PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BØYGEN 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bøygen 61, 2646 GÅLÅ
SØR-FRON kommune
gnr. 41, bnr. 351, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 18.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1072 **Referansenummer:** KI5137

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

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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har fått enkelte TG2 og det ble funnet et avvik som gir TG3.
Avviket som gir TG3 omhandler baderomsvifte.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdert på alder og materiale grunnet mye snø .
Nedløp og beslag i lakkert metall.
Konstruksjonen er stavlaft med fyll av bindingsverk, utvendig er det stående kledning.
Takkonstruksjonen er av åsetak. Det er kaldtloft over deler av boligen uten tilkomst.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Det er terrasse med støpt dekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad V/ soverom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tynt dekke av organisk materiale over berggrunn
Dreneringen er fra 2019.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på alder og materiale.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

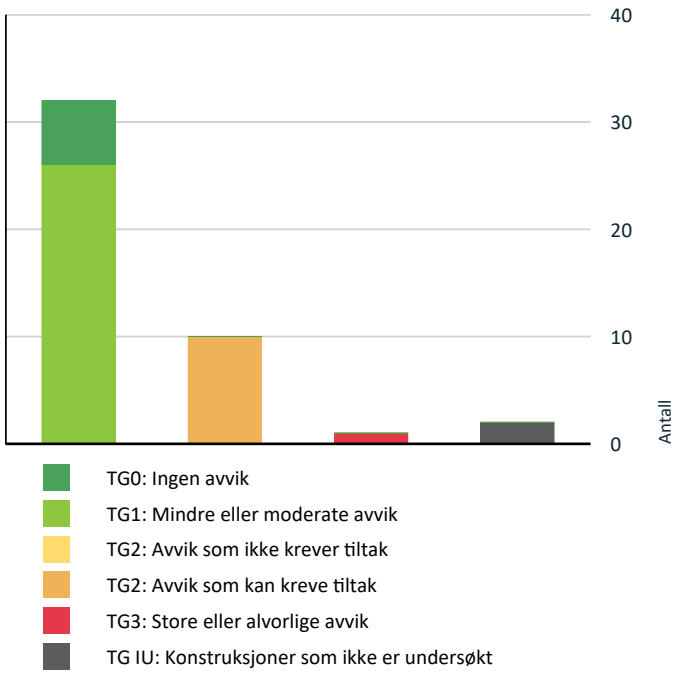
Fritidsbolig

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

Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

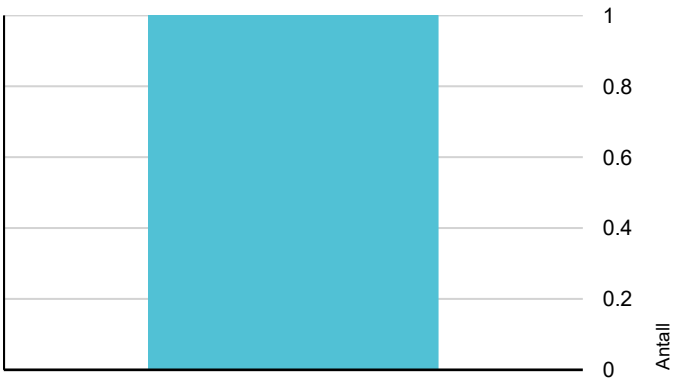
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2019. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad V/ soverom > Tettesjikt vegg,** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad V/ soverom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tettesjikt vegg.** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

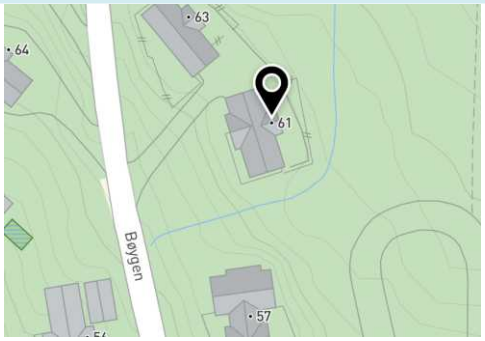
Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Reperasjon/garantisak	Det har vært utbedret riss i fuger på gulv på våtrommene, samt byttet noen løse fliser. Dette er reparert etter at undertegnede var på befaring, og det er fremvist bilder som dokumentasjon på utbedringen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdert på alder og materiale grunnet mye snø .

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



Tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Stigetrinn for feier må monteres.

Konsekvens er mulig avvik fra feier ved tilsyn.



Skjermbilde fra eiendomsverdi.

TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen er stavlaft med fyll av bindingsverk, utvendig er det stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist ekstra fuktpåkjenning på kledning under varmepumpe, da varmepumpen slipper mye kondensvann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak, slik at ikke kondensvann spruter på panel under varmepumpen.
Konsekvens er forkortet levetid på kledningen og risiko for fuktskader.



Fasade.



Stor fuktpåkjenning på panel fra kondensvann.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av åsetak. Det er kaldtloft over deler av boligen uten tilkomst.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse med støpt dekke.

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

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



Støpt terrasse.



Støpt terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er en del knirk i parket i stue.

Parkett er laget av ekte tre, som utvider seg og trekker seg sammen med endringer i temperatur og fuktighet. Hvis det ikke er nok ekspansjonsrom langs kantene av gulvet, kan treplankene presse mot hverandre eller veggene, noe som skaper friksjon og knirking. En annen årsak kan være for tørt inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør undersøkes om parkett er for tett på vegger eller undersøke om det er for lavt fuktnivå i parket.



Gulv i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

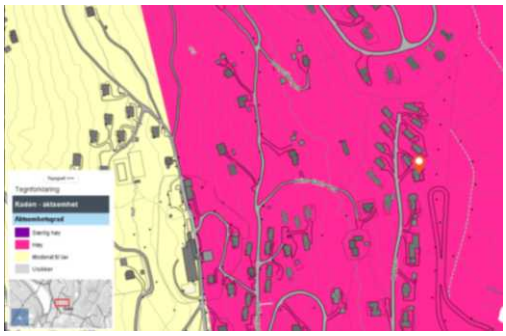
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon er ferdigattest.



Aktosmhetskart for radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



Pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedører.

VÅTROM

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.

Tilstandsrapport



Bad ved soverom.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39mm.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 2 Tettesjikt vegg,

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Badet har panel i våtsone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av manglende membran i våtsoner er at det kan oppstå fuktvandring i flislim sjiktet som kan føre til skader på uegnede materialer. Vær også oppmerksom på vannsprut på uegnede materialer som over tid kan føre til skader på materialene.

Tilstandsrapport



Panel i våtsoner.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

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



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

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er gjort overflatesøk med fuktmåler på badet, da tilsluttende vegger er annet våtrom og yttervegger.
Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt ved søk.

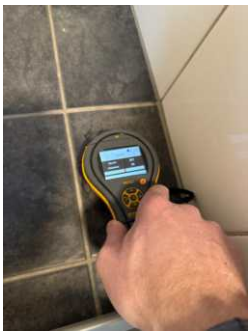
Tilstandsrapport



Fuktsøk på bad.



Fuktsøk på bad.



Fuktsøk på bad.

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk bad.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Tettesjikt vegg.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Badet har panel i våtsone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av manglende membran i våtsoner er at det kan oppstå fuktvandring i flislim sjiktet som kan føre til skader på uegnede materialer. Vær også oppmerksom på vannsprut på uegnede materialer som over tid kan føre til skader på materialene.



Panel i våtsoner.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD 2

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Tilstandsrapport

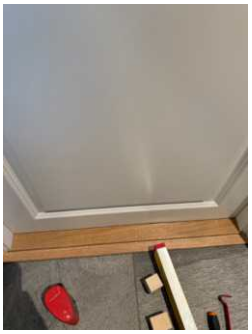
Baderomsvifte fungerte ikke ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Baderomsvifte må repareres/skiftes slik at ventilasjonen fungerer.
Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut, for lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tett ved dør for tilluft.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Måling etter fukt i vegg mot bad.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.

Tilstandsrapport



Vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er uegnede materialer bak utslagsvask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på fukt og vannbeslastningen på uegnede materialer. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.
Liten konsekvens ved normal bruk.



Panel i våtsonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

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



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

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot vaskerom.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



Kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Noe dårligere utlufting av matos/partikler, ellers ingen konsekvens.



Kjøkkenvifte med kullfilter.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Konsekvensen av manglende tettemuffer er at eventuell vannlekkasje på rør i rør ikke ledes tilbake til vannskap, men til enden av varerørene.


Manglende tettemuffer på rør i rør.


Rørskap.


Stoppekran.


Manglende tettemuffer på rør i rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmepumpe.

Luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport



Varmepumpe innedel.



Varmepumpe utedel.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 0 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.

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på komplett installering av bolig (Elektro-Montasje a/s)

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukker.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tynt dekke av organisk materiale over berggrunn



Løsmassekart. ngu.no

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2019.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble

Tilstandsrapport

oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på alder og materiale.

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

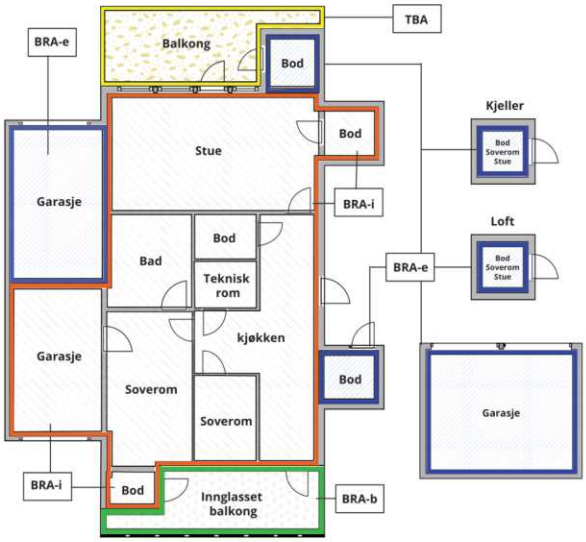
Hva er måleverdig areal?

