095.07.72973	Reidun Inger Tøfte, byggesaksbehandler
Kommunevegen 1 2647 Sør-Fron	**Telefax** 61 29 90 01	**Web** www.sor-fron.kommune.no	**Org. nr.** 941 827 195	**Dir. telefon** 61 29 90 56

Sør-Fron kommune

Plan og bygning

Tinde Hytter AS
Brugata 1
2630 RINGEBU

Vår ref.	Deres ref.	Arkiv	Dato
19/19110		43/66, L42	13.11.2019

Vedrørende utsendt ferdigattest for hytte på gnr/bnr 43/66 - korrigering

Gjelder utsendt ferdigattest for hytte på gnr 43 bnr 66, datert 21.10.2019. I ferdigattesten er det oppgitt at det gjelder utleiehytte, jamfør gitt byggetillatelse - DFSK-sak 207/18, datert 08.11.2018. Dette medfører ikke riktighet. Eiendommen gnr/bnr 43/66 er regulert til fritidsbebyggelse, og ferdigattesten gjelder derfor fritidsbolig. Dette til orientering.

Med hilsen

Håvard Haugen
ingeniør

Reidun Inger Tøfte
byggesaksbehandler

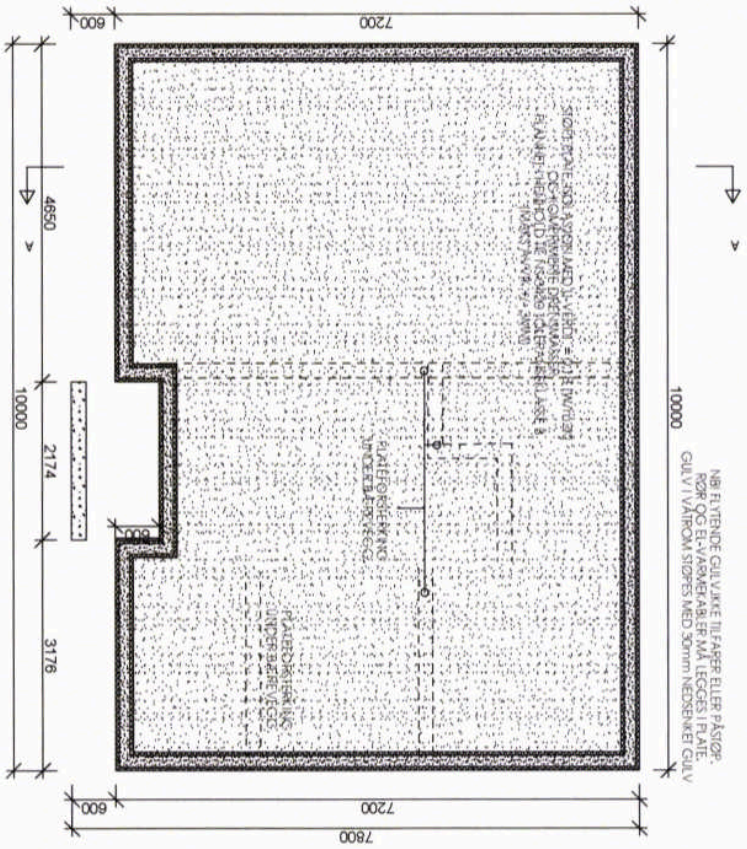
Godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift, iht interne rutiner.

Kopi til:

Ina Birgitte Bones Hynden	Jenny Westbys vei 7	1920	SØRUMSAND
Jan Tagestad	Kilevegen 210	2647	SØR-FRON
Tinde Utvikling AS	Fryavegen 80	2630	RINGEBU
Vegard Slettedal	Jenny Westbys vei 7	1920	SØRUMSAND

Adresse	Telefon	E-post	Bankkonto	Saksbehandler
Sør-Fron kommune	61 29 90 00	postmottak@sor-fron.kommune.no	2095.07.72973	Reidun Inger Tøfte, byggesaksbehandler
Kommunevegen 1	**Telefax**	**Web**	**Org. nr.**	**Dir. telefon**
2647 Sør-Fron	61 29 90 01	www.sor-fron.kommune.no	941 827 195	61 29 90 56

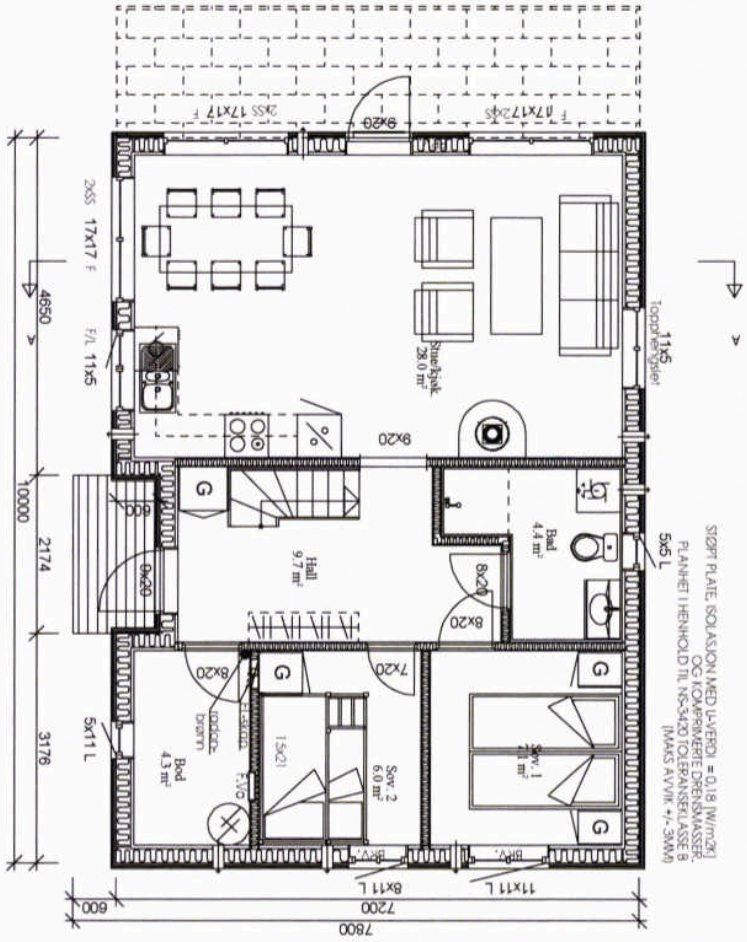
VEDLEGG E3 s. 1/6



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER:
FUNDAMENT	DATO: 16.02.2018	BYGGEPLASS:
	SIGN: IK	KOMMUNE:
REV.:	TEGN.NR.:510	G./B. NR.:
	TYPE: GÅLÅ 62 m/LOFT, speilvendt	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	PROSJEKT: 3450	

9924

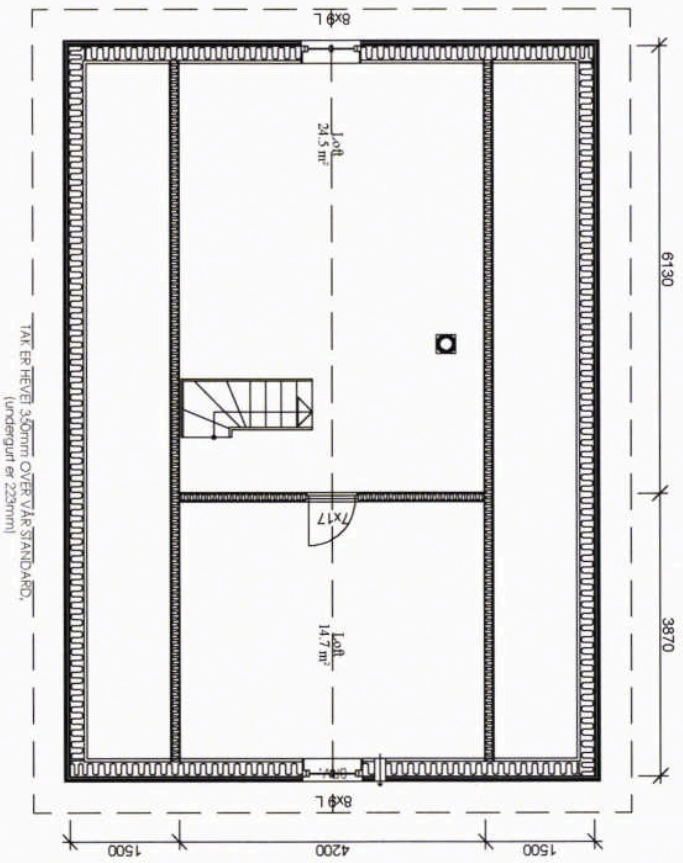
E3 s. 2/6



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER:
HOVEDPLAN	DATO: 16.02.2018	BYGGEPLASS:
	SIGN: IK	KOMMUNE:
REV.:	TEGN.NR.:511	G./B. NR.:
	TYPE: GÅLÅ 62 m/LOFT, speilvendt	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	PROSJEKT: 3450	

9924

E3 s. 3/6



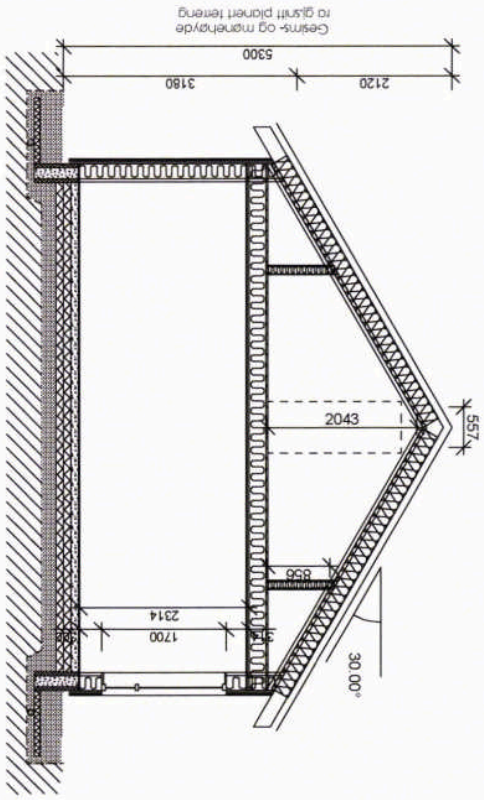
MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER:
LOFTPLAN	DATO: 16.02.2018	BYGGEPLASS:
	SIGN: IK	KOMMUNE:
REV.:	TEGN.NR.:512	G./B. NR.:
	TYPE: GÅLÅ 62 m/LOFT, speilvendt	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	PROSJEKT: 3450	

