PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GÅLÅLIA 196

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

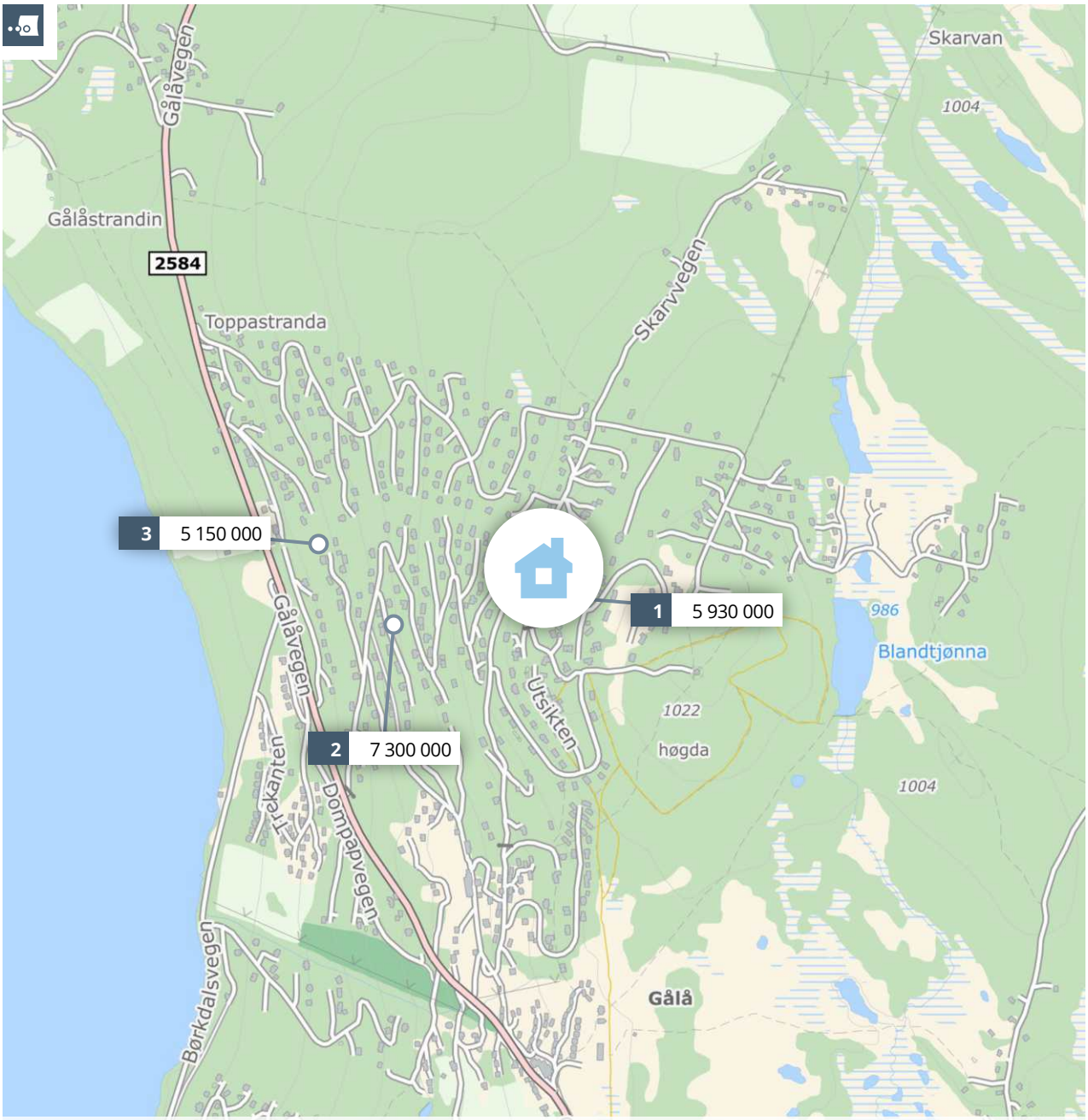
Informasjon fra Sør-Fron kommune

Ferdigattest

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GÅLÅLIA 196

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 21.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gålålia 196, 2646 GÅLÅ

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 41 BNR 220 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3438 SØR-FRON GRUNNKRETS BAUKHOL

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	41 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²

Tomt	1 903 m²
Byggeår	2006

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gålålia 204 121 m²	2007	1 873 m²	5 sov	11.10.2021	5 990 000	**5 930 000**	0	5 930 000	**49 008**
2	Gålålia 67 144 m²	2000	1 617 m²	5 sov	22.09.2021	7 900 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**50 694**
3	Gålålia 34 145 m²	1998	1 800 m²	4 sov	01.12.2020	5 800 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**35 517**

Familievennlige og pen hytte med flott beliggenhet på Gålå. Hytta har en god og arealeffektiv planløsning med alt på ett plan og inneholder entré, gang, åpen stue - og kjøkkenløsning, bad, badstue, toalettrom, 4 soverom, 2 boder og teknisk rom.

Hytta har en attraktiv beliggenhet øverst i Gålålia, i et hyggelig og etablert hyttefelt med god størrelse på alle tomtene. Her får du gleden av en stor, eiet tomt med god solgang og flott utsikt mot Valsfjell, Ruten, Fefor og Rondane, i rolige og naturskjønne omgivelser. Hytta er et ideelt utgangspunkt for flotte naturopplevelser hele året, enten det er til fots, på sykkel eller på ski.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.07.2005		14.07.2005	-	750 000	-	750 000	2

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

Fritidsboliger til salgs i BAUKHOL grunnkrets nå

3
fritidsboliger til salgs

4.7M
4 433 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
158
dager

Fritidsboliger solgt i BAUKHOL grunnkrets siste 12 mnd

11
fritidsboliger solgt

3.1M
3.0M
2 915 000 Prisantydning i snitt
2 840 000 Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
125
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Fritidsbolig

Gålålia 196, 2646 GÅLÅ

SØR-FRON kommune

gnr. 41, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 23.01.2025 **Rapportdato:** 29.01.2025 **Oppdragsnr.:** 10064-2151 **Referansenummer:** WN2938

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Ekern **Vår ref:**

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 2006 etter byggeårets standard og byggeskikk.
Fremstår for det meste original med standard fra byggeår og normalt godt vedlikehold gjennom årenes løp

Befaringen avdekket ingen alvorlige feil eller mangler.
Bemerket sprekt flis ved verandadør i gang og noe slitte fuger på flisgulv

Ellers er det fleste avvikene som er bemerket i rapporten relatert til alder, normal slitasje og/ eller avvik fra dagens krav.

En bygning som nærmer seg 20 år vil naturlig nok ha noe behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger etterhvert

Viser til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

Gå til side

UTVENDIG

Torvtak
Tettesjikt under torv
Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.
Tretakrenner som er kjørt gjennom vindskier slik at vann faller fra ende på renner og ned til terreng
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med panel
Mønet takkonstruksjon av sperrer opplagt på limtredrager
Skråtak innvendig
Det er luftespalter ved takutstikk

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og kontrollen er derfor begrenset uten å gjøre destruktive inngrep.
Takkonstruksjon er ikke dimensjonsberegnet med tanke på krav til styrke for å tåle egenvekt tekking og snølast. Det forutsettes at den er oppført etter gjeldene dimensjoner for oppføringstidspunktet.
Kontrollen er utført som en visuell besiktigelse og det er ikke utført kontroll med langvater/rettholt for å kontrollere evt nedbøyinger

Vinduer fra byggeår med 2 lags glass og malte karmer
Verandadører med 2 lags glass og malte karmer fra byggeår
Inngangsdør i heltre med vindusfelt
Inngangsdør til bod av samme type
Takoverbygd veranda utenfor stuen oppført i trekonstruksjoner
Areal 8 m2

Takoverbygd platting ved inngangsparti oppført i trekonstruksjoner
Areal 4 m2

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Gulv
Flis og tregulv
Betonggulv på boder

Vegger
Panel

Himling
Panel

Trehvite overflater
Støpt betongplate på mark
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre.
Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.
Elementpipe i gang tilkoblet vedovn
Flis på gulv under og foran ovn
Feieluke lett tilgjengelig

Elementpipe på stuen tilkoblet åpen peis
Flis på gulv foran peis
Feieluke lett tilgjengelig
Profilerte heltredører

Gå til side

VÅTROM

Bad
Badet har standard fra byggeår
Teknisk forskrift : tek 97
Dokumentasjon : Ferdigattest
Flis på vegger.
Panel med downlights i himling
Flis på gulv med varmekabler
Sluk i dusjsonen
Smøremembran i ukjent utførelse
Vanskelig å påvise mansjett i sluk på grunn av type sluk som er benyttet her
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Dusjdører i herdet glass
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Gulvmontert toalett
Elektrisk avtrekksvifte
Dusjsonen mot yttervegg og badstue.Hulltaking derfor ikke mulig å gjennomføre
I stedet ble det utført fuktsøk på overflater med fuktindikator som ikke viste unormale verdier.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter
Heltre benkeplate med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur
Integrert komfyr og oppvaskmaskin
Plass til kjøleskap
Elektrisk avtrekksvifte over platetopp

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom
Flis på gulv med gulvvarme
Panel på vegger og himling
Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Elektrisk avtrekksvifte

Badstue
Betonggulv med Trelemmer
Panel på vegger og himling
Plassbygde badstuebenker
Elektrisk badstueovn
Lufteluke i vegg mot bad og gang

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran og vannfordelingsskap på teknisk rom
Vannrør i plast (rør i rør)
Avløpsrør i plast
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår plassert på teknisk rom. Fra byggeår
Sluk i rommet som bereder er plassert
Skjult el anlegg
Sikringsskap med automatsikringer

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Drenering fra byggeår Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
TG er kun satt etter alder
På generelt grunnlag har ikke bygninger med plate på mark samme utfordringer knyttet til drenering som bygninger med rom under terreng.
Fundamentert på støpt plate på mark
Selveiertomt på 1903 m2
Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

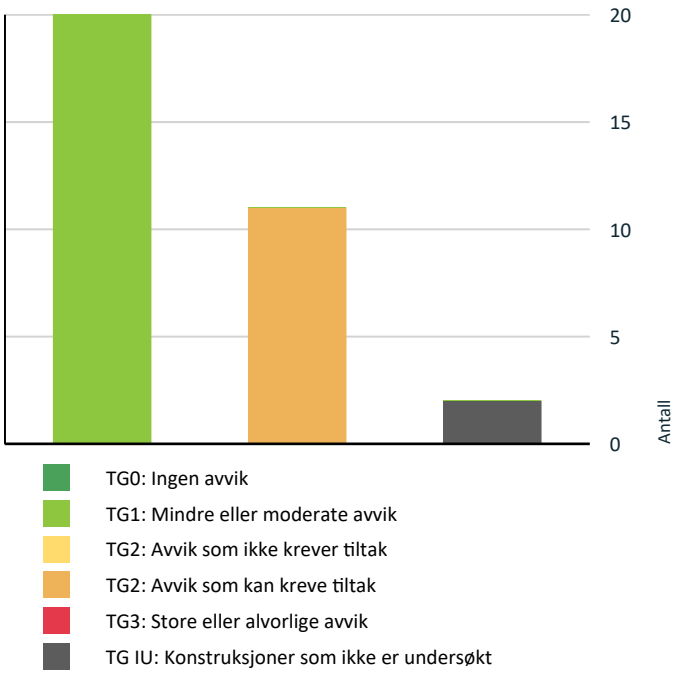
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 2 Nedløp og beslag

Tretakrenner som er kjørt gjennom vindskier slik at vann faller fra ende på renner og ned til terreng

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.

Ikke mulig å kontrollere takrenner for evt lekkasjer da befaringen fant sted på grunn av at det var minusgrader og snø da befaringen fant sted
Tretakrenner er normalt sett lettere befattet med lekkasjer enn takrenner i metall

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.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med panel

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Normal slitasje med tanke på alder

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normalt løpende vedlikehold må påregnes



Noe tørkesprekker i kledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet takkonstruksjon av sperrer opplagt på limtredrager
Skråtak innvendig
Det er luftespalter ved takutstikk

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og kontrollen er derfor begrenset uten å gjøre destruktive inngrep.
Takkonstruksjon er ikke dimensjonsberegnet med tanke på krav til styrke for å tåle egenvekt tekking og snølast. Det forutsettes at den er oppført etter gjeldene dimensjoner for oppføringstidspunktet.
Kontrollen er utført som en visuell besiktigelse og det er ikke utført kontroll med langvater/rettholt for å kontrollere evt nedbøyinger

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår med 2 lags glass og malte karmer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag på vannbrett utvendig på vinduer

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende beslag på vinduer kan føre til at vann på sikt trenger lettere inn i konstruksjoner på vinduet, noe som kan gi skader på sikt
Det anbefales at blekk monteres på vannbrett



TG 1 Dører

Verandadører med 2 lags glass og malte karmer fra byggeår
Inngangsdør i heltre med vindusfelt

Inngangsdør til bod av samme type

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd veranda utenfor stuen oppført i trekonstruksjoner
Areal 8 m2

Takoverbygd platting ved inngangsparti oppført i trekonstruksjoner
Areal 4 m2

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv
Flis og tregulv
Betonggulv på boder

Vegger
Panel

Himling
Panel

Trehvite overflater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påvist enkelte slitte fuger der det et flis.
Sprekt flis mot verandadør i gang
Enkelte flis med bom under
Tørkesprekker i betonggulv på bod

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate på mark

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i gang tilkoblet vedovn
Flis på gulv under og foran ovn
Feieluke lett tilgjengelig

Elementpipe på stuen tilkoblet åpen peis
Flis på gulv foran peis
Feieluke lett tilgjengelig

Begge piper er forblendet med skifer over tak

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Profilerte heltredører

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har standard fra byggeår
Teknisk forskrift : tek 97
Dokumentasjon : Ferdigattest



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger.
Panel med downlights i himling

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabler
Sluk i dusjsonen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv er tilnærmet flatt
Bunnlist på Dusjdører hindrer evt lekkasjevann utenfor dusjsonen å ha fritt leide til sluk

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.





ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran i ukjent utførelse
Vanskelig å påvise mansjett i sluk på grunn av type sluk som er benyttet her

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt 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 tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Dusjdører i herdet glass
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Gulvmontert toalett

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsonen mot yttervegg og badstue.Hulltaking derfor ikke mulig å gjennomføre
I stedet ble det utført fuktsøk på overflater med fuktindikator som ikke viste unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter
Heltre benkeplate med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur
Integrert komfyr og oppvaskmaskin
Plass til kjøleskap

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte over platetopp

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flis på gulv med gulvvarme
Panel på vegger og himling

Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Elektrisk avtrekksvifte

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Betonggulv med Trelemmer
Panel på vegger og himling

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Plassbygde badstuebenker
Elektrisk badstueovn
Lufteluke i vegg mot bad og gang

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran og vannfordelingsskap på teknisk rom
Vannrør i plast (rør i rør)



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår plassert på teknisk rom. Fra byggeår
Sluk i rommet som bereder er plassert

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el anlegg
Sikringsskap med automatsikringer

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?
Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
TG er kun satt etter alder
På generelt grunnlag har ikke bygninger med plate på mark samme utfordringer knyttet til drenering som bygninger med rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på støpt plate på mark

TG IU Terrengforhold

Selveiertomt på 1903 m2

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

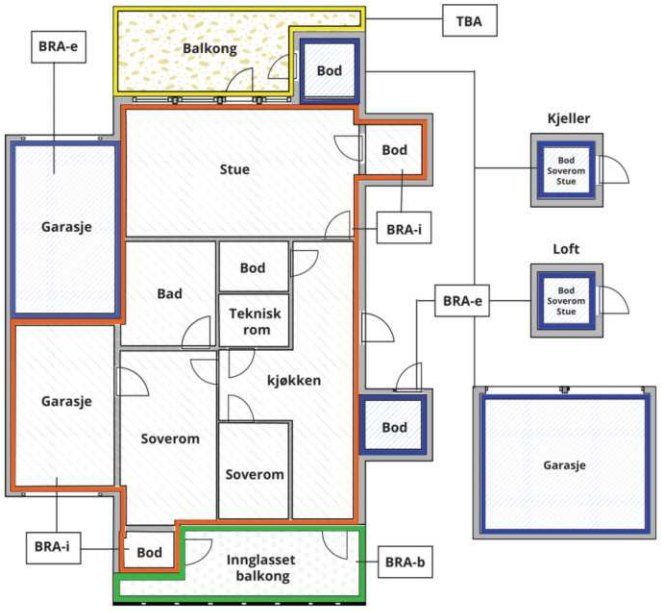
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	138			138	12
SUM	**138**				**12**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré , Gang , Bod , Toalettrom , Bod 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Badstue , Teknisk rom , Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	128	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Stian Ekern	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3438 SØR-FRON	41	220		0	1902.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gålålia 196

Hjemmelshaver
Gerhardsen Arne

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1903 m2
(snødekt da befaringen fant sted)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

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.

•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 byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført 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.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i

Forutsetninger

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 vurdert på samme måte som boligen.

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.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251038

Selger 1 navn
Arne Gerhardsen

Gateadresse
Gålålia 196

Poststed	Postnr
GÅLÅ	2646

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251038

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet vannlås under kjøkkenvask i 2024. Kontrollert av rørlegger i etterkant.

Arbeid utført av: Asbjørn Nordsveen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre sprekker i fliser i gang fra hytta var ny (ved utgangsdør mot vest. Ikke hovedinngang).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet to termostater til gulvarme i yttergang og oppholdsrom/stor gang før jul 2024. Ifølge elektriker ikke krav til samsvarserklæring når man bytter likt mot likt.