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	90			90	36
SUM	**90**				**36**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Bad V/ soverom, Bad 2, Soverom 2, Vaskerom, Gang, Stue, Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue 2		

Kommentar

TBA er platting ved inngang og veranda med betongdekke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.

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	90	0

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3438 SØR-FRON	41	351		2	749.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bøygen 61

Hjemmelshaver
Wassrud Emil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Bøygen 61 i Gålå med kort nærhet til dagligvare, skiløyper og slalombakke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Tomtene i feltet er regulert som næringstomter, men er solgt for oppsetting av fritidsboliger.

Om tomten

Selveiertomt som er regulert og solgt som næringstomt, dette gjelder generelt på hele området. Bygning står som camping/ utleiehytte i kommunen.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	9231795			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Dokumenter fra kommunen		Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KI5137

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251029

Selger 1 navn
Emil Wassrud

Gateadresse
Bøygen 61

Poststed	Postnr
GÅLÅ	2646

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9231795

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 55251029

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuger mellom fliser på bad er for dårlig. Vi har kontakt med Skåbu Tradisjonsbygg så dette vil bli fikset snarest. Dette er en reklamasjon som de har lovet å ordne.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Var folk her for å fikse fuger men har løsnet igjen.

Arbeid utført av: Skåbu Tradisjonsbygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 55251029

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vegen opp til hytte er i sameie med naboen. Grensen går midt mellom bøygen 61 og bøygen 63.

Document reference: 55251029

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 55251029

E-Signing validated

secured by nets

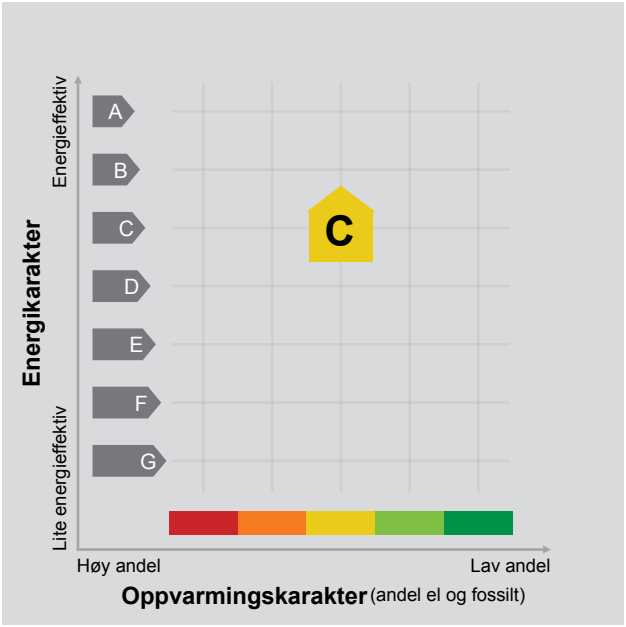
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Wassrud	690776cc22821e85cb5feea 66213f5ccd3d64aef	30.01.2025 21:08:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251029

- 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	Bøygen 61
Postnummer	2646
Sted	GÅLÅ
Kommunenavn	Sør-Fron
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	351
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300732245
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81335
Dato	18.02.2025



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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Fyr riktig med ved
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: 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.

SØR-FRON KOMMUNE

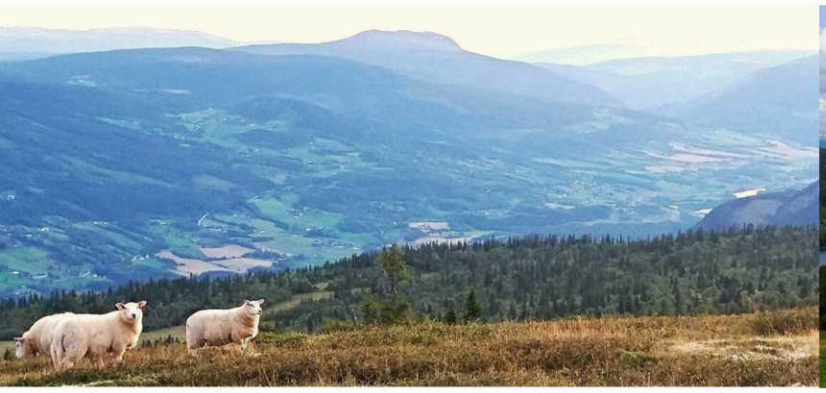
"Dalernes blomme"

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

Detaljreguleringsplan for BKB4 på Gålå i Sør-Fron kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER PlanID 051920160014

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	25.11.2017		Grete Hølmen
Varsel om oppstart og planprogram	03.01.2017		Structor/Harald
Planprogram godkjent	20.03.2017	036/17	Grete Hølmen
1. gangsbehandling i formannskap	12.09.2017	105/17	Grete Hølmen
Reguleringsplan, offentlig ettersyn	18.09.2017 – 12.11.2017	105/17	Grete Hølmen
2. gangs behandling i formannskap	04.12.2017	147/17	Grete Hølmen
Planvedtak i kommunestyre	19.12.2017	083/17	Grete Hølmen
Klagesaksbehandling i kommunestyret	20.02.2018	003/18	Grete Hølmen
Opphevelse av planvedtak – Fylkesmannen i Oppland	03.05.2018		
3. gangs behandling i kommunestyret	26.06.2018	46/18	Grete Hølmen
Mindre endring, møneretning og høyde topp grunnmur	23.02.2022	24/22	Grete Hølmen

Reguleringsbestemmelser er sist revidert: 23.02.2022
Planbeskrivelse er sist revidert: 21.08.2017
Tilhørende plankart er sist revidert: 23.02.2022

0. GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for området innenfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og bestemmelsene.

Planområdet inngår delvis i gjeldende reguleringsplan N1 Gålå (planID 051920120001) og H5-H6 (planID 051920000002. Ny plan erstatter tidligere plan for de aktuelle arealene. Planområdet blir regulert til disse formål, jfr. plan- og bygningslovens §12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 1)
- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
- Utleiehytter (BUH)
- Skiløype (SKI)
- Energianlegg/trafo (E)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 2)
- Kjøreveg (KV)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 3)
- Turveg (T)

Forsvaret (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 4)
- NATO-hytta

Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 5)
- Friluftsformål (F)

Faresone (PBL §12.6 jfr. 11-8, 3. ledd, bokstav a)

- Faresone, høyspent kabel

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Kulturminner

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

1.2 Universell utforming

Tilgjengelighet skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Byggteknisk forskrift (TEK 10).

1.3 Utnyttingsgrad – byggehøyder

Tillatt tomteutnytting og byggehøyder fremgår av bestemmelsene for det enkelte formål.

1.4 Parkeringsplasser

Det skal være to parkeringsplasser pr. boenhet, til sammen 30 m2. Dette arealet inngår i BYA/BRA.

1.5 Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon

I arbeid med tiltak innenfor området skal bevaring av eksisterende vegetasjon og terreng tillegges stor vekt. Terrenginngrep skal utføres med forsiktighet. Ved søknad om tiltak skal en illustrere og dokumentere vegetasjon som sikres og vegetasjon som må fjernes, samt terrenginngrep.

1.6 Arkitektonisk utforming, materialbruk og estetikk

Alle bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Taktekkingsmaterialet skal være torv. I spesielle tilfeller kan skifer godkjennes, etter godkjenning fra kommunen. I så fall er det krav om lokal håndtering av takvann, og dette skal dokumenteres ved søknadsinnsendelse. Bygningene skal ha farge, form og volum som harmonerer med helheten i området. Store vindusflater skal deles opp. Hovedmaterialet i fasader skal være tre og naturstein. Treverk skal ha mørk fargetone.

1.7 Krav til situasjonsplan

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som minimum skal vise bebyggelsens plassering, form og dimensjoner, ledningsgrøfter, samt atkomst og parkering.

1.8 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små, tekniske fellesanlegg som, kabelskap, kabler, ledninger osv. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk/estetisk er til minst mulig sjenanse.

1.9 Overvann – vann og avløp

Håndtering av overvann skal dokumenteres som del av søknad om tiltak. Planen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak. Overflater på veger, parkeringsplasser etc. skal være av permeable typer, fortrinnsvis grusdekker. Asfalt, belegningsstein etc er ikke tillatt. Avrenning fra tomter skal infiltreres på egen tomt.

Helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet.

1.10 Gjerde – flaggstang – belysning - kabler

Et areal på inntil 300m2 kan inngjerdes, etter godkjenning fra kommune og grunneier. Dette skal være et sammenhengende tregjerde med høyde inntil 1,2 meter, utformet slik at beitedyr ikke kan gå seg fast.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger. Det tillates ikke belysning av veger eller tomter, utover vanlig belysning knyttet til bygninger. Alle kabler skal legges i jordgrøft.

1.11 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak innenfor planen skal det inngås utbyggingsavtale i tråd med vedtak i F-sak 026/17 for utbygging av gang- og sykkelveg på Gålå.

Teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp og elektrisitet, samt stier og skiløyper innenfor planområdet skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av fritids- og utleiehytter, herunder oppgradering av Langslåvegen i tråd med plan.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse (BFF) og utleiehytter (BUH)

Hovedmøneretningen for hver tomt er angitt på plankartet, denne skal i hovedsak være parallell med terrengkotene.

Frisiktkrav rundt NATO-hytta medfører at maksimal mønehøyde innen området er på kote 1006.