9924

E3 s. 4/6

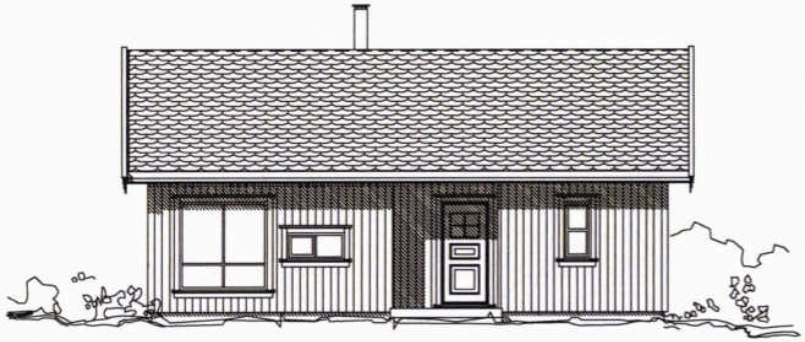
NB!
Innvendige høyder er målsatt fra ferdig gulv til overliggende konstruksjon.
For beregning av nettomål:
Nettomål er oppgitt mål, minus nedlekt(der dette leveres) og himlingspanel.
Dette gir en nettohøyde på hovedplan på ca 227cm v/ 2314 mm oppgitt mål.
når det er i henhold til vår standard leveranse.

SNITT A-A

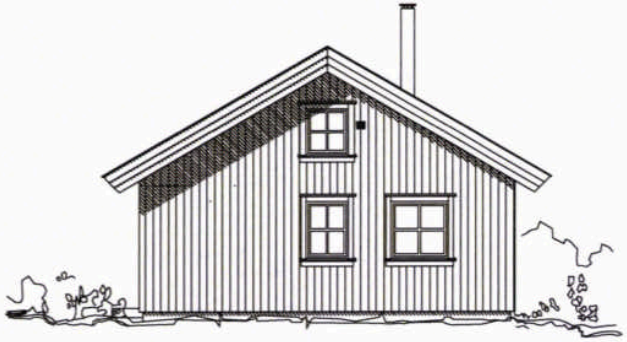


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER:
	DATO: 16.02.2018	BYGGEPLASS:
SNITT A-A	SIGN: IK	KOMMUNE:
REV.:	TEGN.NR.:513	G./B. NR.:
	TYPE: GÅLÅ 62 m/LOFT, speilvendt	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	PROSJEKT: 3450	

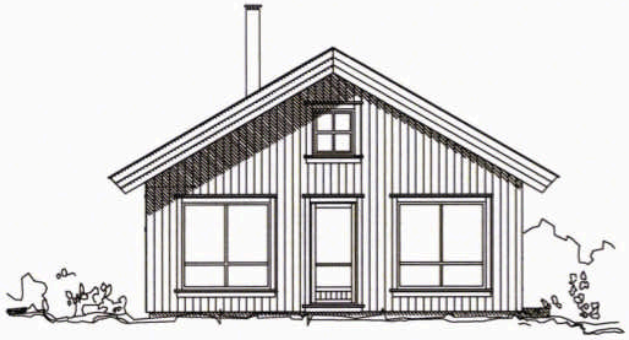
9924



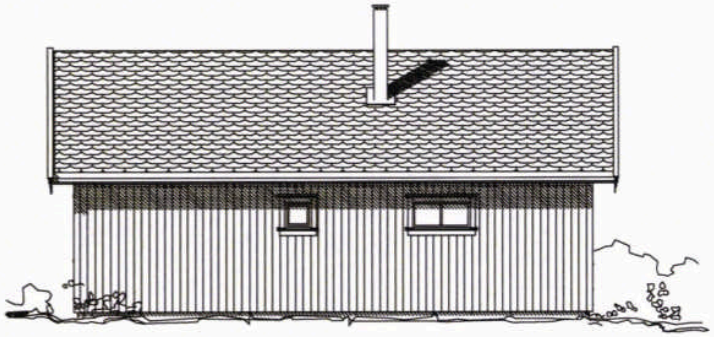
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

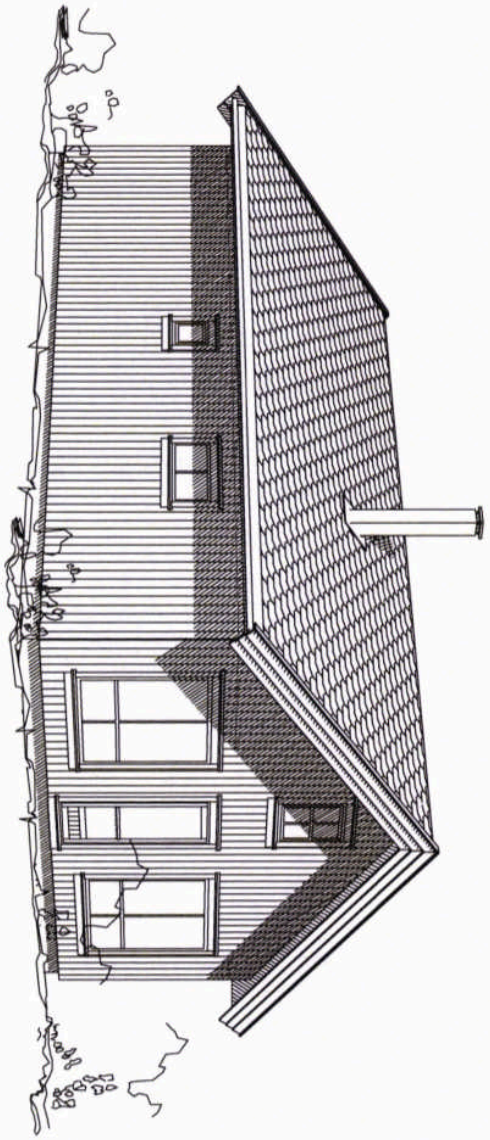
AREALER	
BRUKSAREAL, TOTAL BRA:	62 m²
BRA HOVEDPLAN:	62 m²
BRA HEMS:	
BRA OVERBYGG:	
BEBYGD AREAL, BYA:	75 m²
BRUTTOAREAL, BTA:	73 m²
GRUNNFLATE:	71 m²

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: FASADER	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER:
	DATO: 16.02.2018	BYGGEPLASS:
	SIGN: IK	KOMMUNE:
REV.:	TEGN.NR.: 514	G./B. NR.:
	TYPE: GÅLÅ 62 m/LOFT, speilvend	
	PROSJEKT: 3450	

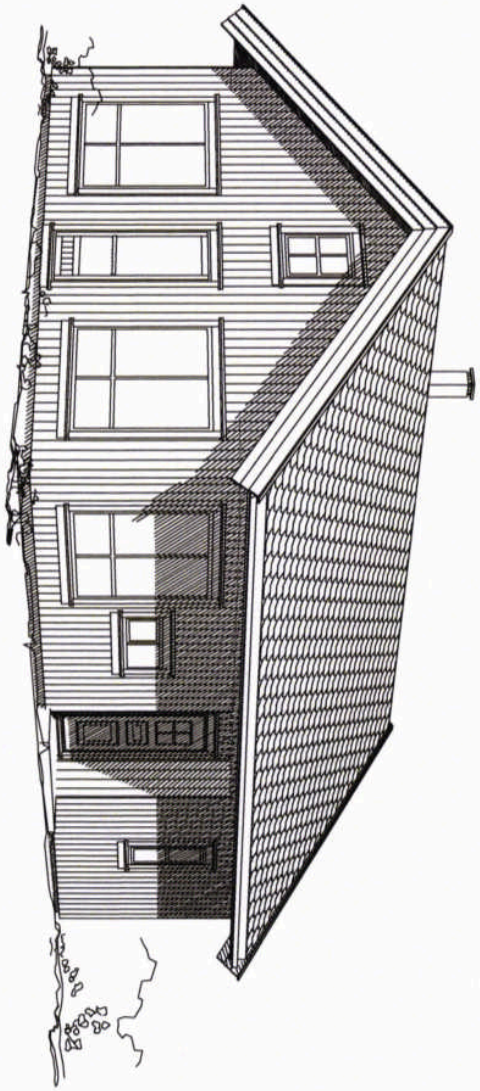
TINDE HYTTER AS
Brugata 1
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no

E3 s. 616

PERSPEKTIV



PERSPEKTIV



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD:	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER:
PERSPEKTIV	DATO: 16.02.2018	BYGGEPLASS:
	SIGN: IK	KOMMUNE:
REV.:	TEGN.NR.:515	G./B. NR.:
	TYPE: GÅLÅ 62 m/LOFT, speilvendt	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	PROSJEKT: 3450	

9924

VEDLEGG D2

Hyttetyper

2-1	Gålå 62 m/loft, spv
2-2	Gålå 62 m/loft, spv
2-3	Gålå 62 m/loft, spv
2-4	Gålå 72
2-5	Gålå 62 m/loft, spv
2-6	Gålå 62 m/loft, spv
2-7	Gålå 72
2-8	Gålå 72
2-9	Gålå 62 m/loft
2-10	Gålå 72
2-13	Gålå 72