Arbeid utført av: Elektro-Montasje AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling av vegger og vinduer utvendig. Slemming av grunnmur. Bygget og beiset trapp ved inngangsdør og terrasse utvendig.

Document reference: 55251038

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er mottatt nabovarsel om oppføring av hytte på ubebygd tomt Gålålia 200 for flere år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avtrekksvifte over platetopp på kjøkken er i ustand. Ny vifte er bestilt og vil bli byttet.

Document reference: 55251038

Tilleggskommentar

Eiendommen har vært lite brukt de siste 10 årene på grunn av dårlig helse og sykdom hos eier.

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 forsikringskostnader 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: 55251038

E-Signing validated

secured by nets

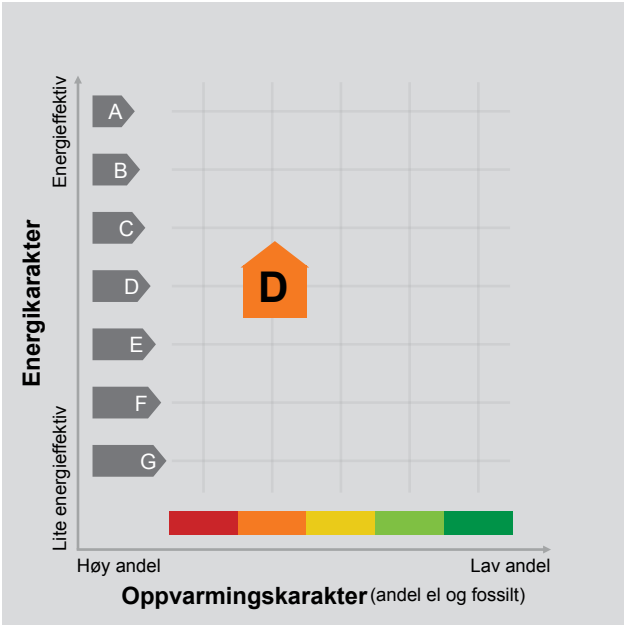
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Gerhardsen	9bac0d7370c85ab48efeb5 89d555eb2e290d6c5e	20.02.2025 10:42:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251038

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Gålålia 196
Postnummer	2646
Sted	GÅLÅ
Kommunenavn	Sør-Fron
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23556626
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74413
Dato	02.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: 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.

SØR-FRON KOMMUNE

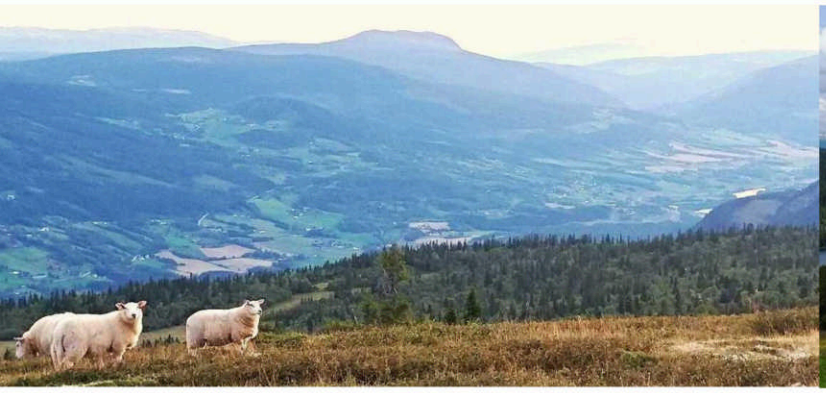
"Dalernes blomme"

Kommuneplanens arealdel

2014-2025

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyre 9. februar 2016
K-sak 2/16





INNHOLD

INNLEDNING **5**
§1. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl § 11-9) **6**
§ 1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1) 6
§ 1.1.1 Plankrav, bebyggelse og anlegg 6
§ 1.1.2 Plankrav, LNF-områder 6
§ 1.2 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2) 6
§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4) 6
§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur 6
§ 1.4 Universell utforming (pbl 11-9 nr. 5) 7
§ 1.5 Uteareal for barn og unge (pbl § 11-9 nr. 5) 7
§ 1.6 Vann og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5) 7
§ 1.6.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag 7
§ 1.6.2. Overvannshåndtering 7
§ 1.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 6 og 7) 8
§ 1.8 Energikilder (pbl § 11-9 nr. 3) 8
§ 1.9 Kulturminnevern 8
§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 11-7 nr. 1) **9**
§ 2.1 Boligbebyggelse 9
§ 2.1.1 Rammer for utbygging 9
2.1.2 Boligbebyggelse på Gålå 10
§ 2.2 Fritidsbebyggelse 11
2.2.1 Fritidsbebyggelse i regulerte områder på Gålå 12
2.2.2. Fritidsbebyggelse innenfor reguleringsplan for Lauvåsen hyttetun 12
2.2.3 Rammer for utbygging av fritidsbebyggelse 13
§ 2.3 Sentrumsformål 13
§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting 13
§ 2.5 Fritids- og turistformål 14
§ 2.5.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til fritids- og turistformål 14
§ 2.6 Råstoffutvinning 15
§ 2.6.1 Massedeponi 15
§ 2.6.2 Rammer for bruk av områder avsatt til råstoffutvinning 15
§ 2.7 Næringsområder 15
§ 2.8 Idrettsanlegg 15
§ 2.8.1 Rammer for bruk av områder avsatt til idrettsanlegg 16
§ 2.9 Kombinerte formål 16
§ 2.9.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til kombinert formål 16

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 2) 17
§ 3.1 Holdningsklasser for avkjørsler og byggegrense (pbl 11-10 nr. 4) 17
§ 3.2 Jernbane 17
§ 4. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 3, jfr. pbl § 11-9 nr. 6) 17
§ 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF-formål) (pbl § 11-7 nr. 5).....17
§ 5.1 Utbygging i LNF-områdene 17
§ 5.2 Landbruksbebyggelse 18
§ 5.2.1 Bolig nr. 2 (Kårbolig) 18
§ 5.2.2 Seterområder 18
§ 5.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder 19
§ 5.3.1 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder, innenfor hensynssone for seterområder 20
§ 5.3.2 Rammer for utbygging i områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder 21
§ 5.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder 21
§ 5.4.1 Rammer for bruk av områder avsatt til spredt næringsbebyggelse i LNF-områder 21
§ 5.5 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling for boligbebyggelse i LNF-områder 22
§ 6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG (pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 2 og 5).....22
§ 6.1 Råstoffutvinning i vassdragene 22
§ 7. HENSYNSSONER (pbl § 11-8).....23
§ 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl 11-8 a) 23
§ 7.1.1 Steinsprang, snøras og flom- og jordskred 23
§ 7.1.2 Faresone flom 23
§ 7.1.3 Sikringssone drikkevann (pbl § 11-8 a).....23
§ 7.1.4 Støy (pbl § 11-8 a).....23
§ 7.1.5 Høgspent (pbl 11-8 a).....23
§ 7.1.6 Sikringssone for verna vassdrag.....23
§ 7.1.7 Skytebane.....24
§ 7.2 Soner med særlig angitte hensyn (pbl § 11-8 c) 24
§ 7.2.1 Seterområder 24
§ 7.2.2 Nasjonalt verdifullt kulturlandskap 24
§ 7.2.3 Pilegrimsleden 24
§ 7.2.4 Verksodden 25
§ 7.2.5 Villreinens leveområde 25
§ 7.2.6 Buffersone til villreinens leveområde.....25
§ 7.2.7 Utviklingssone til villreinens leveområde 25
§ 7.2.8 Vann og vassdrag 25

§ 7.2.9 Bevaring naturmiljø 25
§ 7.3 Båndlegging (pbl 11-8 d) 25
§ 7.3.1 Båndlegging etter naturvernloven og naturmangfoldloven 25
§ 7.3.2 Båndlegging i påvente av vedtak etter andre lover 26
§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner 26
§ 8. GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG SAMMENHENG MED AREALDEL 27
§ 8.1 Reguleringsplaner som gjelder fullt ut 27
§ 8.2 Reguleringsplaner på Gålå som fortsatt skal gjelde, men der det ikke er samsvar overstyrer arealdelen 27
§ 8.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men der det ikke er samsvar overstyrer arealdelen 28

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel skal, sammen med plan- og bygningsloven (pbl) og tilhørende forskrifter, legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging.

Plankart og bestemmelser har juridisk virkning etter pbl § 11-6. Juridisk bindende bestemmelser etter pbl §§ 11-8 – 11-11 er innrammet. Øvrig tekst er retningslinjer for tolking og håndheving av planen.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre planer innenfor planområdet.
Kommuneplanens arealdel faller bort dersom nyere reguleringsplaner som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel blir godkjent, jfr pbl § 1-5.

Planen er inndelt i følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Forsvaret
- Landbruks-, natur- og friluftsformål
- Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynssoner
    - Sikrings- og faresoner
    - Soner med særlig angitte hensyn
    - Båndlegging

Forkortelser:

- PBL = Plan- og bygningsloven (2008)
- BYA = Bebygd areal (se veileder, *Grad av utnytting, beregnings- og måleregler*)
- BRA = Bruksareal (se veileder, *Grad av utnytting, beregnings- og måleregler*)
- LNF-formål = Landbruks-, natur-, og friluftsformål
- TEK = Teknisk forskrift

§1. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl § 11-9)

§ 1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 1.1.1 Plankrav, bebyggelse og anlegg

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4, jfr. pbl § 1-6, settes i verk før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

Reguleringsplan kan enten utarbeides som områderegulering (pbl 12-2) eller detaljregulering (pbl § 12-3). Områderegulering utarbeides av kommunen.

Unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Dersom det skal bygges kun én eller to boliger/fritidsboliger, og det ikke er planlagt, eller er mulighet for flere boliger/fritidsboliger i utbyggingsområdet.
- Søknader etter pbl §§ 20-3 og 20-4 på bebygde eiendommer og godkjente fradelte tomter avsatt til bolig eller fritidsbolig.

Innenfor alle reguleringsplaner skal det settes av nødvendig areal for å opprettholde en grønnstruktur i området. Det skal etterstrebes å legge til rette for sammenhengende grøntområder/korridorer, samt å sikre flest mulig tilgang til disse områdene.

§ 1.1.2 Plankrav, LNF-områder

Langrennsløyper som vil medføre store inngrep i terrenget, eller kommer i konflikt med bebyggelse skal reguleres. Eventuelle tilrettelegginger for rulleskiløyper skal fremgå i reguleringsplan.

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

Utbyggingsavtaler kan benyttes mellom tiltakshaver og kommunen innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til (pbl § 17-2 og KST-057/06). Behov for utbyggingsavtale og innhold skal avklares på oppstartsmøte.

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

§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur

- Utbygging i områder avsatt til bolig og næringsformål (eksisterende og nye) kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert:
  - Trafikksikker adkomstveg
  - Avkjørselstillatelse
  - Vann og avløp
  - Elektrisitetsforsyning og renovasjon
- I områder med flere nærliggende fritidsboliger utløser en enkeltsøknad om utslippstillatelse et samordningskrav om felles planlegging av avløpsordning.
- Rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at reguleringsplanen får de kvaliteter som er nødvendig og sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

Til en hver tid gjeldene kommunedelplan for avløp og hovedplan for vannforsyning, skal legges til grunn ved vurdering av ny utbygging.

§ 1.4 Universell utforming (pbl 11-9 nr. 5)

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og i den enkelte byggesak. Nye sentrumsnære boliger bør være universelt utformet. Nye felles uteareal skal være universelt utformet. Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt til boligbebyggelse, skal det avsettes felles uteareal for barn og unge i nærheten av boligene.

§ 1.6 Vann og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

§ 1.6.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag

- Det er ikke tillatt å gjennomføre arbeider eller tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4 innenfor en 100 metersone til vann og vassdrag målt fra horisontalt fra middels flomvannstand, dersom vassdraget er markert i kartet med hensynssone for friluftsliv (H530_1). Dette gjelder større vann og vassdrag. Dersom vannet eller vassdraget ligger innenfor sikringssone for verna vassdrag (H190_1-4), er byggegrensen 100 meter for samtlige vann og vassdrag.
- Dersom vassdraget ikke er merket i kartet med hensynssone for friluftsliv (H530_1) eller sikringssone for verna vassdrag (H190_1-4), er byggeforbudssonen 50 meter målt fra middels flomvannstand. Dette gjelder mindre vann og vassdrag.
- Langs Gudbrandsdalslågen er det ikke tillatt å gjennomføre arbeider eller tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4 innenfor en 100 metersone til vann og vassdrag målt fra horisontalt fra middels flomvannstand
- Byggeforbudssoner langs vann og vassdrag som er nevnt i § 1.6 gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggeforbudssoner mot vann og vassdrag er avklart i reguleringsplan.
- Byggeforbudet gjelder ikke for tiltak som er nødvendige for utøvelse av primærnæringer, anlegg for vannforsyning, eller vedlikehold av veger som er åpne for allmenn ferdsel.
- Innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Langs Gudbrandsdalslågen skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som avgrenser forurensing og gir levested for planter og dyr (jfr. pbl 11-11 nr. 5 og vannressursloven § 11).

Faresone for flom, jamfør § 7.1.2. overstyrer byggegrenser i § 1.6.

Vedlikehold av vegetasjonsbeltet til Gudbrandsdalslågen er grunneiers ansvar.

Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, jfr. vannressursloven.

§ 1.6.2. Overvannshåndtering

Det stilles krav til gode faglige overvannsvurderinger ved regulering.

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

I utbyggingsområder for fritidsboliger skal det særlig legges vekt på grønnstruktur, og det tillattes ikke at disse områdene snauhogges før utbygging. Det er viktig for helheten både i det enkelte utbyggingsområdet og for større områder at det bevares vegetasjonsbelter. Særlig skal det sikres at det settes igjen vegetasjonsbelter som hindrer siluettvirkning.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser slik at det tas hensyn til bygde omgivelser når det gjelder utforming av bygg, slik som byggehøyde, takform, materialvalg og fargebruk.

I felt BFR13, BFR14, BFR20, BFR21, BFR30 og BFR31 skal det tas særlige landskapshensyn.

Ved utbygging av et område skal det tas hensyn til friluftsliv, eksisterende stier, alpintraseer og skiløyper, samt gjennomgående grønne korridorer for ferdsel og vilt. Det skal tas hensyn til myrdrag, koller og andre landskapselementer som er visuelt utsatt eller utgjør en viktig del av natur- og kulturmiljøet.

Kabler for elektrisk strøm, telefon, TV, internett, vannbåren varme og annet skal føres i bakken. Kabeltraseer og traseer for vann og avløp, som ikke kan legges i veg, skal revegeteres med stedegen vegetasjon

Sør-Fron kommunes byggeskikksveileder skal legges til grunn for framtidig planlegging og utbygging.

§ 1.8 Energikilder (pbl § 11-9 nr. 3)

Det skal benyttes alternative fornybare energikilder i alle nye kommunale bygg over 300 m^2.

§ 1.9 Kulturminnevern

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles i forbindelse med reguleringsplanarbeid, samt ved alle offentlige og større private tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplan. Eksempler er store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak. Det er tiltakshavers ansvar å kontakte kulturminnemyndighetene og sørge for at tiltaks- og reguleringsområdet blir avklart i forhold til kulturminner.

Alle kulturminner fra 1537 og tidligere er automatisk fredet med hjemmel i kulturminneloven §§ 4, 6 og 8. Automatisk fredet er også de til en hver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649. Alle tiltak som kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. kulturminneloven § 8. Melding om funnet skal snarest mulig sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkårene for dette. Tiltak som kan berøre ved kulturminner eller kulturmiljø skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse. Alle tiltak ut over vanlig vedlikehold på bygninger fra før 1850 skal meldes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.

Sefrak-registrerte bygningers autentisitet skal vurderes i forbindelse med søknad om tiltak. Søknad om tiltak på sefrak-registrerte bygninger og annen verneverdig bebyggelse skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til vurdering.

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 11-7 nr. 1)

§ 2.1 Boligbebyggelse

Følgende bestemmelser skal gjelde for uregulerte områder avsatt til boligformål. Det er egne bestemmelser for boligbebyggelse på Gålå (§ 2.1.2), jamfør bestemmelsesområde 2 (#2), se § 8.

- Samlet bebygd areal (BYA) på hver tomt kan utgjøre inntil 30 % av tomtens størrelse.
- Mønehøyden kan være inntil 8,5 m og gesimshøyden inntil 7 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Frittstående garasjers mønehøyde kan ikke overstige 6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Boligbygg og garasje på en eiendom skal ha lik form på taket.
- Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være minimum 22 grader.
- Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, kan moderne byggeskikk godkjennes.

- Boligbebyggelse bør ha saltak med markerte takutstikk
- Boliger bør ha en klar lengderetning som følger terrengkotene, og hovedmøneretningen bør følge byggets lengderetning.
- Ved fortetting bør ny bebyggelse harmonisere med øvrig bebyggelse.
- Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bebygges.