Mønehøyde kan være inntil 5,3 meter og gesimshøyde inntil 3,6 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. I slakere terreng enn 1: 6 er det ikke tillatt med underetasje.

I terreng brattere enn 1:6 kan underetasje tillates, og da kan mønehøyde være inntil 6,9 meter og gesimshøyde inntil 5,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

I terreng brattere enn 1:4 kan det ikke bygges hytter med større bredde enn 8 meter, inklusive veranda/terrasse. Eventuelt kan hytter bygges bredere, men trappes ned med terrenget. Gode estetiske løsninger er en forutsetning og dette må dokumenteres grundig i søknadsmaterialet. Store utfyllinger foran den enkelte hytte er ikke akseptabelt.

2.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF):

Bruksareal (BRA) skal ikke være større enn 250 m2 inklusive parkering (30m2).
Anneks og uthus kan hver for seg være inntil 30m2. Disse er inkludert i angitt BRA.

Maks kotehøyde (moh) på ferdig grunnmur for følgende tomter:
- Tomt 22: 977,6 moh
- Tomt 23: 981,2 moh
- Tomt 24: 985,6 moh
- Tomt 28: 988,6 moh
- Tomt 29: 990,9 moh
- Tomt 30: 994,6 moh
- Tomt 31: 996,9 moh
- Tomt 32: 999,3 moh
- Tomt 33: 1001,0 moh (maks. mønehøyde 1006 moh, jf frisiktkrav i 2.1)
- Tomt 34: 1002,5 moh (maks. mønehøyde 1006 moh, jf frisiktkrav i 2.1)

2.1.2 Utleiehytter – frittliggende (BHU)

Samlet bebygd areal (BYA) kan være inntil 20% av tomtens areal, parkering (30m2) inkludert.

2.2 Skiløype (SKI)

Områdene kan benyttes til skiløyper, turstier på sommerstid. Terrenginngrep skal underordne seg naturlige terrengformer og plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av terreng og vegetasjon blir bevart urørt.

2.3 Energianlegg, trafo

Området kan benyttes til trafo.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Turveg (T)

Dette er interne gangforbindelser i området. I turvegene tillates vegetasjonsrydding og enkel bearbeiding av terreng for å etablere framkommelighet.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Intern fordeling av arealer mellom formålene kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring.

4.1 Kjøreveg (KV)

Langslåvegen er regulert med 4 meters vegbredde og skal opparbeides med minimum 3,5 meters kjørebane. Møteplass skal etableres i 2 meters bredde i 15 meters lengde, overgang til vanlig kjørebredde over en lengde av 5 meter.

Hovedatkomst KV 1 er regulert med vegbredde 6,0 meter de første 50 meter opp fra Langslåvegen, deretter 5,0 meter frem til kryss med KV 2, og deretter 4,5 meter frem til snuplass ved NATO-hytta.

Veg KV 2 og KV 3 er regulert med vegbredde 4,5m.

Veg KV 4 er eksisterende atkomst til NATO-hytta og veg KV 5 er eksisterende veg opp til Tårnet

4.2 Annen veggrunn (AVG)

Områdene skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer.
Det er gjennomgående regulert 2,0 meter på hver side av kjørevegene, med noe utvidelse i kryssområder etc.

5. FORSVARET

Dette er området ved NATO-hytta. Tiltak kan gjennomføres etter avtale mellom Forsvaret og kommunen.

6. FRILUFTSFORMÅL

Områdene skal nyttes til friluftsområder (F) med løyper, stier, turveger etc. Det er ikke tillatt med tekniske anlegg eller inngrep, utover mindre tiltak som styrker hovedformålet.

7. FARESONE

Dette gjelder faresone rundt høyspentkabel. Det kan ikke oppføres bygninger innen denne sonen.

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.**	351	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bøygen 61, 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** 1 343 m^2 **Arealbruk** Fritids- og turistformål,Nåværende
	Delareal 1 448 m^2 **KPHensynsonenavn** 51920120001 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 104 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	051920160014
Navn	Detaljregulering av BKB 4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3438/dokumenter/601/Planbestemmelser%20datert%2023.02.2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 447 m^2 **Formål** Utleiehytter **Feltnavn** BUH2

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	749.7
Etablert dato	24.05.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] 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
Seksjonering Reseksjonering	09.09.2020 09.09.2020	19/1041	Tinglyst 03.01.2023	41/351 (-1308,3), 41/351/0/1 (558,6), 41/351/0/2 (749,7) 41/5, 41/337, 41/342/0/1, 41/342/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	41/351, 41/351/0/1, 41/351/0/2
Seksjonering Seksjonering	15.04.2019 15.04.2019	19/305	Tinglyst 28.05.2019	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6819806.31	542024.25		Ja	749.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WASSRUD EMIL F061098*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BAKSIDEVEGEN 361 2647 2647 SØR-FRON	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bøygen 61	H0101	41/351/0/2	92	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bøygen 61

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300732245		Camping/utleiehytte (524)	Ferdigattest (FA)	31.10.2019

1: Bygning 300732245: Camping/utleiehytte (524), Ferdigattest 31.10.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	92
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	92
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	123
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	123
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	113
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.02.2019	28.02.2019
Ferdigattest	31.10.2019	31.10.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bøygen 61	H0101	41/351/0/2	92	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	92	92	0	123	123

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 41/351

Bruksnavn	Tomt 44	Beregnet areal	139.4
Etablert dato	25.02.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6819815.84	542022.06		Ja	139.4	

Utskriftsdato: 04.02.2025

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.**	351	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bøygen 61, 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	3 847,50 kr
Eiendomsskatt	7 683,99 kr
Feiing	357,99 kr
Renovasjon	1 723,98 kr
Vann	4 078,77 kr
Sum	**17 692,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	2022300 PROM	3,80 kr	1/1	0 %	7 685,00 kr	2 561,33 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
Fastgeb vann næring inntil 500m3 kat. 1	1 Stk	2 833,75 kr	1/1	0 %	2 833,75 kr	944,59 kr
Forbruk vann areal	46 m^3	31,50 kr	1/1	0 %	1 449,00 kr	483,00 kr
Fastgeb avløp næring inntil 500m3 kat. 1	1 Stk	3 030,00 kr	1/1	0 %	3 030,00 kr	1 010,00 kr
Forbruk avløp areal	46 m^3	34,50 kr	1/1	0 %	1 587,00 kr	529,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**18 967,75 kr**	**6 322,25 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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: 04.02.2025

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.**	351	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bøygen 61, 2646 GÅLÅ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 04.02.2025

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.**	351	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2

BruksenhetId	6274380485	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300732245	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Bøygen 61, 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 6274380485

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sør-Fron kommune

Utskriftsdato: 04.02.2025

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR_FRON

Telefon: 61 29 90 00

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	351	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Bøygen 61, 2646 GÅLÅ								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

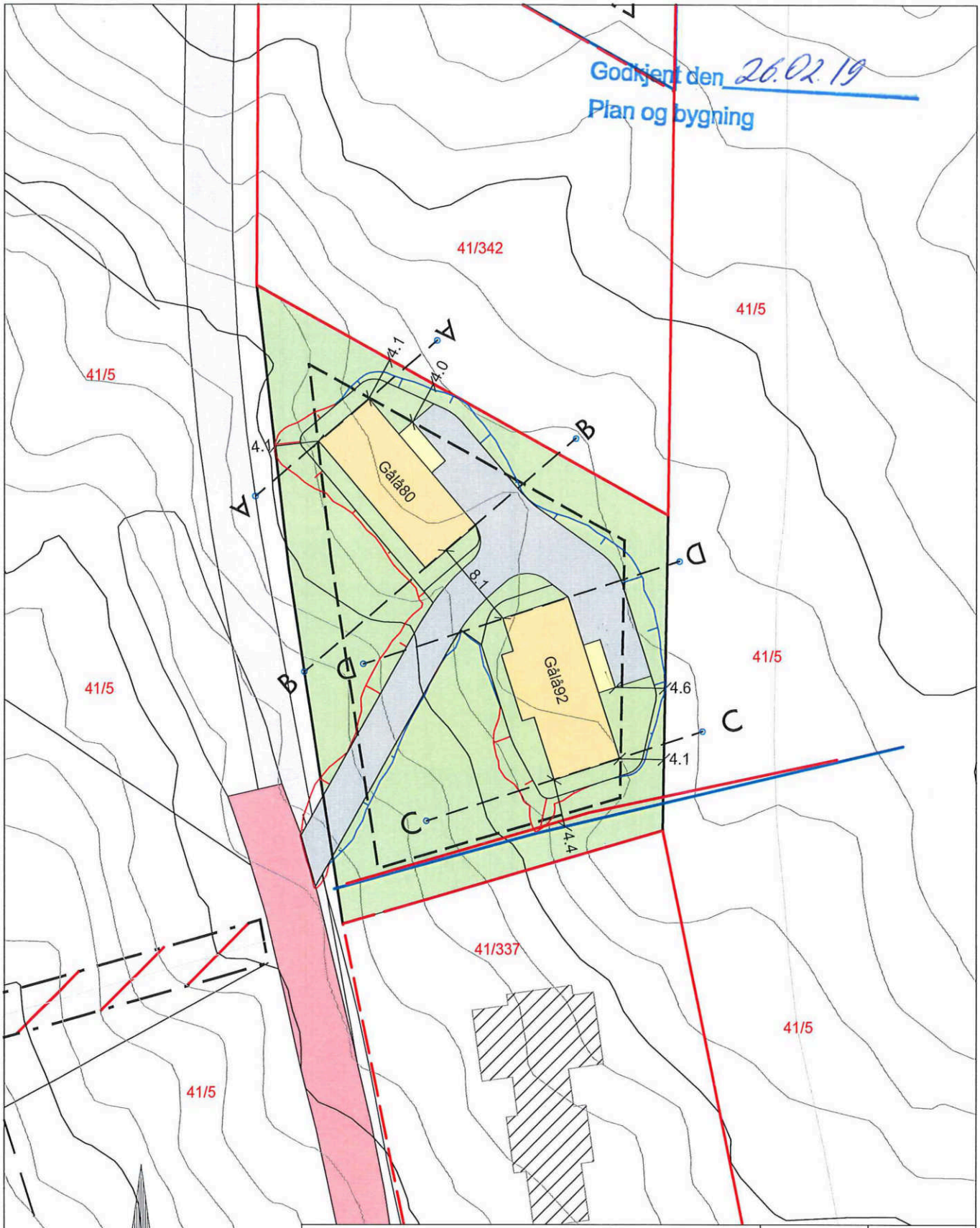
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

1.termin (01.01.2025-30.04.2025) er fakturert med kr 6322,25, og sendt ut med forfall 20.02.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



T44 Bøygen

Skåbu Tradisjonsbygg AS

Situasjonsplan

Tegnet av : BEB	Saksbehandler BEB
Sidemannskontr:	Prosjektansvarlig BEB
Dato 31.01.19	Målestokk 1:500
Prosjektnr: 38858	
Tegn. nr: 901	Rev.