Godkjent den 24.05.2018
Plan og bygning



Tinde Utvikling AS
Fryavegen 80
2630 Ringebu

TINDE UTVIKLING
BYGGER VARIGE VERDIER

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
06.04.2018	AS		1:500

Situasjonsplan, målsatt - A3
Reg. plan Gålå Fjellandsby
Felt FB1a, FB1b

Erstatning for:	Erstattet av:
	904

Henvisning:	Beregning:	
		06-2018

VEDLEGG B3

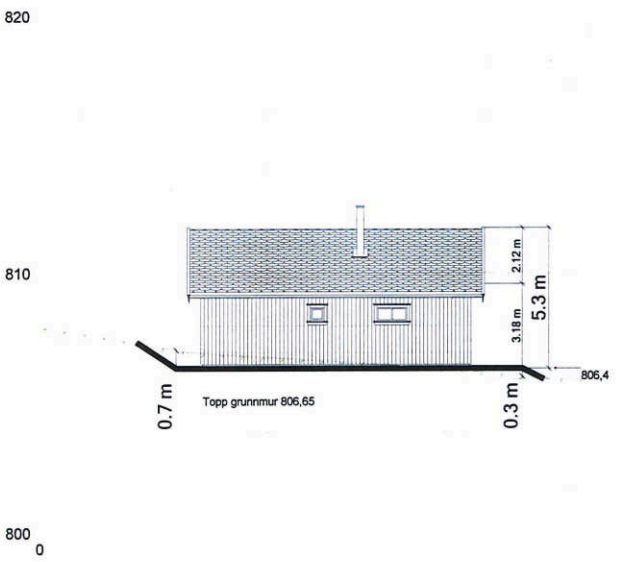


Godkjent den 24.05.2018

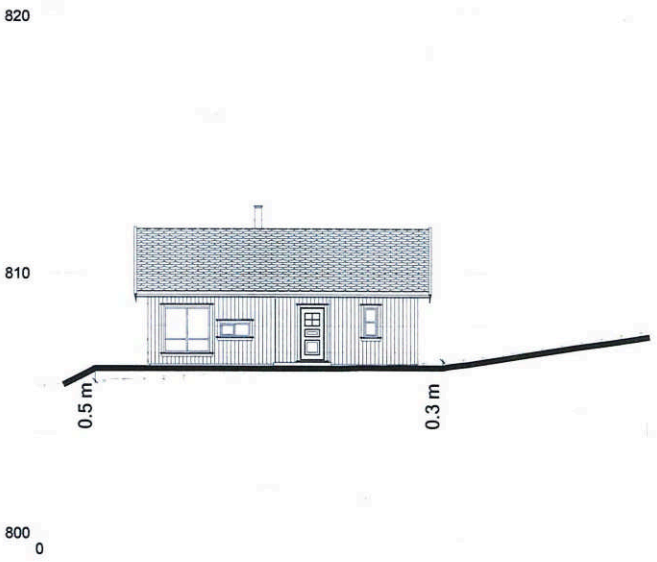
Plan og bygning

Tinde Utvikling AS Fryavegen 80 2630 Ringebu				TINDE UTVIKLING BYGGER VARIGE VERDIER
Dato 10.04.2018	Konstr./tegnet AS	Godkjent	Målestokk 1:500	
Situasjonsplan med terrengsnitt - A3 Reg. plan Gålå Fjellandsby Felt FB1a, FB1b			Erstatning for:	Erstattet av: 905
Henvisning:	Beregning:			05-2018

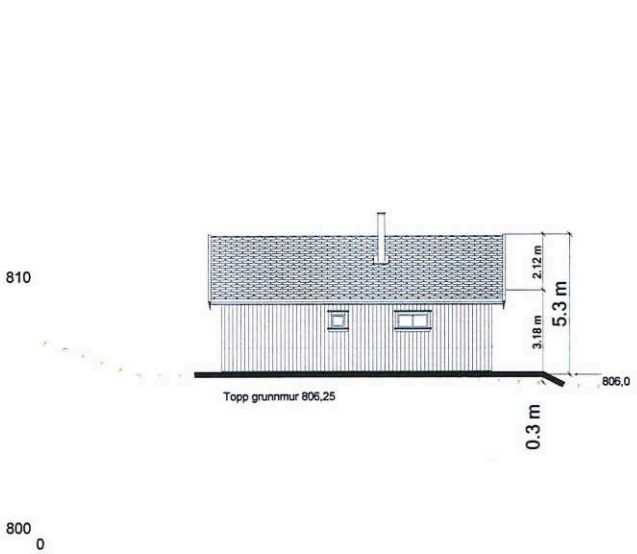
VEDLEGG 04 s. 1/4



Terrengsnitt A - Tomt 2-1



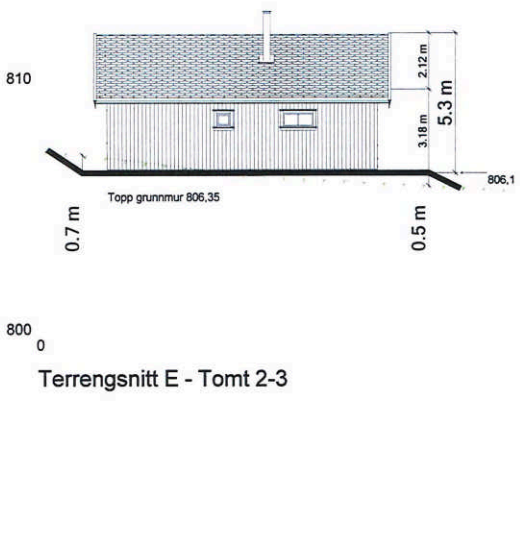
Terrengsnitt B - Tomt 2-1



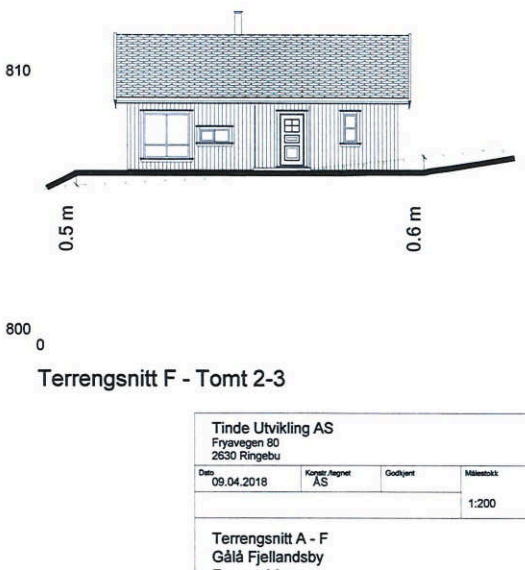
Terrengsnitt C - Tomt 2-2



Terrengsnitt D - Tomt 2-2



Terrengsnitt E - Tomt 2-3



Terrengsnitt F - Tomt 2-3

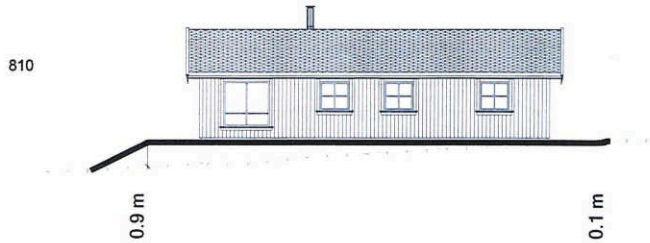
Godkjent den 24.05.2018
Plan og bygning

Tinde Utvikling AS Fryavegen 80 2630 Ringebu				TINDE UTVIKLING BYGGER VARIGE VERDIER
Dato 09.04.2018	Konstr./tegnet AS	Godkjent	Målestokk 1:200	
Terrengsnitt A - F Gålå Fjellandsby Format A3			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:		801	
			06-2018	

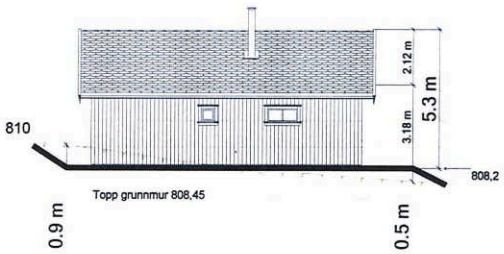
VEDLEGG D 4 s. 2/4



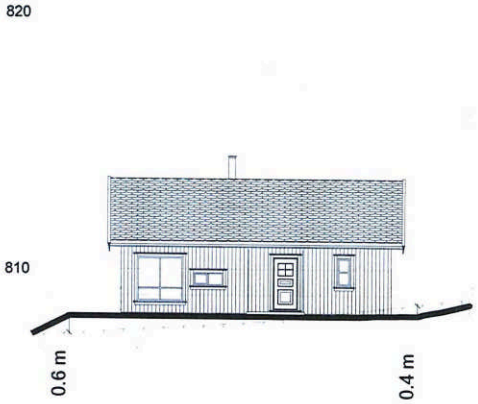
Terrengsnitt G - Tomt 2-4



Terrengsnitt H - Tomt 2-4



Terrengsnitt I - Tomt 2-5

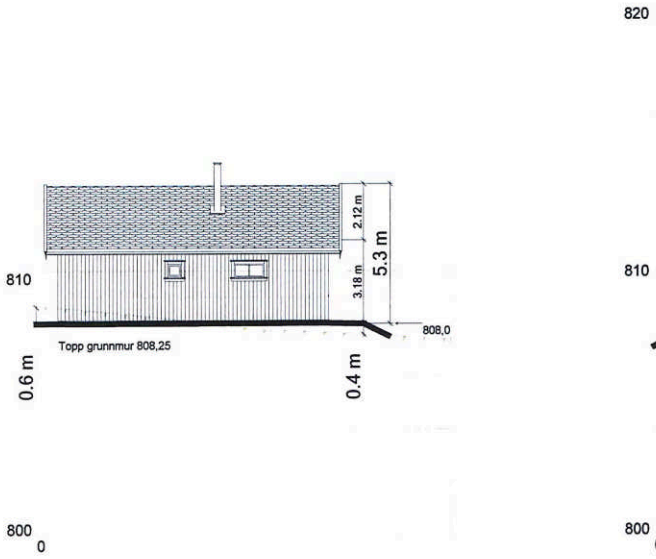


Terrengsnitt J - Tomt 2-5

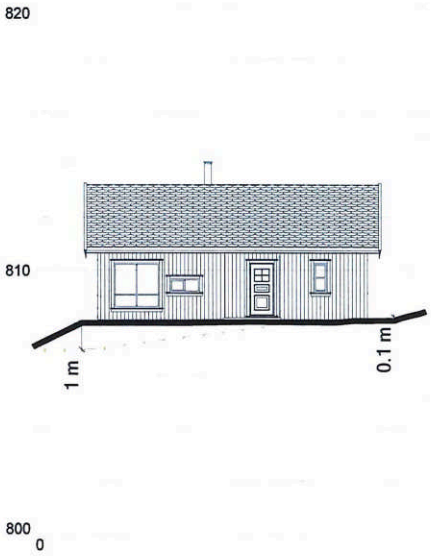
Godkjent den 24.05.2018
Plan og bygning

Tinde Utvikling AS Fryavegen 80 2630 Ringebu				TINDE UTVIKLING BYGGER VARIGE VERDIER
Dato 09.04.2018	Konstr./tegnet AS	Godkjent	Målestokk 1:200	
Terrengsnitt G - J Gålå Fjellandsby Format A3				Erstatning for: / Erstattet av: 802
Henvisning:		Beregning:		06-2018