§ 2.1.1 Rammer for utbygging

Feltnavn i plankart	Kommentar
B 21	
B 22	Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er oppfylt.
B 24	Ny E6 må ferdigstilles før B 24 påbegynnes. Det må etableres trafikksikker adkomst til Harpefoss sentrum for myke trafikanter før utbygging av boliger kan starte. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 er oppfylt.
B25	Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er ikke oppfylt.
B26	Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er ikke oppfylt. I forbindelse med reguleringsarbeidet må det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens § 8 for å fjerne automatisk fredet kulturminne; kullgrop (ID: 29350)

2.1.2 Boligbebyggelse på Gålå

Følgende bestemmelser gjelder for områder avsatt til boligformål på Gålå, jamfør bestemmelsesområde 2 (#2), se § 8.

- Samlet bebygd areal (BYA) på hver tomt kan utgjøre inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig kan ikke samlet bruksareal (BRA) pr tomt overstige 250 m^2, hvorav 30 m^2 BRA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (måleregler jfr. TEK).
- Mønehøyden kan være inntil 5,3 m, og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader.
- For tomter avsatt til boligformål kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 500 m^2. Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.

- Bygninger bør tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger bør ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking bør være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater bør deles opp (maks 0,4 m^2 pr vindusflate) og det bør kun brukes rektangulære vinduer.
- Boliger bør ha en klar lengderetning som følger terrengkotene, og hovedmøneretningen bør følge byggets lengderetning.
- Ved fortetting i eksisterende boligområder bør ny bebyggelse harmonisere med øvrig bebyggelse.
- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bebygges.
- Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

§ 2.2 Fritidsbebyggelse

Det er egne bestemmelser for områder avsatt til fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse i regulerte områder på Gålå (§ 2.2.1), i regulerte områder på Lauvåsen (§2.2.2), i LNF-områder med spredt fritidsbebyggelse (§5.3) og innenfor hensynssone for seterområder (§ 5.3.1 og § 7.2.2).

Bestemmelsene og retningslinjene er retningsgivende for detaljregulering av områder for fritidsbebyggelse.

Følgende bestemmelser skal gjelde for områder avsatt til fritidsbebyggelse og for reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområde 2 (# 2), se § 8.

- Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være 150m^2, hvorav 30 m^2 BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen, dersom bygningene kan plasseres utenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag (§ 1.6) (måleregler jfr. TEK). Hovedbygningen kan være maksimalt 100 m^2 (BYA). Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal, og kan hver for seg være inntil 30 m^2. Bebygde tomter som ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, kan bygges med inntil 110 m^2 bebygd areal (BYA), hvorav 30 m^2 BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (måleregler jfr. TEK).
- Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.

- For tomter avsatt til fritidsformål kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 300 m^2. Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.

- Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen, og tillates ikke fradelt.
- Tomter avsatt til fritidsbebyggelse kan deles dersom minste tomt blir større enn 3 daa etter deling. Jamfør § 1.1.1 stilles det krav om omregulering i regulerte områder ved deling.

- Bygningene bør kun ha én etasje over bakkenivå.
- Det bør brukes saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger bør tekkes med matt materiale. Takvinkelen bør være mellom 22 og 35 grader.
- Bygninger bør tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger bør ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking bør være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater bør deles opp (maks 0,4 m^2 pr. vindusflate) og det bør brukes rektangulære vinduer.
- Hovedmøneretningen bør være parallell med terrengkotene.
- Bebyggelsen bør mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Hovedpreget i landskapet bør bevares med tanke på vegetasjon.
- Plassering av preparert langrennsløype i forhold til fritidsbebyggelse ivaretas gjennom reguleringsplaner.
- Flaggstenger er ikke tillatt.

- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bebygges.
- Utebelysning bør ikke være sjenerende for naboer
- Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

2.2.1 Fritidsbebyggelse i regulerte områder på Gålå

Følgende bestemmelser for utnyttelse gjelder for regulerte områder på Gålå, jamfør bestemmelsesområde 1 (#1), se § 8.

For tomter avsatt til fritidsbebyggelse i godkjent reguleringsplan, og med godkjent vann- og avløpsanlegg kan samlet bebygd areal utgjøre inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig kan ikke samlet bruksareal (BRA) pr tomt overstige 250 m^2, hvorav 30 m^2 BRA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (måleregler jfr. TEK). Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal, og kan hver for seg være inntil 30 m^2.

Ellers gjelder øvrige bestemmelser og retningslinjer i § 2.2.

2.2.2. Fritidsbebyggelse innenfor reguleringsplan for Lauvåsen hyttetun

Innen reguleringsplan for Lauvåsen hyttetun gjelder følgende mht. høyder, areal og inngjerding:

- For område KFI er tillatt bebygd areal (BYA) 150 m^2. Hovedbygningen kan ikke overskride 120 m^2 BYA. Der det er tillatt med 2 etg, skal ikke 2. etg utgjøre mer enn 40 m^2 BRA.
- Mønehøyden skal være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m over ferdig planert terreng. For tomter der del av hovedbygning er over 2 etg, kan mønehøyden være 7,3 m og gesimshøyden være 5,4 m over ferdig planert terreng (måleregler jfr. TEK).
- Takvinkel skal være 25 grader.
- Tillatt etasjetall er merket med eget symbol i plankartet.
- For område KFII er maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) 180 m^2.
- Innenfor planområdet kan hvert tun i KFI gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Gjerdet skal avgrenses av tomtegrensene og fellesarealet i hvert enkelt tun, men samtidig ha en naturlig avgrensing i forhold til lokale forhold. Hyttetomter i KFII som ligger samlet kan gjerdes inn med et sammenhengende gjerde, men på en slik måte at maksimalt halve tomta gjerdes inn. Alle grinder skal slå utover, og eierne har ansvaret for at bygninger og gjerder er sikra slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt. Gjerdet skal være av type skigard.

Ellers gjelder øvrige retningslinjer i § 2.2.

2.2.3 Rammer for utbygging av fritidsbebyggelse

Feltnavn i plankart	Gnr/bnr	Antall enheter	Kommentar
BFR 1	127/1	4	*
BFR 2	121/3 (2), 119/3, 122/4 og 122/3	5	*
BFR 3	115/3	3	*
BFR 4	146/1	4	*
BFR 6	115/1	5	*
BFR 7	19/1	5	
BFR 9	64/1	10	*
BFR 10	102/5	4	*
BFR 11		8	
BFR 12		5	
BFR 13		10	Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 14		10	Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 20			Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 21			Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 22			
BFR 23			Skiløype må hensyntas gjennom regulering.
BFR 24			
BFR 25			
BFR 26			
BFR 27			
BFR 29			Gjeldende reguleringsplan må endres.
BFR 30			Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 31		5	Jfr. § 1.7 skal det tas særlige landskapshensyn ved opparbeidelse av området.
BFR 32			Gjeldende reguleringsplan må endres.
BFR 33			Gjeldende reguleringsplan må endres.
BFR 96-2			Gjeldende reguleringsplan må endres.
BFR 84-4			Gjeldende reguleringsplan må endres.

* = Kommunen må motta reguleringsplanforslag for området før neste rullering av kommuneplanens arealdel (innen førstegangs behandling). Dersom kommunen ikke mottar forslaget innen denne fristen, vil det bli vurdert om området skal bli tilbakeført til LNF-område.

§ 2.3 Sentrumsformål

Arealet kan benyttes til forretninger, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse, samt grøntareal og trafikkareal til bebyggelsen.

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates kun tiltak i forbindelse med privat eller offentlig tjenesteyting.

§ 2.5 Fritids- og turistformål

Områder for fritids- og turistformål omfatter bygninger og anlegg til turistbedrifter, utleieenheter, campingplasser, leirskoler og hotell.

Områder som er unntatt krav om regulering: BFT3, BFT4 , BFT20 og BFT21.
For utleieenheter gjelder bestemmelser og retningslinjer i § 2.2.

§ 2.5.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til fritids- og turistformål

Feltnavn i plankart	Antall enheter	Kommentar
BFT 1 (Tippen)		Området skal benyttes til campingplass og funksjoner som hører naturlig sammen med dette.
BFT 2 (Wadahl eiendom +Gålå seter)		
BFT 3 (Rønn seter)		
BFT 4 (Wadahl seter)		
BFT 5 (Gålåflatin)		Området kan benyttes til caravanplass (inntil 30 daa), Lokalt servicesenter for Gålåflatin (inntil 8 daa), næringsareal for utleiehytter (inntil 90 daa), Fritidsboliger (30 daa), grønnstruktur, løypenett og skjerm (inntil 100 daa) og massedeponi (kun rene masser kan deponeres)
BFT 6	50 utleie-enheter	
BFT 9 (Valseter pensjonat)		Nye bygg innenfor området kan bygges i én etasje.
BFT 10 (Fagerhøi)	10 utleie-enheter	Kan benyttes til leirskoleformål og utleieenheter.
BFT 11 (Espedalen)		Området er avsatt til reiselivsvirksomhet knyttet til vannbasert aktivitet.
BFT 12 (Ruten fjellstue)	10 utleie-enheter	Kan benyttes til formål tilknyttet reiselivet. Ny utbygging til dette formålet kan bare skje etter godkjent reguleringsplan. Området kan benyttes til samme formål som i dag, i kombinasjon med landbruksrelatert næring. I tillegg kan det føres opp utleieenheter..
BFT 13 (Espedalen)		Kan benyttes til formål tilknyttet reiselivet. Ny utbygging til dette formålet kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.
BFT 14 (Dalsseter høyfjellshotell)	10 utleie-enheter	Kan benyttes til formål tilknyttet reiselivet. Ny utbygging til dette formålet kan bare skje etter godkjent reguleringsplan. kan benyttes til samme formål som i dag, i kombinasjon med landbruksrelatert næring. I tillegg kan det føres opp utleieenheter.
BFT 15 (Espedalen)		Kan benyttes til formål tilknyttet reiselivet. Ny utbygging til dette formålet kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.
BFT 20 (Bruasetra)	2 utleie-enheter	Innenfor området kan det føres opp utleieenheter.
BFT 21 (Elgtårn, Espedalen)		Innenfor området kan det settes opp «elgtårn» med overnattingsmulighet.

§ 2.6 Råstoffutvinning

Med råstoffutvinning i planen menes massetak.

For områder avsatt til råstoffutvinning (massetak) kan det ikke etableres uttak før området inngår i godkjent reguleringsplan etter pbl §§ 12-2 eller 12-3. Reguleringsplaner skal omhandle plan for revegetering.

Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter forskrift om veier for landbruksformål § 1-2, dvs. uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veganlegg. Ved avslutting skal benyttet areal revegeteres.

For råstoffutvinning i vassdrag gjelder § 6.1.

Det er krav om driftskonsesjon og reguleringsplan for alle massetak som har et uttaksvolum på 10 000 m^3 i hele driftsperioden.

Kapittel 30 i forurensingsforskriften skal legges til grunn for all drift.

§ 2.6.1 Massedeponi

Før det kan deponeres overskuddsmasse etter utbygging, skal området inngå i godkjent reguleringsplan etter pbl §§ 12-2 eller 12-3. Reguleringsplanen skal gi rammer for avslutning og revegetering av deponiet. Deponier bør fortrinnsvis legges sammen med massetak, jf § 2.3.

Kapittel 30 i forurensingsforskriften skal legges til grunn for all drift.

§ 2.6.2 Rammer for bruk av områder avsatt til råstoffutvinning

Feltnavn i plankart	Kommentar
BRU1	Området skal benyttes som massedeponi. Det skal ikke etableres uttak før området har godkjent reguleringsplan.
BRU 2	Behandles etter landbruksvegforskriften
BRU 3	Behandles etter landbruksvegforskriften

§ 2.7 Næringsområder

- Areal avsatt til næringsformål skal benyttes til industri, håndverk og lagerbebyggelse, kontor og annen næringsvirksomhet.
- Minimumskrav til grad av utnytting er 60 % BRA. Mønehøyden kan være inntil 12 m og gesimshøyden inntil 8 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).

§ 2.8 Idrettsanlegg

I områder avsatt til idrettsanlegg kan det kun føres opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegget å gjøre.

§ 2.8.1 Rammer for bruk av områder avsatt til idrettsanlegg

Feltnavn i plankart	Kommentar
BIA1 BIA2 BIA3 BIA6	Det kan føres opp snøproduksjonsanlegg, skiheiser, bygninger, konstruksjoner og anlegg tilknyttet idrettsanlegget. Alle bygninger og terrenginngrep skal underordne seg terrengformer, og plasseres eller utføres på en slik måte at mest mulig av vegetasjonen og terrenget forblir urørt.
BIA4	Det kan føres opp snøproduksjonsanlegg, bygninger, konstruksjoner og anlegg tilknyttet idrettsanlegget. Alle bygninger og terrenginngrep skal underordne seg terrengformer, og plasseres eller utføres på en slik måte at mest mulig av vegetasjonen og terrenget forblir urørt.
BIA5	Nedfartsløype fra Blåbærfjell: traseen kan være maksimalt 5 meter bred, og den skal ikke planeres.

En del av nedfartsløypa til Gålågynten (BIA1) er avsatt til motorferdsel i utmark. I dette området kan det ved søknad til kommunen og etter avtale med grunneier tillates arrangementer som Artic Truck inntil to helger i året.

§ 2.9 Kombinerte formål

§ 2.9.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til kombinert formål

Feltnavn i plankart	Kommentar
BKB 1	Areal kan benyttes til forretning-, tjenesteyting- og næringsformål. § 2.7 gjelder for næringsbebyggelse. Detaljhandel er ikke tillatt. Det skal legges opp til effektiv arealutnyttelse. Trafikksikkerheten i og rundt BKB1 skal ivaretas før området tas i bruk. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 er oppfylt.
BKB 3	Arealet skal benyttes til forretning-, tjenesteyting- og fritids- og turistformål.
BKB 4 BKB 5 BKB 6	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 80 % utleieenheter og maksimum 20 % fritidsbebyggelse. Krav om felles regulering for felt BKB4-6 og reguleringsplan N1. Gang- og sykkelveg i forbindelse med FV401 innenfor planområdet til reguleringsplan N1 må være ferdigstilt før utbygging av områdene kan starte.
BKB 7	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 80 % utleieenheter og maksimum 20 % fritidsbebyggelse. Trafikksikker adkomst for myke trafikanter fra BKB7 til Gålå handel må løses gjennom regulering.
BKB 8	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 20 % utleieenheter og maksimum 80 % fritidsbebyggelse
BKB 9	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 20 % utleieenheter og maksimum 80 % fritidsbebyggelse
BKB 10	Arealet kan benyttes til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 20 % utleieenheter og maksimum 80 % fritidsbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan N18 og bebyggelsesplan Gålåvatnet hyttegrend U3-U5 må endres før fordelingen trer i kraft.

BKB 1 bør kun benyttes til arbeidsintensiv næring.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 2)

§ 3.1 Holdningsklasser for avkjørsler og byggegrense (pbl 11-10 nr. 4)

FT-sak 85/12 (retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger) skal ligge til grunn for ny og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i uregulerte områder.

Følgende holdningsklasser og byggegrense skal benyttes til de ulike funksjonsklassene. Funksjonsklassene er vist med bokstav på plankartet.

	Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Byggegrense
A	Nasjonal hovedveg	Meget streng holdning	50
B	Regional hovedveg	Streng holdning	50
C	Lokal hovedveg	Streng holdning	30
D	Lokal hovedveg	Mindre streng holdning	20
E	Lokal adkomstveg	Lite streng holdning	15

C: Fv 255
D: Fv 256, Fv 319 og Fv 401
E: Fv 397, Fv 399, Fv 403, Fv 405 og Fv 407

§ 3.2 Jernbane

Det er forbudt uten avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 3, jfr. pbl § 11-9 nr. 6)

Det tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Organiserte friluftsaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks gapahuk), er tillatt innenfor området ved tillatelse fra grunneier. Vanlig skogskjøtsel og -fornying er tillatt.
Adkomst og snarveger til viktige grøntområder skal sikres i regulerings-, dele-, og byggesaker.

§ 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF-formål) (pbl § 11-7 nr. 5)

§ 5.1 Utbygging i LNF-områdene

I LNF-områdene er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jfr. pbl § 11-7 nr. 5 a.

Ny bebyggelse tilknyttet stedbunden næring, skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og kulturmiljø, jfr. pbl § 11-9 nr. 7.

I traseer for skiløyper kan grunnen bearbeides slik at steiner, tuer og øvrig vegetasjon som er til hinder fjernes. Åpne sår og skjæringer skal unngås. Under forutsetning av enighet mellom

grunneiere, vegeiere og skiløypelag, bør en på private veger unngå motorisert ferdsel etter første snøfall.

Vannveger bør vedlikeholdes av grunneier.

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

§ 5.2.1 Bolig nr. 2 (Kårbolig)

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av landbrukseiendommen er nødvendig med to boliger, under følgende forutsetninger:

- Kårboligen skal plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen.
- Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle bygningsmiljøet og gården.

- Det kan bare tillates fradeling av kårbolig dersom det forventes at det ikke vil være behov for kårbolig på eiendommen i framtiden, og der fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen og driften av denne.
- Det tillates ikke fradeling av kårbolig som ligger på tunet.
- Ved fradeling av kårbolig vil det ikke bli tillatt ny kårbolig i framtiden.
- Ellers gjelder øvrige retningslinjer i § 2.1, foruten punkt 1 ang. utnyttelsesgrad.

§ 5.2.2 Seterområder

- På setre kan det bygges ut inntil 120 m^2 BYA til beboelsesformål. Dersom dette arealet deles på flere bygninger, skal disse plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til beboelsesformål. Største beboelsesbygning kan være maksimalt 90 m^2 BYA.
- Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Bygningene skal kun ha én etasje over bakkenivå.
- Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader.
- Bygninger skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger skal ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking skal være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater skal deles opp (maks 0,1 m^2 pr vindusflate) og det er kun tillatt med rektangulære vinduer.