AREAL+
Epost: post@arealpluss.no
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51

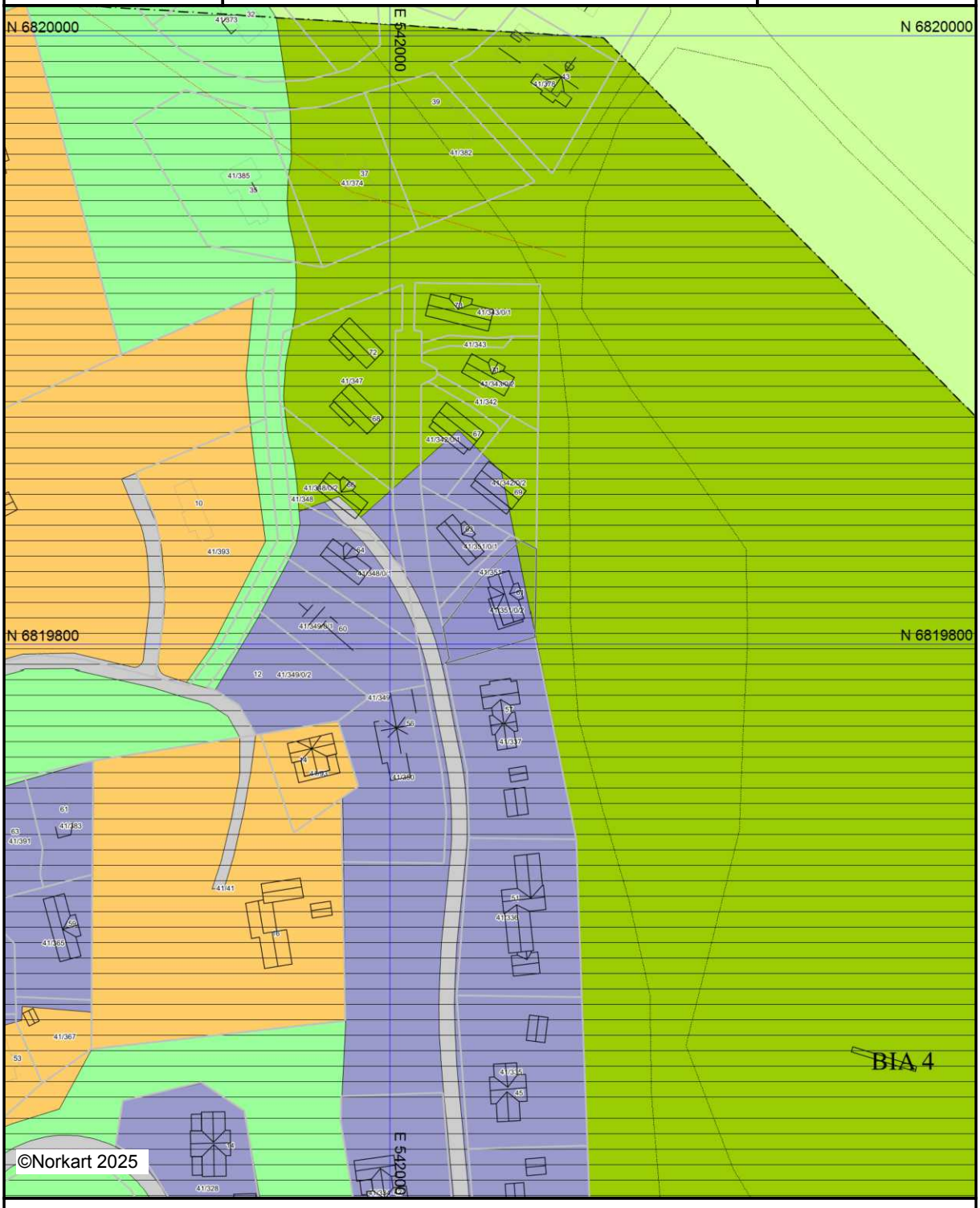
Sør-Fron kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/351/0/2
Adresse: Bøygen 61
Utskriftsdato: 04.02.2025
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



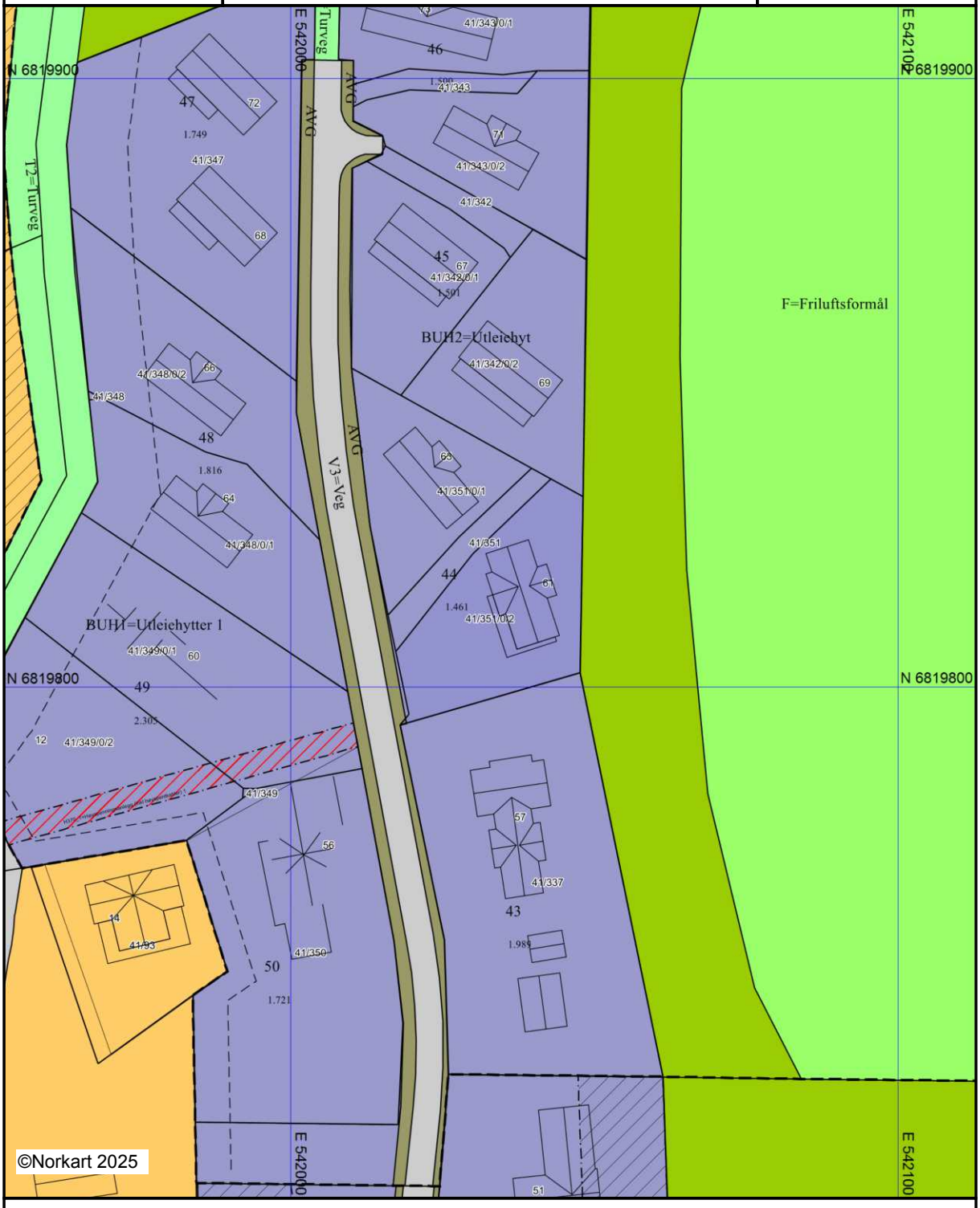
Sør-Fron kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/351/0/2
Adresse: Bøygen 61
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