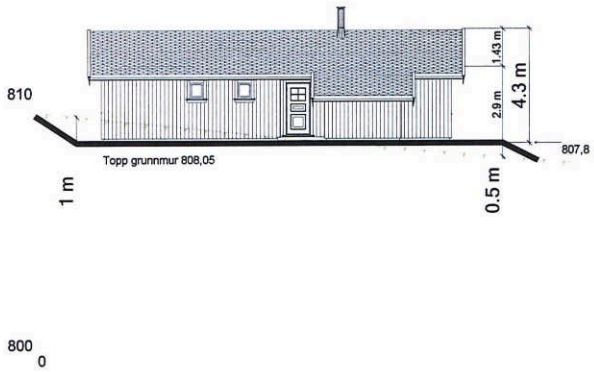
VEDLEGG D4 s. 3/4



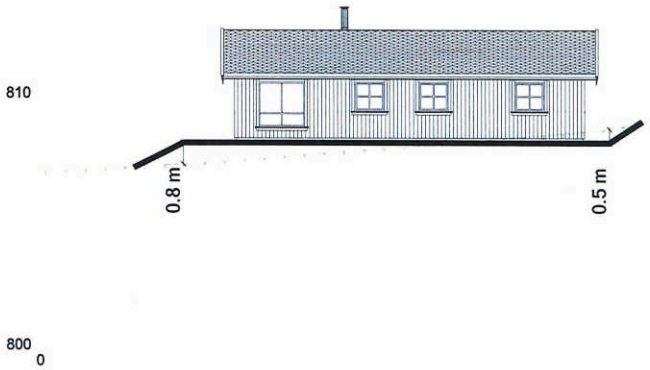
Terrengsnitt K - Tomt 2-6



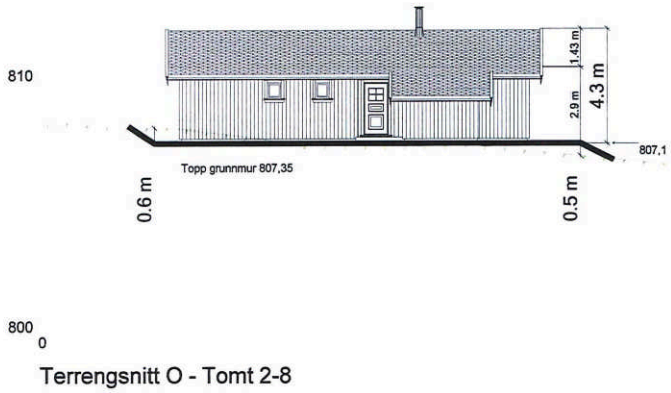
Terrengsnitt L - Tomt 2-6



Terrengsnitt M - Tomt 2-7

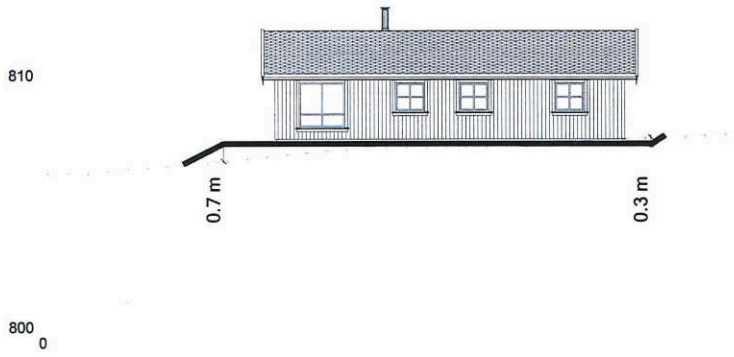


Terrengsnitt N - Tomt 2-7



Terrengsnitt O - Tomt 2-8

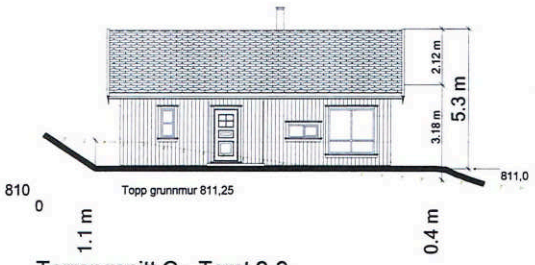
Godkjent den 24.05.2018
Plan og bygning



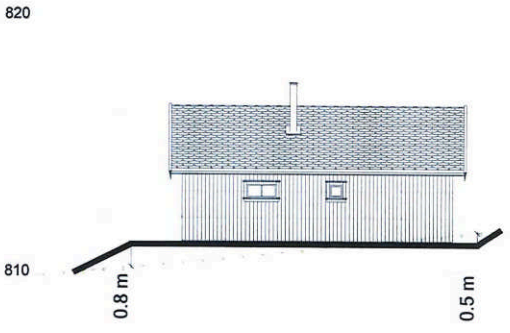
Terrengsnitt P - Tomt 2-8

Tinde Utvikling AS Fryavegen 80 2630 Ringebu				TINDE UTVIKLING BYGGER VARIGE VERDIER
Dato 09.04.2018	Konstr./tegnet AS	Godkjent	Målestokk 1:200	
Terrengsnitt K - P Gålå Fjellandsby Format A3				Erstatning for: / Erstattet av: 803
Henvisning:		Beregning:		06-2018

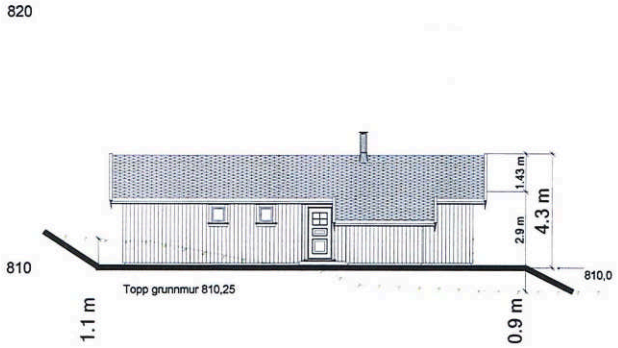
vedlegg D 4 s. 4/4



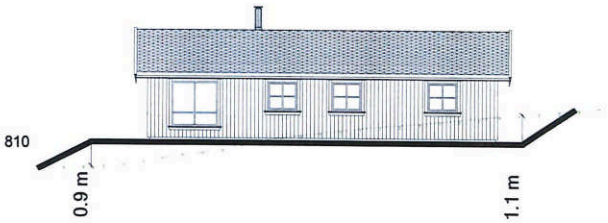
Terrengsnitt Q - Tomt 2-9



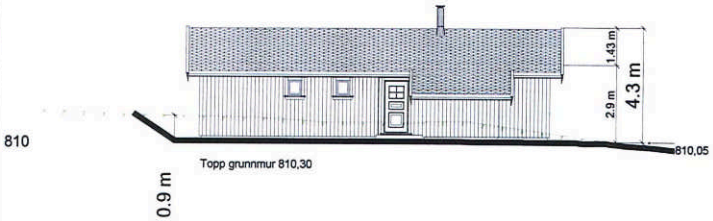
Terrengsnitt R - Tomt 2-9



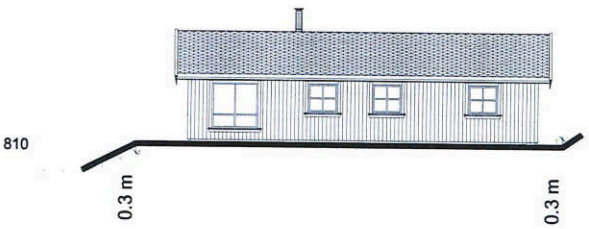
Terrengsnitt S - Tomt 2-10



Terrengsnitt T - Tomt 2-10



Terrengsnitt U - Tomt 2-13



Terrengsnitt V - Tomt 2-13

Godkjent den 24.05.2018
Plan og bygning

Tinde Utvikling AS Fryavegen 80 2630 Ringebu				TINDE UTVIKLING BYGGER VARIGE VERDIER
Dato 10.04.2018	Konstr./tegnet AS	Godkjent	Målestokk 1:200	
Terrengsnitt Q - V Gålå Fjellandsby Format A3			Erstatning for:	Erstattet av: 804
Henvisning:		Beregning:		06-2018

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155984	10.02.2026	55260023

Ident
2008/211109/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres til:
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS
Postboks 359 Sentrum, 010 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
986420177
Ref.nr.
1033

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0519	Sør-Fron	43	1	20		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke 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 tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☒ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 7.500.000

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 7.500.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
912030555	Gålå Eiendom AS	1/1

Doknr: 211109 Tinglyst: 12.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
991461965	Gålå Development	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Plikt for den som til enhver tid er eier av eiendommen til å betale årlige bidrag til Gålå Turløyper etter de satser som gjelder til enhver tid.

Dato	Utstederens underskrift
4/3-08	GÅLÅ EIENDOM AS WESTYE HOEGH

SF0214B Elektronisk utgave — Skjøte — Side 1 av 3

SignForm 09/2005

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, 4/3 2008
Liv Aandal
Advokat

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato | Sted

Kjøpers/erververs 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(r) 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

Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Gålå Eiendom AS
Westye Höegh

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

Liv Aandal
Advokat

Adresse

Advokatfirmaet Haavind Vislie AS
P.O.Box 359, Sentrum
N-0101 Oslo

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato | Utstederens underskrift

4/3-08

GÅLÅ EIENDOM AS
WESTYE HØEGH

RETT KOPI BEKREFTES
Liv Aandal
Advokat
Oslo, 4/3 2008

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

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		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
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 dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
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 påtegning 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	
4/3-08		GRÅ EIENDOM AS WESTYE HØEGH

SF0214 Elektronisk utgave Skjøte Side 3 av 3

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, 4/3 2008
Liv Aandal
Advokat

Doknr: 6297 Tinglyst: 25.08.1995 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
25 AUG 1995
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR. 6297

F E S T E K O N T R A K T

Mellom Anne May og Jan Tagestad som eier av gnr. 43/1 i Sør-Fron, (heretter kalt grunneierne) og Gudbrandsdal Ski- og Fritidssenter (heretter kalt GSF), er det pr. dags dato inngått følgende avtale:

Nærværende avtale kommer i tillegg til allerede inngått avtale av 15.11.1985 mellom GSF og familien Tagestad.