- Det er ikke tillatt å dele fra areal med påstående bygninger tilknyttet setertunet.
- Bygningene skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i seterområdene.
- Flaggstenger er ikke tillatt.
- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Terreng brattere enn 1:6 skal ikke bebygges.
- Seterområdene med råk og grøntområder, er viktige elementer i kulturlandskapet. Det skal føres en restriktiv holdning i dispensasjonssaker rundt seterområdene.
- Ved søknader om dispensasjon for å kunne etablere hytteveger i LNF-områdene, skal det legges stor vekt på miljø- og landbruksfaglige vurderinger. Det skal vises en restriktiv holdning med hensyn til å gi dispensasjon, særlig i seterområdene.
- Ved søknad om omdisponering til fritidsbebyggelse må det før behandling foreligge landbruksfaglig vurdering.

- Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

§ 5.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder

Følgende bestemmelser skal gjelde for områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder. Det er egne bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse innenfor hensynssone for seteområder.

- Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være 150m^2, hvorav 30 m^2 BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen, dersom bygningene kan plasseres utenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag (§ 1.6) (måleregler jfr. TEK). Hovedbygningen kan være maksimalt 100 m^2 (BYA). Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal, og kan hver for seg være inntil 30 m^2. Bebygde tomter som ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, kan bygges med inntil 110 m^2 bebygd areal (BYA), hvorav 30 m^2 BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (måleregler jfr. TEK).
- Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.
- Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen, og tillates ikke fradelt.

- For tomter avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 300 m^2. Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.

- Tomter avsatt til framtidig og eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan ikke deles.

- Bygningene bør kun ha én etasje over bakkenivå.
- Det bør brukes saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger bør tekkes med matt materiale. Takvinkelen bør være mellom 22 og 35 grader.
- Bygninger bør tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger bør ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking bør være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater bør deles opp (maks 0,4 m^2 pr vindusflate) og det bør brukes rektangulære vinduer.
- Hovedmøneretningen bør være parallell med terrengkotene.
- Bebyggelsen bør mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Bestående vegetasjon bør bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes.
- Fritidsbebyggelse bør plasseres minst 25 m fra preparert langrennsløype.
- Flaggstenger er ikke tillatt.
- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Før det kan gis byggetillatelse til ny fritidsbebyggelse, må det foreligge avtale om vegadkomst.
- Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bebygges. Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

§ 5.3.1 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder, innenfor hensynssone for seterområder

- Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr tomt kan være 150m^2, hvorav 30 m^2 BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen, dersom bygningene kan plasseres utenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag (§ 1.6) (måleregler jfr. TEK). Hovedbygningen kan være maksimalt 90 m^2 (BYA). Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal, og kan hver for seg være inntil 30 m^2. Bebygde tomter som ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, kan bygges med inntil 110 m^2 bebygd areal (BYA), hvorav 30 m^2 BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (måleregler jfr. TEK).
- Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
- Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.
- Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen, og tillates ikke fradelt.

- Bygningene skal kun ha én etasje over bakkenivå.
- Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader.
- Bygninger skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger skal ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking skal være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater skal deles opp (maks 0,1 m^2 pr vindusflate) og det er kun tillatt med rektangulære vinduer.

- For tomter avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 300 m^2. Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.

- Tomter avsatt til framtidig og eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan ikke deles.

- Hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene.
- Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes.
- Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 25 m fra preparert langrennsløype.
- Flaggstenger er ikke tillatt.
- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Før det kan gi byggetillatelse til ny fritidsbebyggelse, må det foreligge avtale om vegadkomst.
- Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges.
- Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

§ 5.3.2 Rammer for utbygging i områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder

Feltnavn i plankart	Antall enheter	Gnr/bnr	Kommentar
LSF 1	2		
LSF 2	2	110/3	**
LSF 114-3	1	114/3	**
LSF 117-41	1	117/41	**
LSF 118-1	1	118/1	**
LSF 121-2	1	121/2	**
LSF 123-2	1	123/2	**
LSF 124-1	2	124/1	**
LSF 141-16	1	141/16	**
LSF 18-6	1	18/6	**
LSF 71-6	1	71/6	**
LSF 76-5	1	76/5	**
LSF 80-1	1	80/1	**
LSF 81-31	1	81/31	**
LSF 81-45	2	81/45	**
LSF 95-3	1	95/3	**
LSF 76-1	1	76/1	**
LSF 100-1	1	100/1	**
LSF 100-3	1	100/3	**
LSF 100-4	1	100/4	**
LSF 123-7	1	123/7	**
LSF 123-9a	2	123/10	**
LSF 123-9b	2	123/10	**

** = Tomten må fradeles innen endelig vedtak av neste rullering av kommuneplanens arealdel. Dersom området ikke fradeles innen denne fristen, vil området bli tilbakeført til LNF-område.

§ 5.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder

§ 5.4.1 Rammer for bruk av områder avsatt til spredt næringsbebyggelse i LNF-områder

Feltnavn i plankart	Kommentar
LSN1	Innenfor LSN1 (Rudi gård) kan det drives kombinasjonsvirksomhet mellom tradisjonelt landbruk og kulturbasert næring.
LSN2	Arealet kan benyttes som aktivitetsområde. Det kan ikke etableres overnattingsmuligheter innenfor området. Tilretteleggingen skal gjøres enkel.

§ 5.5 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling for boligbebyggelse i LNF-områder

Det er i utgangspunktet forbudt å føre opp nye boliger som ikke har tilknytning til stedbunden næring, jfr. pbl § 11-7 nr. 5 a. Kommunen kan gi dispensasjon dersom det ikke fører til særlige ulemper for bl.a. jordbruket, kulturlandskapet, biologisk mangfold og kulturminner.

Ved godkjenning av dispensasjon for nybygg, eller eventuell endring av eksisterende bygg på boligtomter fradelt i LNF-område, skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Takvinkelen skal være minimum 22 grader.
- Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale
- Boliger skal ha en klar lengederetning som følger høydekvotene, og hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning. Småhusbebyggelse kan plasseres i tunform.
- Boligbygg og garasje på en eiendom skal ha lik form på taket.
- Vegadkomst må sikres.
- Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges.

§ 6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG (pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 2 og 5)

For områder som er avsatt til dette formålet, er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak.

På Gålåvannet er det tillatt å benytte motorbåt i forbindelse med Peer-Gyntspelets øvinger og forestillinger.

§ 6.1 Råstoffutvinning i vassdragene

I Frya og Gudbrandsdalslågen kan det ikke drives råstoffutvinning før det inngår i godkjent reguleringsplan etter pbl §§ 12-2 eller 12-3 eller ved søknad.

Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag, forventet vedtatt 2017, skal legge føringer for saksbehandlingen.

§ 7. HENSYNSSONER (pbl § 11-8)

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

§ 7.1.1 Steinsprang, snøras og flom- og jordskred

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H310_1-3

I plankartet er det vist områder som kan være rasutsatte.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til bygging i områder som er utsatt for steinsprang, snøras eller flom- og jordskred. Unntak kan bli gitt dersom det dokumenteres av ansvarlig foretak at det ikke er fare for steinsprang, jord- eller snøras. Dokumenterte behov for eventuelle sikringstiltak mot flom, erosjon, ras eller steinsprang skal være på plass før utbygging kan starte, jfr. pbl § 11-9 nr. 4.

§ 7.1.2 Faresone flom

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H320_1

Det vil ikke bli gitt tillatelse til bygging i faresone for flom. Unntak kan bli gitt dersom det dokumenteres av ansvarlig foretak at det ikke er flomfare. Dokumenterte behov for eventuelle sikringstiltak skal være på plass før utbygging kan starte, jfr. pbl § 11-9 nr. 4.

§ 7.1.3 Sikringssone drikkevann (pbl § 11-8 a)

Hensynssonen er vist i plankartet: H120_1-120_4

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder.

§ 7.1.4 Støy (pbl § 11-8 a)

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H210_1-2

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød sone, jfr. T-1442. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegning og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442 overskrides.

§ 7.1.5 Høgspent (pbl 11-8 a)

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H370_1

Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste hensynssoner, skal det fremlegges en beregning av styrken på elektronisk felt. Dersom magnetfeltet overstiger 400 nT (nanoTesla) skal det utredes tiltak for å redusere nivået.

Nye boliger, skoler, barnehager, lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres ved andre bygg dersom konsekvensene av feltreduserende tiltak blir urimelig store.

§ 7.1.6 Sikringssone for verna vassdrag

Hensynssonen er vist i plankartet: H190_1-4

Innenfor nedbørsfeltet til verna vann og vassdrag (sikringssone for verna vassdrag) er byggegrensen 100 meter målt fra horisontalt fra middels flomvannstand. Alle bekker og vann innenfor nedslagsfeltene til disse vassdragene skal forvaltes i tråd med rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Kommunen skal være restriktiv med å gi dispensasjoner i nedslagsfeltet til de vernede vassdragene.

§ 7.1.7 Skytebane

Hensynssonen er vist i plankartet: H360_1

Klinkenberg skytebane er avsatt med faresone. Innenfor faresonen skal det ikke iverksettes tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten, med hensyn til støy, fare og sikkerhet. Eventuelle tiltak må utredes i forhold til eventuelle konflikter.

§ 7.2 Soner med særlig angitte hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 7.2.1 Seterområder

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_1

- I områder innenfor hensynssone for seterområder skal det legges opp til streng dispensasjonspraksis for å ivareta hensynet til seterlandskapet og byggetradisjonen for seterbebyggelsen.
- For setre innenfor hensynssone for seterområder gjelder § 5.2.2.
- For spredt fritidsbebyggelse innenfor hensynssonen for seterområder gjelder § 5.3.1.

§ 7.2.2 Nasjonalt verdifullt kulturlandskap

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_2

- Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
- Alle tiltak etter pbl § 20-3 og 20-4 skal planlegges og vurderes ut fra områdets verdier, Ved godkjenning av tiltaket kan det settes vilkår for utforming og lokalisering.
- Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen
- Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt
- Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis. Alle vedtak om dispensasjon skal oversendes til berørte regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som vil kunne vurdere å påklage vedtaket
- Gamle ferdselsveger skal beholdes i størst mulig grad med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafikksikkerhet eller framkommelighet må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle geiler og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel
- Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming.
- Sør-Fron kirke og Dale-Gudbrands gard er viktige deler av kulturlandskapet. Det er viktig å bevare dens nærområde, spesielt jorde nedenfor kirka, Nordre Prestlykkja,

§ 7.2.3 Pilegrimsleden

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_3

Pilegrimsleden er vist som en 10 meters bred hensynssone. Pilegrimsleden skal være åpen for fri ferdsel. All virksomhet innenfor hensynssonen skal ta hensyn til at området er en del av et kulturhistorisk miljø.

§ 7.2.4 Verksodden

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_4

Viktig kulturmiljø med teknisk industrielle kulturminner i forbindelse med gruvedrift. Områdets preg skal ivaretas. Eventuelle tiltak i området kan kun iverksettes i samråd med fylkeskonservator.

§ 7.2.5 Villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_1

I villreinens leveområde området er det ikke tillatt med ny utbygging, men det gis rom for å vurdere tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer gjennom dispensasjonsbehandling. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen.

Ved søknad om dispensasjon skal bestemmelser og retningslinjer i § 5.3 være retningsgivende for saksbehandlingen.

§ 7.2.6 Buffersone til villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_2

I buffersonen til villreinens leveområde er det tillatt å føre opp fritidsbebyggelse på eksisterende fradelte tomter (til fritidsbebyggelse). Det kan også gis tillatelse til oppføring av tilbygg, uthus og anneks på eksisterende bebygde fritidseiendommer. Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen.

§ 7.2.7 Utviklingssone til villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_3

Hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen.

§ 7.2.8 Vann og vassdrag

Hensynssonen er vist i plankartet: H530_1

Jamfør § 1.6 er det ikke tillatt å gjennomføre arbeider eller tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4 innenfor en 100 metersone til vann og vassdrag målt fra horisontalt fra middels flomvannstand, dersom vassdraget er markert i kartet med denne hensynssonen.

§ 7.2.9 Bevaring naturmiljø

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): *H560_4*

Hensynssonen viser områder med prioriterte arter og svært viktige naturtyper. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som kan påvirke naturverdiene.

§ 7.3 Båndlegging (pbl 11-8 d)

§ 7.3.1 Båndlegging etter naturvernloven og naturmangfoldloven

Hensynssonen er vist i plankartet

Følgende områder er fredet etter naturvernloven og naturmangfoldloven.

- Langsua nasjonalpark (H720_1)
- Espedalen landskapsvernområde (H720_2)
- Hersjømyrin naturreservat (H720_3)
- Rondane nasjonalpark (H720_4)

- Frydalen landskapsvernområde (H720_5)
- Myldingi naturreservat (H720_6)
- Atnasjømyrene naturreservat (H720_7)
- Håkåseter naturreservat (H720_8)
- Hundorp naturreservat (H720_9)
- Ulbergsåa naturreservat (H720_10)
- Solbråslia naturreservat (H720_11)

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/verneforskrifter

§ 7.3.2 Båndlegging i påvente av vedtak etter andre lover

Hensynssonen er vist i plankartet: H740

Området Augla er båndlagt i påvente av vedtak om vern etter naturmangfoldloven.

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonen er vist i plankartet: H730_1

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot verneverdiene.

H730_1 i plankart viser fangstanlegg, sikkert stedfestede middelalderkirkesteder, gravfelt, storhaugene på Dale-Gudbrands gard og middelalderloft.

Viser til veiledende temakart der alle registrerte automatisk fredete kulturminner er markert.

§ 8. GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG SAMMENHENG MED AREALDEL

Sør-Fron kommune har pr 1.8.2015 72 gyldige reguleringsplaner. Av disse planene er det 26 reguleringsplaner som gjelder fullt ut. De resterende 46 reguleringsplanen overstyres delvis av arealdelen. Dette gjelder utnyttelse av tomt, parkeringsareal, høydebestemmelser på bygninger og gjerderegler for reguleringsplaner med hovedformål fritidsbebyggelse. For reguleringsplaner med hovedformål bolig, overstyrer bestemmelsene i arealdelen bestemmelsene i reguleringsplanene som gjelder utnyttelse, høyder og takform.

§ 8.1 Reguleringsplaner som gjelder fullt ut

PlanId	*Plannavn*	*Hensynssone*
051919860001	Sør-Fron sentrum	H910
051919860003	Frya Industriområde	H910
051919930001	C og B4	H910
051919930002	Verksodden	H910
051919940001	Fv. HarpefossXRv.E6 - Lågen	H910
051919950002	Gang sykkelveg Jensbakken	H910
051919950004	Hundorp (Dale Gudbrand Gard)	H910
051919980001	Gryttingshaugen, del 2 m/endringer	H910
051920040001	Akselvolden	H910
051920060002	Lauvåsen Fjellgard	H910
051920060003	Bergsveinhølen	H910
051920060005	G/S-veg Jensbakken-Grytting	H910
051920060006	Skarven massetak	H910
051920060007	Borgen - amfiområdet	H910
051920070002	Wadahl Høgfjells hotell	H910
051920080002	Harpefoss	H910
051920080003	Sofienberg	H910
051920110001	E6 Odenrud-Nord-Fron grense m/endringer	H910
051920110002	E6 Frya-Odenrud m/endringer	H910
051920110003	Lillehove-Hundorp sentrum, g/s veg.	H910
051920120001	N1 Gålå H.hotell	H910
051920120002	Jørstad-Midtbygda, g/s veg	H910
051920120003	Sørheim	H910
051920130002	Stormoen	H910
051920130003	E6 Gunstadmoen-Frya, Sør-Fron	H910
051920140001	Gålå Fjellandsby	H910

§ 8.2 Reguleringsplaner på Gålå som fortsatt skal gjelde, men der det ikke er samsvar overstyrer arealdelen

PlanId	*Plannavn*	*Bestemmelsesområde*
051919940003	H7A	#1
051919960002	H10 - Gålå Hyttegrend	#1
051919960003	H7B vestre del - Bebyggelsesplan	#1
051919970001	Tiurlia	#1

051919970001a	Tiurlia - endring (område H2)	#1
051919970001b	Tiurlia - endring (område H1)	#1
051919970002	H7B østre del - Bebyggelsesplan	#1
051919970004	Peer Gynt hyttegrend, nedre del	#1
051919980002	Peer Gynt hyttegrend, øvre del - m/endring	#1
051920000002	H5 - H6	#1
051920010001	H8 del 1 - Gålå Hyttegrend 2	#1
051920010002	N18	#1
051920030001	N17 del 1	#1
051920050001a	Langslåa H16 - endring	#1
051920090004	Gålåvatnet hyttegrend U3-U5.	#1
051920120004	N16 Gudshaugen	#1

§ 8.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men der det ikke er samsvar overstyrer arealdelen

