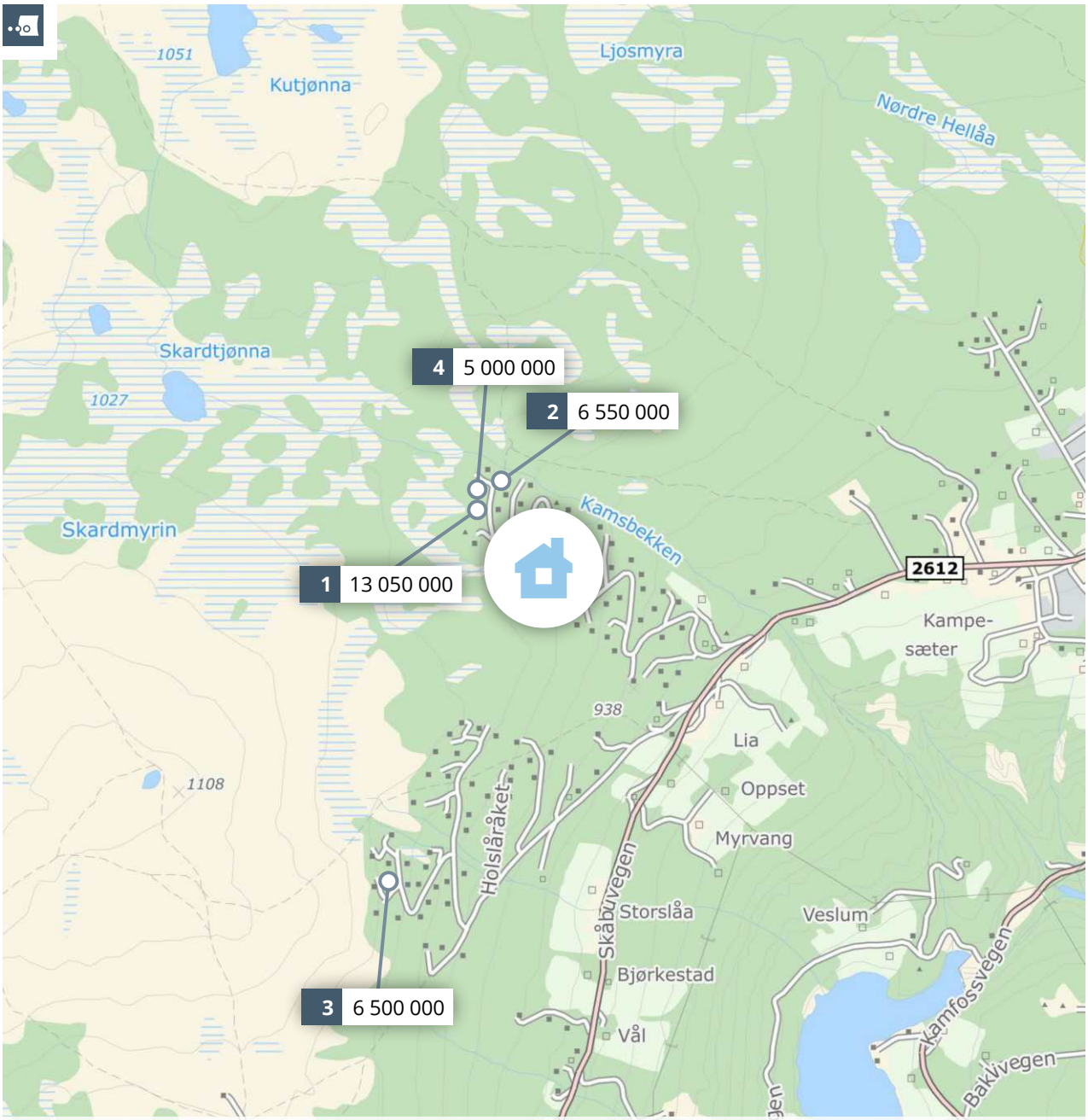
PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SIKKILSGRENDA 53 OG 51

Vedlegg



Meglers verdivurdering

SIKKILSGRENDA 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 04.04.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sikkilsgrenda 53, 2643 SKÅBU

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 203 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3436 NORD-FRON GRUNNKRETS SKÅBU ØVRE

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 474 m²	
Byggeår					1996	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sikkilsgrenda 65				30.09.2022	13 000 000	**13 050 000**	0	13 050 000	**49 060**
	266 m²	1996	5 141 m²	5 sov						
2	Sikkilsgrenda 70				28.09.2021	5 450 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**47 464**
	138 m²	1998	3 087 m²	5 sov						
3	Skardfjellbakken 17				03.02.2025	6 600 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**55 556**
	117 m²	2010	2 239 m²	3 sov						
4	Sikkilsgrenda 67				17.06.2011	-	**5 000 000**	-	5 000 000	**-**
	0 m²	1998	2 097 m²	- sov						

Eiendommen består av to tomter hvorav den ene er ubebygget, mens den andre er bebygget med hytte og frittstående garasje.

Hytta har en gjennomgående god standard og fremstår som godt vedlikeholdt med en praktisk og god planløsning. Det er lagt vekt på god kvalitet i materialvalg og innredninger. Hytta er tegnet av Hille og Melbye arkitekter og er oppført i 1996.

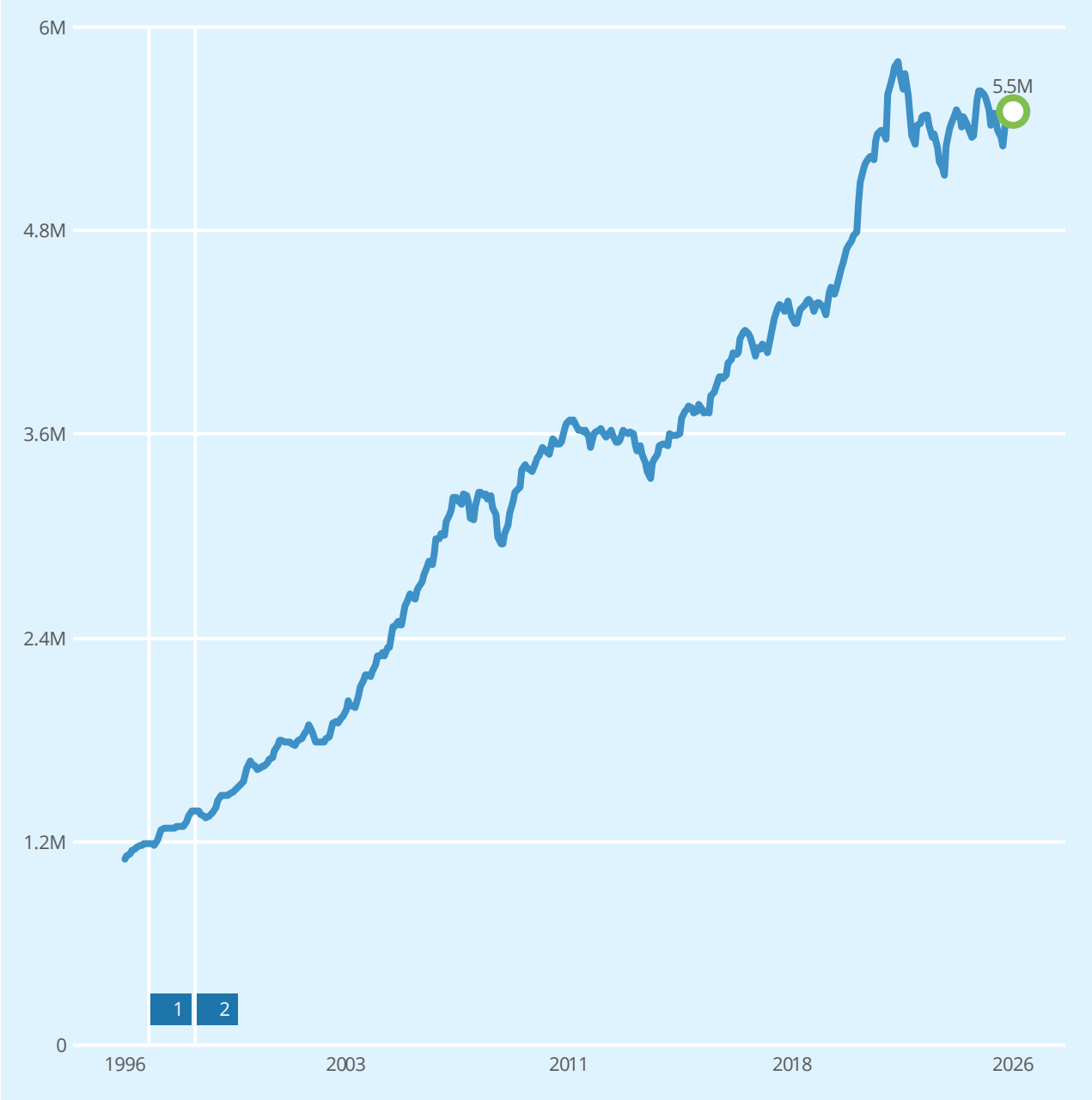
Eiendommen ligger usjenert til i naturskjønne omgivelser på ca. 1000 m.o.h. Tomtene utgjør tilsammen nesten 5 mål og her har man meget gode solforhold og fantastisk utsikt over omkringliggende landskap. Barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser. Fra hytta har man fantastiske turmuligheter året rundt, enten det er til fots, på ski eller på sykkel.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.11.1996		28.11.1996	-	64 500	-	64 500	3

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

Fritidsboliger til salgs i NORD-FRON kommune nå

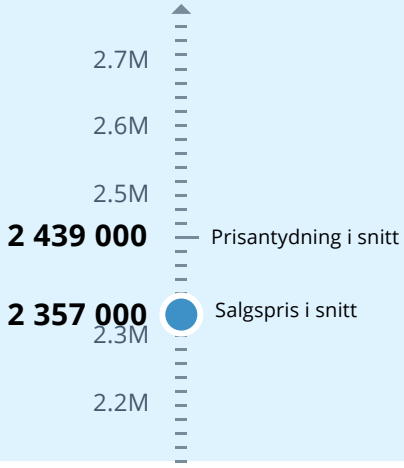
12
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
162
dager

Fritidsboliger solgt i NORD-FRON kommune siste 6 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
112
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Sikkilsgrenda 51 og 53 , 2643 SKÅBU

NORD-FRON kommune

gnr. 203,203, bnr. 41,56, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 03.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20944-2949 **Eiendomsverdi ref nr:** DY1675

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Eirik Enge

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

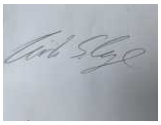
Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Enge
Uavhengig Takstingeniør
eirik@takstcon.no
472 44 600

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med torv. Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Takrenner i tre på deler av bygget med kjettingnedløp.
Deler av bygget har ikke monterte takrenner eller nedløp
Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.
Mønet skråtak i tre.
Deler av Takkonstruksjon inspisert gjennom luke i utvendig bod.
Trevinduer med 3 - lags isolerglass fra byggeår.
Ytterdør i tre. Boddør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i hovedsak preget av: Tregulv. Fliser. Skifer.
Vegger i hovedsak preget av: Panel. Fliser
Himling i hovedsak preget av: Panel.
Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.
Knirk observert enkelte steder.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt plate på mark. Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven.
Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Murt pipe. Ovn.
Trapper av treverk mellom etasjene.
Profilerte tredører.
Boligen er varmet opp med strøm og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, panelovner, gulvvarme.
Panelovner og gulvvarme kan fjernstyres i følge eier.
Det er spor etter mus i takkonstruksjon med tilkomst fra utv. bod.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Overflater vegg: Fliser på vegg. Panel på vegg.
Overflater himling: Panel i himling.
Overflater gulv: Fliser.
Varmekilde: Gulvvarme.
Sluk av plast. Ukjent tettesjikt/membran.
Servant med underskap. Det er innebygget skap i bakkant på speil.
Dusjvegger. Gulvmontert wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.
Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt.

Bad mellometasje
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Overflater vegg: Panel på vegg. Fliser på vegg.
Overflater himling: Panel i himling.
Overflater gulv: Fliser. Varmekilde: Gulvvarme.
Sluk av plast. Smøremembran med ukjent utførelse.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje.
Gulvmontert wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.
Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, microbølgeovn,
Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med betonggulv med treheller. Plassbygd innredning.
Badstu ovn som er fra ca 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Kobber.
Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 er plassert i skap på kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

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

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Støpt plate på mark.
Flat/skrånende tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

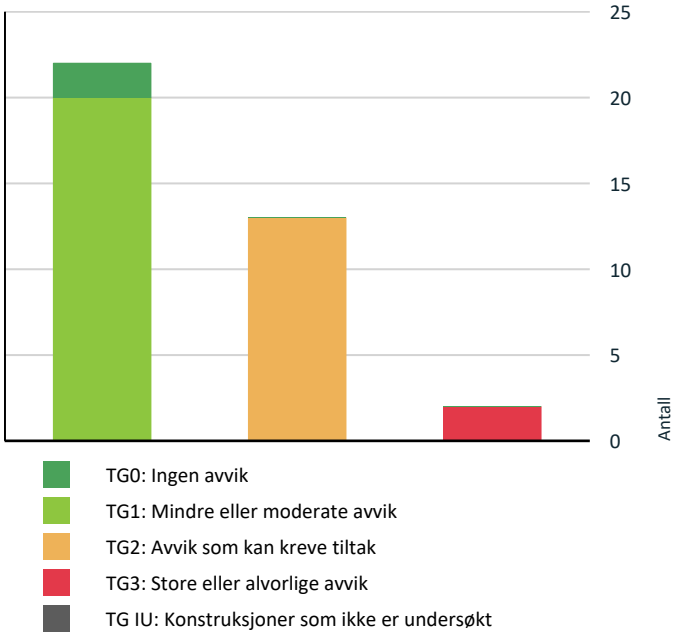
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

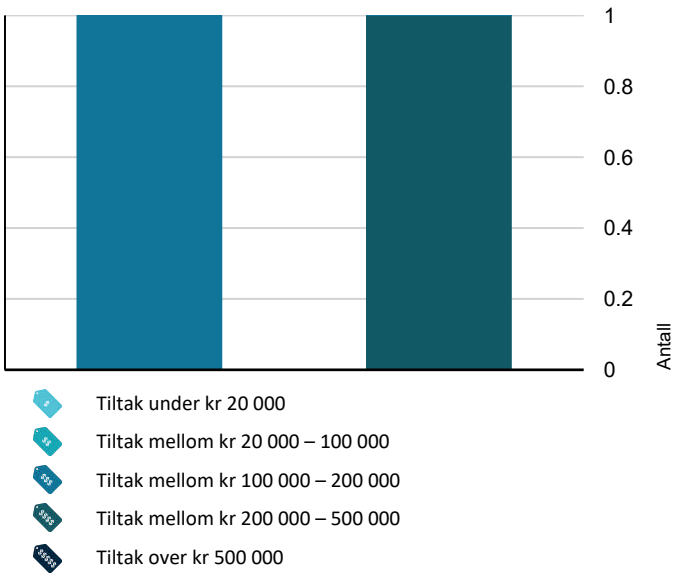
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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 > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Mellometasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Mellometasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Eiendomsverd.no

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med torv. Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er i følge eier ikke observert noen lekkasje eller vann i konstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i tre på deler av bygget med kjettingnedløp.
Deler av bygget har ikke monterte takrenner eller nedløp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er observert fuktskjolder på vegg innvendig i gang. Dette kan komme fra svikt i skjulte deler av blekk og beslag i overgang/sidebygg og hovedbygg. Deler er skjult og ikke mulig å kontrollere ytterligere uten å åpne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Tak uten bortledning kan føre til skade og slitasje på konstruksjoner over tid og føre til økte vedlikeholdskostander.
Dersom det kommer mer fukt inn i konstruksjon kan det føre til skader i skjult del av konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Der det er noe mer værslitt panel vil det være behov for hyppigere vedlikehold og behandling for å ikke få redusert levetid på konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre.
Deler av Takkonstruksjon inspisert gjennom luke i utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved store snølaster. Det er bygnings eier sitt ansvar å påse at lastene på taket ikke overstiger hva taket tåler. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3 - lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Boddør i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv i hovedsak preget av: Tregulv. Fliser. Skifer.
Vegger i hovedsak preget av: Panel. Fliser
Himling i hovedsak preget av: Panel.
Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.
Knirk observert enkelte steder.