1. Grunneierne fester bort til GSF et areal som er nærmere beskrevet og tegnet inn på vedlagte kart som inngår som bilag 1 til nærværende avtale. Nøyaktige grenser blir fastlagt ved kartforretning. Dersom GSF ønsker arealet utparsellert med eget bruksnummer, må grunneierne medvirke til dette. Eventuelle omkostninger forbundet med dette må bæres av GSF.

2. Festeren gis rett til å føre opp boliger og fritids-boliger på det festede areal. Grunneierne er innforstått med at oppførte boliger/fritidsboliger vil kunne seksjoneres ut og avhendes enkeltvis sammen med festeretten. Det er en forutsetning at det ikke kan oppføres boliger/fritidsboliger på annen måte enn det som til enhver tid er vedtatt og godkjent av regulerings-myndighetene. Både når det gjelder bebyggelse og disposisjonsrett over arealet forøvrig må festeren fullt ut følge og respektere gjeldende reguleringsplan.

   Grunneierne gis rett til selv å føre opp inntil 10 fritidsboliger, tilsammen ca. 500 m2 innenfor det festede areal. Grunneierne må selv finansiere og bære det økonomiske ansvaret for oppføring og drift av hernevnte boliger. Grunneierne må betale sin forholdsvise andel av veg/vann/avløp/strøm etc. etter hvert som fritidsboliger bygges i deres regi. Det forutsettes at partene blir enige om hvor grunneiernes egne fritidsboliger skal plasseres innenfor det festede areal før GSF iverksetter prosjektering av sine egne fritidsboliger. Dersom fritidsboligene er av samme type som de fritidsboligene GSF skal bygge og grunneierne finner det ønskelig, vil GSF påta seg markedsføring og utleie av grunneiernes fritidsboliger mot normal godtgjørelse.

3. I årlig leie skal det betales kr 25,- pr. m2 bebygget areal (BYA, ref. NS 3940). Festeavgiften skal betales etterskuddsvis 1 gang i året den 15. januar året etter. Festeavgiften skal betales forholdsmessig for de bygg som er oppført i løpet av året, basert på antall måneder de har vært klare til bruk. Del av en måned medtas ikke i leien. Som sikkerhet for riktig betaling av festavgiften skal festeren sørge for at det stilles tilfredsstillende garanti for et beløp som tilsvarer 1 års leie.

Kjelger dak m. 15/95

Leien reguleres hvert 10. år på grunnlag av konsumprisindeksen. Første gang med utgangspunkt i indeksen på det tidspunkt avtalen undertegnes.

4. Festeren har rett til å ta ut virket på de arealer som må ryddes. Hogsten skal være utført innen 2 måneder etter at utleiere er varslet av GSF om hogst som ønskes utført. Utfører ikke grunneierne hogsten innen den tid som er satt, kan GSF utføre hogsten. Virket tilfaller da GSF.

5. Leieforholdet gjelder for 60 år med rett til fornying for GSF. Etter 60 år kan grunneierne kreve nye forhandlinger om leiepriser og andre forhold i avtalen. Hvis partene ikke blir enige om leievilkårene kan disse fastsattes av et voldgiftsskjønn, hvor partene oppnevner hver sin representant og sorenskriveren i Sør-Gudbrandsdal den tredje.

6. Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. De rettigheter og plikter som er tillagt partene etter denne avtale går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

7. Festeren eller de som har fått viderefeste har rett til å innløse tomten etter 50 år eller ved utløpet av festetiden etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelse i lov om pantefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelse i lov om pantefeste §11.

Denne avtalen kan tinglyses på gnr. 43/1 i Sør-Fron. Omkostninger forbundet med dette må bæres av festeren.

Denne avtalen utferdiges i to eksemplarer, ett for hver av partene.

Dato: 24.3 1993

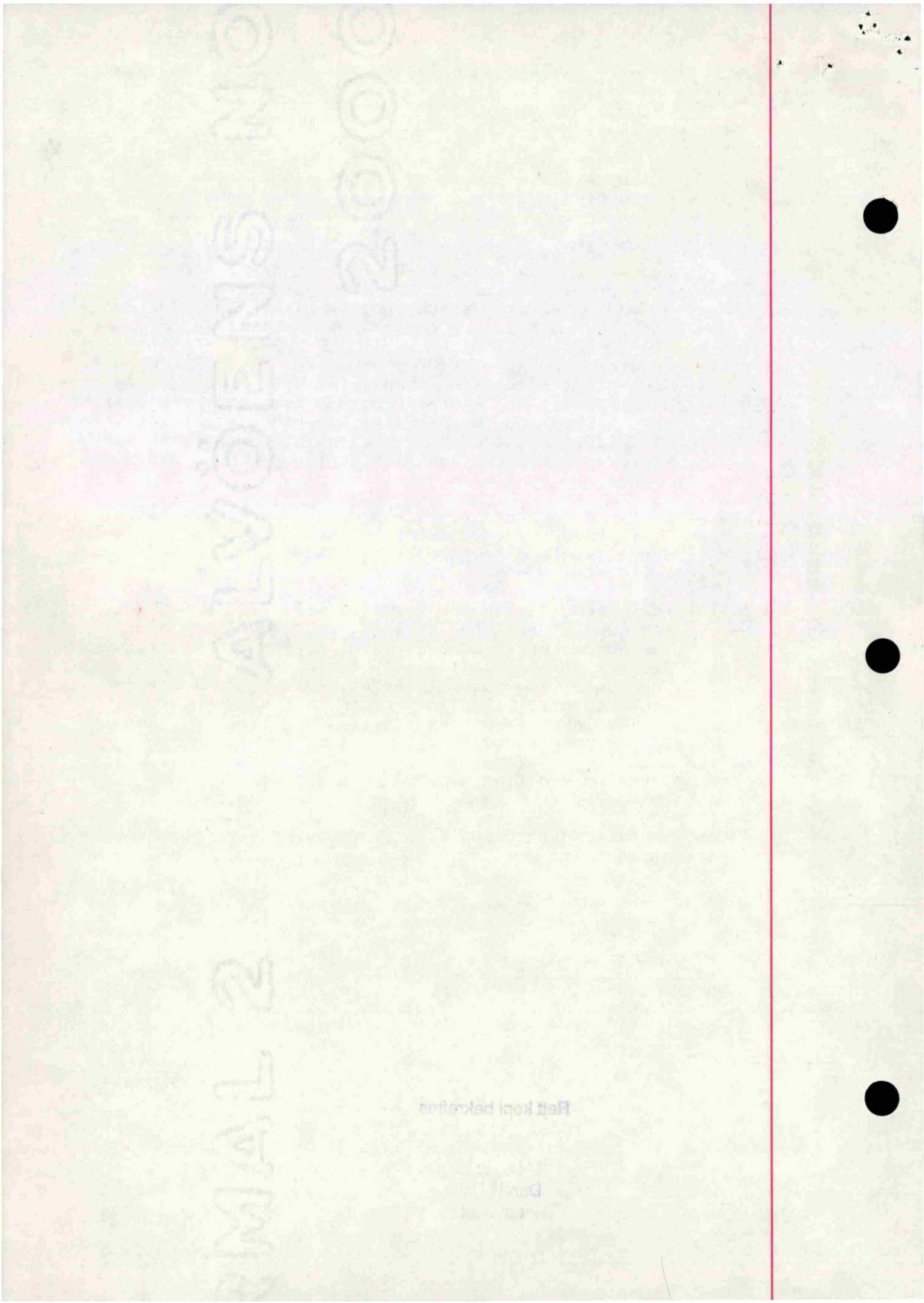
M Hammerstrøm
Gudbrandsdal Ski- og Fritidssenter A/S

Dato: 24.03.93

Anne May Tagestad
Anne May Tagestad

Jan Tagestad
Jan Tagestad

Rett kopi bekreftes
Dan H Halle
advokat



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155987	10.02.2026	55260023

Ident
1995/6297/17

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155983	10.02.2026	55260023

Ident
2009/425334/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Rekvirent ved tinglysningen:
Advokatfirmaet Hjort DA
Postboks 471 Sentrum, 0105 Oslo
(org.nr. 946 129 356)

Doknr: 425334 Tinglyst: 15.06.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BRUKSRETTSERKLÆRING
Vedrørende gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 20 i Sør-Fron

De følgende eiendommer (Rettighetshaverne) har rett til gang- og kjøreatkomst over gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 20 i Sør-Fron (Eiendommen) slik som fremgår av denne erklæring:

- gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 2 i Sør-Fron
- gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 14 i Sør-Fron
- gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 15 i Sør-Fron
- gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 16 i Sør-Fron
- gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 17 seksjon nr. 1-9 i Sør-Fron
- gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 18 i Sør-Fron
- gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 19 seksjon nr. 1-6 i Sør-Fron
- gnr. 43 bnr. 35 seksjon nr. 1-10 i Sør-Fron

Bruksrettene er gitt på følgende vilkår: Rettighetshaverne skal dekke sin forholdsmessige andel av veiens drifts- og vedlikeholdskostnader. Eier av Eiendommen skal for egen kostnad kunne legge om veien i forhold til der veien går i dag.

Denne bruksrettserklæringen skal på egne og fremtidige eieres vegne tinglyses som heftelse på gnr. 43, bnr. 1 feste nr. 20 i Sør-Fron kommune.

Gålå, den 28/10-2008

Som hjemmelshaver til gnr. 43 bnr. 1 feste nr. 20 i Sør-Fron.