PlanId	*Plannavn*	*Bestemmelsesområde*
051919740001	Lilleseterfeltet	#2
051919750001	Nerbygda del 1 (Hundorp del 1) m/endringer	#2
051919770001	Harpefoss nord, del 1	#2
051919780001	Lia m/endringer	#2
051919790001	Nerbygda del 2 (Hundorp del 2) m/endringer	#2
051919790003	Falebakken	#2
051919820001	Harpefoss nord, del 2	#2
051919860002	Valsfjellet	#2
051919870002	Gryttingshaugen, del 1	#2
051919890001	Brudalen	#2
051919890002	Jælkarstranda	#2
051919910001	Barlund	#2
051919930003	Dyrtjønna - endring	#2
051919940002	B3 - Toppastranda	#2
051919950003	Baukholstulen	#2
051919970003	Sjøsjålia - Svelle 81/6	#2
051920000001	Rytlia	#2
051920040003	Borgen	#2
051920040004	Lauvåsen hyttetun	#2
051920060001	Liene	#2
051920060004	Øyangen hyttegrend	#2
051920060008	Åsavarpet hyttefelt	#2
051920060009	Heggesætra hyttefelt	#2
051920060010	Rissletta hyttefelt	#2
051920060011	Dagstjønnhaugan hyttefelt	#2
051920080001	Bålsætra hyttefelt	#2
051920080004	Åsalia hyttefelt	#2
051920090001	Toftsæterlia hyttefelt	#2
051920090002	Sjøsjålia-Tapptjønn	#2
051920090003	Isumsæterhøgda hyttefelt	#2

051920040002	Krøkla grustak	Avsluttet uttak 2010

Bebyggelsesplanbestemmelser for H5-H6

Revidert av plan- og utviklingsutvalget i PU-sak 128/05, 14.11.05

Bebyggelsesplanen av 25.09.00 er basert på kommunedelplan for Gålåområdet, vedtatt 21.10.1999

Formålet med bebyggelsesplanen og tilhørende bestemmelser er:

1. Å sikre best mulig bevaring av landskapsbilde og vegetasjon ved fremtidig utbygging.
2. Å sikre at inngrep i terreng og vegetasjon skjer på en skånsom måte.
3. Å sikre at vegføringer og anlegg av annen infrastruktur skjer på en kontrollert og hensiktsmessig måte i forhold til terreng og vegetasjon, samtidig som det legges best mulig til rette for utnyttelsen av området og betjening av hyttene.
4. Å sikre at bebyggelsen i området er tilpasset regional tradisjonell byggeskikk, og får farge, form og volum som harmonerer med helheten i området. Med regional tradisjonell byggeskikk menes her folkelig, regional byggetradisjon med fast bruk av visse materialer, tekniske løsninger, planløsninger og detaljering. Det skal legges vekt på seterhusbebyggelse og eksisterende hyttebebyggelse i Gålåområdet. Det skal også være en sammenheng mellom bygningens funksjon og utforming. Den opprinnelige seterbebyggelsen (sela - beboelseshusene) i dette området var én-etasjers hus med symmetrisk saltak og markerte takutstikk. Gesimshøyden var vanlig på omtrent 2,5 m og mønehøyden på omtrent 4 m. Vinduene var som oftest kvadratiske og småruta.
5. Å sikre fri ferdsel sommer og vinter til og mellom friområder, alpinanlegg og andre arealer av interesse for allmennheten.
6. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og arbeidsplassene på Gålå kan videreutvikles.

§ 1 GENERELT

1. Formål:
   Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
   - Byggeområde Private fritidsboliger
     To områder inneholdende følgende antall hyttetomter:
     H5: 10 tomter (H5 18.1-18.2, H5 19.1-19.2, H5 20.1-20.6)
     H6: 27 tomter (H6 11.1-11.3, 11.9-11.13, H6 12.1-12.3, H6 13.1-13.4, H6 14.1-14.5, H6 15.1-15.2, H6 16.1-16.4, H6 17.1. Tomtene H6 11.2 og H6 13.4 er eksisterende tomter I privat eie, med målebrev.)
   - Byggeområde Offentlige bygninger: O1 ”Natohytta”
   - Spesialområde Friluftsområder: F1-F11
   - Spesialområde Friluftsområder: Overordnet tur- og løypetrase, FR5.1 / FR 5.2
   - Spesialområde Vegetasjonsbelte: V.BELTER 1 og 2
   - Fellesområde: Felles adkomstveg (VEG), adkomstveger med parkeringsplasser (veger 1, 2 og 3).

Samtlige hytter har adkomst fra felles adkomstveger, bortsett fra H6 13.4 (41/42), som har bruksrett til vegen til Tårnet.

3. Bebyggelsesplanen endrer ikke bruksrett til noe område. Eksisterende eiendomsgrenser gjelder framfor grenser på plankartet.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav

1.1 I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise:

- Plassering av hytte i forhold til veg og tomtegrenser.
- Inngrepsgrenser og marksikringsplan, se §3, pkt 3.
- Plassering av evt fremtidige bygninger.
- Utnytting og planering av den ubebygde del av tomta. Evt forstøtningsmurer skal vises. Terrengbehandling skal vises med nye koter og punkthøyder.
- Evt terrasser.
- Typiske snitt som viser hyttas plassering og sokkelhøyde, med eksisterende og nytt terreng.
- Plan- og utviklingsetaten kan forlange ytterligere dokumentasjon. Planutvalget kan nekte å godkjenne skjæringer / fyllinger i forbindelse med hus, veger, terrasser o.l, som etter deres skjønn er skjemmende.

2. Bebyggelse / takformer / etasjetall / overflater

2.1 All bebyggelse skal utføres med saltak, med takvinkel mellom 22 og 30 grader (360-deling). Taktekkingsmaterialet skal være torv.

2.2 For tomter der hellingen er mellom 1:4 og 1:6 over en lengde lik den doble bredden av planlagt bygning, skal ikke bebygd areal (BYA) overstige 120 m^2. Maksimum husbredde inkludert veranda / terrasse kan i slike tilfeller være 8 m. På tilsvarende måte skal areal brattere enn 1:4 ikke nyttes som byggegrunn. På tomter med gjennomsnittlig stigning på 1:6 eller brattere i byggeområdet, skal byggets hovedmøneretning være langs høydekotene. Der stigningen er mindre enn 1:6, kan det tillates annen hovedmøneretning under forutsetning av at høydeforskjellen over byggets lengde ikke er større enn 1,6 m i forhold til opprinnelig terreng.

2.3 Maksimum mønehøyde fra grunnmur er 4,5 m. Maksimum gesimshøyde fra grunnmur er 2,8 m. Gesimshøyden skal ikke være under 2,0 meter for beboelseshus. Synlig grunnmur kan være inntil 1,2 m. Dersom hytta består av flere bygningskropper, skal ikke mønehøyden på disse gå over mønehøyden på hovedhytta.

2.4 Bygningene skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet, og gjennom det tilpasses både seterhus beregna for boligformål og den eksisterende hyttebebyggelsen i Gålåområdet. Alle bygninger skal ha saltak, markerte takutstikk og tradisjonelle materialer og mørke farger. Store vindusflater skal deles opp. Det skal være en sammenheng mellom bygningens funksjon og utforming. Avvik i form og fargevalg tillates ikke. Planutvalget kan nekte oppføring av bygninger, som etter utvalgets skjønn ikke er i samsvar med den tradisjonelle byggeskikken i Gålåområdet. Bygg og alle typer terrenginngrep skal plasseres, eller utføres, på en måte som i størst

mulig grad bevarer eksisterende terreng og vegetasjon. Tilplanting skal gjøres med stedegen vegetasjon. Nye arter bør ikke innføres.

2.5 Hytteeiere er ansvarlig for at bygninger og konstruksjoner er sikret slik at husdyr ikke kan krype inn under og bli hengende fast.

3. Parkering / adkomst

3.1 Parkering skal skje på egen tomt eller som utvidelse av fellesareal / veggrunn i form av parkeringslommer. Parkeringsplasser langs vegene er vist på planen. Plassene ligger til de respektive tomter og skal opparbeides. Det er krav til 2 stk parkeringsplasser pr tomt.

4. Vegbredder / byggegrenser

4.1 For adkomstvegene, VEG, skal det være en regulert vegbredde på 5,0 m (3,0 m opparbeidet veg og 2 x 0,25 m skulder + 1,5 m grøft).

4.2 Byggegrense skal være 8 m til hver side for senterlinje adkomstveger.

4.3 Byggegrense mot friluftsområder (F) og vegetasjonsbelter (V.BELTE) skal være 4 m. Mot F2 skal byggegrense være 10 m fra senterlinje i sti.

4.4 Vegfyllinger, vegskjæringer og veggrøfter skal tilplantes eller tilsåes snarest råd etter opparbeiding. Det skal i størst mulig grad nyttes stedegne plantearter og/eller tilbakeført vegetasjon. Grunneier har ansvar for at dette blir gjort.

4.5 Veglys skal ikke settes opp langs adkomstvegene. Planutvalget kan gi dispensasjon på særlige steder.

4.6 Veg til Natohytta og Tårnet, som tar av fra VEG 2, skal holdes stengt med låst bom eller lignende. Kjøring på vegen kan tillates for adkomst til H6 13.4 og tjenestekjøring til Natohytta og Tårnet.

5. Ubebygde areal

5.1 Uttynning og hogst som vesentlig endrer hovedkarakteren til områdets vegetasjon er ikke tillatt. Planutvalget kan pålegge tomteeieren å utbedre skaden.

5.2 Transformatorkiosker o.l skal bare tillates plassert der de etter planutvalget sitt skjønn ikke er til ulempe eller vil virke skjemmende.

6. Vann / avløp

6.1 Alle byggeområder skal knyttes til godkjent vanntilførsel og avløpsanlegg.

6.2 Sikring av brannslukkingsvann skal være gjennomført før bygging tillates.

7. Gjerder og andre innretninger

7.1 Etter søknad kan inntil 300 m^2 av tunet gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, skal ikke regnes som inngjerdet areal. Gjerdet kan ha en maksimal høyde på 1,2 meter og skal være av skigard. Andre gjerdetyper tillates ikke.

7.2 Flaggstang, innkjørselsporter eller andre former for frittstående innretninger bør ikke tillates i planområdet.

§ 3 BYGGEOMRÅDE, FRITIDSBOLIGER

1. I områdene kan oppføres hyttebebyggelse med tilhørende anneks, vedskjul, garasje/carport, boder e.l

2. Tillatt grad av utnytting skal være BYA = maksimum 15% av tomtearealet. Bruksareal (BRA) skal være maksimum 180 m^2 pr tomt. På hver tomt skal kun tillates oppført 1 (én) fritidsbolig. Tomtene kan ikke deles.
3. Bruksareal under terreng skal beregnes på følgende måte: Ved avstand mindre enn 0,5 m mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå regnes 0% og 50% der avstanden er over 0,5 m.
4. Tillatt grad av inngrep i naturmark på tomten skal være så liten som mulig og maks ca 45% av tomtearealet. Inkludert i inngrepsområdet skal være adkomst, grøftetraseer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.
5. Allmennheten har fri ferdselsrett over hyttetomtene.

§ 4 SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDER

1. Områdene skal benyttes til friluftsområder og til løyper/turveger, Gamle veger, stier og råk som er vist på plankartet kan ikke stenges, men bør holdes ved like. Inngrep i friluftsområder og gamle veger, stier eller råk utover enkelt vedlikehold skal behandles av planutvalget.
2. Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområdene. Unntak kan gjøres av planutvalget når det gjelder mindre, nødvendige bygninger som ikke hindrer bruken av friluftsområdene.

§ 5 KULTURMINNE

1. Spesialområde automatisk freda kulturminne.
   Alle kulturminner som er eldre enn 1537 er freda etter lov om kulturminne §§ 4, 6 og 8. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stanses i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssona på 5 m rundt dem, jfr lov om kulturminne § 8. Melding skal sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelt vilkår for dette.

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	H5-H6 TOMT H6-12.3	Beregnet areal	1902.6
Etablert dato	08.10.2001	Historisk oppgitt areal	1904
Oppdatert dato	16.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	41/220
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.10.2001	M31/2003		41/5 (-1904), 41/220 (1904)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6820519.47	541843.43	0	Ja	1902.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GERHARDSEN ARNE F190554*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VARDEVEIEN 126 1850 1850 MYSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gålålia 196

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23556626		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.09.2006

1: Bygning 23556626: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.09.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	140
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.08.2005	23.09.2005
Igangsettingstillatelse	17.08.2005	22.09.2006
Tatt i bruk	01.09.2006	22.09.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Gålålia 196	H0101	41/220	140	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	140	140	0	0	0

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gålålia 196, 2646 GÅLÅ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommuneplan 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3438/dokumenter/382/0519-201501%20-%20Kplan%20arealdel%2C%20090216%2C%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 902 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 903 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	051920000002

Navn	Reguleringsplan H5-H6
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3438/dokumenter/139/05192000000002%20-%20regplan%20H5-H6%2C%20250900%2C%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 902 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Utskriftsdato: 28.01.2025

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gålålia 196, 2646 GÅLÅ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	3 402,53 kr
Eiendomsskatt	9 657,99 kr
Feiing	357,99 kr
Renovasjon	1 723,98 kr
Vann	4 253,78 kr
Sum	**19 396,27 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritidsbolig	2541700 PROM	3,80 kr	1/1	0 %	9 658,00 kr	3 219,33 kr
Feie/tils.g. 1. pipeløp hytte	1 pipeløp	448,00 kr	1/1	0 %	448,00 kr	149,33 kr
Renovasjon fritid med VA	1 Cont.	1 935,00 kr	1/1	0 %	1 935,00 kr	645,00 kr
Årsleie Vannmåler L	1 Stk	625,00 kr	1/1	0 %	625,00 kr	208,34 kr
Fastgebyr vann hytte kat 2	1 Stk	3 401,25 kr	1/1	0 %	3 401,25 kr	1 133,75 kr
Forbruk vann akonto	13 m^3	31,50 kr	1/1	0 %	409,50 kr	136,50 kr
Vann etter måler	13 m^3	30,00 kr	1/1	0 %	390,00 kr	390,00 kr
- akonto vann	-13 m^3	30,00 kr	1/1	0 %	-390,00 kr	-390,00 kr
Fastgebyr avløp hytte kat 2	1 Stk	3 635,00 kr	1/1	0 %	3 635,00 kr	1 211,66 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp akonto	13 m^3	34,50 kr	1/1	0 %	448,50 kr	149,50 kr
Avløp etter måler	13 m^3	28,75 kr	1/1	0 %	373,75 kr	373,75 kr
- akonto avløp	-13 m^3	28,75 kr	1/1	0 %	-373,75 kr	-373,76 kr
				Sum	**20 560,25 kr**	**6 853,40 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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: 28.01.2025

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	148572942	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	23556626	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gålålia 196, 2646 GÅLÅ

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 148572942

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: 28.01.2025

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gålålia 196, 2646 GÅLÅ								

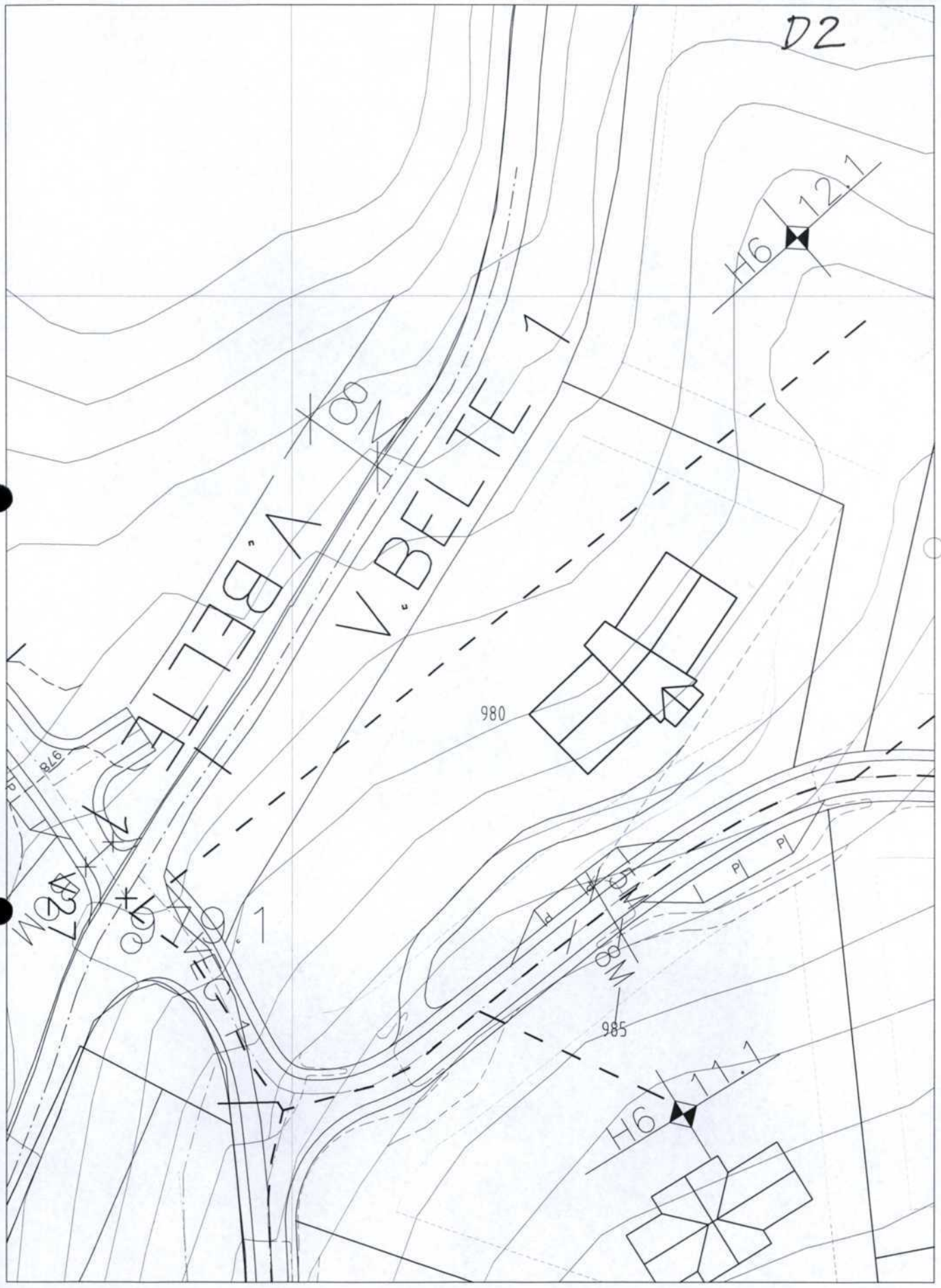
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
13245288	143	31.12.2024	Stipulert forbruk	13