Det er observert fuksjolder i overgang vegg-tak på sidebygg og hovedbygg. Det er Ikke synlige skader ut over dette. Det kan være skjulte skader i konstruksjonen som ikke oppdages uten å åpne konstruksjonen. Eier opplyser at de ikke er kjent med at det har hvert fukt på gulv som kommer fra tak/vegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt plate på mark. Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radongass er påvist å være helseskadelig over tid. Dersom det måles forhøyede verdier må det gjøres tiltak for å redusere radon i bygget. Kostander rundt tiltak vil da kunne tilkomme.

Tilstandsrapport



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Usikker. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet. Radon over tiltaksgrensen kan gi helserisiko.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe. Ovn.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Der åpninger er større kan det oppstå fallulykker og personskader.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører.

Tilstandsrapport



Noe slitasje på terskler i bygget.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er varmet opp med strøm og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, panelovner, gulvvarme.
Panelovner og gulvvarme kan fjernstyres i følge eier.

TG 2 Skadedyr

Beskrivelse

Det er spor etter mus i takkonstruksjon med tilkomst fra utv. bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er spor etter mus inne i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes tiltak for å bekjemte skadedyr. Der det er observert skadedyr inne i konstruksjon er det tegn på at tettinger langs yttervegg og tak ikke er tilstrekkelig så mus kan komme inn i konstruksjoner. Det bør her tettes så det ikke er tilgang for skadedyr og kostnader rundt dette må påregnes. På eldre bygg kan det være vanskelig å få tett alle konstruksjoner så det ikke kommer ut skadedyr, den kan være og bør vurderes tiltak som leveres av skadedyr foretak rundt åtestasjoner o.l for å redusere faren for mus.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegg: Fliser på vegg. Panel på vegg.
Overflater himling: Panel i himling.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tilstandsrapport

• Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
• Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



Våtsonene går i følge våtromsnormen 1 m ut til hver side av dusjsone/dusjvegger. NS3600 setter krav det at det ikke skal benyttes uegnet materialer i våtsonen. Det er på badet her observert panel og dør av tre i våtsonen rundt dusjsone.



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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater gulv: Fliser.
Varmekilde: Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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



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



• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
• ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Det er innebygget skap i bakkant på speil. Dusjvegger. Gulvmontert wc.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt.

MELLOMETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

MELLOMETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegg: Panel på vegg. Fliser på vegg.
Overflater himling: Panel i himling.

Tilstandsrapport



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

MELLOMETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater gulv: Fliser. Varmekilde: Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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



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



• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

MELLOMETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
• Ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



MELLOMETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Gulvmontert wc.

MELLOMETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

MELLOMETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, microbølgeovn,

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM

MELLOMETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

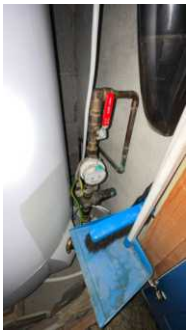
Badstu med betonggulv med treheller. Plassbygd innredning. Badstu ovn som er fra ca 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Kobber.



Stoppekran plassert i skap på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 er plassert i skap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilkobling med stikker kan føre til varmgang ved høyt forbruk over lang tid på bereder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

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

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Røykvarslere på batteri. Pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konstruksjon rundt og under hytta kan ta skade dersom drenering svikter.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL)



Varmetråd i vanninntak med bryter i skap på kjøkken.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

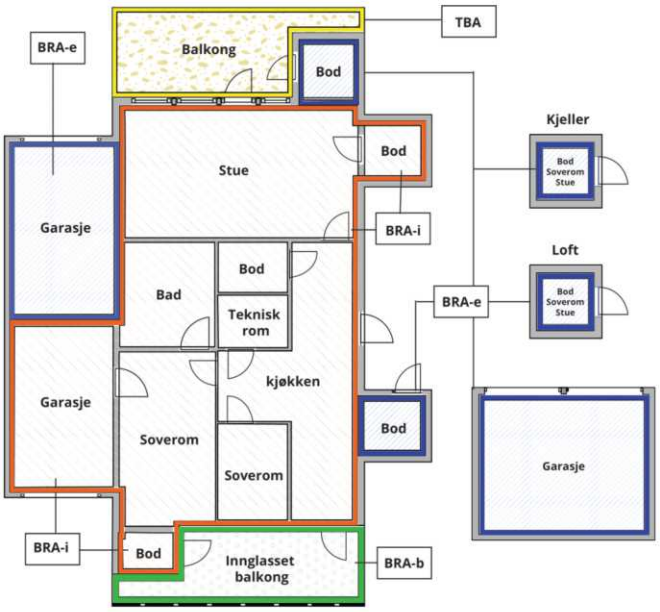
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	33			33			33
Mellometasje	35	2		37			37
1. etasje	42			42		7	49
SUM	**110**	**2**				**7**	**119**
SUM BRA	**112**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad, kott		
Mellometasje	Gang med opplegg til vask, entré, bad, badstue, soverom, soverom/kontor	Bod utvendig	
1. etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	0
Garasje	0	30

Kommentar	
Fritidsbolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Eirik Enge	Takstingeniør
	Helge Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3436 NORD-FRON	203	41		0	2474.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sikkilsgrenda 53

Hjemmelshaver
Myhre Anna-Karin Vindal, Myhre Helge

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3436 NORD-FRON	203	56		0	2477 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sikkilsgrenda 51

Hjemmelshaver
Myhre Anna-Karin Vindal, Myhre Helge

Kommentar
Tomt er ubebygd og kan fritt omsettes som egen tomt.
Tomt er i følge eier klargjort med tilkobling av vann/kloakk og strøm til Sikkilsgrenda Vels vei.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger via kum på bnr. 56

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger vi kum på bnr. 56

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av to tomter med tilsammen 4 951,20 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.01.2026	Innhentet informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.09.1996		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.07.1995		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	03.04.2026	

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.

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik. Det var lagret mye innbo/løsøre

Forutsetninger

flere plasser i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260095

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Myhre	Anna-Karin Vindal Myhre

Gateadresse
Sikkilsgrenda 53 og 51

Poststed	Postnr
SKÅBU	2643

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: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Winterbergh

Polise/avtalenr.: 100062075

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: 55260095

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

Beskrivelse: Svake spor av vann i vegg over trapp til 2 etg. Se tilstansrapport

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

Beskrivelse: Muselort på uisolert loft. Aldri innendørs.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ekstra stikkontakter. Ny varmtvannstank. Ny sikringstavle(?)

Arbeid utført av: Info ligger på hytten

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: info ligger på hytten

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260095

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstands rapport i forbindelse med salget, kfr megler

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260095

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: 55260095

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Myhre	890ab1d702585f52450f13e42ec60296f6ed021c	27.03.2026 15:27:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Karin Myhre	801806e568691dff9521e272e3fd6b49895a668e	27.03.2026 15:33:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260095

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Sikkilsgrenda 50, 2643 SKÅBU**	
Dato for energimerking **03.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277596**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16779040**
Gårdsnummer **203**	Bruksnummer **51**
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 **1996**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **252,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 758 kWh**

Sikkilsgrenda 50, 2643 SKÅBU

Detaljering

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

Sikkilsgrenda 50, 2643 SKÅBU

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

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

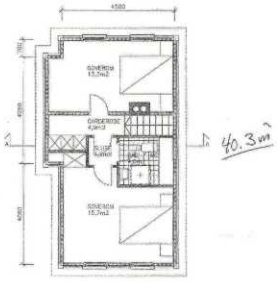
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

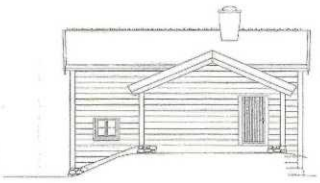


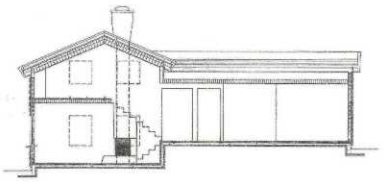
PLAN 1.ETG. HYTTE MYHRE



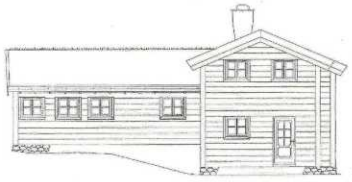
PLAN 2.ETG. HYTTE MYHRE

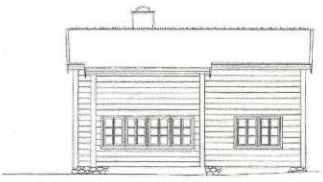






SNITT A–A





NORD-FRON KOMMUNE
Godkjend ...9.9.96... av
Plan- og utviklingssjefen

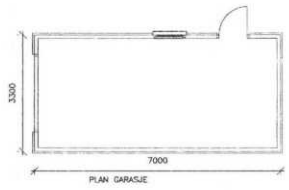
1 etg. = 80.8 m²
2. etg. 40.3 m² x 0.7 = 28.1 m²
108,9 m²

SKÅBU FJELLGREND A/S
HYTTE E / MYHRE
SKÅBU NORD FRON KOMMUNE

Tittel:
BRA 122,3m2

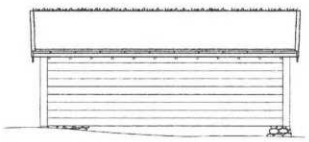
Søknr.	Tegn. nr.	Dato:	Målt:
1373		14.07.95	1:100

ARKITEKTKONTORET
DOLVA-MUELBYE AS

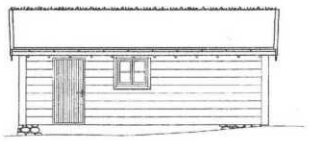


PLAN GARASJE









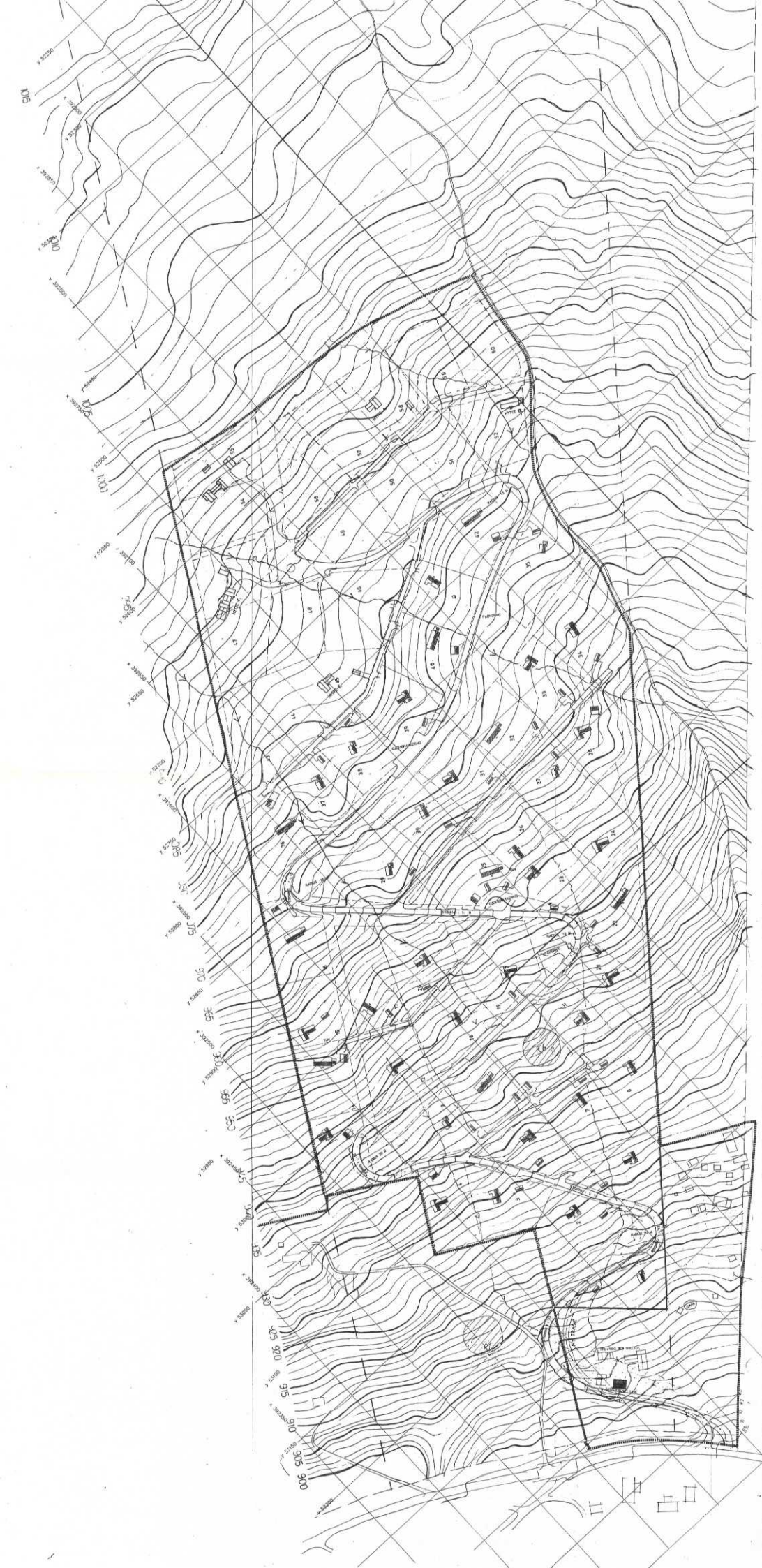
NORD-FRON KOMMUNE
Godkjend cv
Plan- og utviklingssjefen

SKÅBU FJELLGREND A/S
SKÅBU NORD FRON KOMMUNE

Tittel:
ENKEL GARASJE

Saksnr.	Tegn. nr.	Dato:	Mål
1373		13.07.95	1:100

ARKITEKTKONTORET
HILLE-MELBYE A/S
HARALD HILLE - HÅKON MELBYE - TORE WIIG
VETERINÆRGATEN 19 - N-0183 OSLO
TLF 22 20 45 70 - TELEFAX 22 36 45 47



HYTTE A. HYTTE B. HYTTE C. HYTTE D. HYTTE E. HYTTE F. GARASJE DOBBELGARASJE BOD

23.08.95	INNTEGNET KADASTRALKONTUR. C	
	" " OPPMÅLTE BUA	
	KORRIGERT VEITEMERK.	
12.8.95	" " FJERNET BEGRENSNING	
27.2.95	" " INNTEGNET	
	TOMTER NUMMERT, VEITRACE, INNTEGNET KARAKTERIST.	
16.91	BOA VEI OG ANLEGGSTRAL I MAT	

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1.BYGGEOMRÅDER
- FRITIDSBEBYGGELSE
- FORRETNING - SERVICE - REISELIV
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDE
- JORD,SKOG,LANDBRUK

3.TRAFIKKOMRÅDER

4.FRIOMRÅDER
- FRIOMRÅDE
- FISKEVANN

5.FELLESOMRÅDER
- FAT FELLES ADKOMST

6.SPESIALOMRÅDER
- SPESIALOMRÅDE- JERNBEDK.
- SPESIALOMRÅDE-PRIVATE VEIER
- FORMÅLSGRENSE

TEGNFORKLARING
- TIDLIGERE GODKJ. DISPOSISJONSPLAN SOM INNGÅR I PLANEN
- EKSISTERENDE HUS/HYTTE
- PLANLAGT HUS/HYTTE
- VERNEVERDIG GANGSTI

STREKSYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

MÅLESTOKK 1:1000

REGULERINGSPLAN FOR UTBYGGINGSFELT 5

HOLSLÅA - SKÅBU - NORDFRON KOMMUNE

UTBYGGINGSFELT 5 - TOMTEPARSELLSPLAN
M 1:1000

DATO:	25.09.95
REV.	16.10.95
	4.3.96

Kommune

NORD-FRON

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Meldar

Hille + Melbye

Byggherre

Skåbu Fjellgrend AS
Osterhausgt. 18
0183 Oslo

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	203	41		

Dykkar søknad	Dato 17.7.95		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Fritidsbustad		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 04.09.96	Saksnr. 83/96
Merknader	Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl.§ 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. § 93. Evt. merknader: **Det skal monteres brannslukningsapparat (6 kg ABE)**		

UNDERSKRIFT

NORD-FRON KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
~~2640 Vinstra~~

Stad	Dato	Sign./Stempel
VINSTRA	13.12.96	Odd Magne Stellen

Kopi sendt	☐ Ansvarshavande	Namn	Adresse
	☒ Andre	Namn Fron ligningskontor	Adresse Vinstra
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

Kommune
NORD-FRON

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Meldar
Hille + Melbye

Byggherre
Skåbu Fjellgrend AS Osterhausgt. 18 0183 Oslo

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	203	41		

Dykkar søknad	Dato 17.7.95		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Fritidsbustad		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 04.09.96	Saksnr. 83/96
Merknader	Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl.§ 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. § 93. Evt. merknader: **Det skal monteres brannslukningsapparat (6 kg ABE)**		