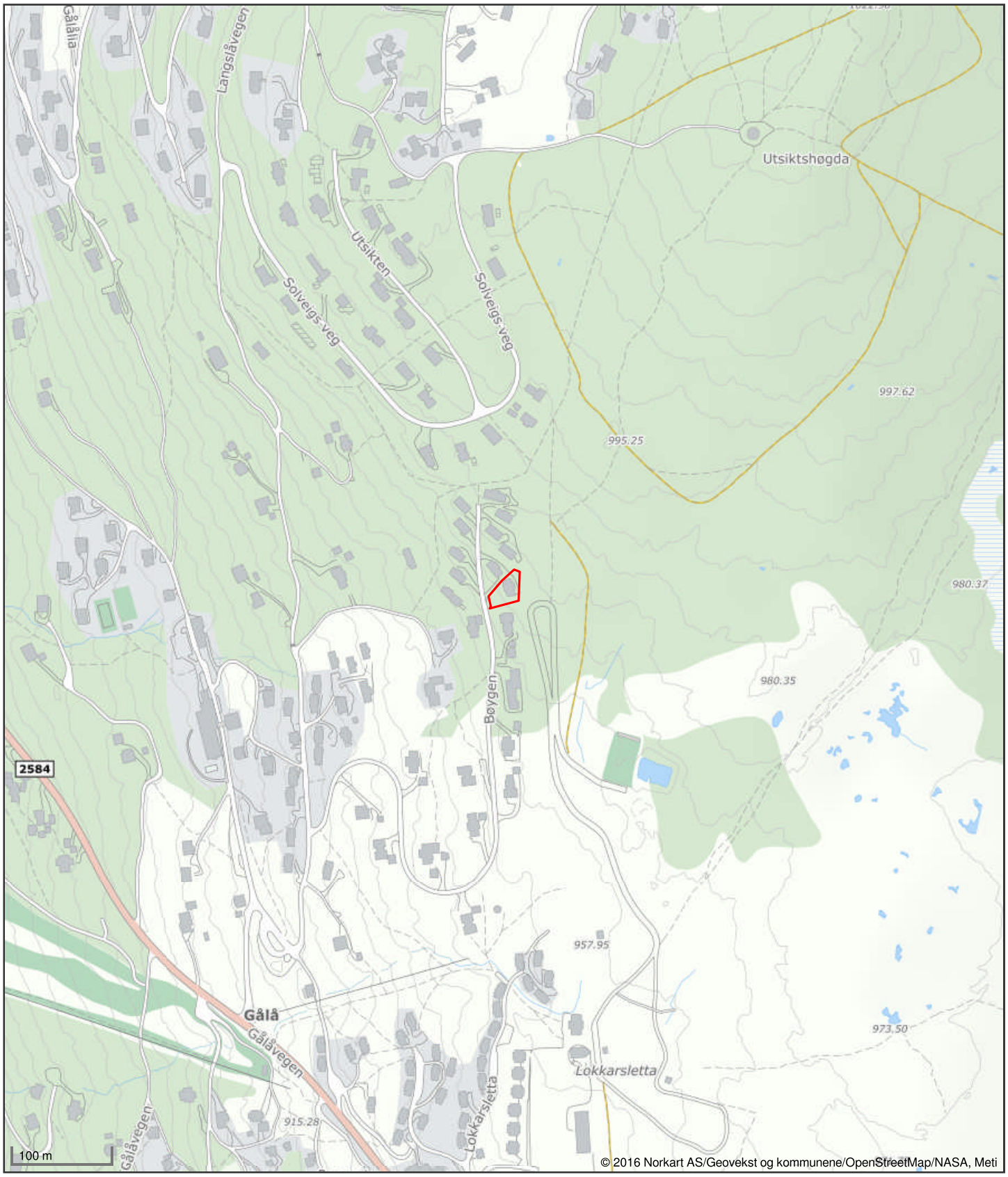
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 04.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3438 - 41/351//2



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.

Grunnkart

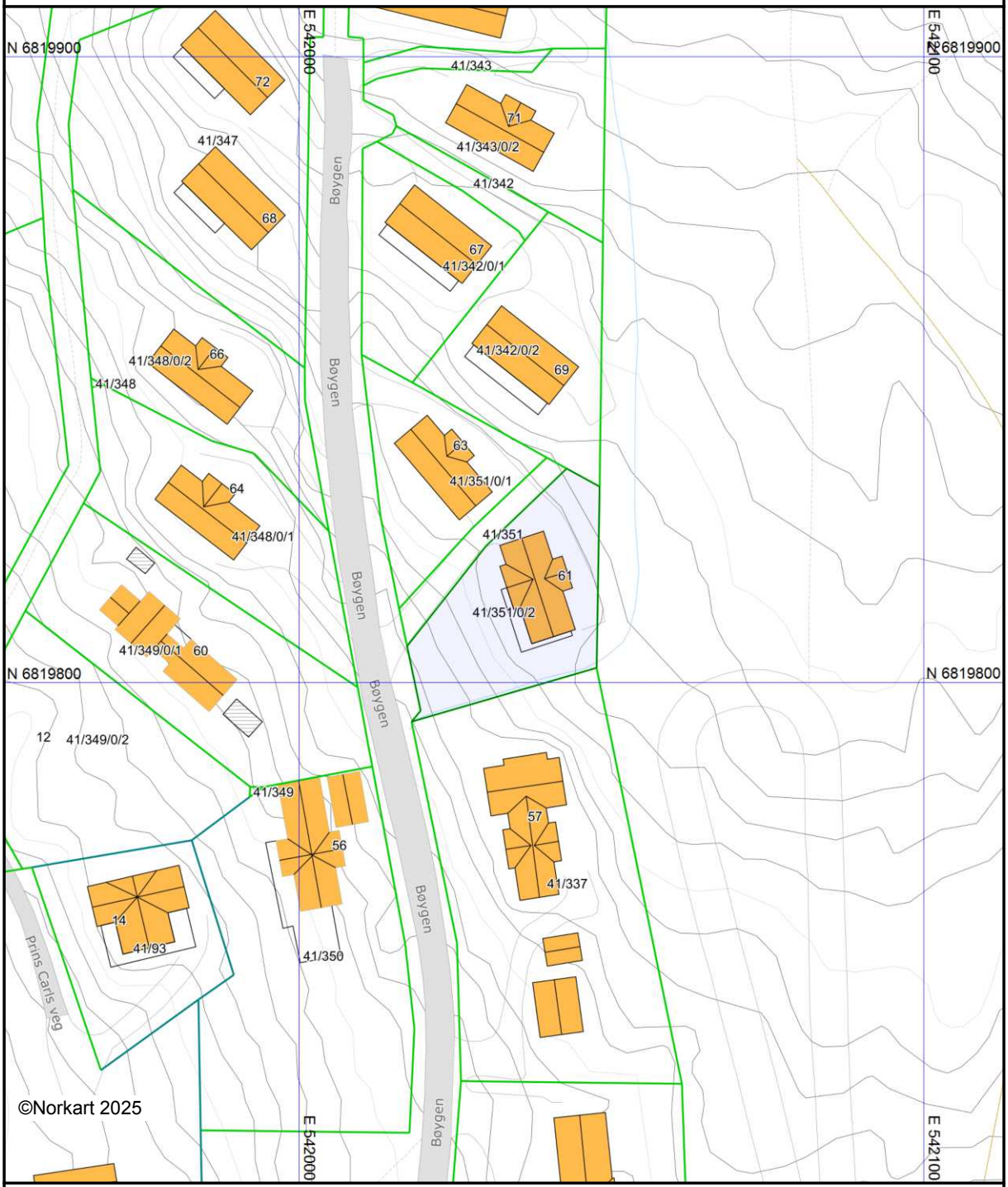
Sør-Fron kommune

Eiendom: 41/351/0/2
Adresse: Bøygen 61
Dato: 04.02.2025
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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/351/0/2
Adresse: Bøygen 61
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

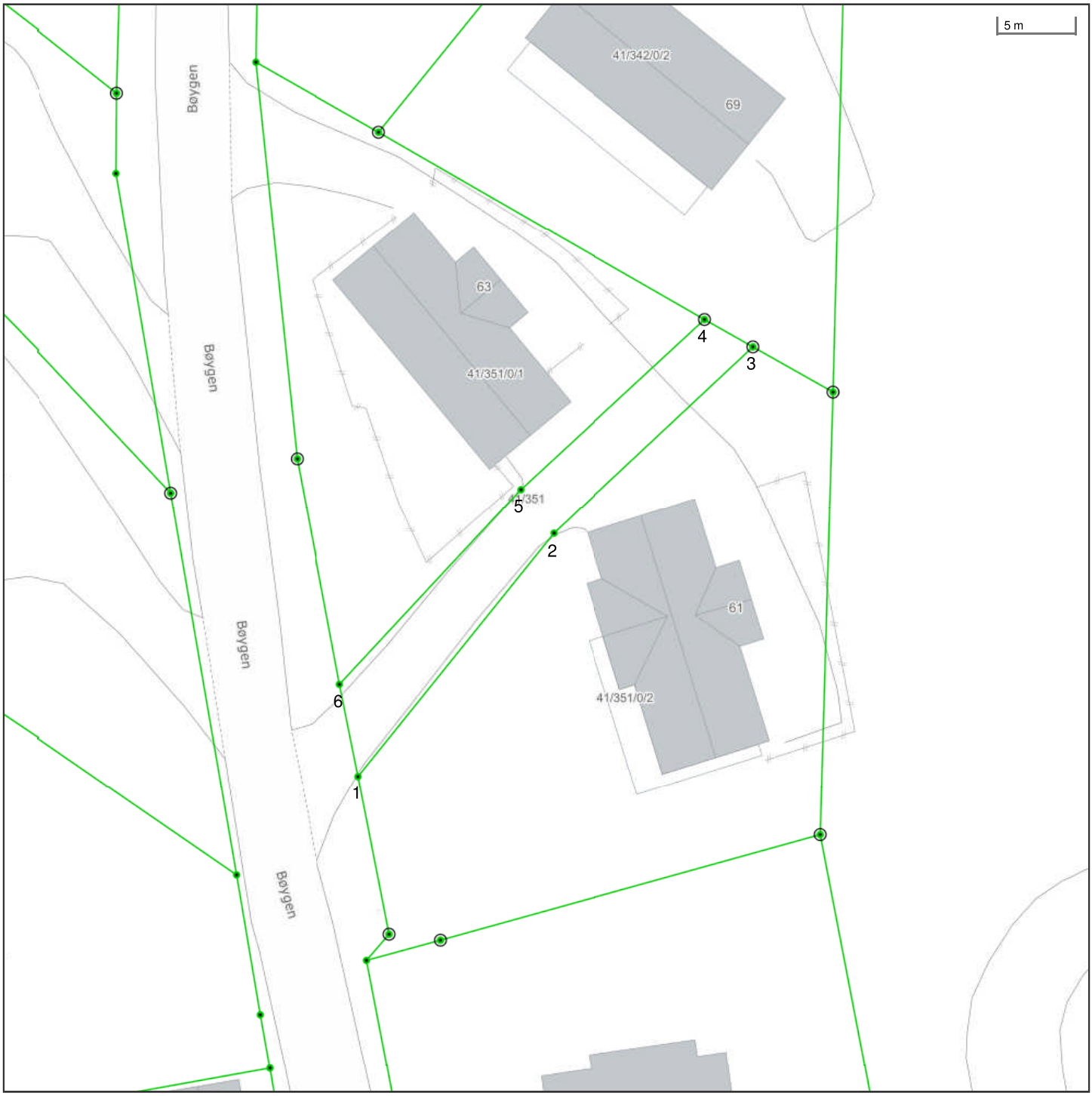
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 04.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3438 - 41/351//2