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

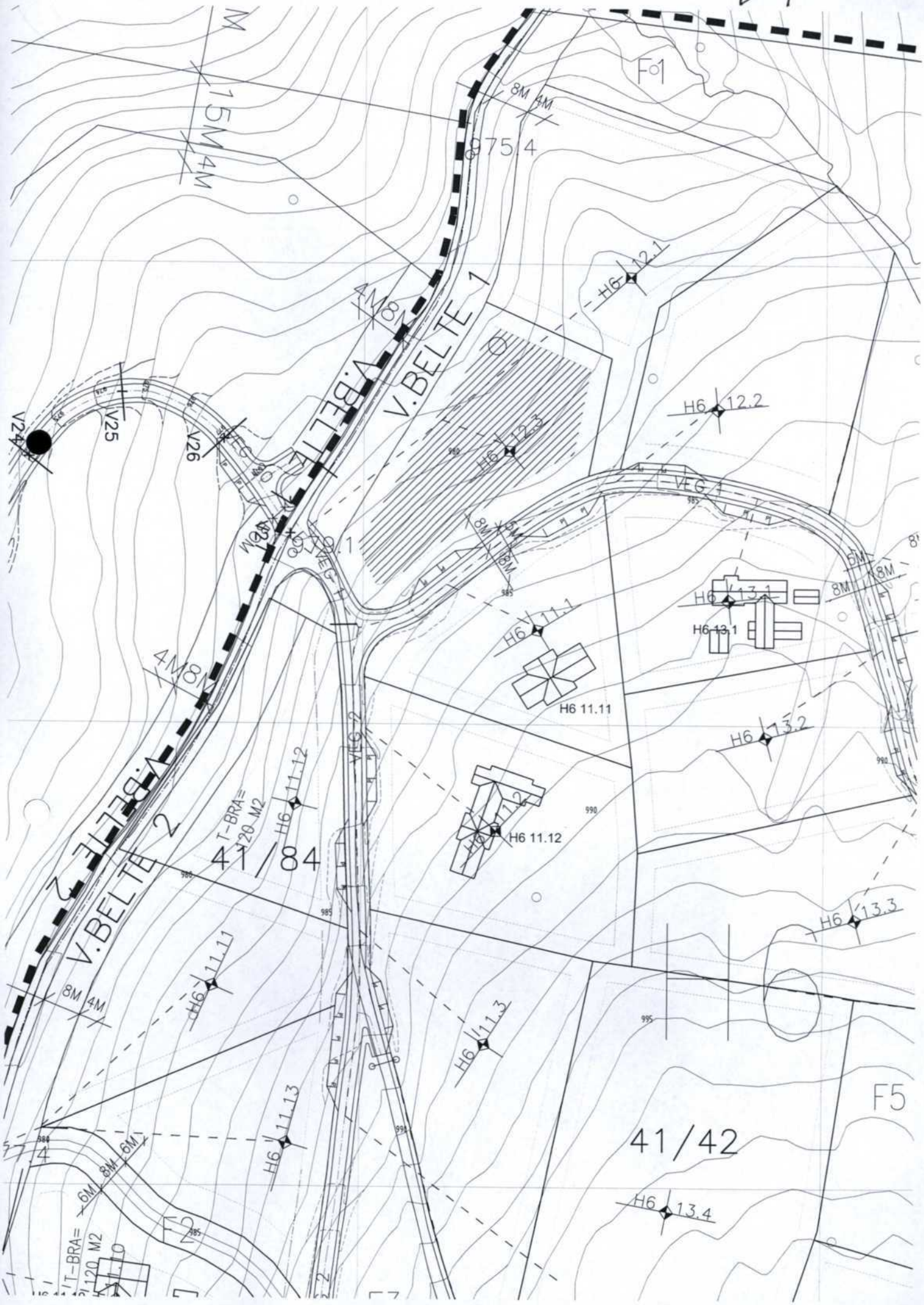
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

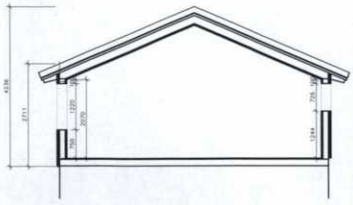


BESKRIVELSE: HYTTE FOR GERHARDSEN TOMT 12.3, FELT H6, GÅLÅ SITUASJONSKART		TEGN. NR: A12.3.100	REV:
STATUS: Byggemelding	MÅL: 1:500	DATO: 27.06.05	OPPDRAGSGIVER: Arne Gerhardsen Mysen
FILNAVN: D:\K.priv\Prosj\Gerhardsen\Prod\Sitpln.dwg		SIGN: kf	

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA


D-1
F1
F5
41/84
41/42
V.BELTE 1
V.BELTE 2
VEG 1
VEG 2
H6 11.1
H6 11.11
H6 11.12
H6 11.13
H6 12.1
H6 12.2
H6 12.3
H6 13.1
H6 13.2
H6 13.3
H6 13.4
T-BRA= 120 M2
8M
4M
6M
975.4
V24
V25
V26

E-1



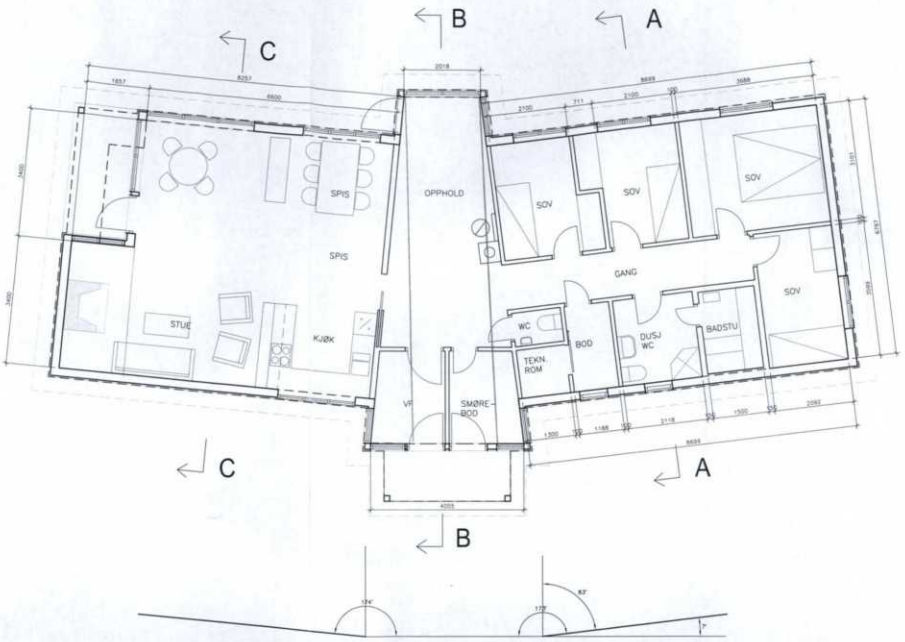
SNITT A-A



SNITT C-C (B–B?)



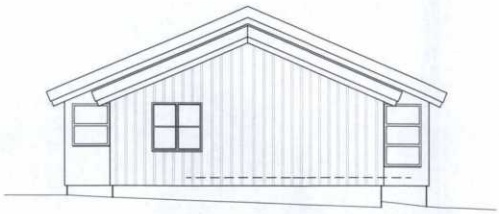
SNITT B-B (C–C?)



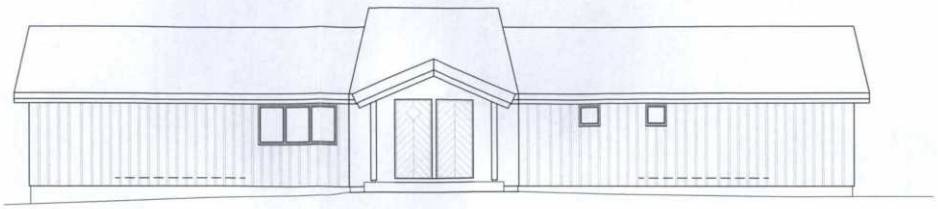
BESKRIVELSE:	GALA, TOMT 12.3 HYTTE FOR GERHARDSEN PLAN OG SNITT			TEGN. NR.:	REV.:
				A111	
STATUS:	Byggemelding	MÅL: 1:100	DATO: 01.07.05	OPPDRAGSGIVER:	Arne Gerhardsen Mysen
FILNAVN:	P:\Prosjekter\Gerhardsen\Prod\Tegn.dwg		SIGN: kf		

Dvrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

E-2



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



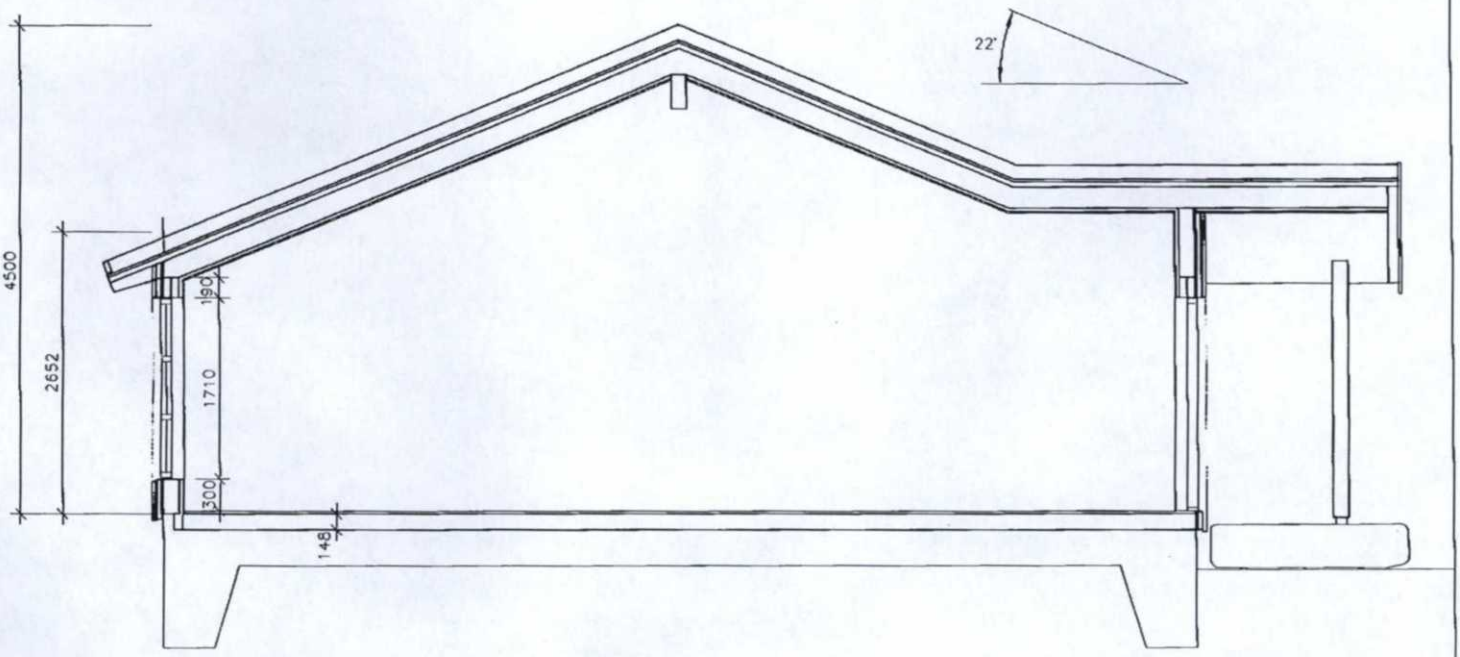
FASADE MOT VEST

BESKRIVELSE: GALA, TOMT 12.3 HYTTE FOR GERHARDSEN FASADER			TEGN. NR: A112 / REV:
STATUS: Byggemelding	MÅL: 1:100	DATO: 01.07.05	OPPDRAGSGIVER: Arne Gerhardsen Mysen
FILNAVN: P:\Prosjekter\Gerhardsen\Prod\Tegn.dwg		SIGN: kf	

Dvrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

DYRVIK ARKITEKTER AS

22999101



SNITT D - D

BESKRIVELSE: Gnr. 41, Bnr. 220, Gjå HYTTE FOR GERHARDSEN SNITT D – D				TEGN.NR: A 125	REV.
STATUS: Arbeidstegning	MÅL: 1:50	DATO: 01.08.05		OPPDRAGSGIVER: Arne Gerhardsen Mysen	
FILNAVN: D:\Kpriv\Prosj\Gerh\Prod\Plan-arb.dwg		SIGN: kf			

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

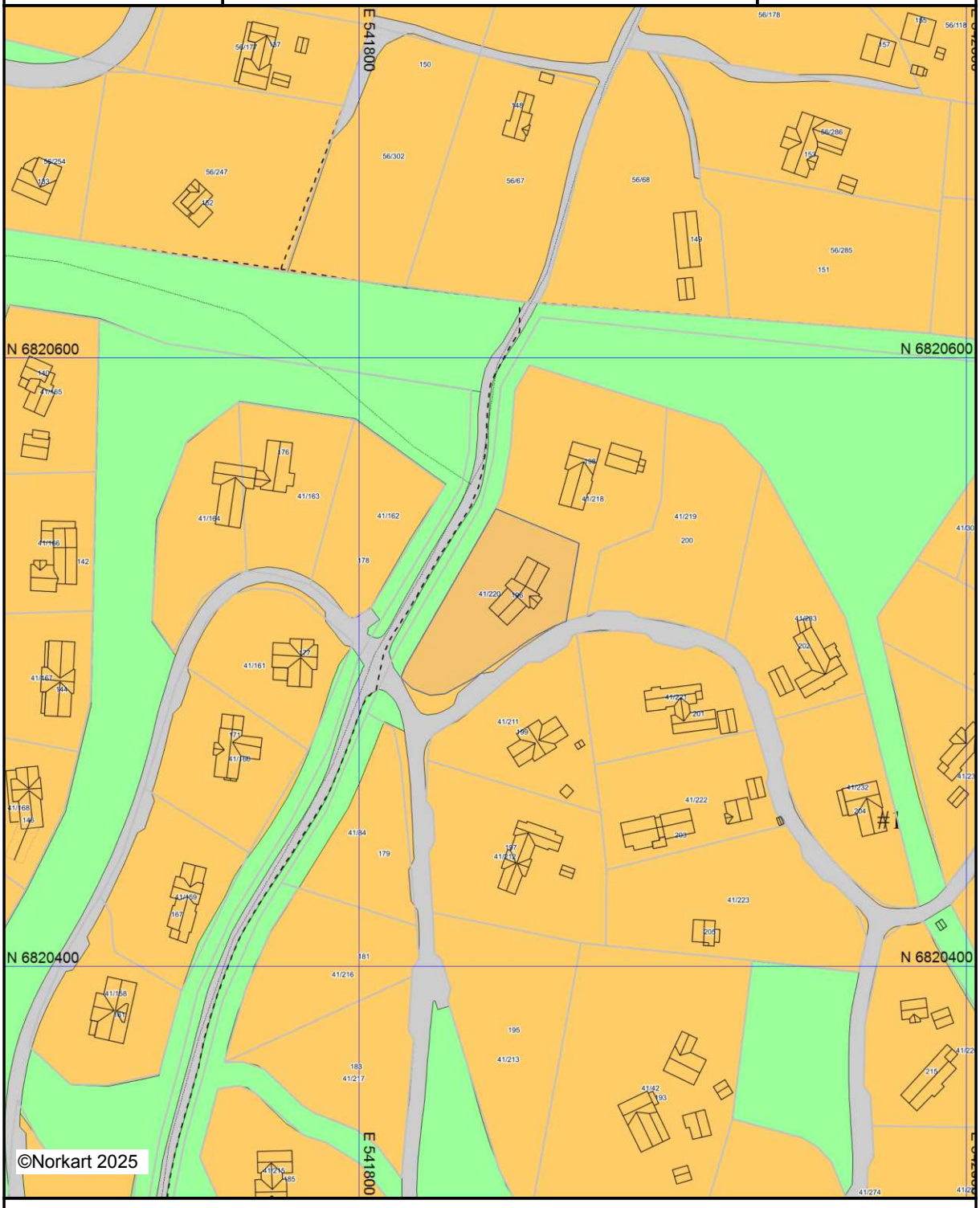
Sør-Fron kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/220
Adresse: Gålålia 196
Utskriftsdato: 28.01.2025
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