UNDERSKRIFT

NORD-FRON KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
2640 Vinstra

Stad	Dato	Sign./Stempel
VINSTRA	13.12.96	Odd Magne Skeltern

Kopi sendt				
	☐	Ansvars-havande	Namn	Adresse
	☒	Andre	Namn Fron ligningskontor	Adresse Vinstra
			Namn	Adresse
			Namn	Adresse
			Namn	Adresse

Grunnkart

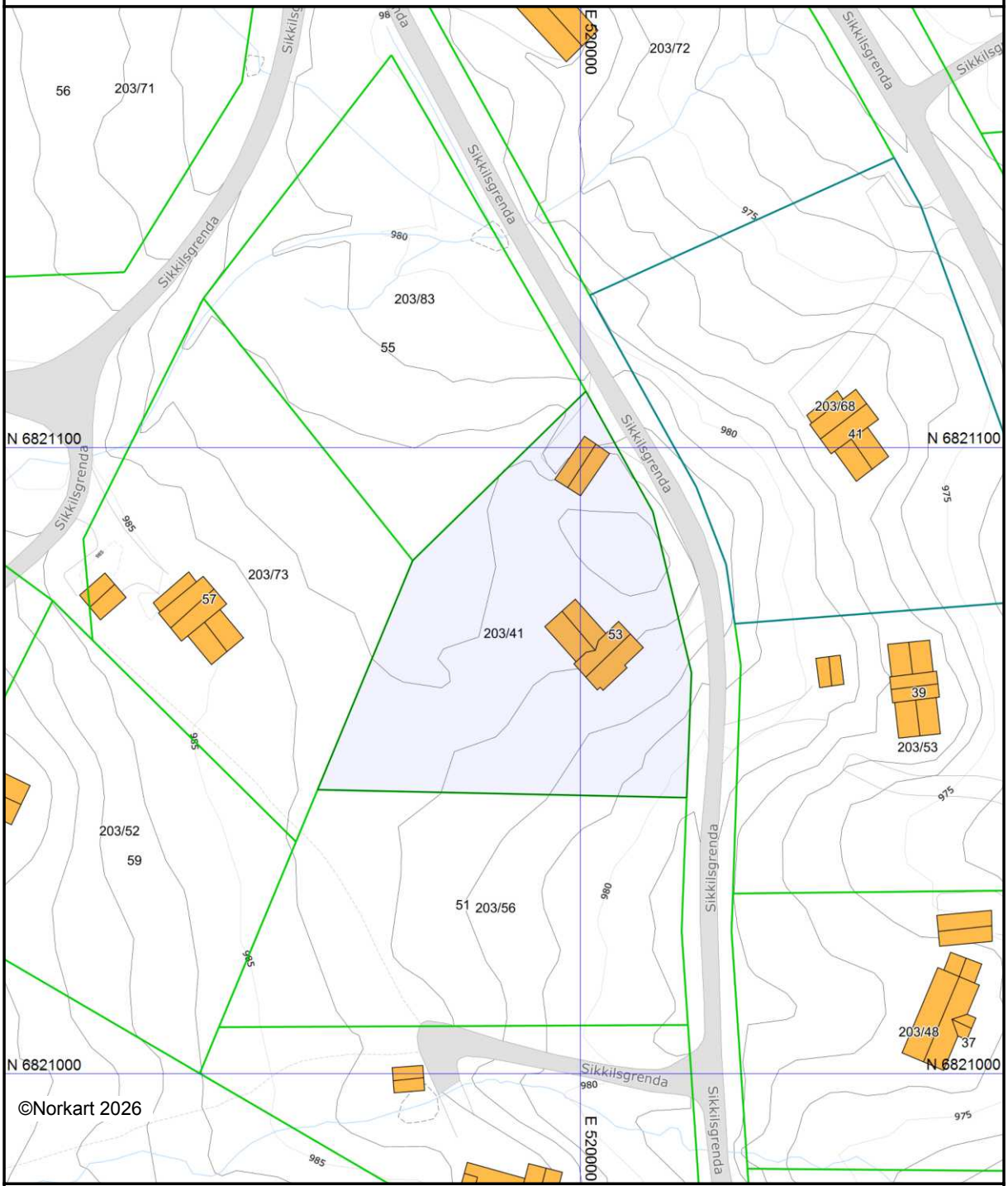
Nord-Fron kommune

Eiendom: 203/41
Adresse: Sikkilsgrenda 53
Dato: 23.03.2026
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.

Utskriftsdato: 23.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3436 - 203/56//



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

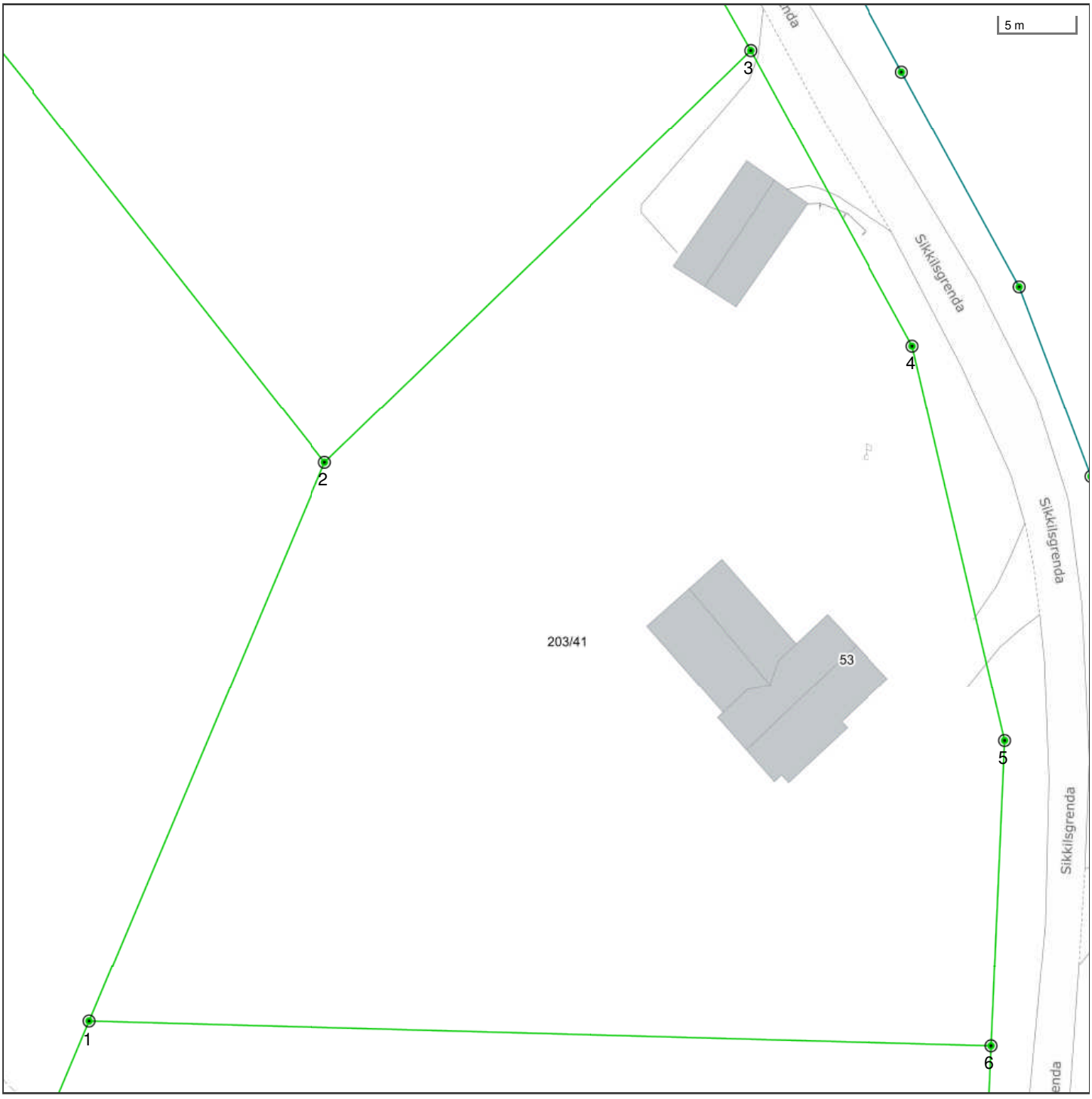
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 476,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6821026,1	**Øst**	519979,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6821045,34	519957,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,11	
2	6821037,03	519954,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,00	
3	6821007,42	519942,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,08	
4	6821007,77	520017,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	75,11	
5	6821022,73	520016,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,99	
6	6821044,07	520017	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,36	

Utskriftsdato: 23.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3436 - 203/41//



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	2 474,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6821076,73	**Øst**	519988,04	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6821045,34	519957,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,11	
2	6821081,95	519973,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,65	
3	6821108,99	520000,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,74	
4	6821089,78	520011,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,99	
5	6821064,04	520017,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,48	
6	6821044,07	520017	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,98	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nord-Fron kommune: Grunneiendom 3436-203/56

Norkart
Utskriftsdato: 23.03.2026 13:20

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 44	Beregnet areal	2476.9
Etablert dato	07.08.1997	Historisk oppgitt areal	2478,7
Oppdatert dato	18.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:
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	203/56
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.08.1997	62/1997		203/37 (-2478,7), 203/56 (2478,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6821026.1	519979.83	0	Ja	2476.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYHRE HELGE F080740*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Niels Juels gate 22A 0272 OSLO	Bosatt (B)
MYHRE ANNA-KARIN VINDAL F260639*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NIELS JUELS GATE 22A 0272 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sikkilsgrenda 51

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2643 SKÅBU	Kirkesogn	03060204 Skåbu
Grunnkrets	102 Skåbu øvre	Tettsted	
Valgkrets	1 SKÅBU		

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	203	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sikkilsgrenda 53, 2643 SKÅBU								

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	5162017K
Navn	Kommuneplanens arealdel for Nord-Fron kommune 2018-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3436/dokumenter/726/Kommuneplanen_arealdel_Planf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 474 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5162017K
Navn	Kommuneplanens arealdel for Nord-Fron kommune 2018-2029
Status	Endelig vedtatt arealplan

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	051619950001
Navn	Holslåa B4
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3436/dokumenter/867/Holsl%c3%a5a%20B4%20(Sikkilsgrenda)%2027.04.1995%20%20-%20endring%2024.06.2009%2C%2019.11.2013%2C%2029.04.2014%2C%2023.11.2015%20-%20endring%2022.06.2020.pdf

Reguleringsplan for B-4 i Holslåa.

Reguleringsføresegner

(Vedteke av Nord-Fron kommunestyre 13.10.1994, ajourførte vedtekter 24.06.1999 sak 35/9, Mindre vesentleg endring vedteke av Plan- og næringsutvalet 18.01.2011 sak 10/1. Endring vedteke av kommunestyret 19.11.2013, sak 101/13 og 29.04.2014, sak 41/14 og 23.11.2015, sak 129/15. Endra av kommunestyret 22.06.2020, sak 062/20)

§ 1 Innleiing.

1.1. Avgrensing av planområdet.

Vedtektene gjeld for det området som er avmerka med reguleringsgrense på plankartet.

1.2. Planområdet er regulert til følgjande føremål:

1. Byggjeområde
2. Landbruksområde
3. Friområde
4. Spesialområde
5. Fellesområde

§ 2 Byggjeområde.

2.1. Generelt.

Alle bygningar i planområdet skal tilpassast den tradisjonelle byggjestilen med omsyn til takform, takvinkel, materialbruk og farge. Takvinkelen skal vera mellom 22° og 32°.

Bygningane skal malast i mørk brun eller svart farge. Til taktekking skal det nyttast torv eller skifer.

Unntak frå denne bestemmelsen er taktekkingsmaterialar knytt til fornybar energi som f.eks solceller.

Bygningane skal mest mogleg underordne seg naturpreget i området og terrenget rundt bygningane skal i størst mogleg grad behalde karakteren av utmark. Hogst som har til føremål å betre utsikten, skal godkjennast av kommunen.

I søknaden om byggjeløyve skal alle eksisterande og planlagte bygningar på tomta vera teikna inn på ein situasjonsplan. Denne planen skal også innehalde eit terrengsnitt som viser bygningane si plassering i forhold til terrenget.

I byggjeområda gjeld jord- og skoglova fullt ut der det ikkje fysisk blir etablert vegar, parkeringsplassar eller fradelt tomter. Det er her ikkje lov å hindre arealbruken etter jord- og skoglova, t.d. ved å setja opp gjerde på eller rundt hytteeigedommar.

2.2. Område regulert til fritidsbustader.

Tomteutnyttinga skal ikkje overstige 20% BYA. Bruksarealet pr tomt skal samstundes ikkje vera over 330 m² (300 m²til bygg + 30 m² til ikkje overbygd parkeringsareal). Utbygginga kan skje ved at det blir bygd ei hytte eller ei hytte og fleire mindre hus. Bygningane skal i det siste tilfelle plasserast i tunform med maks. 8 m mellom bygga. Kor mange hus som kan byggjast skal avklarast gjennom behandling av situasjonsplanen i samband med byggje-søknaden.

Dersom det er ønskje om større hytteanlegg enn oppgitt over, må to eller tre tomter samanføyast i samband med at byggjesøknaden blir behandla. Det kan da godkjennast eit samla bruksareal for bygningar på to samanslåtte tomter på inntil 450 m². Det kan ikkje byggjast større hytteanlegg enn dette.

Dersom ei tomt blir delt mellom fleire naboar, skal den delte tomta samanføyast med hovudtomta. Det tillate byggbare arealet for bygningar på 300 m² skal fordelast med same brøk som andel av delt tomt.

Innafor det tillatte bruksarealet kan det bli gitt løyve til å føre opp garasje eller carport på kvar enkelt tomt. Slik bygning kan plasserast inntil felles veg, men likevel normalt ikkje nærare vegkanten enn 6 m.

Maks. mønehøgde kan vera 8,0 m og maks. gesimshøgde 6,0 m, rekna frå gjennomsnitts-nivået på det planerte terrenget omkring bygningen.
Høgda frå bakkenivået og opp på hustaket skal vera minst 1.2 m. Opningar under garasjedører, grinder eller liknande skal ikkje vera over 10 cm. Opningar i grunnmur og under hytter og verandaer som står på pillarar, må sikrast med stengsel.

Veranda/terrasse skal maksimal vera 0,5 m over bakkenivå.

Kommunen kan vedta meir detaljerte reglar for forming av tomt, bygningar og plassering av desse.

2.3. Område regulert til forretning/service/reiseliv.

Innafor dette området kan det byggjast utleigehytter, appartementsbustader, service-lokale, kafé, museum/utstilling e.l. med tilhøyrande anlegg. Det kan også førast opp bustadhus i samband med drifta av slike anlegg.

Det kan førast opp bygningar i maks. to etasjar.

Det bebygde arealet kan her utgjera inntil 20 % av tomtearealet.

Det kan leggjast til rette parkeringsplassar for å dekkje behovet i området.

§3 Landbruksområde.

3.1. Område regulert til landbruksføremål.

Innafor dei områda som er regulerte til landbruksføremål skal grunnen nyttast til tradisjonell jord- eller skogbruksdrift.

Innafor desse områda kan det etter melding, førast opp tilbygg eller nye bygningar eller gjennomførast ombygging av eksisterande bygningar som er nødvendige for drifta av landbrukseigedommen.

3.2 Hytteeigedommar i landbruksområda.

For hytteeigedommar innafor landbruksområda som allereie er bygd ut med hytte, gjeld dei same reglane som for eigedommar som ligg i område regulert til fritidsbustader.

§4 Friområde.

4.1. Føremål og avgrensing.

På plankartet er det markert avgrensing av fleire friområde. Føremålet med desse er å sikre korridorar for ferdsel frå hyttetomtene til områda omkring planområdet. Det skal ikkje gjerast inngrep eller tiltak i friområda som kan hindre slik ferdsel om sommaren eller vinteren.

§5 Spesialområde.

5.1. Spesialområde med føremål vern.

Innafor spesialområda med føremål vern (R2 og R6), er det jernvinningsanlegg som er freda etter lov om kulturminne, §§ 4, 6 og 8. Før evt. inngrep kan gjerast i desse områda, må tiltaket godkjennast av kulturminnestyresmaktene i Oppland.