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

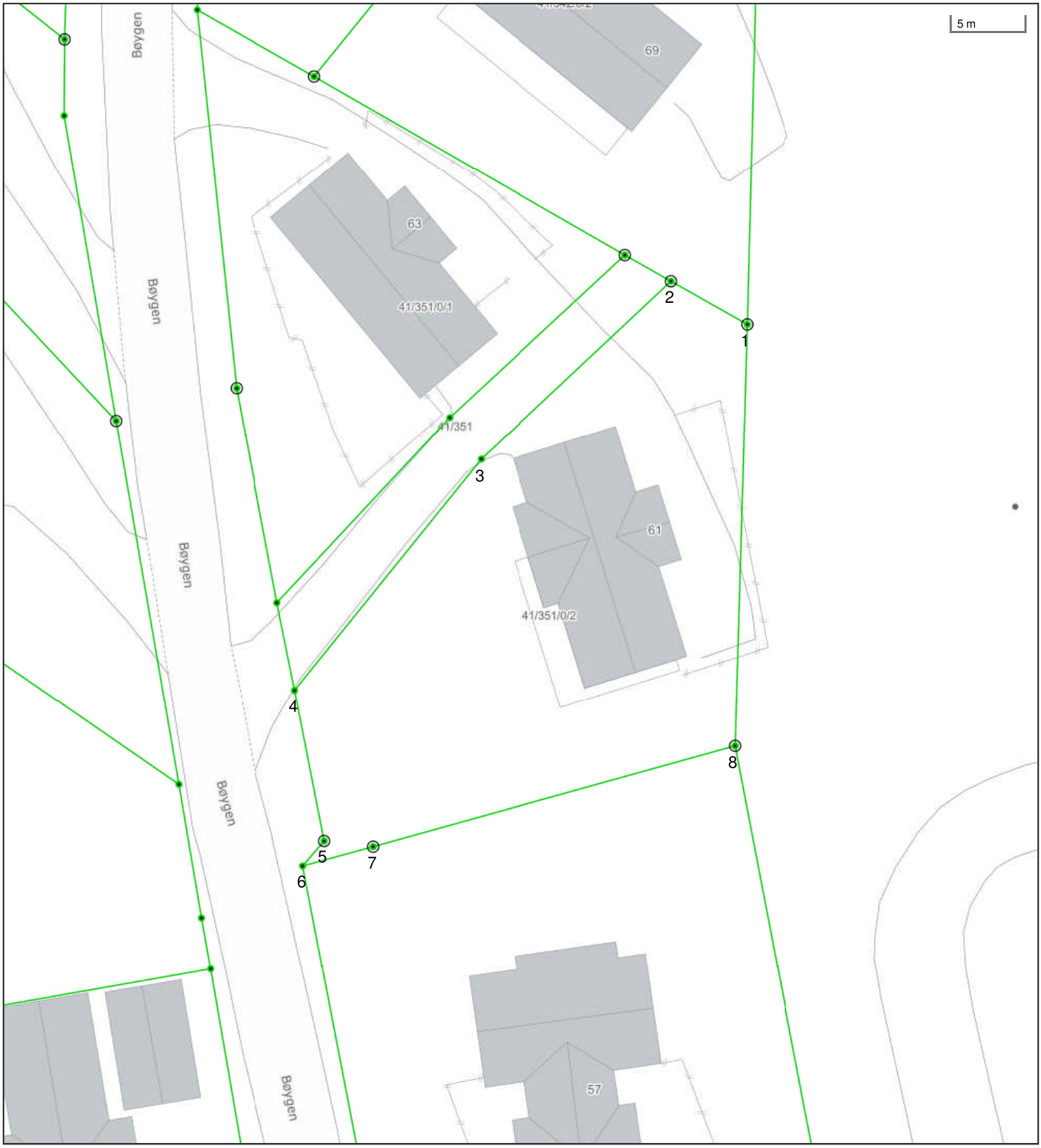
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	139,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6819815,84	**Øst**	542022,06	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6819805,78	542017,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
2	6819821,81	542029,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,41	
3	6819834,17	542042,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,87	
4	6819835,92	542039,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,64	
5	6819824,65	542027,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,40	
6	6819811,78	542016,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,41	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	749,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6819806,31	**Øst**	542024,25	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6819831,28	542048,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,96	
2	6819834,17	542042,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,02	
3	6819821,81	542029,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,87	
4	6819805,78	542017,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,41	
5	6819795,47	542019,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,53	
6	6819793,74	542018,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
7	6819795,12	542022,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,02	
8	6819802,32	542047,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,83	

Sør-Fron kommune

Ledningskart

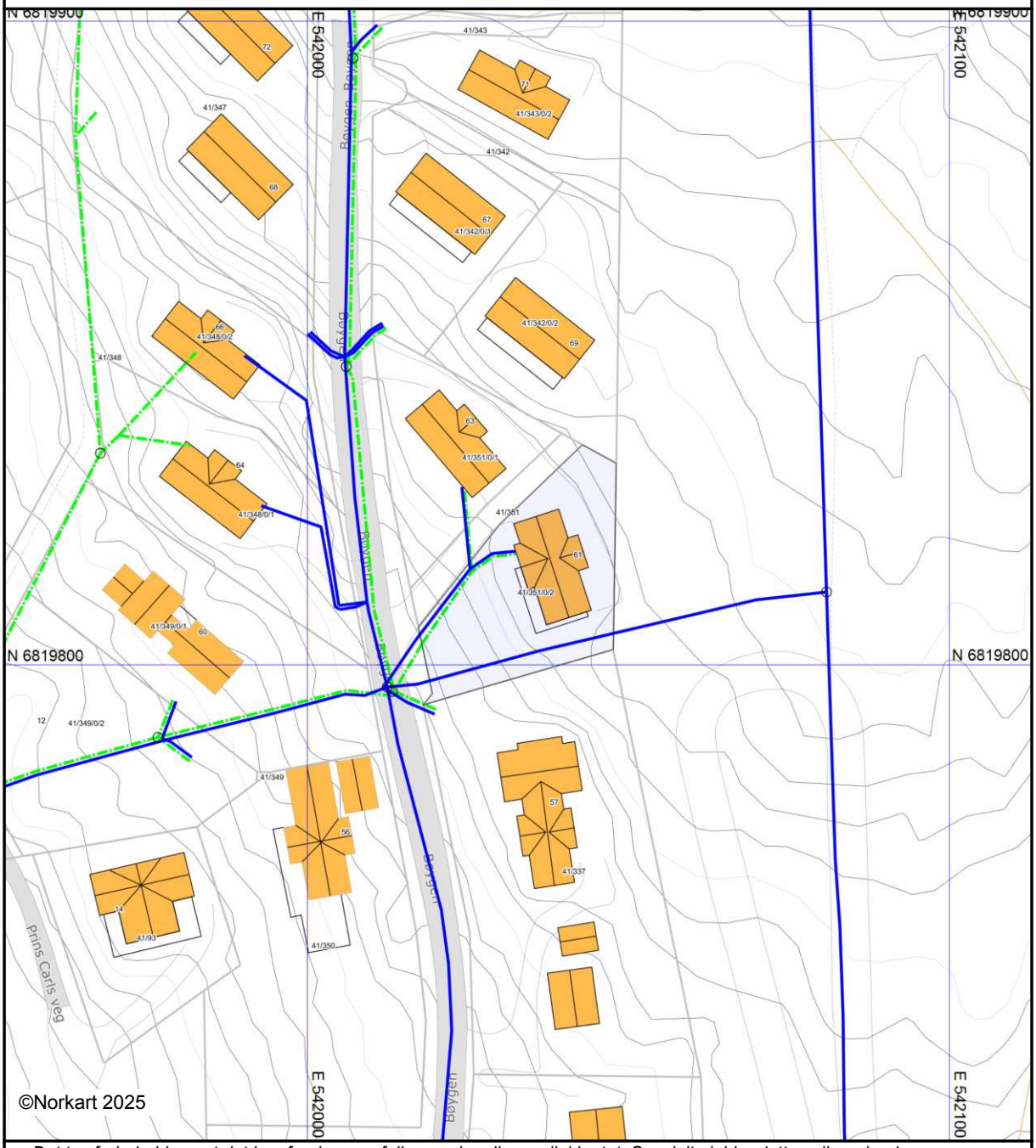
Eiendom: 41/351/0/2
Adresse: Bøygen 61
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