Gålå Development AS, org.nr. 991 461 965

TOLLEF BREDAL JON SCHULTZ

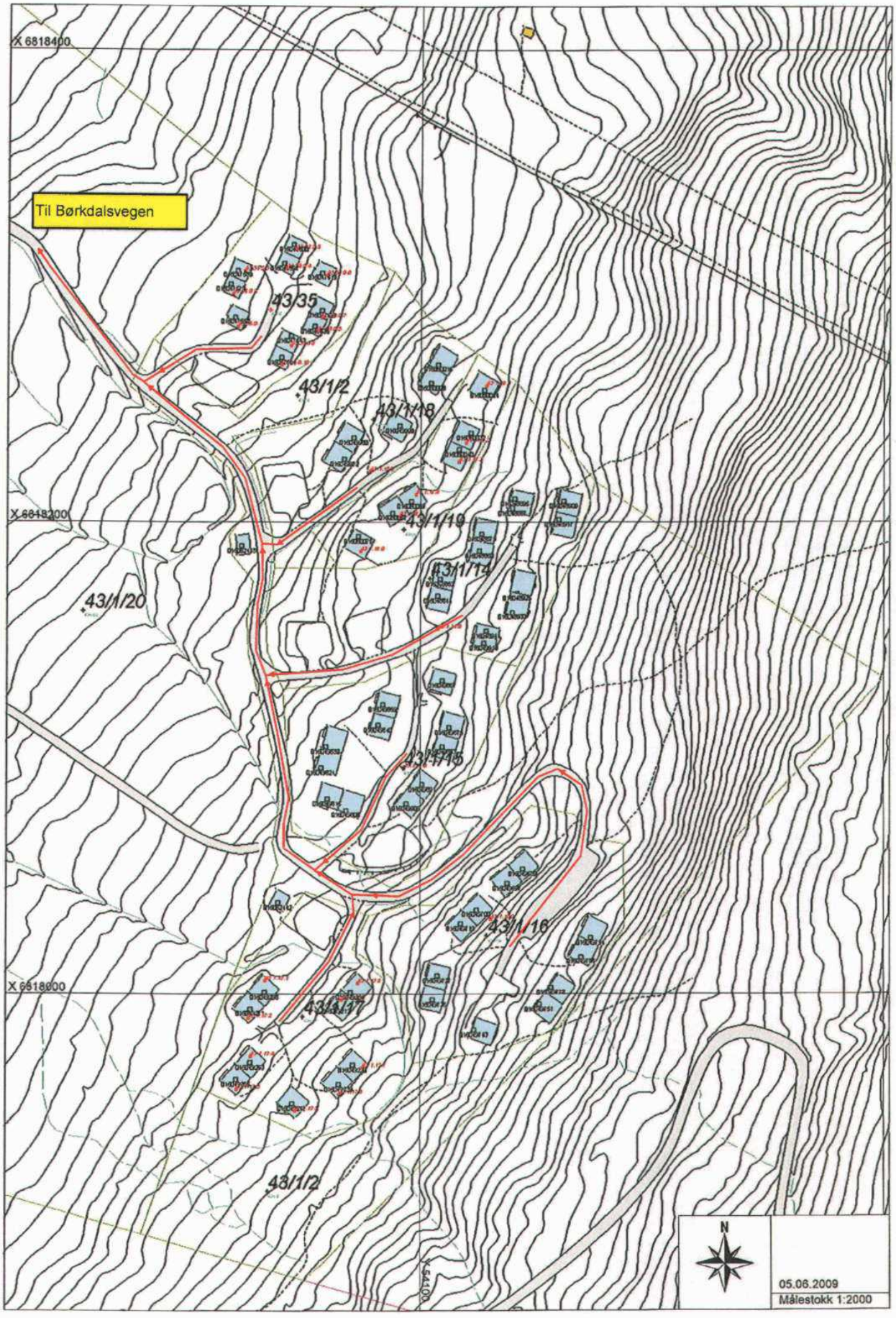
Som grunneier samtykker jeg i tinglysningen:

Sør-Fron, den 11/12-08

Jan Tagestad *)
Jan Tagestad

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, 7/1 2009
Liv Aandal
Advokat

p.nr. 110655 [redacted]
ifg. tjel. dokum.: 425276/2009
tgl. s. dag.


X 6818400
Til Børkdalsvegen
43/35
43/1/2
43/1/18
X 6818200
43/1/10
43/1/14
43/1/20
43/1/15
43/1/16
X 6818000
43/1/17
43/1/2
N
05.06.2009
Målestokk 1:2000

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155988	10.02.2026	55260023

Ident
2019/1153886/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Thallaug ANS	
Adresse:	
Postboks 354	
Postnummer: 2602	Poststed: Lillehammer
Fødselsnr./Org.nr. 950 522 550	Ref.nr. 17464

P'

Doknr: 1153886 Tinglyst: 02.10.2019
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0519	Sør-Fron	43	66		

Beskaffenhet; [2]	Tomtens areal:	Tomteverdi:
☐1 Bebygd ☒2 Ubebygd		375 000

Hva skal grunnen brukes til:
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
110655	Jan Tagestad	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr	Navn	Ideell andel
221183 37194	Vegard Slettedal	1/2
090785 43857	Ina Hynden	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr. 2 500

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato
Til innløses eller sies opp av fester	

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

☐ Bortfesteren skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.
Festekontrakten er nye vilkår for eksisterende festeforhold, og festekontrakten skal tinglyses som nye vilkår til festekontrakt tinglyst 8.10.1987.
Pliktig medlemskap i hytteeierforening.

Rett fotokopi
ADVOKATFIRMAET THALLAUG ANS
Postboks 354 - 2602 LILLEHAMMER

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
19/5-19		

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Festeavgiften reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeks, jfr. tomtefestelovens § 15. Basis for reguleringen er gjenomsnittlig indeks for 2013.		
Innløsningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Fester har når som helst rett til å innløse festeforholdet mot å betale en innløsningssum lik kr 100 000 målt i 2013 kroner (summen skal indeksreguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeks og med gjennomsnittlig indeks for 2013 som basis)		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
19/5-19		

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Lunde	Dato 19/5-19
Bortfesters underskrift Torbjørn Randen	Gjentas med blokkbokstaver Torbjørn Randen i henhold til generalfullmakt fra Jan Tagestad iht. fullmakt fra Tinde Utvikling AS
Sted SØRUMSAND	Dato 19/5-19
Festers underskrift Vegard Slettedal Ina Hynden	Gjentas med blokkbokstaver VEGARD SLETTEDAL INA HYNDEN
Sted	Dato
Grunneiers samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
19/5-19	Torbjørn Randen	Vegard Slettedal Ina Hynden

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Thallaug ANS	
Adresse: Postboks 354	
Postnummer: 2602	Poststed: Lillehammer
Fødselsnr./Org.nr. 950 522 550	Ref.nr. 17190

Doknr: 789415 Tinglyst: 08.07.2019
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0519	Sør-Fron	43			

Beskaffenhet; [2]	Tomtens areal:	Tomteverdi:
☐1 Bebygd ☒2 Ubebygd		440 000

Hva skal grunnen brukes til:
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr.	Navn	Ideell andel
110655[redacted]	Jan Tagestad	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
240470[redacted]	Vidar Hansen	1/2
010474[redacted]	Monica Newman	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr. 2 500

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato
Til innløses eller sies opp av fester	

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

☐ Bortfesteren skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.
~~Pliktig medlemsskap i hytteeierforening~~.
~~Festekontrakt tinglyst 8.10.1987 (1987/7075) skal slettes~~
Festekontrakten er nye vilkår for eksisterende festeforhold, og festekontrakten tinglyses som nye vilkår til feste-kontrakt tinglyst 8.10.1987.
Pliktig medlemskap i hytteeierforening.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
1/7-19		

Rett fotokopi
ADVOKATFIRMAET THALLAUG ANS
Postboks 354 - 2602 LILLEHAMMER

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Festeavgiften reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeks, jfr. tomtefestelovens § 15. Basis for reguleringen er gjenomsnittlig indeks for 2013.		
Innløsningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Fester har når som helst rett til å innløse festeforholdet mot å betale en innløsningssum lik kr 100 000 målt i 2013 kroner (summen skal indeksreguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeks og med gjennomsnittlig indeks for 2013 som basis)		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato 1/7-19	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Ringebu	Dato 1/7-19
Bortfesters underskrift Torbjørn Randen	Gjentas med blokkbokstaver Torbjørn Randen i henhold til generalfullmakt fra Jan Tagestad
Sted Gjerdrum	Dato 22/5-19
Festers underskrift Vidar Hansen Monica Newman	Gjentas med blokkbokstaver VIDAR HANSEN MONICA NEWMAN
Sted	Dato
Grunneiers samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Dato 1/7-19	Bortfesters underskrift Torbjørn Randen	Festers underskrift Monica Newman Vidar Hansen

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155989	10.02.2026	55260023

Ident
2019/789415/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~Rekvirent ikke oppgitt:~~
955 055 721
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Jan Tagestad fnr. 11.06.55[redacted] som eier av gnr. 43 bnr. 1 i Sør-Fron

Tagestad Eiendom AS org. nr. 815001222, som fester av gnr. 43, bnr. 1, festenr. 23 og fremfester av gnr. 43, bnr. 1 festenr. 21 i Sør-Fron

Aurskog Eiendomsinvest AS org. 894818832 som fester av gnr. 43 bnr. 39 og gnr. 43, bnr. 1 festenr. 21 i Sør-Fron

erklærer følgende;

1.
Eier/fester/fremfester av gnr. 43 bnr. 1 festenr. 21 og 23 har rett til vederlagsfri bruk av opparbeidet parkeringsplass på gnr. 43 bnr. 39 -vist på vedlagte kart - mot å betale samtlige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av plassen.

Plassen skal brukes til parkeringsplass for biler.

Doknr: 123693 Tinglyst: 11.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. TINGLYSING

Nærværende erklæring tinglyses på gnr. 43 bnr. 39. i Sør-Fron.