I samband med bygging av veg og hytter på dei areala som ligg inntil spesialområda, pliktar tiltakshavaren å setja opp gjerde langs yttergrensene for spesialområda. Det er ikkje lov å køyre, lagre masse o.l. eller gjera inngrep i spesialområda i samband med bygginga. Etter at bygginga er avslutta skal tiltakshavaren fjerne gjerda rundt spesialområda.

Tiltakshavaren pliktar å informere dei som gjer anleggsarbeidet om desse reglane.

5.2. Privat veg.

Privat veg med atkomst til FV 425 skal opparbeidast som køyrbar veg som er tilpassa heilårsbruk.

§6. Fellesområde.

6.1. Felles parkeringsplassar.

Felles parkeringsplassar kan nyttast av alle hytteeigarane i planområdet, i tillegg til eigarane av 203/1 og 203/4.

Parkering skal elles normalt skje på kvar enkelt hytteeigedom.

§7 Felles reglar.

7.1. Reglar om graving og fylling m.v.

Under byggjearbeidet skal det leggjast stor vekt på å ta omsyn til terrenget og vegetasjonen.

Dersom det er nødvendig å grava ut masser, skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje verkar skjemmande. Dei massene som blir tatt ut skal også leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemmande. Veggrøfter/-kantar og grøfter for vatn og kloakk skal planerast og tilsåast, eller helst setjast i stand slik at den opphavlege vegetasjonen i størst mogleg grad kjem attende.

7.2. Naturmark og eksisterande skog.

Naturmark og eksisterande skog skal bevarast og haldast i hevd, slik at vegetasjonen i området i størst mogleg grad blir oppretthalde som i dag.

7.3 Kulturminne

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jf. lov om kulturminne §8. Melding skal snarast sendast til kulturminne-styresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan gjennomføre synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

7.4. Gjerde og flaggstenger.

Maks arealgrense for inngjerda areal blir sett til 300 m^2 pr tomt, ekskl. bebygd areal. Det er berre lov å føre opp samanhengande gjerde, og alle grinder skal slå utover for å hindre at beitedyr går seg fast. Gjerdet skal førast opp på ein slik måte og vera slikt vedlikehalde at det ikkje er farleg for folk eller husdyr.

Gjerdet skal samstundes vera minimum 1,10 meter høgt, og så sterkt og tett at det held husdyr ute. Det er ikkje lov med elektrisk gjerde. Gjerdet skal ikkje stenge sti eller råk for allmenn bruk. Før gjerde kan førast opp i samsvar med kommunens gjerdereglar, skal det sendast skriftleg varsel til kommunen om oppføringa.

Kommunen varslar aktuelle beitelag i området når varsel er motteke, med kopi til hytteeigar/tiltakshavar. I særlege høve der særlege forhold, eller omsynet til beite, miljø eller allmenn ferdsel seier det, kan kommunen fråvike dei generelle retningslinene i kommuneplaner.

Det er ikkje lov å setja opp flaggstenger e.l.

7.5. Gateljos.

Det blir ikkje gitt løyve til å setja opp gateljos langs tilførselsvegane i området.

7.6 Vatn og avlaup

Alle bygningar som skal ha vatn og avlaup, skal koplast til offentleg leidningsnett.

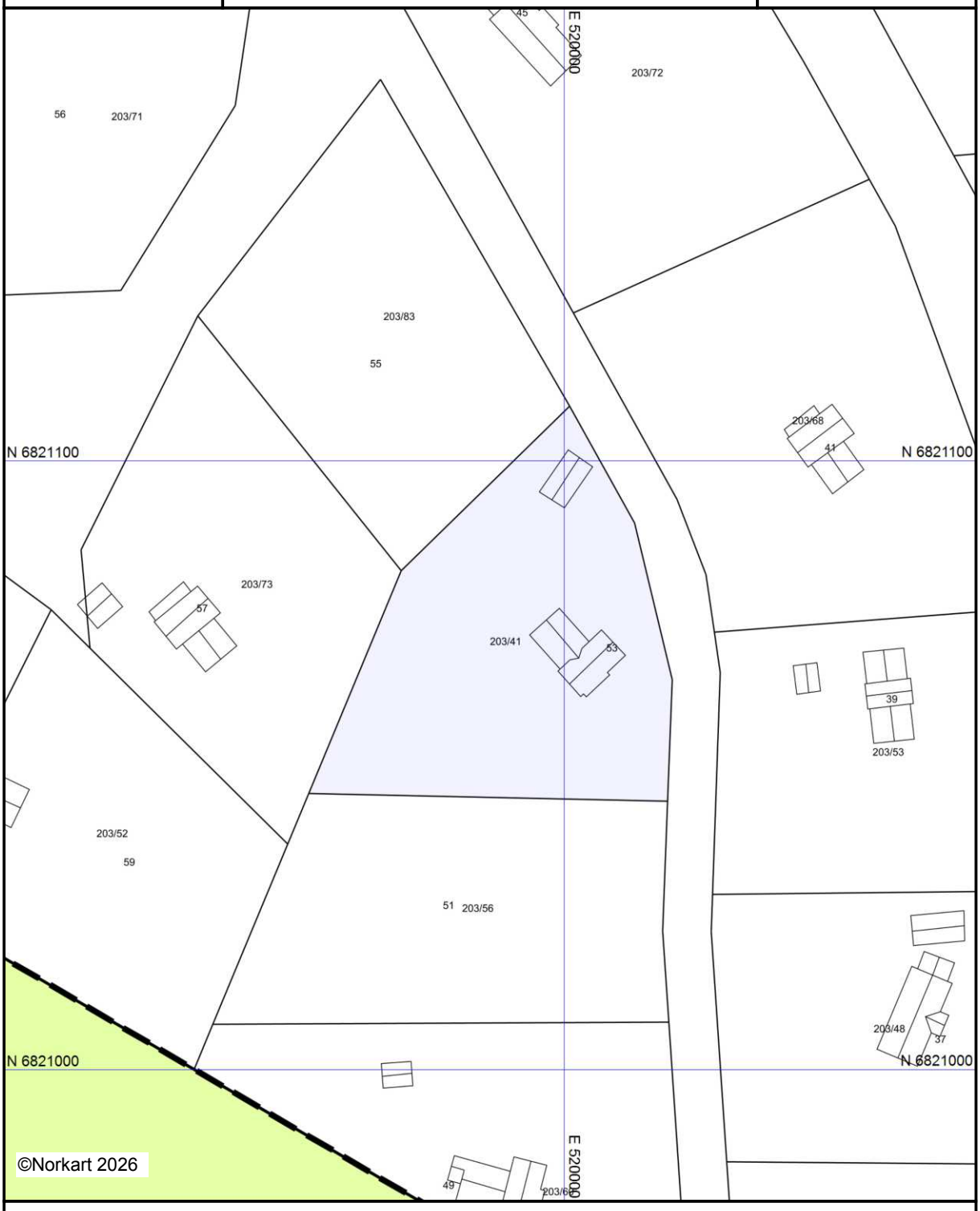
Nord-Fron kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 203/41
Adresse: Sikkilsgrenda 53
Utskriftsdato: 23.03.2026
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

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

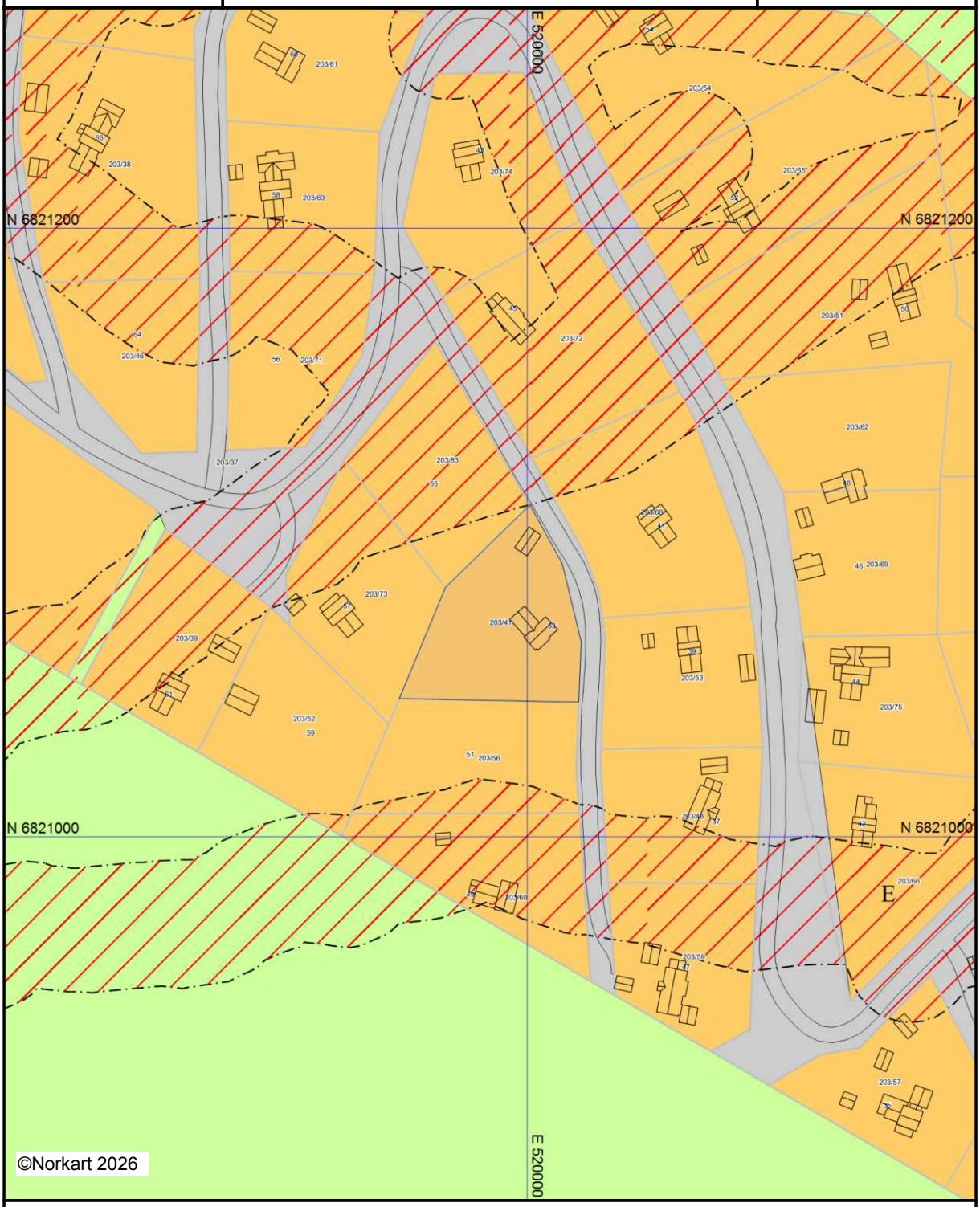
Nord-Fron kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 203/41
Adresse: Sikkilsgrenda 53
Utskriftsdato: 23.03.2026
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



Kommune
NORD-FRON

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Meldar
Hille + Melbye

Byggherre
Skåbu Fjellgrend AS Osterhausgt. 18 0183 Oslo

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	203	41		

Dykkar søknad	Dato 17.7.95		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Fritidsbustad		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 04.09.96	Saksnr. 83/96
Merknader	Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl.§ 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. § 93. Evt. merknader: **Det skal monteres brannslukningsapparat (6 kg ABE)**		

UNDERSKRIFT

NORD-FRON KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
2640 Vinstra

Stad	Dato	Sign./Stempel
VINSTRA	13.12.96	Odd Magne Skeltern

Kopi sendt				
	☐	Ansvars-havande	Namn	Adresse
	☒	Andre	Namn Fron ligningskontor	Adresse Vinstra
			Namn	Adresse
			Namn	Adresse
			Namn	Adresse

Nord-Fron kommune
~Midt i Peer Gynts rike~



Kommuneplanens arealdel 2018 – 2029

Planføresegner

Vedtatt av Kommunestyret 19.6.2018 i KOM-sak 57/18

Innhald

Innleiing 4
§1 Generelle føresegner (pbl § 11-9) 4
§1.1 Plankrav (pbl §11-9 nr 1) 4
§1.1.1 Plankrav for bygg og anlegg 4
§1.2 Utbyggingsavtaler (pbl. §11-9 nr 2) 4
§1.3 Rekkefølgjeføresegner (pbl. §11-9 nr 4) 5
§1.4 Universell utforming (pbl. §11-9 nr 4) 5
§1.5 Uteareal for barn og unge (pbl. § 11-9 nr 5) 5
§1.6 Vatn og vassdrag (pbl § 11-11 nr 5) 5
§1.6.1 Byggjeforbod langs vatn og vassdrag 5
§1.6.2 Overvasshåndtering 5
§1.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø (pbl §11-9 nr 6 og 7) 6
§1.8 Energikjelder (pbl. 11-9 nr 3) 6
§1.9 Kulturminnevern 6
§1.10 Vatn- og avløpsnett 6
§2 Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr 1) 6
§2.1 Bustadbygging 6
§2.2 Fritidsbusetnad 7
§ 2.2.1 Generelle reglar for fritidsbustader 7
§2.2.2 Fritidsbusetnad i regulerte områder i Skåbu 7
§2.2.3 Fast busetjing på fritidseigedom 8
§2.3 Sentrumsformål 8
§2.4 Forretningsføremål inkludert kjøpesenter 8
§2.5 Næringsområde 9
§2.6 Forretning/næring 9
§2.7 Bygg for offentlig eller privat tenesteyting 9
§2.8 Idrettsanlegg 9
§2.9 Grav- og urnelundar 9
§2.10 Fritids- og turistformål 9
§2.11 Råstoffutvinning 9
§ 2.12 Andre formål 10
§2.13 Kombinerte formål 10
§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2) 10
§3.1 Haldningsklasser for avkjørsler og byggegrensar (pbl 11-10 nr 4) 10
§3.2 Jernbane 10

§3.3 Infrastruktursone gangbru 10
§4 Grønstruktur (pbl § 11-7 nr 3, jf. pbl. § 11-9 nr 6) 10
§5 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF-formål – pbl § 11-7 nr 5) 11
§5.1 Utbygging i LNF-områda 11
§5.2 Spreidde bustader i LNF-områder 11
§5.3 Setre i LNF-områder 11
§5.4 Spreidde fritidsbustader i LNF-områder 11
§5.5 Spreidde næringsbygg i LNF-områder 11
§6 Bruk og vern av vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 2 og 5) 12
§6.1 Råstoffutvinning i vassdraga 12
§7 Omsynssoner (pbl. § 11-8) 12
§7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 bokstav 8) 12
§7.1.1 Kartlagt faresone for skred 12
§7.1.2 Faresone for flaum 12
§7.1.3 Aktsemdområde for skred 12
§7.1.4 Vernskog for skred 12
§7.1.5 Sikringssone drikkevatn (pbl §11-8 bokstav a) 12
§7.1.6 Høgspent (pbl §11-8 bokstav a) 12
§7.1.7 Sikringssone for verna vassdrag 13
§7.1.8 Skytebane 13
§7.1.9 Støy 13
§7.2 Soner med særlig angitt omsyn (pbl § 11-8 bokstav c) 13
§7.2.1 Seterområde med særlege kulturlandskapsomsyn 13
§7.2.2 Nasjonalt villreinområde 13
§7.2.3 Buffersone til nasjonalt villreinområde 13
§7.2.4 Utviklingssone til nasjonalt villreinområde 14
§7.2.5 Pilgrimsleia 14
§7.2.6 Krav om felles planlegging 14
§ 7.3 Bandlegging (pbl § 11-8 d) 14
§7.3.1 Bandlegging etter naturvernlova og naturmangfaldlova 14
§7.3.2 Omsynssone D - Bandlegging etter kulturminnelova (pbl § 11-8 d) 14

Innleiing

Kommuneplanens arealdel er kommunens overordna dokument knytt til arealforvaltning, og skal saman med kommuneplanens samfunnsdel vise ønska samfunnsutvikling, behov for vern og utbygging og framtidig arealbruk. Kommuneplanens arealdel skal, saman med plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhøyrande forskrifter, leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging.

Plankartet og planføresegnene har juridisk verknad etter pbl. § 11-6, og dei juridisk bindande føresegnene etter pbl §§ 11-8 til 11-11 er ramma inn. Resten av teksta i denne planføresegna er å sjå på som retningslinjer for tolking og handheving av planen.

Kommuneplanens arealdel gjeld framfor eldre planer, men fell bort for eit avgrensa område dersom kommunestyret vedtek reguleringsplaner som ikkje er i samsvar med kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 1-5.