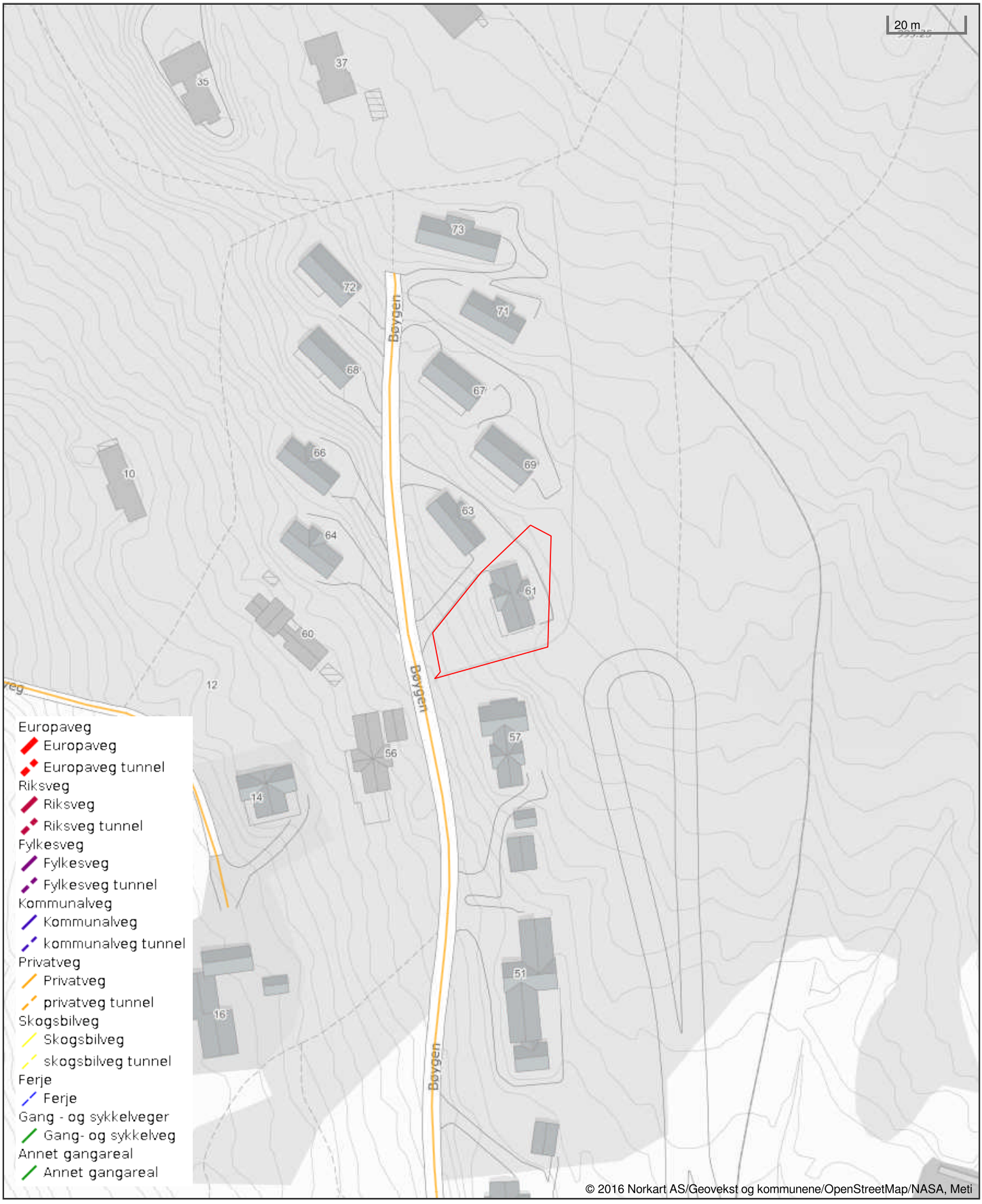
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 04.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3438 - 41/351//2



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

Sør-Fron kommune

Plan og bygning

Plan og bygning

Skåbu Tradisjonsbygg AS
Skåbuvegen 2660
2643 SKÅBU

Vår ref.	Deres ref.	Arkiv	Dato
19/18713		L42, 41/351	31.10.2019

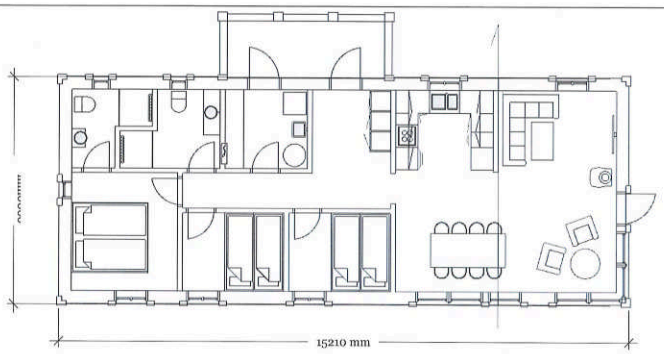
Kommune Sør-Fron kommune		**Ferdigattest** etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10		
Ansvarlig søker (navn) Skåbu Tradisjonsbygg AS		**Tiltakshaver (navn)** Pål Egil Rønn		
Ferdigattest er gitt for:				
Eiendom/adresse	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Seksjonsnr**
Bøygen 61	41	351	0	2
Bøygen 63	41	351	0	1
Spesifikasjon:				
Bygg/tiltak Oppføring av to utleiehytter				
Vedtak gjort av Administrasjon		**Vedtak dato** 26.02.2019	**Sak nr** DFSK-sak 039/19	
Dato for sluttkontroll 11.09.2019	**Kontrollansvarlig** Skåbu Tradisjonsbygg AS			
Merknader:	Ansvarlig for utføringen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom samsvarserklæring ift dette, har ansvarlig foretak bekreftet at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkårene er satt for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det tillatelsen gjelder for (jf pbl § 20-3). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf pbl § 20-3).			
Underskrift:				
Sted Sør-Fron	**Dato** 31.10.2019	**Stempel/underskrift** Håvard Haugen		

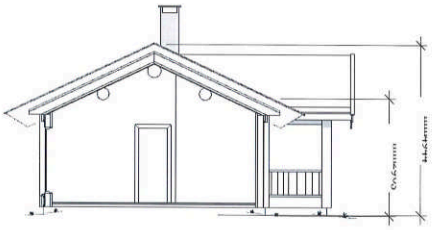
Godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift, iht interne rutiner.

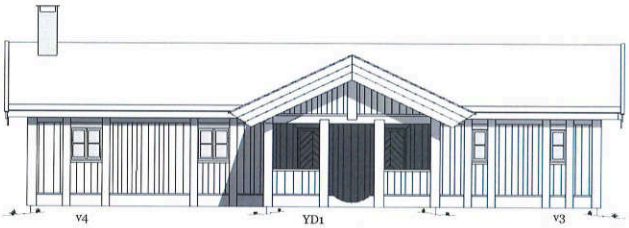
Kopi til:

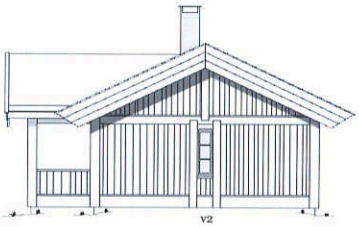
Anne Kari Iverstuen	Åvegen 27	2642	KVAM
Emil Wassrud	Baksidevegen 361	2647	SØR-FRON
Lars Petter Holen	Åvegen 27	2642	KVAM
Pål Egil Rønn	Baksidevegen 1144	2647	SØR-FRON

Godkjent den 26.02.19
Plan og bygning



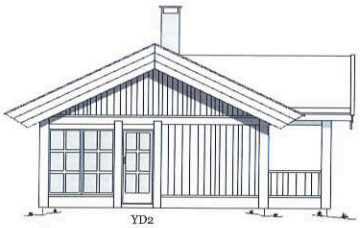






YD1 = 89x199
YD2 = 89x199
v1 = 89x129
v2 = 47x129
v3 = 47x92
v4 = 89x92
v5 = 89x176





BRA = 80 kvm
BYA = 99 kvm
BTA 91 kvm
Takvinkel = 25 gr.
Mønehøyde = 4,5m
Gesimshøyde = 3,1m

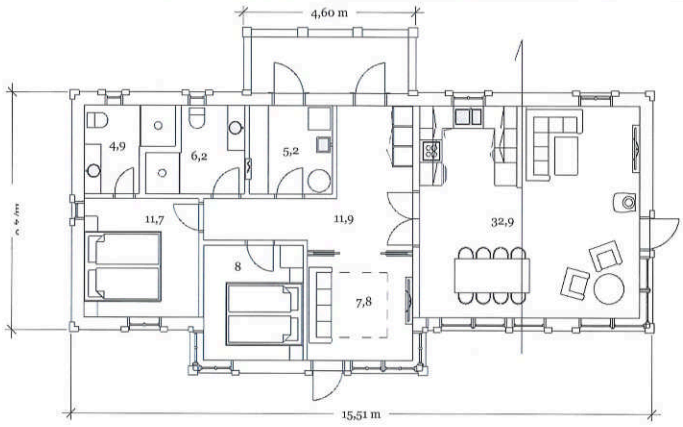
PLAN, SNITT OG FASADER 1:100
HYTTEMODELL GÅLÅ 80
TOMT 44 (BKB4)

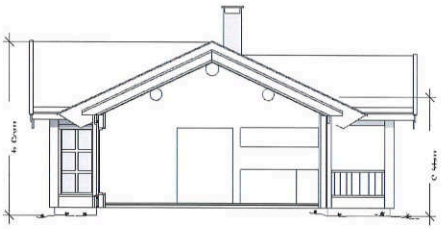
(c) SKÅBU TRADISJONSBYGG AS

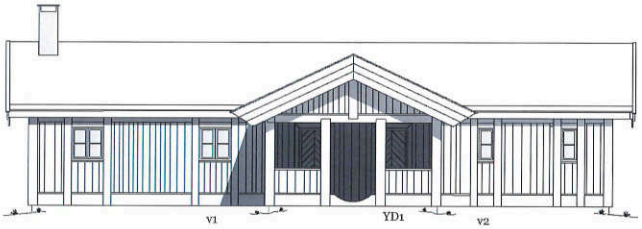
REVISIONS		
	DD/MM/YY	REMARKS
1	08/01/19	PHV
2	__/__/__	...
3	__/__/__	...
4	__/__/__	...
5	__/__/__	...