Sør-Fron 20/1-16

Jan Tagestad

Jan Tagestad fnr. 11.06.55[redacted] som eier av gnr. 43 bnr. 1 i Sør-Fron

Sør-Fron 20/1-2016

Camilla Tagestad Iversen

Tagestad Eiendom AS org. nr. 815001222, som fester av gnr. 43, bnr. 1, festenr. 23 og fremfester av gnr. 43, bnr. 1 festenr. 21 i Sør-Fron

Aurskog 9/2-2016

DOD Norsk

Aurskog Eiendomsinvest AS org. 894818832 som fester av gnr. 43 bnr. 39 og gnr. 43, bnr. 1 festenr. 21 i Sør-Fron

Utskrift

Kartverket

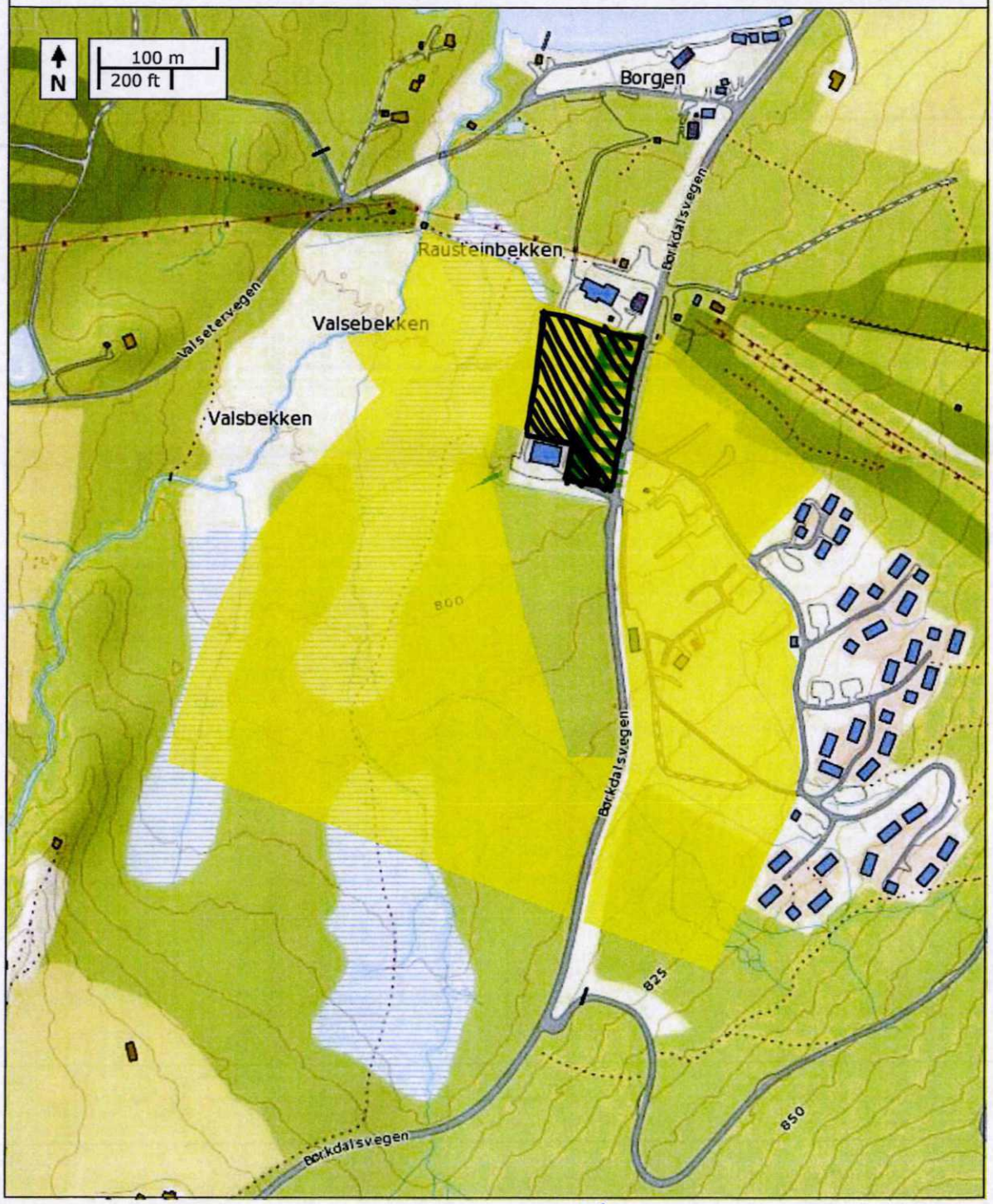
Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Dato:
28/12 2015

Gårds-/bruksnr: Sør-Fron 0519-43/39
Adresse: Blåbærvegen 43, 45, 2646 Gålå
Eiendomstype: Grunneiendom

Tegnforklaring grenselinjer:
- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet
- Uavklart grense (m. kvalitet)
- Fiktiv grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje punktfeste



9/2. 2016

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155985	10.02.2026	55260023

Ident
2016/123693/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00155986	10.02.2026	55260023

Ident
1987/7075/17

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
08.10.87 07075
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

A V T A L E

Mellom Dagny og Erling Tagestad som eiere av G.nr. 43/1 i Sør-Fron og Gudbrandsdal ski- og fritidssenter er inngått følgende avtale.

1. Dagny og Erling Tagestad leier bort til Gudbrandsdal ski- og fritidssenter et areal foreløbig beregnet til ca. 300 da beliggende i nordenden av Golåvatnet og på begge sider sørover langs Børkdalsvegen.
   Arealet er foreløbig avmerket på økonomisk kartverk som følger vedheftet avtalen. Nøyaktige grenser blir fastlagt ved kartforetning.

2. Avtalen gir Gudbrandsdal ski- og fritidssenter rett til anlegging av nødvendige installasjoner i forbindelse med bygging og drift av skiheiser, rydding av traseer/løyper, anlegging av parkering- og campingareal med nødvendige tilførselsveier og andre forretningstiltak innen arealet avtalen omfatter. Anlegging av ovennevnte anlegg skjer i samsvar med godkjent reguleringsplan.
   Avtalen omfatter ikke jaktretten for området.

3. Årlig leie for arealet utgjør kr. 60,- pr. da for leie av grunn, samt kr. 30,- pr. da. for leiearealet for ulemper på den gjenværende eiendommen, ved kantskader, utvidet ferdsel og driftsulemper.

4. Bortleieren har rett til å ta ut virket på de arealer som må ryddes. Hogsten skal være utført innen 3 mnd. etter at utleier er varslet av ski- og fritidssentret om hogst som ønskes utført. Første års uthogging gjøres etter separat avtale når det gjelder tidsfrister for rydding.
   Utfører ikke bortleieren hogsten innen den tid som er satt, kan Gudbrandsdal ski- og fritidssenter utføre hogsten. Virket tilfaller da ski- og fritidssenteret.
   Ønsker bortleieren å foreta hogst innen området avtalen omfatter utover det som Gudbrandsdal ski- og fritidssenter ber om, så skal denne hogsten godkjennes av ski- og fritidssenteret. Hogsten må foretas som tynningshogst og ikke som snauhogst. Skogsdriften må vanligvis legges til tider utenom skisesongen.

5. Avtalen gjøres gjeldende fra tidspunkt for plangodkjenning. Leie beregnes fra samme dato og betales ukrevet innen 1.2. hvert år. Leien reguleres hvert år på grunnlag av konsumprisindeksen. Første gang med utgangspunkt i indeksen på det tidspunkt avtalen gjøres gjeldende.

6. Leieforholdet gjelder for 20 år med rett til fornying for Gudbrandsdal ski- og fritidssenter. Gudbrandsdal ski- og fritidssenter har imidlertid med 1 års skriftlig varsel rett til å si opp avtalen dersom anlegget nedlegges. De rettigheter som bortleier gjennom denne avtalen har overdratt Gudbrandsdal ski- og fritidssenter, går da tilbake til bortleier. Dersom anlegget nedlegges er det leiers plikt å rydde området.
De første 20 årene av leieperioden reguleres leien iflg. konsumprisindeksen. Etter 20 år fra kontraktens underskrift kan bortleier kreve nye forhandlinger om leiepriser og andre forhold i avtalen. Hvis partene ikke blir enige om leievilkårene, skal disse fastsettes av et voldgiftsskjønn, hvor partene oppnevner hver sin representant og sorenskriveren i Sør-Gudbrandsdal den tredje.

7. De rettigheter og plikter som er tillagt partene etter denne avtale går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere, slik at grunneieren bare har rett til å nekte overdragelse hvis han har saklig grunn for dette.

8. Gudbrandsdal ski- og fritidssenter skal fortrinnsvis tilby grunneieren og hans familie arbeid/oppdrag i anlegget. Dette da under forutsetning av at nødvendige kvalifikasjoner er tilstede.

9. Distriktenes utbyggingsfonds standard klausul for festekontrakter gjøres gjeldende for avtalen, og følger vedheftet.

10. Denne avtalen kan tinglyses på G.nr. 43/1 i Sør-Fron.
Gudbrandsdal ski- og fritidssenter bærer utgiftene ved tinglysing.
Ved leietidens utløp eller manglende leiebetaling, kan grunneieren kreve utkastelse og grunnen ryddiggjort uten søksmål, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 3 pkt. 9

11. Denne avtale utferdiges i 2 - to eksemplarer, ett for hver av partene.

Sør-Fron, .../11...1985

for Gudbrandsdal ski- og fritidssenter

.....

grunneier

.....