Planen er delt inn i følgjande formål:

- Bygg og anlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Grønstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsformål
- Bruk og vern av vassdrag
- Omsynssoner.

§1 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

§1.1 Plankrav (pbl §11-9 nr 1)

§1.1.1 Plankrav for bygg og anlegg

- Innanfor områder avsett til bygg og anlegg kan det ikkje startast opp tiltak etter pbl §§ 20-1, 20-3 og 20-4 før området inngår i godkjent reguleringsplan, jf. pbl. § 1-6.
- Reguleringsplan skal enten utarbeidast som områderegulering etter pbl. § 12-2 eller detaljregulering etter pbl. § 12-3. Private planer skal alltid utarbeidast som detaljreguleringsplaner.
- Unntatt frå kravet til reguleringsplan er:
  - Utbygging på enkelttomter avsett til utbyggingsformål for bustad eller fritidsbustad når enkelttomta ikkje inngår i et større utbyggingsområde.
  - Søknader etter pbl. §§ 20-1, 20-3 og 20-4 på eigedommar det allereie er bygd på eller godkjente og frådelte tomter avsett til bustad eller fritidsbustad.

Det skal settast av nødvendig areal for å oppretthalde ein grønstruktur innanfor alle reguleringsplaner, og åtkomst til allereie etablert skiløype- og turstignett utanfor planområdet skal sikrast gjennom etablering av samanhengande grøntområde/grøne korridorar.

§1.2 Utbyggingsavtaler (pbl. §11-9 nr 2)

- Utbyggingsavtaler kan nyttast mellom tiltakshavar og kommunen innanfor alle typar av tiltak som loven gir moglegheit til, jfr pbl § 17-2 og KOM-sak 56/18. Behov for utbyggingsavtale og innhald i denne skal avklaras på oppstartsmøte.

§1.3 Rekkefølgjeføresegner (pbl. §11-9 nr 4)

- Innanfor områder med fleire nærliggande fritidsbustader utløyser enkeltsøknader om utsleppsløyve krav om felles planlegging av avløpsordning for hele området.
- Utbygging i områder avsett til bustad og næringsformål (både eksisterande og nye) kan ikkje startast opp før det ligg føre følgjande teknisk infrastruktur:
  - Vatn og avløp.
  - Trafikksikker åtkomst inkludert avkøyringsløyve frå hovudveg.
  - Gang- og sykkelvegar.
- Det er krav om samtidig ferdigstilling av bustader/anlegg og fellestiltak som leike- og uteopphaldsareal.

De til ein kvar tids gjeldande hovudplanar for vann og avløp skal leggas til grunn ved vurdering av ny utbygging.

§1.4 Universell utforming (pbl. §11-9 nr 4)

- Det skal tas omsyn til universell utforming både i planlegginga og i kvar enkelt byggesak. Nye sentrumsnære bustader bør være universelt utforma og nye felles uteareal skal være universelt utforma. Universell utforming skal leggast til grunn for all kommunal byggjeverksemd.

§1.5 Uteareal for barn og unge (pbl. § 11-9 nr 5)

- Det skal avsettast felles uteareal for barn og unge i nærleiken av bustadene, ved utarbeiding av reguleringsplaner i områder avsett til bustader.

§1.6 Vatn og vassdrag (pbl § 11-11 nr 5)

§1.6.1 Byggjeforbod langs vatn og vassdrag

- Det er ikkje lov til å gjennomføre arbeid eller tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-3 og 20-4 innafor ei sone på 100 meter frå vatn og hovudvassdrag. Som hovudvassdrag reknar ein vatn og vassdrag over 50 daa.
- Det er ikkje lov til å gjennomføre arbeid eller tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-3 og 20-4 innafor ei sone på 50 meter frå mindre vatn og vassdrag, så sant vatnet eller vassdraget har årssikker vassføring.
- Byggjeforbodet gjeld ikkje for område der arealbruk i strid med forbodet er avklart i reguleringsplan.
- Byggjeforbodet gjeld ikkje for naust, båtplassar, brygger mv som er nødvendig for utøving av primærnæring, anlegg for vassforsyning/avløp eller vedlikehald av vegar. Kantvegetasjonen langs alle vatn og vassdrag skal sikrast og oppretthaldast, og det skal sikrast tilkomst til strandsona for allmenheita.

§1.6.2 Overvasshåndtering

- Ved regulering og søknad om tiltak skal det, i tillegg til leke- og opphaldsareal, sikrast tilstrekkelig areal for lokal overvassdisponering og infiltrasjon i grunnen.
- Bygningar og anlegg skal utformast slik at naturlige flomveier bevaras og risikoen for overvassflom reduserast.
- Overvasstiltak skal planleggast som bruks- og opplevingselement i uteareal.
- Blå-grønstruktur, som naturlige vassførekomstar, kunstige vass-speil, vegetasjon og parkanlegg, skal være opparbeidd før bruksløyve blir gitt.
- Opne strekningar for elver, bekker, vann og dammar skal oppretthaldast.
- Utforming av blå-grønstruktur skal gjeres på en slik måte at strukturen ikkje hindrar infiltrasjon og fordrøying.
- Grunnforhold med naturlig infiltrasjon skal oppretthaldast.

§1.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø (pbl §11-9 nr 6 og 7)

- I utbyggingsområder for fritidsbustader skal deler av eksisterande vegetasjon bevarast, for å hindre siluettverknad frå ny fritidsbusetjing i området. Det skal også etablerast grøne korridorar som sikrar utbyggingsområder åtkomst til felles etablerte skiløyper og turstiar.

Ved utbygging av nye områder, skal det tas omsyn til friluftsliv, eksisterande stiar og skiløyper. Landskapselement som er visuelt utsatt eller utgjør en viktig del av natur- og kulturmiljøet skal tas omsyn til.
Kablar for strøm, TV, internett, vassboren varme og annen infrastruktur skal leggast i bakken. Kabeltrasear og trasear for vann og avløp som ikkje kan leggas i veg, skal revegeterast med stadeigen vegetasjon.

§1.8 Energikjelder (pbl. 11-9 nr 3)

Det skal nyttast alternative fornybare energikjelder i alle nye kommunale bygg over 300 m^2.

§1.9 Kulturminnevern

Plikta til å undersøkje etter kulturminnelovens § 9 skal oppfyllast i forbindelse med utarbeidinga av reguleringsplaner, samt ved alle offentlige og større private tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan. Eksemplar på slike tiltak er store driftsbygningar i landbruket, landbruksveger, VA-anlegg og e-verkstiltak. Tiltakshavar har sjølv ansvar for å kontakte kulturminnemyndighetene og sørgje for at tiltaks- og reguleringsområdet blir avklart i forhold til kulturminner.
Alle kulturminner frå 1537 eller tidlegare er automatisk freda med heimel i kulturminnelova §§ 4, 6 og 8. Automatisk freda er også de til ein kvar tid ståande byggverk med opphav frå perioden 1537 – 1649. Alle tiltak som kan røre ved slike kulturminner skal leggast fram for kulturminnemyndighetene.
Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det rører ved kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. kulturminneloven § 8. Melding om funnet skal sendes til kulturminnemyndighetene utan ugrunna opphald, slik at desse kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkåra for dette. Tiltak som kan røre ved kulturminner eller kulturmiljø skal leggast fram for kulturmyndighetene for uttale. Alle tiltak ut over vanlig vedlikehald på bygningar frå før 1850 skal meldes til kulturminnemyndighetene. Søknader om tiltak på sefrak-registrerte og andre verneverdige bygningar skal leggjast fram for kulturminnemyndighetene for vurdering.

§1.10 Vatn- og avløpsnett

Det er ikkje tillate å leggje inn vatn utan at avløpsløysinga er godkjend av kommunen. Alle separate avløpsanlegg skal inngå i ein heilskapleg vatn- og avløpsplan. Dersom det kjem offentleg vatn og/eller avløp i eit område, skal alle som har eller skal ha innlagt vatn eller avløp knytte seg til det offentlege ledningsnettet, uavhengig av om eigedommen har private anlegg frå før.

§2 Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

§2.1 Bustadbygging

Følgjande føresegner skal gjelde for uregulerte områder avsett til bustadføremål:

- Samla bebygd areal (BYA) for kvar tomt skal ikkje overstige 40% av tomtestørrelsen. Totalt BRA skal ikkje overstige 450 m^2.
- Høgda på bygget skal ikkje overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bustadhus og garasje skal ha same takform, og tak skal tekkes med matte materialar.

- Terreng brattare enn 1:4 bør ikkje byggjast på.

§2.2 Fritidsbusetnad

Det er eigne føresegner for område avsett til fritidsbusetnad i Skåbu (§2.2.2), i LNF-områder med spedt fritidsbusetnad (§5.5) og innanfor omsynssona for seterområde (§5.2 og §7.2.1).

§ 2.2.1 Generelle reglar for fritidsbustader

Føresegnene under er retningsgivande for detaljregulering av områder avsett til fritidsbusetnad.

- Samla bruksareal (BRA) pr tomt skal ikkje overstige 180 m^2, der 30 m^2 BRA er avsett til ikkje overbygd parkeringsareal.
- Utnyttinga av tomta (%TU) skal ikkje overstige 20% bebygd areal (BYA).
- Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader, og taktekkingsmaterialet skal være torv, tre, skifer eller anna ikkje-reflekterande materiale.
- Gesimshøgda skal ikkje overstige 4,0 meter og mønehøgda skal ikkje overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Terrasse eller veranda skal maksimalt være 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal arealgrense for inngjerda areal er 300 m^2 pr tomt, eksklusiv bebygd areal. Det er berre lov å føre opp samanhengande gjerde, og alle grinder skal slå utover for å hindre at beitedyr går seg fast. Gjerdet skal føres opp på ein slik måte, og være slik vedlikehalde, at det ikkje er farleg for folk eller husdyr. Gjerdet skal være minimum 1,10 meter høgt, og så sterkt og tett at det held husdyr ute. Det er ikkje lov med elektrisk gjerde, med unnatak for Avstjønna som har eigne reglar i reguleringsplan. Gjerdet skal ikkje stenge sti eller råk for allmenn bruk. Før gjerde kan førast opp i samsvar med kommunens gjerdereglar, skal det sendast skriftleg varsel til kommunen. Kommunen varslar aktuelle beitelag om oppføringa, med kopi til hytteeigar/tiltakshavar. I særlege tilfelle, når særlege forhold eller omsynet til beite, miljø eller allmenn ferdsel tilseier det, kan kommunen fråvike dei generelle retningslinene.

§2.2.2 Fritidsbusetnad i regulerte områder i Skåbu

Følgjande føresegner gjelder for regulerte områder for fritidsbusetnad i Skåbu, frå og med Bakkerud-Risdal og med unnatak av områda i Vinstervatna:

- Samla bruksareal (BRA) pr tomt skal ikkje overstige 330 m^2, der 30 m^2 BRA er avsett til ikkje overbygd parkeringsareal.
- Utnyttinga av tomta (%TU) skal ikkje overstige 20% bebygd areal (BYA).
- Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader, og taktekkingsmaterialet skal være torv, tre, skifer eller anna ikkje-reflekterande materiale.
- Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,0 meter og mønehøgda skal ikkje overstige 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Terrasse eller veranda skal maksimalt være 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal arealgrense for inngjerda areal er 300 m^2 pr tomt, eksklusiv bebygd areal. Det er berre lov å føre opp samanhengande gjerde, og alle grinder skal slå utover for å hindre at beitedyr går seg fast. Gjerdet skal førast opp på en slik måte, og være slik vedlikehalde, at det ikkje er farlig for folk eller husdyr. Gjerdet skal være minimum 1,10 meter høgt, og så sterkt og tett at det held husdyr ute. Det er ikkje lov med

elektrisk gjerde. Gjerdet skal ikkje stenge sti eller råk for allmenn bruk. Ført gjerde kan føres opp i samsvar med kommunens gjerderegler, skal det sendes skriftlig varsel til kommunen. Kommunen varslar aktuelle beitelag om oppføringa, med kopi til hytteeigar/tiltakshavar. I særlege tilfelle, når særlege forhold eller omsynet til beite, miljø eller allmenn ferdsel tilseier det, kan kommunen fråvike dei generelle retningslinene.

§2.2.3 Fast busetjing på fritidseigedom

For at kommunen skal kunne gi løyve til fast busetjing på fritidseigedom, må følgjande vere på plass:

- Det må vere innlagt vatn og avløp, anten via kommunalt leidningsnett eller via godkjend privat anlegg.
- Eigedomen skal ha vinterbrøytt veg, og eigar skal sørgje for at det er framkommeleg til huset, eksempelvis brøytt og strøydd når det er behov for det.
- Bygget skal tilfredsstille gjeldande krav i Byggteknisk forskrift (TEK). Tiltakshavar skal nytte fagleg bistand, og levere rapport frå denne om byggets tilstand ut frå krava i gjeldande TEK til kommunen saman med søknad om bruksendring:
  - Kravet om tilgjengelig bueining.
  - Bueiniga skal ha minst eit bad og toalett. Størrelse og planløysing skal være slik at det er fri golvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,5 m framfor toalett, minimum 0,9 m fri golvplass på den eine sida av toalettet og minimum 0,2 m på den andre sida. Det skal være fri passasjebredde på 0,9 m fram til fri plass ved sida av toalett. Det skal være muligheit for trinnfri dusjsone. Vegg i dusj og toalettsone skal gi festemuligheit for ettermontering av nødvendig utstyr.
  - Bueining skal ha ventilasjon som sikrar en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m^3 pr. time pr. m^2 golvareal når romma eller bueininga er i bruk og minimum 0,7 m^3 pr. time pr. m^2gulvareal når romma eller bueininga ikkje er i bruk.
    Soverom skal tilføres minimum 26 m^3 friskluft pr. time pr. sengeplass når rommet eller bueininga er i bruk.
  - Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillande effektivitet.
  - Bueininga skal ha skorstein.
- Det kan etter nærare grunngjeve søknad gis dispensasjon frå følgjande krav:
  - Krava til energieffektivitet for bustadhus, føresett at fritidsbustaden er mellom 70 – 150 m^2. Er fritidsbustaden under 70 m^2, skal den uansett tilfredsstille krava til energieffektivitet for fritidsbustader mellom 70 – 150 m^2 for at bruksendring kan tillates.
  - Kravet til installasjon av balansert ventilasjon.
- Det skal meldast flytting via Folkeregisteret til ny godkjend bustad, etter at det er gitt løyve til bruksendring frå fritidsbustad.
- Det blir innvilga gratis skuleskyss etter søknad ut frå gjeldande reglar. Minsteavstand mellom bustad og opplæringsstad tek ikkje sikte på å imøtekomme eit absolutt krav om transport frå dør til dør. Det blir kravd at eleven går fram til næraste haldeplass. Som rimeleg gangavstand til haldeplass reknast f.t 1 km for 1. kl., 2 km for 2. – 10. klasse.

§2.3 Sentrumsformål

- Areal avsett til sentrumsformål kan nyttast til forretning, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, bustader, leikeplass, torg, parkeringsareal, grøntareal og trafikkareal.

§2.4 Forretningsføremål inkludert kjøpesenter

- For områder avsett til forretningsformål innanfor sentrumssona på Vinstra tillates det oppført kjøpesenter.
- For områder avsett til forretningsformål utanfor sentrumssona på Vinstra, inkludert

områder i Skåbu og Kvam, tillates det oppført bygningar for detaljvarehandel med bruksareal på inntil 1.500 m^2 bruksareal (BRA).
- Utnyttinga av tomta (%TU) skal være på minimum 80% bebygd areal (BYA) inkludert parkeringsareal.
- Det skal vera minst 2 etasjar i sentrumssona på Vinstra.

§2.5 Næringsområde

- Områder avsett til næringsformål skal nyttast til industri, handverk eller lagerbygg.
- Utnyttinga av tomta (%TU) skal minimum være på 80% BYA inkludert parkeringsareal. Det tillates ikkje forretningsverksemd eller varehandel i områder avsett til næringsområde.

§2.6 Forretning/næring

- For område med kombinert formål forretning/næring tillates det ikkje detaljvarehandel. I desse områda kan det etablerast handverks- og produksjonsbedrifter, lagerverksemd, garasjeanlegg for transport- og anleggsmaskiner samt handel med plass- og/eller transportkrevjande varegrupper; mellom anna motorkjøretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer og utsal frå planteskular/hagesenter med tilhøyrande kontor og anlegg.

§2.7 Bygg for offentlig eller privat tenesteyting

- Det tillates bare tiltak knytt til offentleg eller privat tenesteyting. I område BT06 skal det vera høg utnytting, med ei tomteutnytting på minimum 60% BYA. Det skal vera minst 2 etasjar.