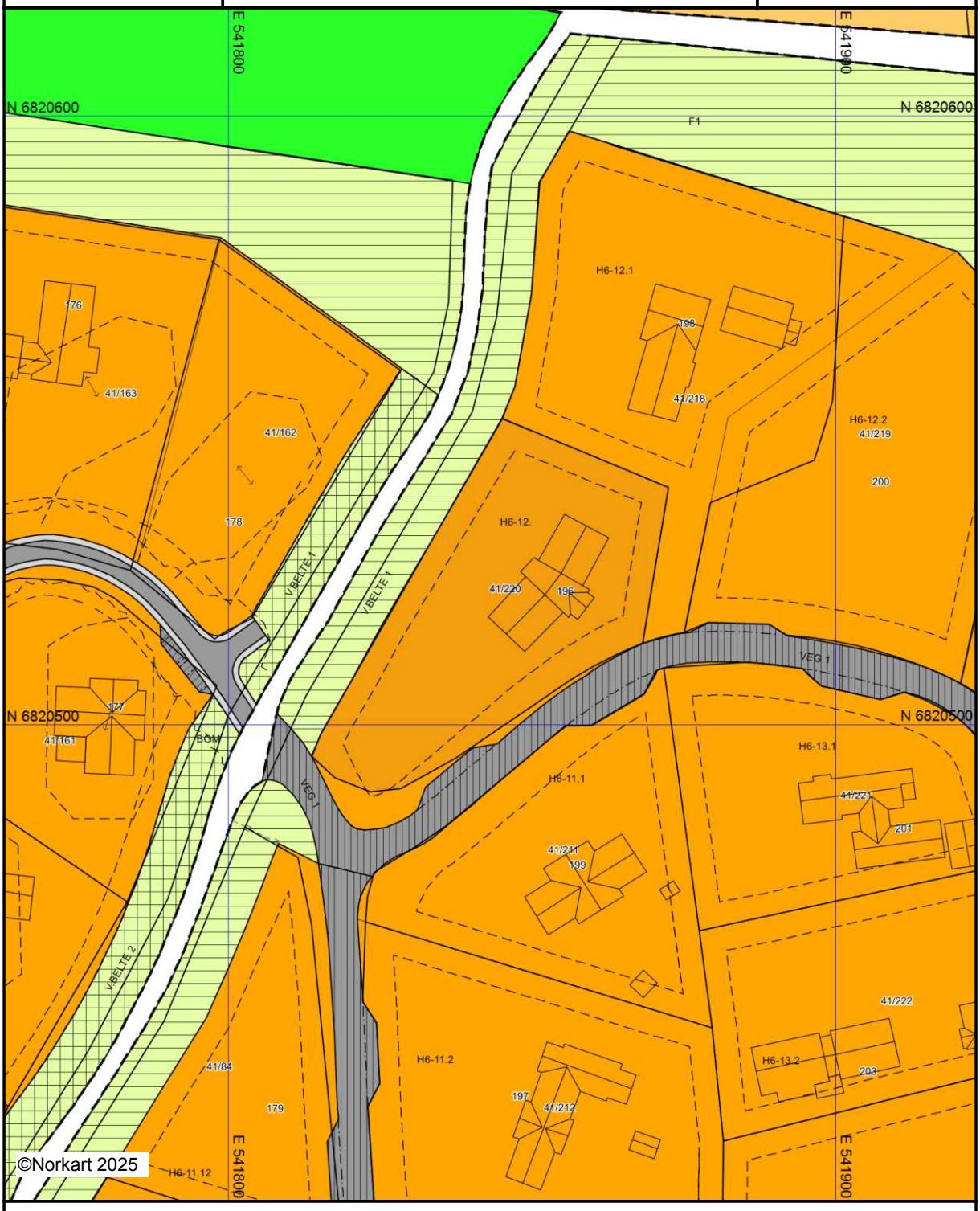
Sør-Fron kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/220
Adresse: Gålålia 196
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

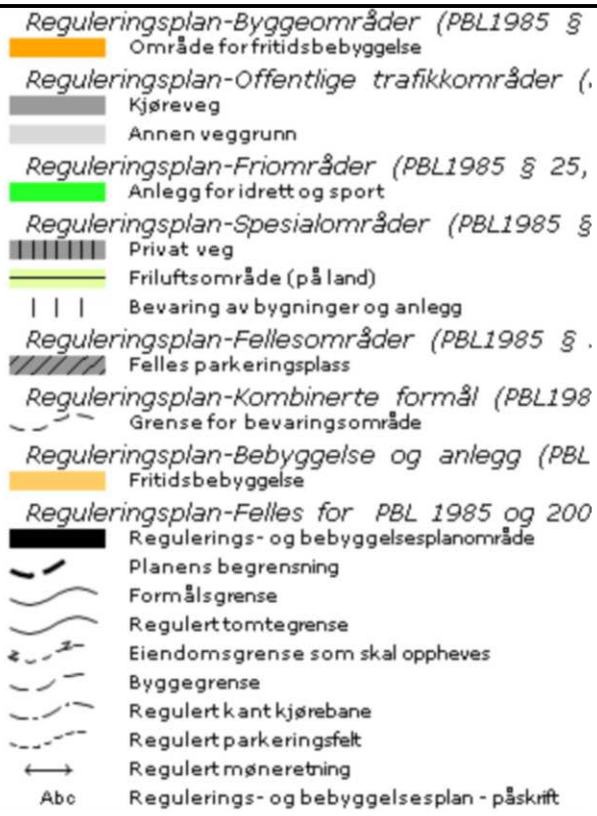
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



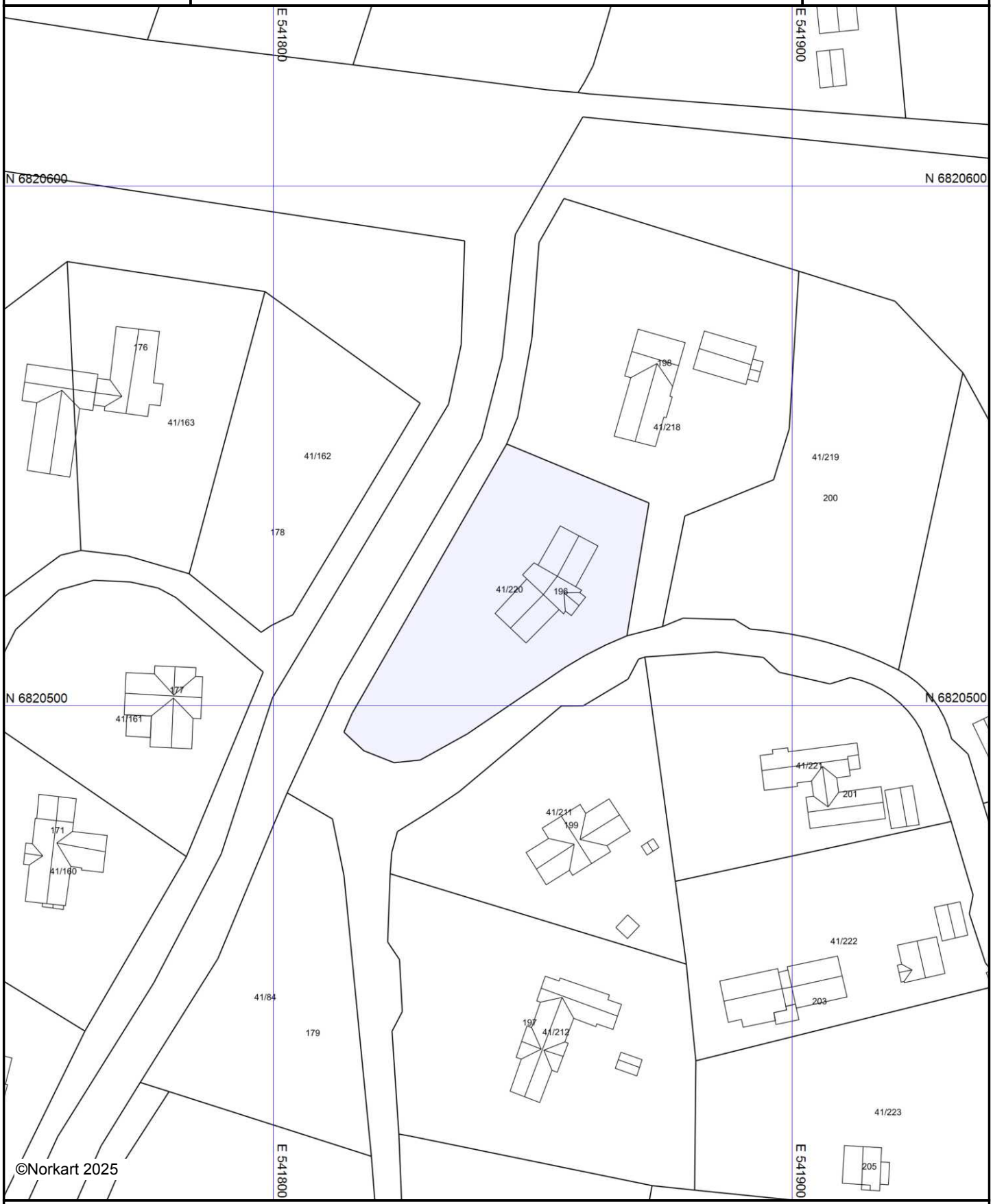
Sør-Fron kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/220
Adresse: Gålålia 196
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Sør-Fron kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/220
Adresse: Gålålia 196
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Sør-Fron kommune

Ledningskart

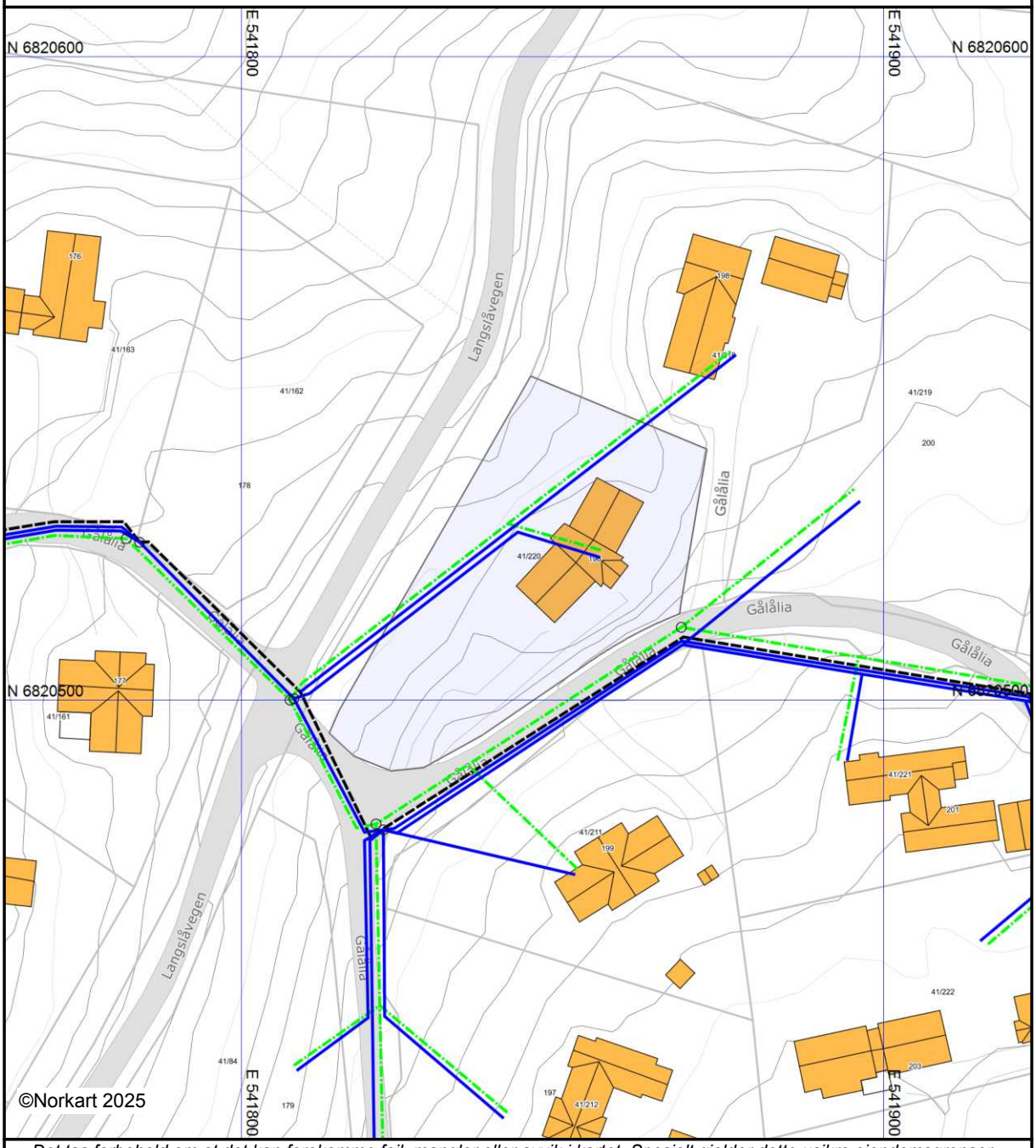
Eiendom: 41/220
Adresse: Gålålia 196
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

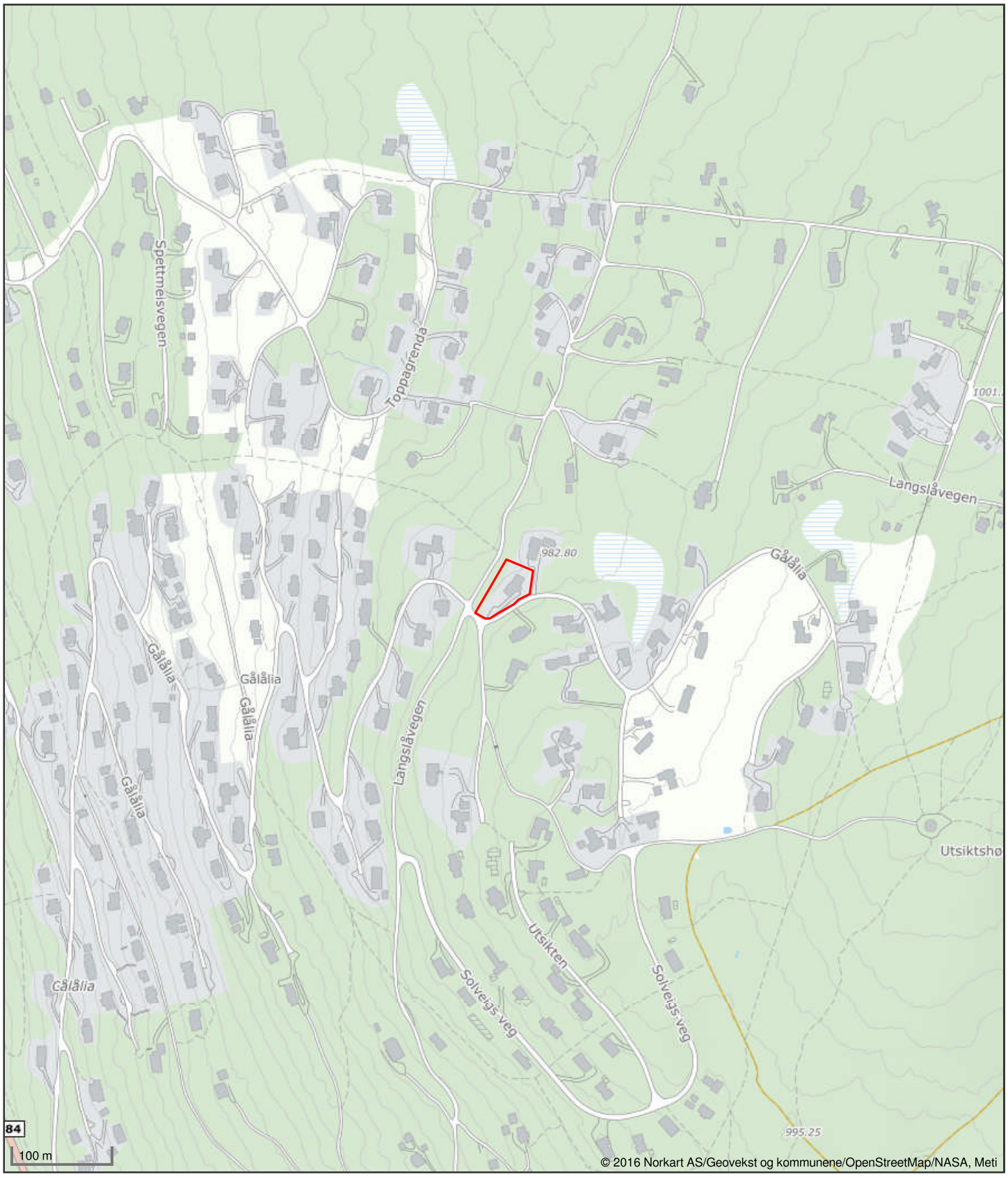
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 28.01.2025