Distriktenes utbyggingsfond

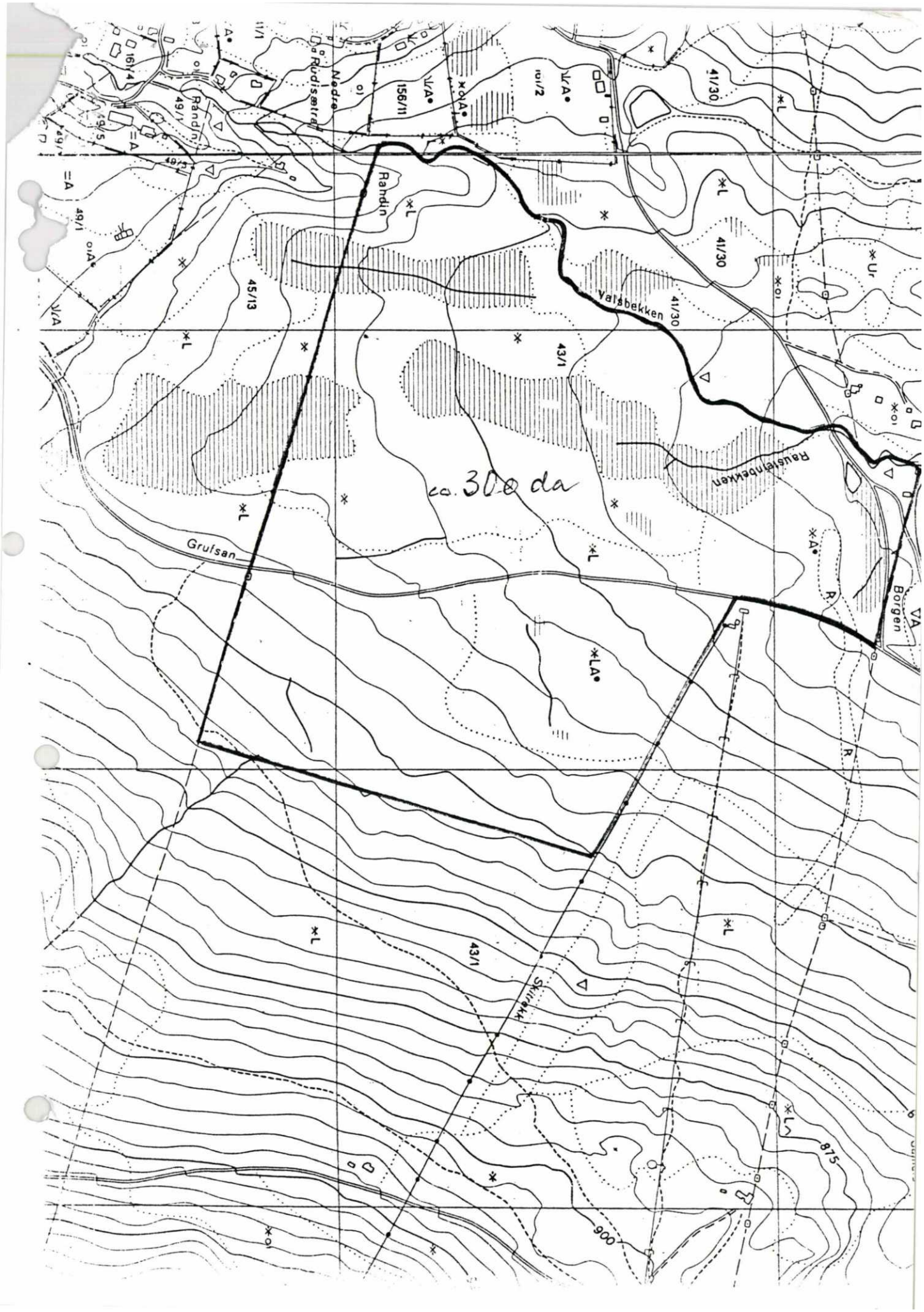
Jfr. gkl. 9a forfalen

Standardklausul for festekontrakter.

Så lenge det hviler lån av eller lån garantert av Distriktenes utbyggingsfond på hus eller anlegg på festet grunn, skal følgende bestemmelser gjelde:

1. Festekontrakten kan ikke uten Utbyggingsfondets samtykke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta kan ikke forlanges ryddet uten Utbyggingsfondets samtykke.
3. Utbyggingsfondet/långiveren(-ne) eller den som utleder sin rett fra dette/denne (disse), har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser hvis leieren(-ne) misligholder sine forpliktelser overfor grunneieren(-ne) eller fondet/banken. Grunneieren(-ne) plikter å underrette fondet/banken om leierens(-nes) mulige mislighold slik at fondet/banken ved å tre inn i leien kan hindre at kontrakten blir hevet.
4. Hvis grunneieren(-ne) har betinget seg panterett i bygning(er), anlegg m.v. på tomta for festeavgiften, skal denne panterett bare ha prioritet foran Utbyggingsfondets lån/det av Utbyggingsfondet garanterte lån for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til framtidig avgift.

Jfr. hj. dok. 99/87


Randin
Nedre Rudisætrin
Valsbekken
Rausteinbekken
Grufsan
Borgen
Skiråsen
ca. 300 da
45/13
43/1
41/30
156/11
101/2
49/1
875
900

Blåbærvegen 29

HØYDE OVER HAVET

810 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 241 m
- 396 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 7

DAGLIGVARE

Joker Gålå	4 min
Kiwi Harpefoss	15 min

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	19 min
Lillehammer	1 t 15 min
Hamar	1 t 57 min
Oslo	3 t 10 min
Trondheim	3 t 59 min

AKTIVITETER

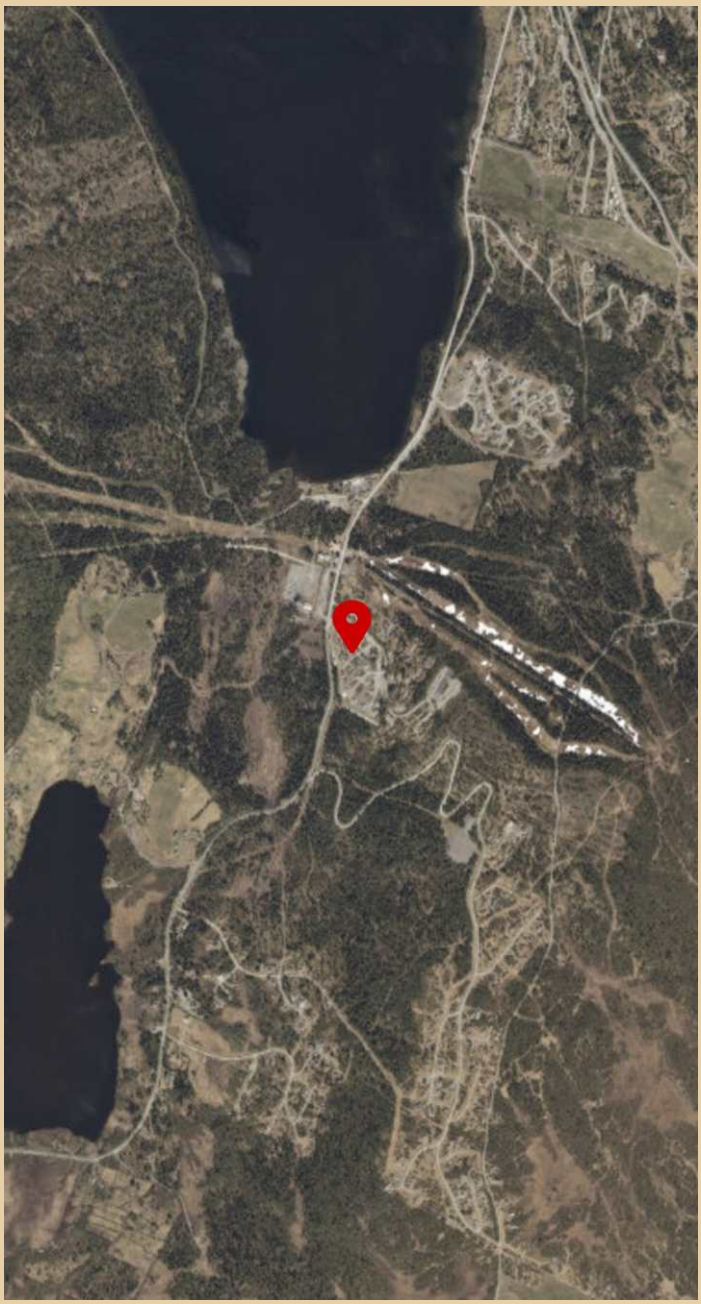
Harpefoss skule	11 min
Brudalen ballbane	13 min
Klokkarstranda grasbane	14 min
Sør-Fron ungdomsskole	14 min
Ruste bygdahus gymnastikksal	14 min
Furulund stadion	16 min
Vinstrahallen	17 min
Flatmoen gressbane	17 min

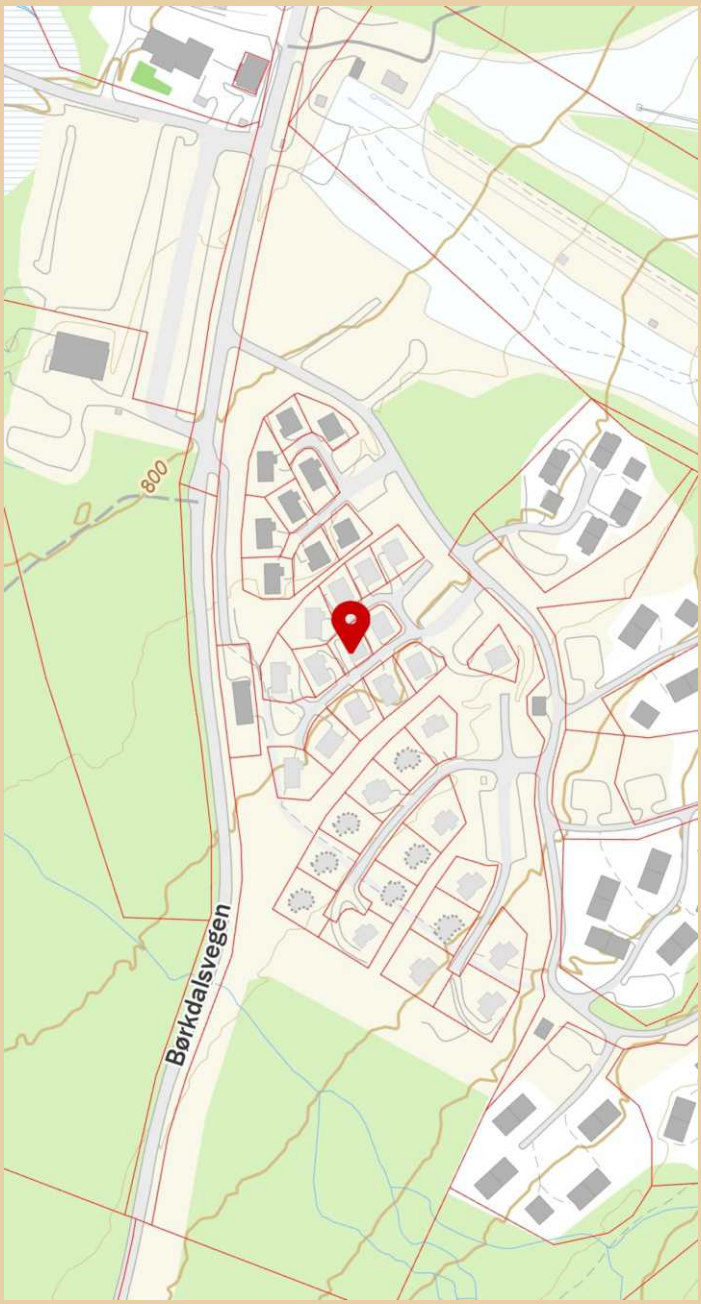
SPORT

Harpefoss skule	11 min
Brudalen ballbane	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vinstra stasjon Linje F6, RE10	19 min 17.5 km
Vadet Linje 247	8 min 9.9 km
Rannstad Linje 246, 247	10 min 11.4 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blåbærvegen 29, 2646 Gålå
Gnr. 43, Bnr. 66, Sør-fron kommune.

Oppdragsnummer:
55260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Pernille Enger Lunn

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 478 83 373

E-post: pernille.lunn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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