§2.8 Idrettsanlegg

- I område avsett til idrettsanlegg kan det berre førast opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegget/idrettslaget å gjere.

§2.9 Grav- og urnelundar

Det er avsett areal til grav- og urnelundar ved kyrkjer og kapell i Nord-Fron. Delar av desse areala er heilt eller delvis uregulerte, og det blir sett krav om reguleringsplan for ei eventuell framtidig utviding.

§2.10 Fritids- og turistformål

- Områder for fritids- og turistformål omfattar bygningar og anlegg for turistbedrifter, utleigeeiningar, campingplasser, leirskoler og hotell.
- For utleigeeiningar gjelder føresegner og retningslinjer gitt i § 2.2.

§2.11 Råstoffutvinning

- For områder avsett til råstoffutvinning (massetak og steinbrot) kan det ikkje etablerast uttak før området inngår i godkjent reguleringsplan etter pbl §§ 12-2 eller 12-3. Reguleringsplanen skal omhandle avslutning av uttaket og tilbakeføring til regulert etterbruk.
- Unntak gjelder for massetak som behandlast etter forskrift om veger til landbruksformål § 1-2, dvs. uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for å anleggje eller vedlikehalde veganlegg. Ved avslutning skal arealet revegeterast.

Det er krav om konsesjon for drift og reguleringsplan for alle massetak med uttaksvolum på 10.000 m^3 eller meir.

§ 2.12 Andre formål

Det er avsett areal til andre formål på fleire område i kommunen. Desse kan nyttast til miljøstasjon, motorsportanlegg, skytebaner, museum, massedeponi, snødeponi, bunnlastsperre, VA-anlegg (grunnvassuttak, vassbehandlingsanlegg, reinseanlegg mv). Føremålet for det enkelte området går fram av plankartet.

§2.13 Kombinerte formål

Det er avsett areal til kombinerte formål i planen, både næring/offentleg og privat tenesteyting, næring/massetak, forretning/næring og forretning/næring/massetak. Områda vil krevje reguleringsplan før dei kan byggjast på. Kombinert formål omfattar også bustad/forretning, råstoffutvinning/næring (Brynsmoen), festival/camping (Kåja) og friluftsområde i vassdrag/dam med lausmasse (Storåa). For desse områda er det allereie vedteke reguleringsplanar.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)

§3.1 Haldningsklasser for avkjørsler og byggegrensar (pbl 11-10 nr 4)

Følgjande haldningsklasser og byggegrensar skal nyttast til dei ulike funksjonsklassane. Funksjonsklassane er vist med bokstav på plankartet.

	Funksjonsklasse	Haldningsklasse avkjørslar	Byggegrense
A	Nasjonal hovudveg	Meget streng haldning	50 eller 100 m
B	Regional hovudveg	Streng haldning	50 m
C	Lokal hovudveg	Streng haldning	30 m
D	Lokal hovudveg	Mindre streng haldning	20 m
E	Lokal atkomstveg	Lite streng haldning	15 m

§3.2 Jernbane

Det er forbode utan særskild løyve frå sporeigar å føre opp bygning, anlegg eller anna installasjon eller å foreta utgraving eller oppfylling mv innanfor ei sone på 30 meter frå næraste spor si midtlinje. Dette gjeld også om det ligg føre reguleringsplan med anna byggjegrense eller at det med heimel i anna lovverk er gjeve rett til å etablere anlegg eller installasjon innanfor 30 meter rekna frå næraste spor si midtlinje. Løyve er ikkje naudsynt når sporanlegget er ein del av offentleg eller privat veg. Køyrevegens eigar kan fastsetje vilkår for slikt løyve. Vilkåra skal særleg ta omsyn til jernbanesikkerheita, jarnbanens si uforstyrra drift og behovet for vedlikehald og eventuelle seinare utviding av køyrevegen.

§3.3 Infrastruktursone gangbru

I infrastruktursone gangbru H410_1, kan det etablerast gangbru over Laugen.

§4 Grønstruktur (pbl § 11-7 nr 3, jf. pbl. § 11-9 nr 6)

Det er berre tillate med bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Organiserte friluftsaktivitetar som krev enkle installasjonar som f.eks gapahuk, kan tillatast ført opp ved løyve frå grunneigar. Vanleg skogskjøtsel- og fornying er tillate. Atkomst til viktige grøntområde skal sikrast i reguleringsplanar.

§5 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF-formål – pbl § 11-7 nr 5)

§5.1 Utbygging i LNF-områda

- I LNF-områda er det berre lov med tiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr 5 a.

I skiløypetrasear kan grunnen arbeidast slik at steinar og vegetasjon som er til hinder fjernes, føresett at grunneigar har gitt løyve. Det kan også leggast til rette for nye skiløypetrasear i samråd med grunneigar, utan ytterlegare søknad, med unntak av skiløypetrasear i verneområda Rondane nasjonalpark, Flakkstjønna naturreservat og Frydalen landskapsvernområde som krev særskilt løyve frå vernestyresmaktene. Plikta til å undersøkje etter kulturminnelovens § 9 skal oppfyllast i forbindelse med etablering eller rydding av skiløypetrasear.

§5.2 Spreidde bustader i LNF-områder

Følgjande føresegner gjeld for områder avsett til spreidd bustadbygging i LNF-områder:

- Samla bebygd areal (BYA) for kvar tomt skal ikkje overstige 40% av tomtestørrelsen. Totalt BRA skal ikkje overstige 450 m^2.
- Høgda på bygget skal ikkje overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bustadhus og garasje skal ha same takform, og tak skal tekkes med matte materialar.

Terreng brattare enn 1:4 bør ikkje byggjast på.

§5.3 Setre i LNF-områder

Gjeld for alle setre i LNF-områda, med unntak av setre i Frydalen landskapsvernområde, der Regionalplan for Rondane-Sølnkletten og verneforskrifta for Frydalen landskapsvernområde skal leggjast til grunn.

- Samla bruksareal (BRA) for busetnad pr tomt skal ikkje overstige 150 m^2.
- Alle bygningar på setra skal være i samsvar med tradisjonell byggeskikk.
- Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader, og taktekkingsmaterialet skal være torv, tre, skifer eller anna ikkje-reflekterande materiale.
- Gesimshøgda skal ikkje overstige 4,0 meter og mønehøgda skal ikkje overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Terrasse eller veranda skal maksimalt være 0,5 meter over gjennomsnittlig planert ter reng.

§5.4 Spreidde fritidsbustader i LNF-områder

For områder avsett til spreidd fritidsbusetnad i LNF-områder gjeld føresegnene i § 2.2.1 fullt ut, med unntak av dei områda som kjem inn under §7.2.1 (seterområde med særlege kulturlandskapsomsyn, §7.2.2 (nasjonalt villreinområde) og §7.2.3 (buffersona til nasjonalt villreinområde).

§5.5 Spreidde næringsbygg i LNF-områder

- Spreidde næringsbygg i LNF-områder omfattar kombinasjonsverksemd mellom tradisjonelt landbruk og kulturbasert næring samt aktivitetsområder.
- I område LSN1 (Øykjelykkjesetra) kan det byggjast nødvendige bygningar knytt til den kulturbaserte næringa, av dette kan inntil 200 m^2 bruksareal (BRA) nyttast til busetnad/overnatting.
- Aktivitetsområde skal ikkje leggjast til rette for overnatting, men det kan gjørast enkel tilrettelegging og føres opp nødvendige bygningar knytt til dei aktivitetane som blir drive der.

§6 Bruk og vern av vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 2 og 5)

For område avsett til bruk og vern av vassdrag, er det ikkje lov å starte opp nye bygge- og anleggstiltak.

§6.1 Råstoffutvinning i vassdraga

I Gudbrandsdalslågen og Frya kan det ikkje drivast råstoffutvinning før det inngår i godkjend reguleringsplan etter pbl. §§ 12-2 eller 12-3 eller ved søknad.

Regional plan for Lågen med sidevassdrag skal leggje føringar for saksbehandlinga.

§7 Omsynssoner (pbl. § 11-8)

§7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 bokstav 8)

§7.1.1 Kartlagt faresone for skred

Innafor omsynssone H310_2 kartlagt faresone for skred, er det ikkje tillate med byggetiltak, jfr pbl § 1-6. Dersom det skal opnast for nye byggetiltak (pbl §1-6) skal tilstrekkeleg sikkerheit mot skred jfr sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift, være dokumentert ivaretatt gjennom fagleg tilfredsstillande sikring før bygging kan starte.

§7.1.2 Faresone for flaum

Innafor omsynssone H320_1 flaumfare, er det ikkje tillate med byggetiltak, jfr pbl § 1-6. Dersom det skal opnast for nye byggetiltak (pbl §1-6) skal tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum jfr sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift, være dokumentert ivaretatt gjennom fagleg tilfredsstillande sikring før bygging kan starte.

§7.1.3 Aktsemdområde for skred

Innanfor omsynssone H310_1 aktsemdområde for skred, kan det ikkje gjennomførast byggjetiltak jfr pbl §1-6 før det er klart at området kan vise tilstrekkeleg sikkerheit anten gjennom friskmelding som ei følgje av farekartlegging eller etter ei fagleg utgreidd sikring i samsvar med sikkerheitsklasser og sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift.

§7.1.4 Vernskog for skred

Innanfor omsynssone H310_3, vernskog for skred, krev mogleg hogst eller andre tiltak som kan gi auka fare for skred for nedanforliggande område ny kartlegging av skredfare.

§7.1.5 Sikringssone drikkevatn (pbl §11-8 bokstav a)

Det er ikkje tillate med tiltak som kan forureine drikkevatnet. Alle tiltak innafor område avsett til sikringssone for drikkevatn skal inngå i godkjend reguleringsplan etter pbl. §§ 12-2 og 12-3.

§7.1.6 Høgspent (pbl §11-8 bokstav a)

Ved nye bygg eller endring av eksisterande bygg innanfor omsynssone for høgspent, skal det leggjast fram ei berekning av styrka på elektronisk felt. Dersom magnetfeltet overstig 400 nT skal det utgreiast tiltak for å senke nivået.

Nye bustader, skoler, barnehagar, leikeplasser mv skal ikkje overskride grensa på maksimalt 400 nT. Noe høgare eksponering kan aksepterast ved andre bygg dersom konsekvensane av feltreduserande tiltak blir urimeleg store.

§7.1.7 Sikringssone for verna vassdrag

Innafor nedbørsfeltet til verna vatn og vassdrag (omsynssone for verna vassdrag) er byggegrensa 100 meter, der ikkje anna går fram av reguleringsplan. Alle bekker og vatn innanfor nedslagsfelta til desse vassdraga skal forvaltas i tråd med rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

§7.1.8 Skytebane

Skytebaner i kommunen er avsett med faresone. Innafor faresona skal det ikkje startest opp tiltak som kan komme i konflikt med verksamheita, med omsyn til støy, fare og sikkerhet. Eventuelle tiltak må utgreiast i forhold til eventuelle konfliktar.

§7.1.9 Støy

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal leggjast til grunn ved behandling av tiltak nær støykjelder. Støyømfintlege tiltak skal ikkje lokaliserast innanfor kartlagt raud sone. Ved tiltak innafor gul sone skal det gjerast støyberekningar og etablerast Tiltak mot støy dersom grenseverdiane i T-1442 blir overskride.

§7.2 Soner med særlig angitt omsyn (pbl § 11-8 bokstav c)

§7.2.1 Seterområde med særlege kulturlandskapsomsyn

Gjeld Tjønnsetra (H550_1), Hattdalssetra (H550_2), Breistulen (H550_3), Muvatnet (H550_4), Strålvatnet (H550_5), Flekkvatnet (H550_6), Åkrevatna (H550_7) og Buøya i Kaldfjorden (H550_8).

Innafor soner avsett til seterområder med særlege kulturlandskapsomsyn er det forbode å byggje på eller utvide eksisterande fritidsbustader eller hytteeigedommar, jfr pbl § 11-9 nr 5. Utval for plansaker kan likevel gi løyve til utviding av eksisterande hytter/buer som er opne for allmenn bruk. Fram til hyttene i desse områda kan det ikkje førast fram elektrisk straum eller byggjast veg for motorisert ferdsel. I desse områda kan det heller ikkje leggjast inn vatn eller leggjast til rette for avlaup frå hyttene, jfr pbl § 11-9 nr 3.

§7.2.2 Nasjonalt villreinområde

For nasjonalt villreinområde skal ein leggja regionalplan for Rondane –Sølnkletten med tilhøyrande forskrifter til grunn for all saksbehandling, men med følgjande presiseringar:

For fritidsbustader i reguleringsplan for Koltjønnlia hytteområde, som ligg innanfor nasjonalt villreinområde gjeld reglane i § 2.2.1, med unntak av dei punkta som er nemnd nedanfor:

- Samla bruksareal (BRA) pr. tomt skal ikkje overstige 140 m^2, der 30 m^2 BRA er avsett til ikkje overbygd parkeringsareal. Samla bruksareal (BRA) for bygg skal ikkje vera større enn 110 m^2.

§7.2.3 Buffersone til nasjonalt villreinområde

For fritidsbustader i regulerte områder for fritidsbustader innanfor buffersona til nasjonalt villreinområde gjeld reglane i § 2.2.1, med unntak av dei punkta som er nemnd nedanfor:

- Samla bruksareal (BRA) pr. tomt skal ikkje overstige 150 m^2, der 30 m^2 BRA er avsett til ikkje overbygd parkeringsareal for reguleringsplan for Flakken. Samla bruksareal (BRA) for bygg skal ikkje vera større enn 120 m^2.
- Samla bruksareal (BRA) pr. tomt skal ikkje overstige 80 m^2 for reguleringsplan for Avstjønna. Samla bruksareal (BRA) for bygg skal ikkje vera større enn 80 m^2.

For fritidsbustader på allereie utbygde tomter for fritidsbustader i LNF-områder innanfor buffersona til nasjonalt villreinområde er reglane i § 2.2.1 retningsgivande ved behandling av dispensasjonssøknaden, med unntak av dei punkta som er nemnd nedanfor:

- Samla bruksareal (BRA) pr. tomt skal avklarast etter ei konkret dispensasjonsbehandling ut frå behov samt plassering i forhold til villreinens leveområde.

§7.2.4 Utviklingssone til nasjonalt villreinområde
For fritidsbustader i regulerte områder for fritidsbustader innanfor utviklingssona til nasjonalt villreinområde gjeld reglane i § 2.2.1 fullt ut.

§7.2.5 Pilgrimsleia
Pilgrimsleia er vist med ei 10 meters brei omsynssone i LNF-områda. Pilgrimsleia skal vere open for allmenn ferdsel, og all verksamheit innafor omsynssona skal ta omsyn til at området er ein del av eit kulturhistorisk miljø. Forslag til justering av leia skal sendas på høyring til bl.a kulturminnestyresmaktene. Der leia følgjer historiske vegfar bør vegen sin karakter bli oppretthalde. Kvaliteten ved opplevinga og viktige utsiktsliner langs leia må sikrast, til dømes innsyn til kyrkjer, vakre landskap og vassdrag. Skilting og tilrettelegging skal følgje standardmalar for Pilgrimsleia.

§7.2.6 Krav om felles planlegging
Innafor omsynsone H810_1 Fefor (BF31), H810_2 Fefor (BF01), H810_3 Campus Vinstra og H810_4 Skåbu er det krav om felles planlegging.

§ 7.3 Bandlegging (pbl § 11-8 d)

§7.3.1 Bandlegging etter naturvernlova og naturmangfaldlova
Følgjande område er freda etter naturvernlova og naturmangfaldlova:

- Rondane nasjonalpark
- Langsua nasjonalpark
- Flakkstjønna naturreservat
- Sula naturreservat
- Liadalen naturreservat
- Hersjømyrin naturreservat
- Murulonin naturreservat
- Solbrålia naturreservat
- Frydalen landskapsvernområde
- Espedalen landskapsvernområde.

§7.3.2 Omsynssone D - Bandlegging etter kulturminnelova (pbl § 11-8 d)
På gardane Hågå nordre, Megarden, Risdal nordre, Øyum og Sikkilsdalssetra er det bygningar som er freda i medhald av lov om kulturminne §15. Desse er avmerkt i plankartet med omsynssone H730_1. For tiltak ut over vanleg vedlikehald i samband med freda bygningar og anlegg, skal det søkjast om dispensasjon frå kulturminnelova hos kulturminnestyresmaktene.