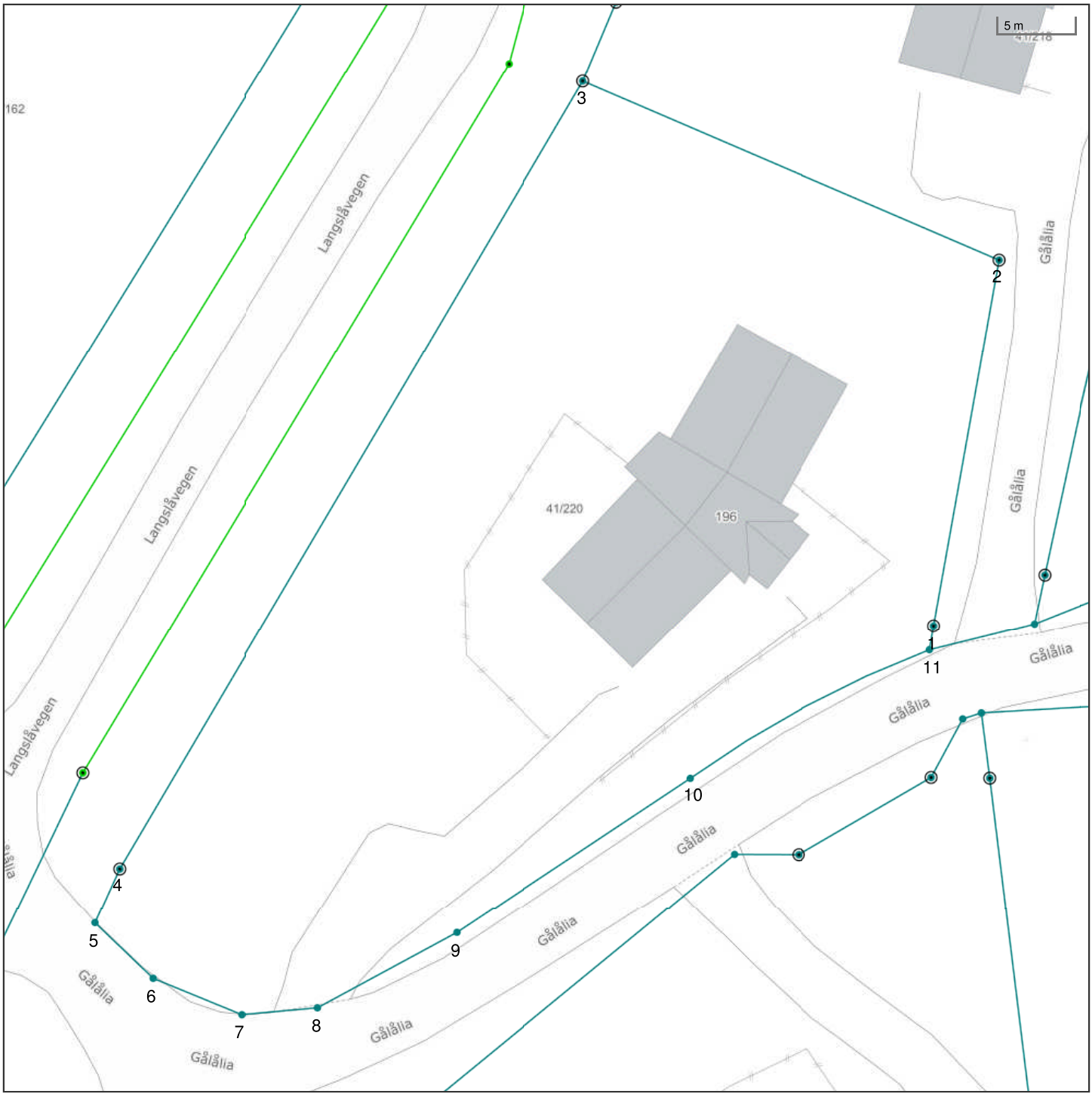
Oversiktskart for eiendom 3438 - 41/220//



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: 28.01.2025

Eiendomskart for eiendom 3438 - 41/220//



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

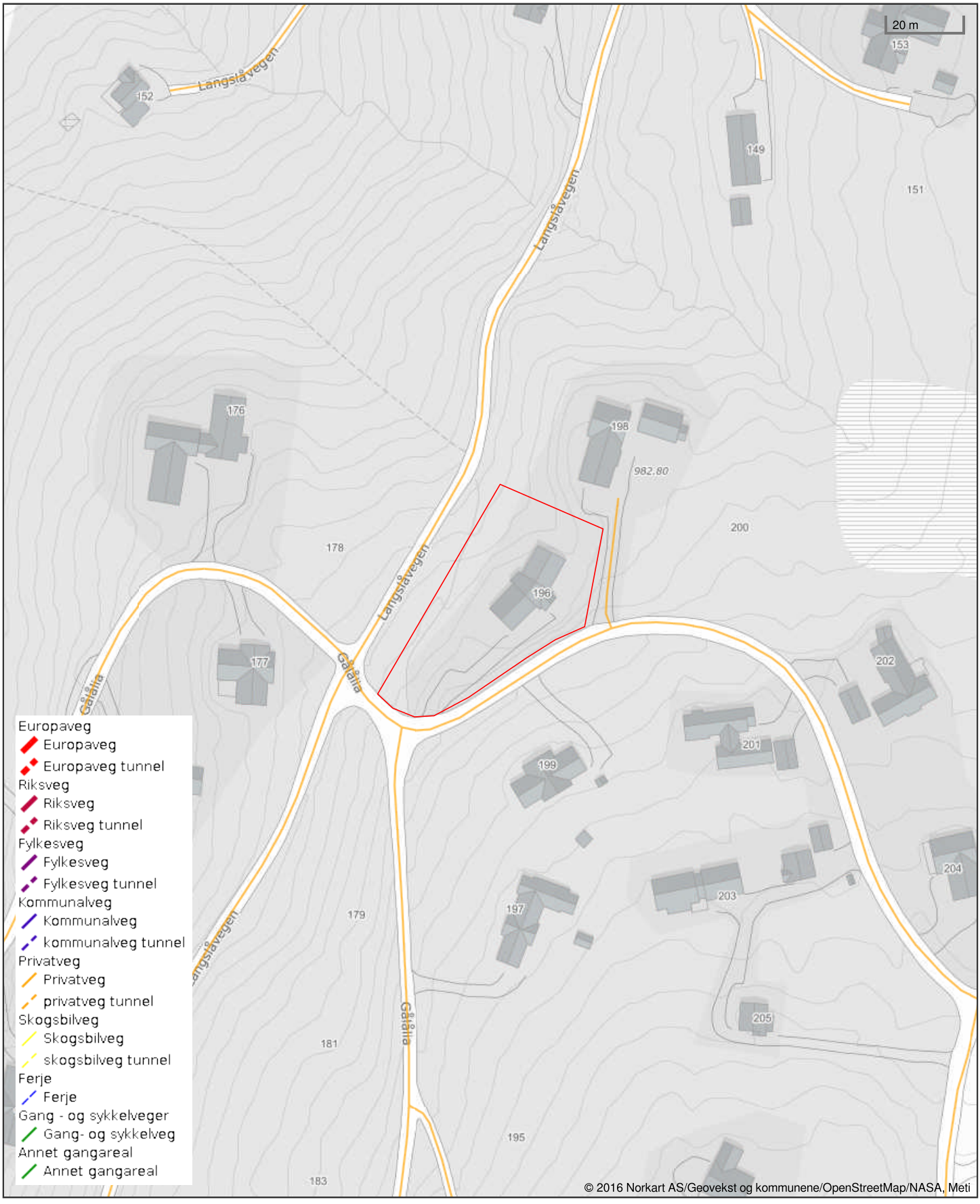
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 902,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6820519,47	**Øst**	541843,43	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6820515	541868,43	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,60	
2	6820539	541872,43	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,33	
3	6820550,35	541845	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,69	
4	6820498,48	541815,2	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,82	
5	6820494,88	541813,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	3,93	
6	6820491,29	541817,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	5,26	
7	6820488,99	541823,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	6,27	
8	6820489,5	541828,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	5,06	
9	6820494,53	541837,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	10,37	
10	6820504,84	541852,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	18,36	
11	6820513,42	541868,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	17,84	69,35

Utskriftsdato: 28.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3438 - 41/220//



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.

Arne Gerhardsen
Vardeveien 126
1850 Mysen

Vår ref.:	Vår saksbehandler:	Dato:	Deres ref.:
25/2439	Håvard Haugen, Næring og eiendomsutvikling	20.02.2025	

Ferdigattest - gnr/bnr 41/220 - Gålålia 196 - Oppføring av fritidsbolig

	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
	JpID: 25/2439
Ansvarlig søker: Imer As Vardeveien 126 1850 Mysen	**Tiltakshaver:** Arne Gerhardsen Vardeveien 126 1850 Mysen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Gålålia 196	41	220		

Tiltakets/byggets art
Oppføring av fritidsbolig.

Vedtaksdato	Saksnr
17.08.2005	Delegasjonssak 107/05

Dato for søknad om ferdigattest:	15.02.2025

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:
1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

2.	Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
3.	Kommunen kan iverksette tilsyn inntil fem år etter at ferdigattest er gitt. Etter dette tidspunkt kan et eventuelt tilsyn iverksettes etter pbl. § 31-7 Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer. Hvor det avdekkes vesentlige forhold i strid med bestemmelser og tillatelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, kan kommunen gi pålegg til ansvarlige foretak inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 23-3, annet ledd. Denne regelen korresponderer med SAK10 § 12-6, annet ledd som sier at ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i 5 år etter ferdigattest.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sør-Fron	20.02.2025	Håvard Haugen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Med hilsen

Håvard Haugen
ingeniør

Godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift, iht interne rutiner.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Karen Sveen Gålålia 196
Vår referanse: 3666234/25647509
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 115

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5837	17	14.7.2005	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3438 SØR-FRON	41	220	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

TINGLYST
14 JULI 2005
SOR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 5837

Skjøte [1]

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

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0519	Sør-Fron	41	220			1/1

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 kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [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 750.000,-

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 [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 750.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
912030555	Gala Eiendom A/S	1/1

Doknr 5837 Tinglyst 14.07.2005 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Arne Gerhardsen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i Galdalia Hytteeierforening.

Egenerkl pkt 1, 2, 3 og 8

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo 24.06.05

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

X Midsommarstrøm

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Liv Aandal
Liv Aandal
Advokat

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☑ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☑ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Oslo 24.06.05

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Y [signature]

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift [signature] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: **Liv Aandal** Advokat

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Advokatfirmaet Haavind Vislie AS

Adresse: P.O.Box 359, Sentrum
N-0101 Oslo

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Gålålia 196

HØYDE OVER HAVET

978 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 80 m
- 373 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 3 min
- Skitrekk i anlegget: 7

DAGLIGVARE

Joker Gålå	21 min
Kiwi Harpefoss	19 min

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	23 min
Lillehammer	1 t 18 min
Hamar	2 t 1 min
Oslo	3 t 25 min
Trondheim	4 t 4 min
Molde	4 t 13 min

AKTIVITETER

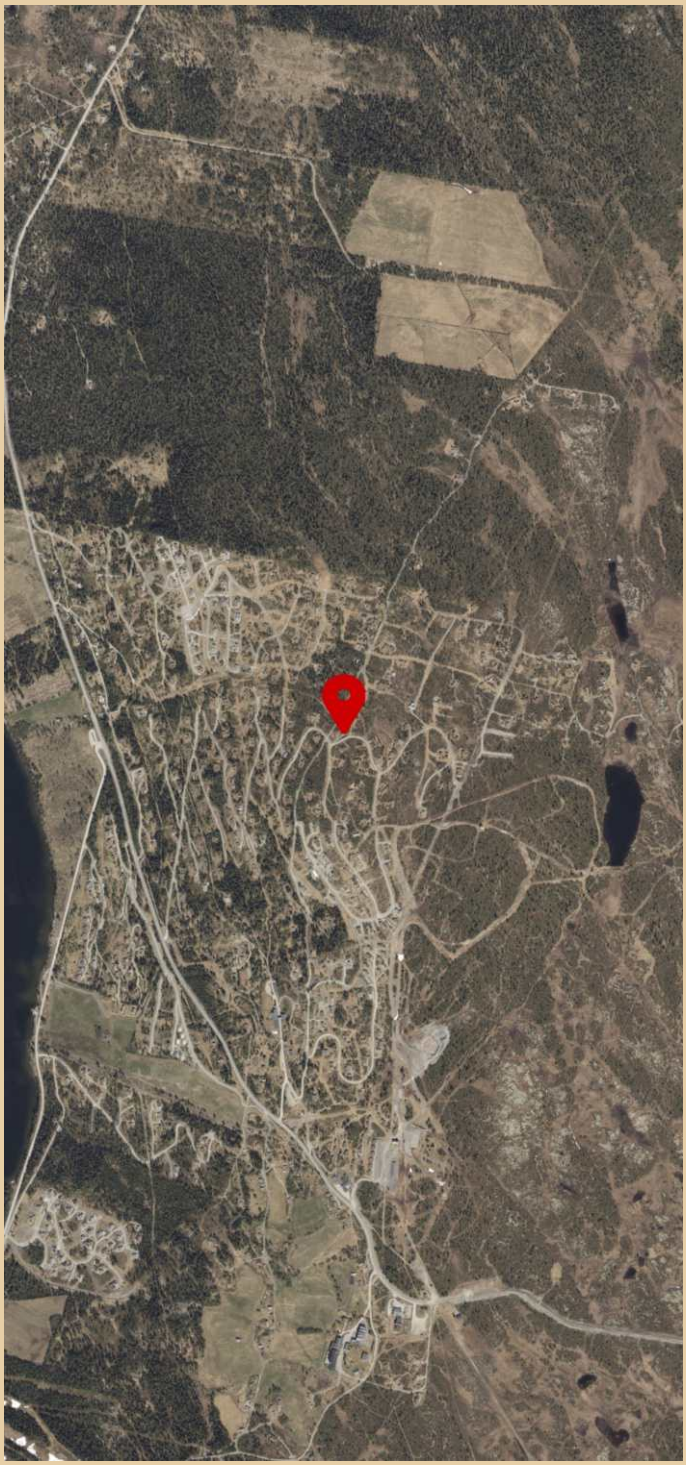
Frisbeegolf Gålå	27 min
Wadahl Høgfjellshotell	28 min
Kjelkeaking	6 min
Frisbeegolf Gålå	7 min
Rudi Gard	23 min
Harpefoss skule	16 min
Brudalen ballbane	17 min
Klokkarstranda grasbane	19 min

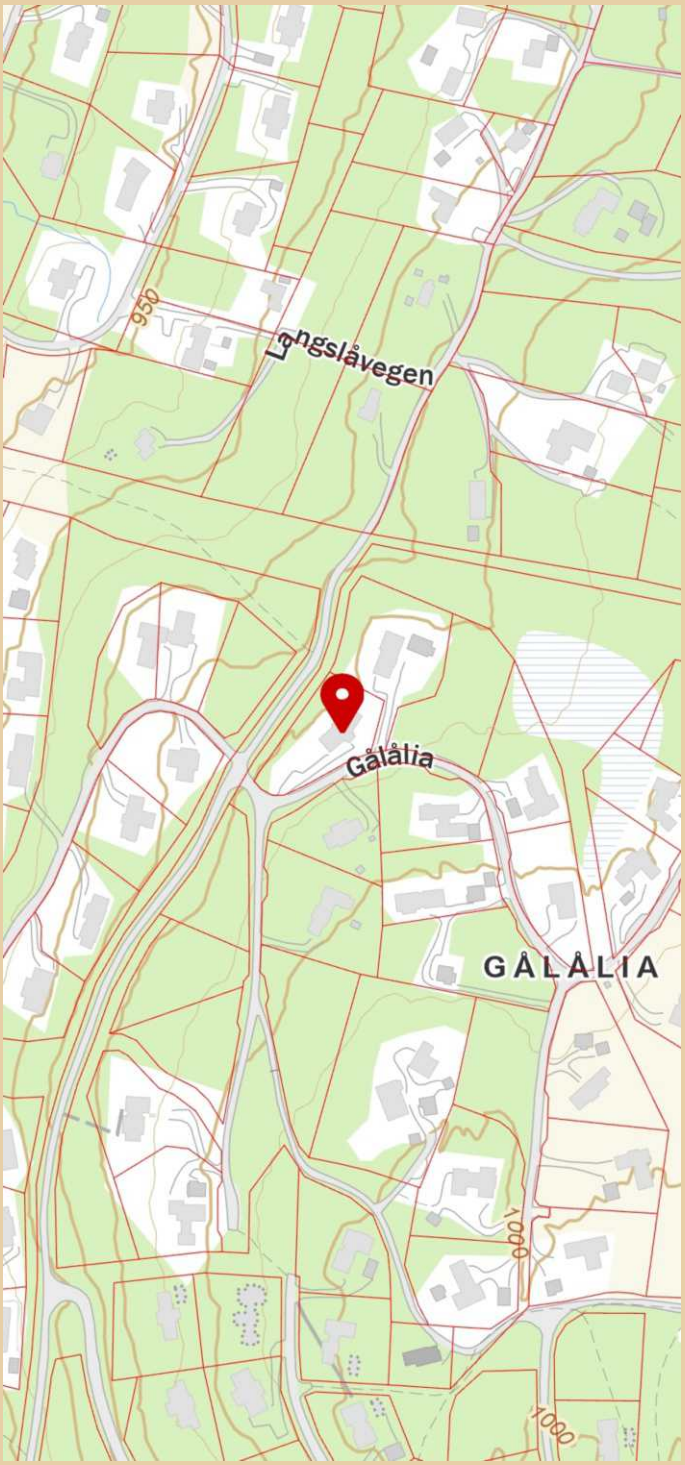
SPORT

Harpefoss skule	16 min
Brudalen ballbane	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vinstra stasjon Linje F6, RE10	23 min 17.7 km
Kvam stasjon Linje F6, RE10	30 min 26.4 km
Vadet Linje 247	13 min 10.1 km
Sørjordet Linje 247	15 min 11.7 km





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gålålia 196, 2646 Gålå
Gnr. 41, Bnr. 220, Sør-fron kommune.

Oppdragsnummer:
55251038

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.