Det er også i regulert inn område for vern av kulturminne i fleire reguleringsplanar. Også desse er avmerkt i plankartet med omsynssone H730_1.

Utskriftsdato: 23.03.2026

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	203	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sikkilsgrenda 51, 2643 SKÅBU								

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**
Ubebygd tomt bolig-fritid	1 575,00 kr
Sum	**1 575,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Ubebygd tomt bolig-fritid	0%	450000	3.50	1/1	0 %	1 575,00 kr	393,75 kr
					Sum	**1 575,00 kr**	**393,75 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: 23.03.2026

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	203	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sikkilsgrenda 53, 2643 SKÅBU								

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**
Målerleige <26mm etter 010725	186,88 kr
Ab.gebyr kloakk sone 3 etter 010725	2 709,98 kr
A Konto Vatn	390,60 kr
A Konto Kloakk	455,60 kr
Renovasjon fritid med VA	1 935,00 kr
Feieavg./Tilsyn Hytte	448,00 kr
A konto kloakk etter 010725	419,16 kr
Forbruk Vatn	624,80 kr
Ab.gebyr vatn sone 3	1 731,88 kr
Forbruk Kloakk	761,60 kr
- A Konto Kloakk	-238,00 kr
Ab.gebyr kloakk sone 3	2 945,62 kr
A Konto vatn etter 010725	359,36 kr
Ab.gebyr vatn sone 3 etter 010725	1 593,32 kr
Målerleige < 26mm	203,12 kr
- A Konto Vatn	-195,25 kr

Eiendomsskatt - Fritidsbolig	7 220,00 kr
Sum	**21 551,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon fritid med VA	25%	1	2051.25	1/1	0 %	2 051,25 kr	512,81 kr
Feieavg./Tilsyn Hytte	0%	1	495.00	1/1	0 %	495,00 kr	123,75 kr
Ab.gebyr vatn sone 3 etter 010725	15%	1	3408.60	1/1	0 %	3 408,60 kr	852,15 kr
Ab.gebyr kloakk sone 3 etter 010725	15%	1	5825.90	1/1	0 %	5 825,90 kr	1 456,48 kr
Målerleige <26mm etter 010725	15%	1	387.55	1/1	0 %	387,55 kr	96,89 kr
A konto kloakk etter 010725	15%	2	27.52	1/1	0 %	55,04 kr	13,77 kr
A Konto vatn etter 010725	15%	2	24.46	1/1	0 %	48,92 kr	12,24 kr
Eiendomsskatt - Fritidsbolig	0%	2063130	3.50	1/1	0 %	7 220,00 kr	1 805,00 kr
					Sum	**19 492,26 kr**	**4 873,09 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: 23.03.2026

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	203	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sikkilsgrenda 51, 2643 SKÅBU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	450 000,00 kr
Skatt	1 575,00 kr
Antall boenheter	0
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	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: 23.03.2026

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	203	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sikkilsgrenda 53, 2643 SKÅBU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

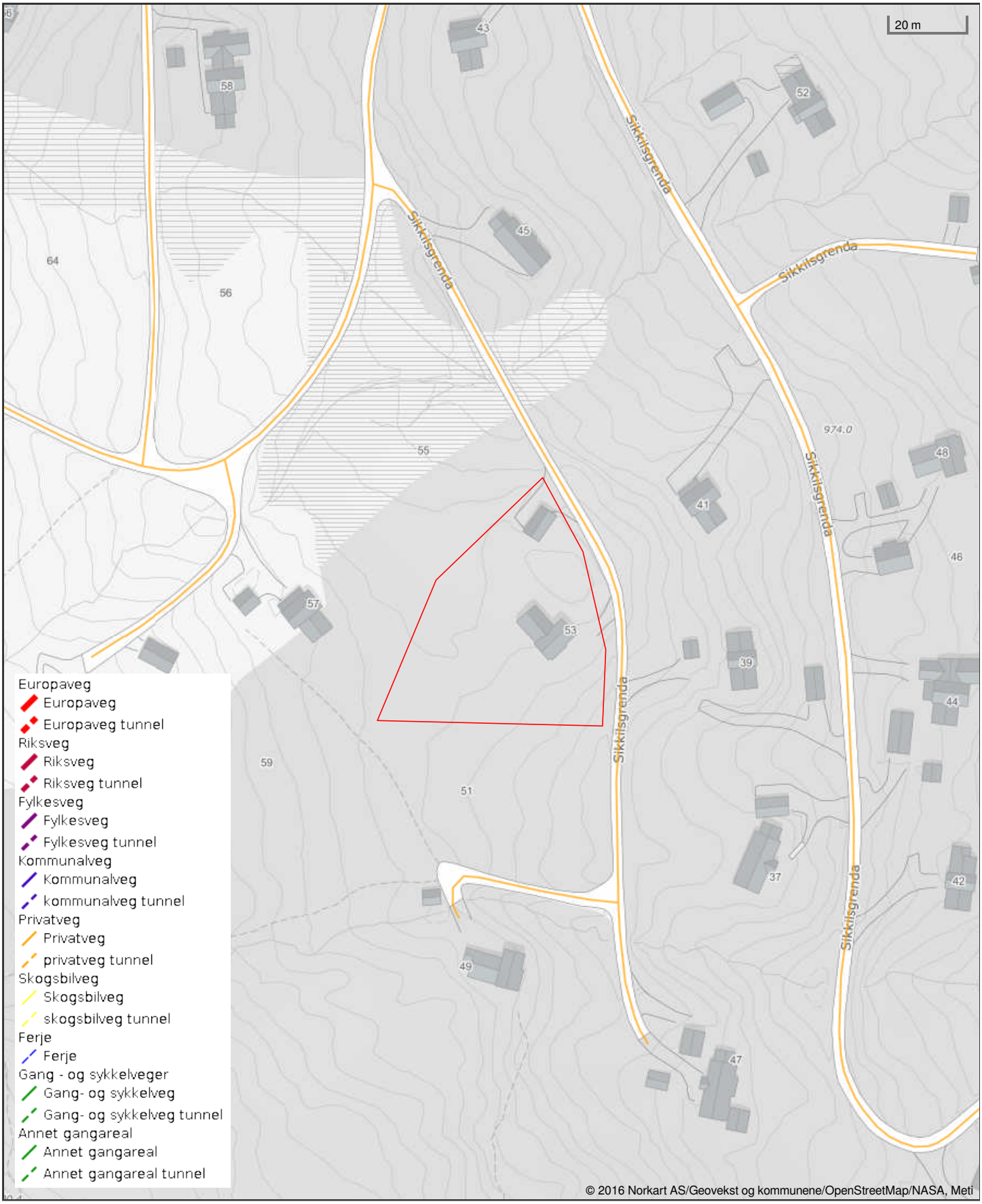
Skatteår	2026
Takst	3 375 900,00 kr
Skatt	7 220,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Nei

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: 23.03.2026

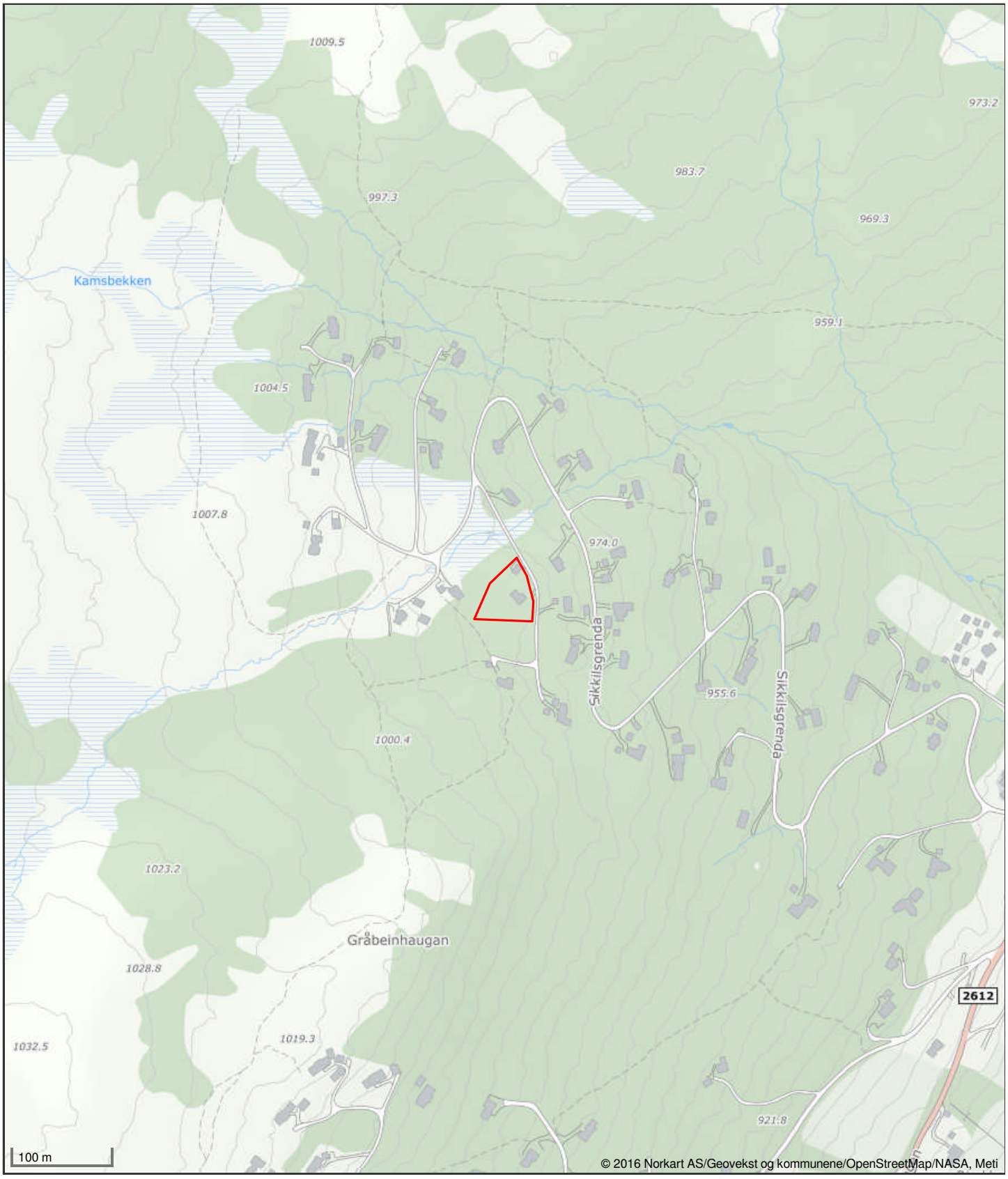
Vegstatuskart for eiendom 3436 - 203/41//



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: 23.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3436 - 203/41//



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.

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 45	Beregnet areal	2474.2
Etablert dato	21.07.1995	Historisk oppgitt areal	2476,5
Oppdatert dato	18.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	203/41
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.09.1995	50/1995		203/37 (-2476,5), 203/41 (2476,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6821076.73	519988.04	0	Ja	2474.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYHRE HELGE F080740*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Niels Juels gate 22A 0272 OSLO	Bosatt (B)
MYHRE ANNA-KARIN VINDAL F260639*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NIELS JUELS GATE 22A 0272 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sikkilsgrenda 53

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2643 SKÅBU	Kirkesogn	03060204 Skåbu
Grunnkrets	102 Skåbu øvre	Tettsted	
Valgkrets	1 SKÅBU		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16778133		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	13.12.1996
2	16778141		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	27.07.1998

1: Bygning 16778133: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 13.12.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	118
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.10.1996	12.12.1996	
Tatt i bruk	13.12.1996	02.01.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sikkilsgrenda 53	H0101	203/41	118	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	40	40	0	0	0
H01	0	0	78	78	0	0	0

2: Bygning 16778141: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 27.07.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.10.1996	12.12.1996	
Tatt i bruk	27.07.1998	27.07.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	203/41	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

Utskriftsdato: 23.03.2026

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	203	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sikkilsgrenda 53, 2643 SKÅBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
31865790	369	18.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2

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.

Nord-Fron kommune

Ledningskart

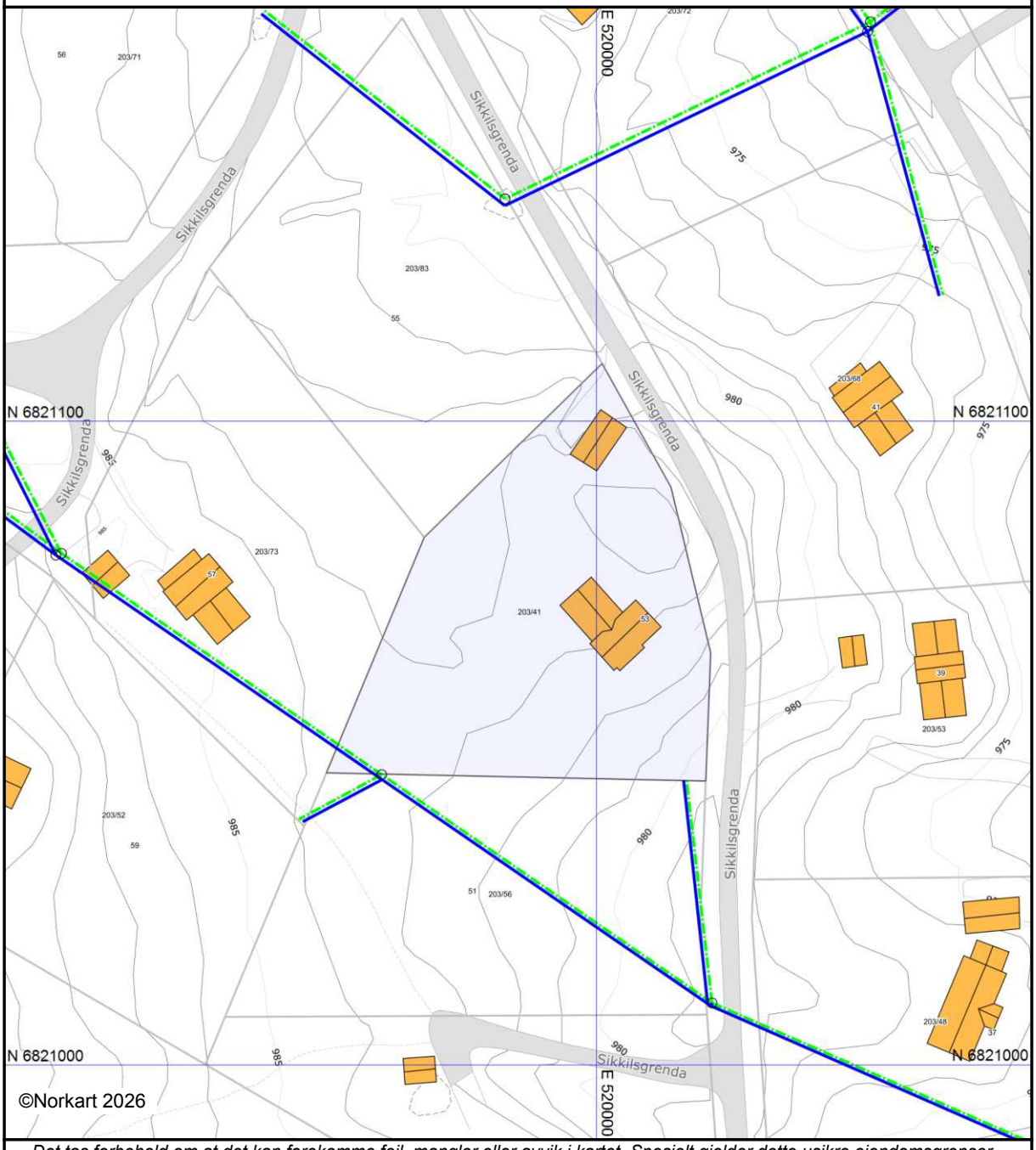
Eiendom: 203/41
Adresse: Sikkilsgrenda 53
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

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.



©Norkart 2026

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: 23.03.2026

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	203	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	147945632	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	16778133	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sikkilsgrenda 53, 2643 SKÅBU

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Åpen peis		
Kjøkken	Vedovn	Dovre AS	Eldre modell (Dovre)
Kjøkken	Åpen peis ved siden av røykløp		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.12.2017	Tilsyn	09.12.2013	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 147945632

BruksenhetId	147945712	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	16778141	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 147945712.

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.

Retur mottaker:
Petter Woxen
Statsaut. eiendomsmegler
Statsaut.eiendomsmegler
Rådhuspassasjen
P.b. 1686 Vika
0120 Oslo

TINGLYST
2 8 NOV. 1997
SORENSKRIVAREN I
NORD-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR.: 5012

Petter Woxen
Rett kopi bekreftes
Statsaut. eiendomsmegler

Skjøte[1]

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

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	NORD FRON	203	56			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 64.500,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
874937792	SKÅBU EIENDOMSSELSKAP DA	

Doknr: 5012 Tinglyst: 28.11.1997 Emb. 018
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. T

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
260639 [redacted]	ANNA-KARIN VINDAL	[X] Ja [ ] Nei	1/2
080740 [redacted]	HELGE MYHRE	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eieren har plikt til å være medlem i og yde økonomisk bidrag til velforening eller sameie som skal stå for vedlikehold av vei, vann og kloakk, el-forsyning, telefon og teletjenester i hyttegrenda. Utgiftene skal fordeles med en andel pr. hytte-enhet inklusive anneks. For hytteeier som har èn hytte, men flere tomter betales halv avgift for hver tilleggstomt.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

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 registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: SKÅBU, 24.09.97

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sven Sæther

SKÅBU EIENDOMSSELSKAP DA
SVEN SÆTER

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] 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. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Peter Woxen
Statsautoriserte eiendomsmeglere

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Returneres til:

Petter Woxen AS
P.b. 1686 - Vika
0120 Oslo

TINGLYST
2 8 NOV. 1996
SORENSKRIVAREN I
NORD-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR.: 5410

Petter Woxen
Rett kopi bekreftes
Statsaut. eiendomsm.

Skjøte [1]

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

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0516	Nord-Fron	203	41			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 64.500(seksfirefemnullnull)

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
874 937 792	Skåbu Eiendomsselskap DA	

Doknr: 5410 Tinglyst: 28.11.1996 Emb. 018
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
260639 [redacted]	ANNA-KARIN VINDAL	1/2
080740 [redacted]	HELGE MYHRE	1/2

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eieren har plikt til å være medlem i og yde økonomisk bidrag til velforening eller sameie som skal stå for vedlikehold av vei, vann og kloakk, el-forsyning, telefon og teletjenester i hyttegrenda. Utgiftene skal foredeles med en andel pr. hytteenhet inklusive anneks. For hytteeier som har èn hytte, men flere tomter betales halv avgift for hver tilleggstomt.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Skåbu 18/8 - 95

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Skåbu Eiendomsselskap DA
X Sven Sæther SVEN SÆTHER

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Wenche Sæther WENCHE SÆTHER
Adresse 2643 Skåbu

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Arve Nordlien ARVE NORDLIEN
Adresse 2643 SKÅBU

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00198762	27.03.2026	55260095

Ident
1996/5410/18

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
00198763	27.03.2026	55260095

Ident
1997/5012/18

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

Vedtekter for Sikkilsgrenda Vel

Vedtatt av årsmøtet i Sikkilsgrenda Vel 5. april 2023, og er en oppdatering/fornyelse av vedtaktene som ble vedtatt i 2006.

§ 1 Organisasjon

Sikkilsgrenda Vel ble dannet av eiere av hytter i Sikkilsgrenda i Nord-Fron kommune.

§ 2 Formål

Vellets formål er

I. Å ivareta hytteeiernes felles interesser
II. Vedlikehold og brøyting av felles veier som er etablert i henhold til reguleringsplanen for Sikkilsgrenda, herunder rydding av grøfter og rør for smeltevann
III. Drift og vedlikehold av felles vann- og avløpsanlegg i Sikkilsgrenda
IV. Drift og vedlikehold av felles ledninger og anlegg for el-forsyning og IKT
V. Å forebygge forsøpling og grunnvannsforurensning i overensstemmelse med offentlige forskrifter på disse områdene
VI. Å arbeide for et aktivt natur- og miljøvern i grenda
VII. Å ivareta Sikkilsgrendas enhetlige ytre preg

§ 3 Medlemskap

Hytteeiere i Sikkilsgrenda har både rett og plikt til å være medlemmer av vellet.

Alle medlemmer er forpliktet til å motta verv til styret. Et medlem som har hatt styreverv i en periode, kan nekte gjenvalg i to perioder.

Ved overdragelse av hytteeiendom til ny eier, har selger (medlemmet) plikt til å gi styret i vellet orientering om hvem som er ny eier, samt navn og kontaktinformasjon på vedkommende. Selger er videre forpliktet til å sørge for betaling av kontingent, brøyting m.m. til vellet som forfaller i selgers eiertid. Ny eier er ansvarlig for å betale kontingent, brøyting m.m. til vellet som forfaller etter at ny eier har overtatt eiendommen.

Medlemmer oppfordres til å delta i dugnadsarbeid.

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter vedtak fattet av styret og årsmøtet/generalforsamlingen.

§ 4 Utgiftsfordeling, medlemskontingent

For å sette styret i stand til å gjennomføre oppgaver knyttet til vellets formål og ivaretagelse av hytteeiernes felles interesser, må hytteeierne hvert år innbetale medlemskontingent samt sin andel av felles brøyting og brøyting av egen innkjørsel. Årlig medlemskontingent samt de enkelte hytteeiernes andel av brøyting og vedlikehold av vei, fastsettes av årsmøtet/generalforsamlingen og betales av den enkelte hytteeier forskuddsvis innen 1. mai i driftsåret.

Fellesutgifter fordeles med lik andel pr. hytte inklusive anneks, uthus, garasje m.m. og innkreves gjennom medlemskontingenten. For hytteeiere som har flere tomter, betales det en halv medlemskontingent pr. ubebygd tilleggstomt.

Det påhviler styret å sørge for at medlemskontingent og utgifter til brøyting som ikke er betalt innen betalingsfristen innkreves, om nødvendig rettslig. Omkostninger ved innkreving belastes hytteeieren som har misligholdt sine forpliktelser overfor vellet. Ved forsinket betaling skal hytteeier dekke lovens forsinkelsesrente i perioden fra forfall til betaling skjer.

§ 5 Generalforsamling/årsmøte

Generalforsamlingen er vellets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av april hvert år. Forslag eller saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må sendes styret innen 1. mars.

Styret innkaller skriftlig til generalforsamlingen, med minst to ukers varsel. Sammen med innkallingen sendes generalforsamlingens dagsorden, styrets årsberetning, budsjetter og årsregnskap, revisors beretning samt ev. innkomne forslag.

Det skal føres protokoll over alle generalforsamlingens vedtak. Protokollen skal angi hvem som deltok på generalforsamlingen. Protokollen skal undertegnes av to personer som generalforsamlingen utpeker.

I generalforsamlingen har hver hytte èn stemme. Dersom flere eier en hytte sammen, må de utpeke en felles representant som kan stemme. En hytteeier har rett til å møte ved fullmektig. En hytteeier eller en fullmektig, kan kun representere èn annen hytteeier.

§ 6 Generalforsamlingens dagsorden

En lovlig innkalt generalforsamling er beslutningsdyktig med de representanter som deltar i generalforsamlingen.

Generalforsamlingen behandler:

I. valg av møteleder
II. styrets årsberetning
III. regnskap og revisors beretning
IV. fastsettelse av medlemskontingent og andre avgifter
V. innkomne forslag og forslag fremsatt av styret
VI. ansvarsfrihet for styret
VII. valg av revisor
VIII. Valg av nytt styre:
1 styreleder
2 styremedlemmer

Styreleder og styremedlemmer velges for to år ad gangen. Dersom det foreligger flere kandidater til verv som styreleder og styremedlemmer, skal valget skje skriftlig og enkeltvis.

Saker som ikke er ført opp på den utsendte dagsorden kan ikke tas opp til avstemming.

§ 7 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes når styret eller minst 1/3 av vellets medlemmer skriftlig fremmer krav om dette overfor styret, med angivelse av saken som ønskes behandlet.

§ 8 Styret

Styret skal ivareta vellets medlemmer i overensstemmelse med vellets vedtekter og i henhold til de retningslinjer generalforsamlingen har fastsatt. Styret skal lede vellets daglige virksomhet.

Styremøter avholdes etter innkalling fra styrets leder eller når ett av styrets medlemmer krever dette.

Styret er beslutningsdyktig når 2 av styrets 3 medlemmer deltar i styremøter. Alle vedtak fattes med alminnelig flertall. Hvis det er stemmelikhet, er styreleders stemme avgjørende.

Bankfullmakt kan gis til ett av styrets medlemmer. To av styrets medlemmer kan i fellesskap bestemme at vellets fakturaer skal betales.

Styret forpliktes med signatur fra to styremedlemmer i fellesskap.

§ 9 Regnskap og revisjon

Revisor skal revidere vellets årsregnskap og anbefale eller fraråde generalforsamlingen å godkjenne regnskapet og se til at vellets aktiva ikke beheftes utover sin verdi. Minst en gang pr. år skal revisor foreta kassatelling og kontrollere at det finnes bilag for samtlige utbetalinger.

Årsrevisjonen skal være gjennomført og skriftlig melding sendt styret innen 1. mars hvert år. Revisors anmerkninger protokollføres og refereres på styremøte og i generalforsamling.

Styret skal sørge for at det føres nøyaktige regnskaper over vellets midler og virksomhet.

§ 10 Medlemmenes forpliktelser

Vellets medlemmer forplikter seg til at deres hytter gis et forsvarlig ytre vedlikehold og at tomten holdes i rimelig god orden. Ved klare overtredelser av disse pliktene kan styret påtale dette overfor det enkelte medlem av vellet. Ved grove overtredelser og etter gjentatt påtale fra styret, kan styret for medlemmets regning iverksette rimelig og nødvendig opprydding og vedlikehold.

Ved nybygg og tilbygg plikter vellets medlemmer å sørge for at Sikkilsgrendas enhetlige byggeskikk og ytre preg opprettholdes.

Dersom et medlem ved byggeaktivitet eller andre arbeider påfører vellets veier eller vellets øvrige anlegg skader eller særlig slitasje, plikter medlemmet å utbedre dette på en fagmessig god måte for egen regning.

§ 11 Fritak for erstatningsansvar

Medlemmer av Sikkilsgrenda Vel, deres husstand, besøkende eller andre som oppholder seg på Sikkilsgrenda Vels område, har ikke rett til erstatning av Sikkilsgrenda Vel for skader påført dem eller deres eiendom ved bruk av eller opphold på veier eller andre fellesområder i Sikkilsgrenda. All ferdsel på vellets område skjer på eget ansvar.

§ 12 Oppløsning

Oppløsning av Sikkilsgrenda Vel kan skje med ¾ flertall på 2 generalforsamlinger med minst 2 måneders mellomrom.

§ 13 Vedtekter

Disse vedtektene kan kun endres på ordinær generalforsamling med 2/3 flertall.

Sikkilsgrenda 53

HØYDE OVER HAVET

985 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 219 m
- 289 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 1



AVSTAND TIL BYER

Vinstra	28 min
Otta	49 min
Lillehammer	1 t 19 min
Hamar	1 t 57 min
Oslo	3 t 11 min

AKTIVITETER

Skåbu skole	3 min
Kverndokka fotballbane	9 min
Slangen Seter/Peer Gynt Rideleir	6 min
Jettegrytene i Helvete	23 min

SPORT

Skåbu skole	3 min
Kverndokka fotballbane	9 min

DAGLIGVARE

Coop Marked Skåbu	3 min

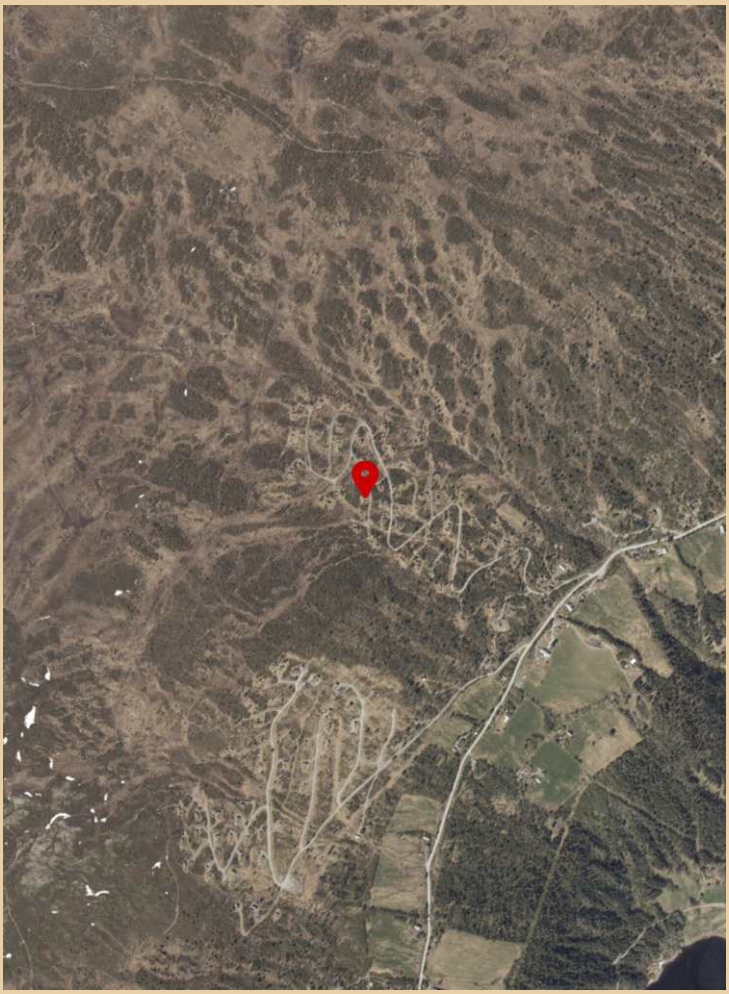
OFFENTLIG TRANSPORT

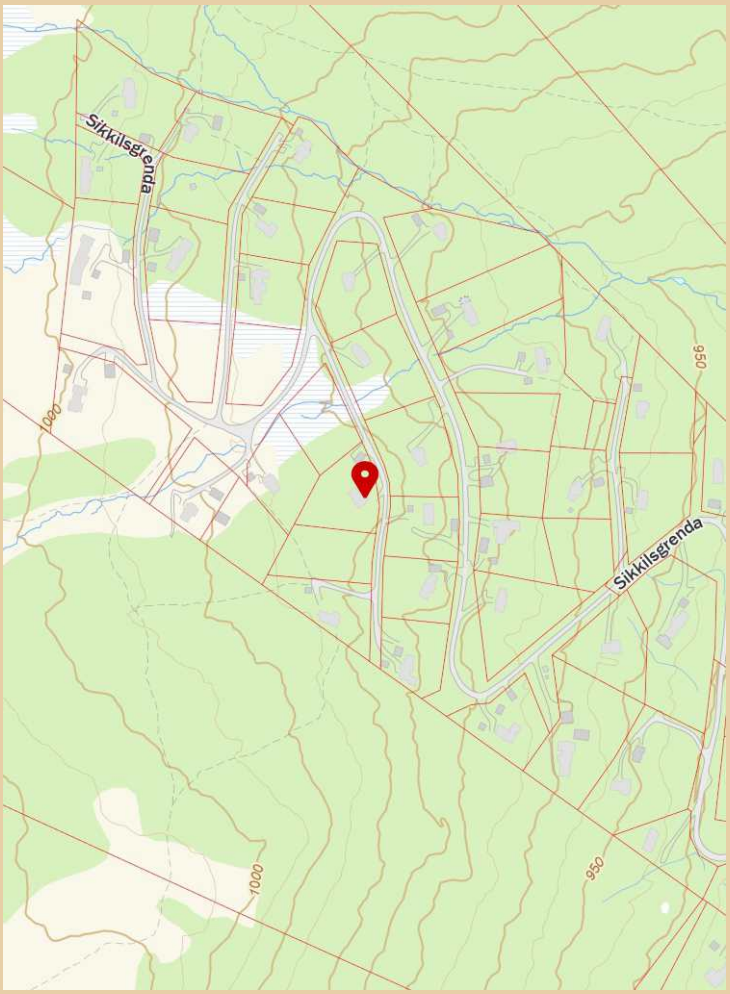
Vinstra stasjon Linje F6, RE10	29 min 29.8 km
Skåbu Linje 240	3 min 2.2 km
Skåbu skole Linje 240	3 min 2.4 km

VARER/TJENESTER

Peer Gynt Kjøpesenter	25 min
Apotek 1 Vinstra	26 min

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





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:
Sikkilsgrenda 53 og 51, 2643 Skåbu
Gnr. 203, Bnr. 41 og Gnr. 203, Bnr. 56, Nord-fron kommune.

Oppdragsnummer:
55260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Ole Rosten

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

E-post: ole.rosten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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