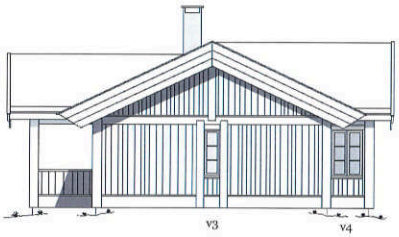
01
A

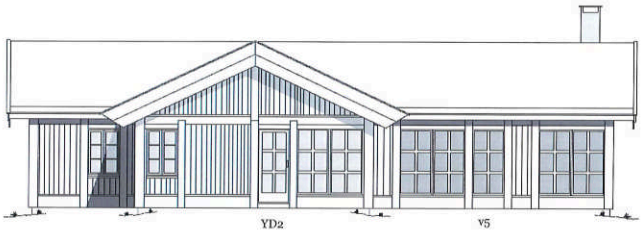
Godkjent den 26.02.19
Plan og bygning

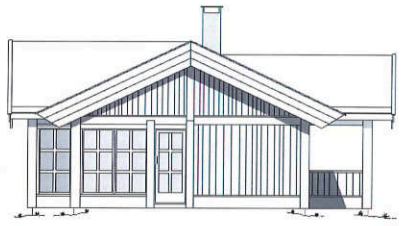












YD1 = 89x199
YD2 = 89x199
v1 = 89x92
v2 = 47x92
v3 = 47 x 129
v4 = 89x129
v5 = 89x176

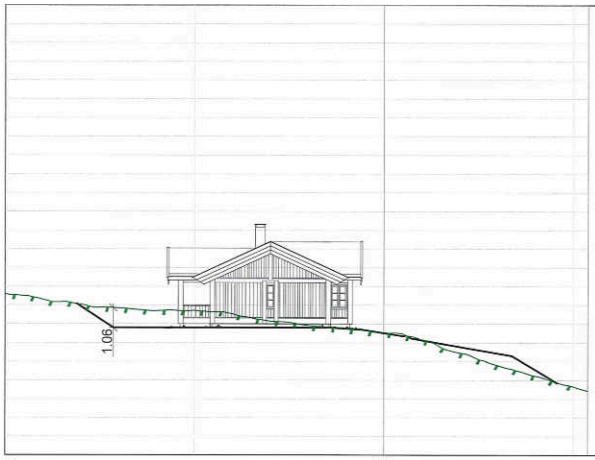
BRA = 92 kvm
BYA = 113 kvm
Takvinkel = 25 gr.
Mønehøyde = 4,6 m
Gesimshøyde = 3,15 m

PLAN, SNITT OG FASADER 1:100
HYTTEMODELL GÅLÅ 92
TOMT 44

(c) SKÄBU TRADISJONSBYGG AS

REVISIONS		
	DD/MM/YY	REMARKS
1	21/01/19	PHV
2	../../..	...
3	../../..	...
4	../../..	...
5	../../..	...

A 01



Godkjent den 26.02.19
Plan og bygning

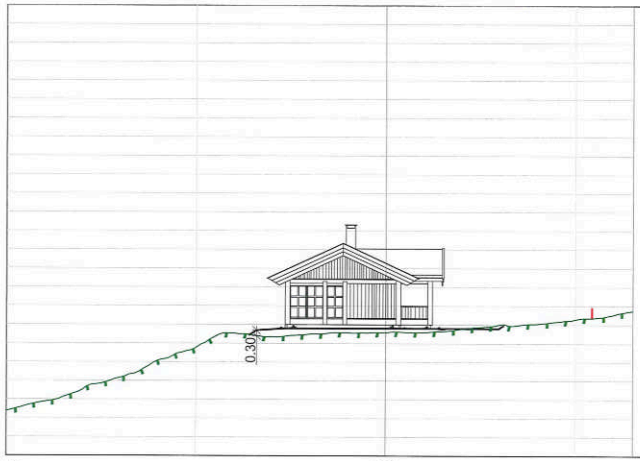
T44 Bøygen

Skåbu Tradisjonsbygg AS

Terrengsnitt D

Tegnet av: BEB	Saksbehandler BEB
Sidemannskontr:	Prosjektansvarlig BEB
Dato 31.01.19	Målestokk 1:200
Prosjektnr: 38858	
Tegn. nr: 204	Rev.

AREAL+
Epost: post@arealpluss.no
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51



Godkjent den 26.02.19
Plan og bygning

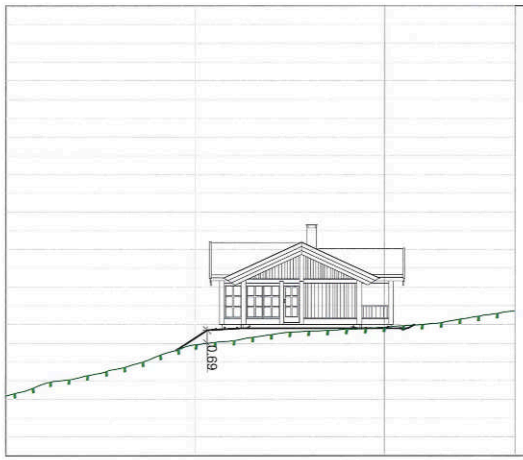
T44 Bøygen

Skåbu Tradisjonsbygg AS

Terrengsnitt B

Tegnet av: BEB	Saksbehandler BEB
Sidemannskontr:	Prosjektansvarlig BEB
Dato 31.01.19	Målestokk 1:200
Prosjektnr: 38858	
Tegn. nr: 202	Rev.

AREAL+
Epost: post@arealpluss.no
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51



0 20

Godkjent den 26.02.19
Plan og bygning

T44 Bøygen

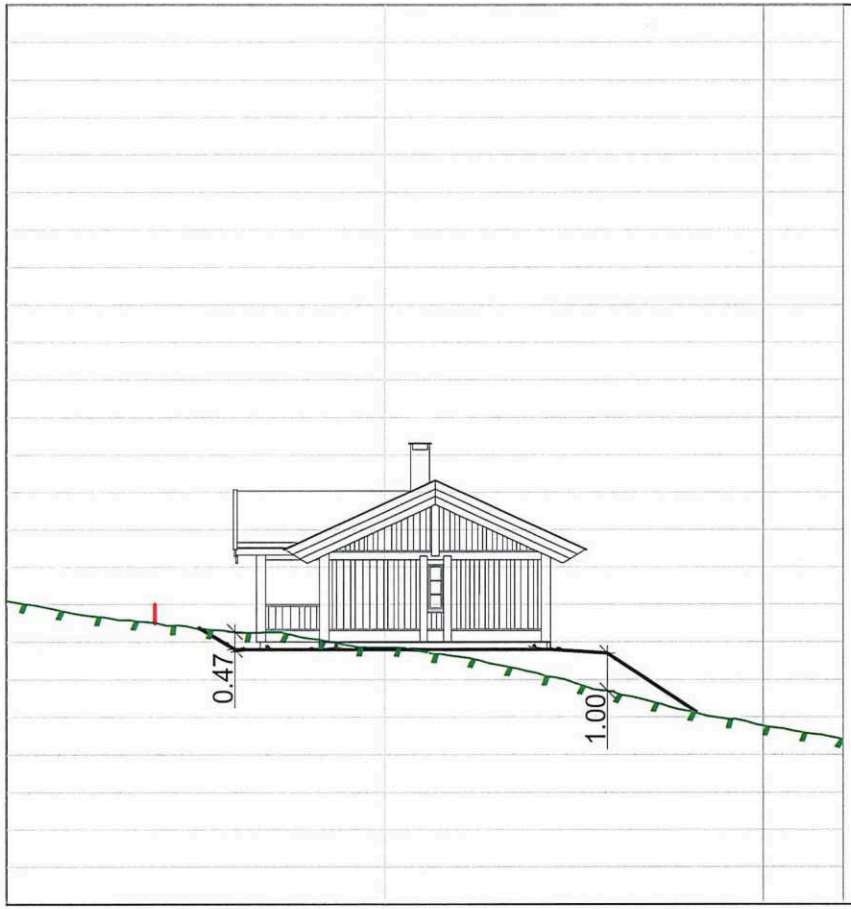
Skåbu Tradisjonsbygg AS

Terrengsnitt C

Tegnet av: BEB	Saksbehandler: BEB
Sidemannskontr:	Prosjektansvarlig: BEB
Dato: 31.01.19	Målestokk: 1:200
Prosjektnr: 38858	
Tegn. nr: 203	Rev.

AREAL+
Epost: post@arealpluss.no
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51

Godkjent den 26.02.19
Plan og bygning



0 20

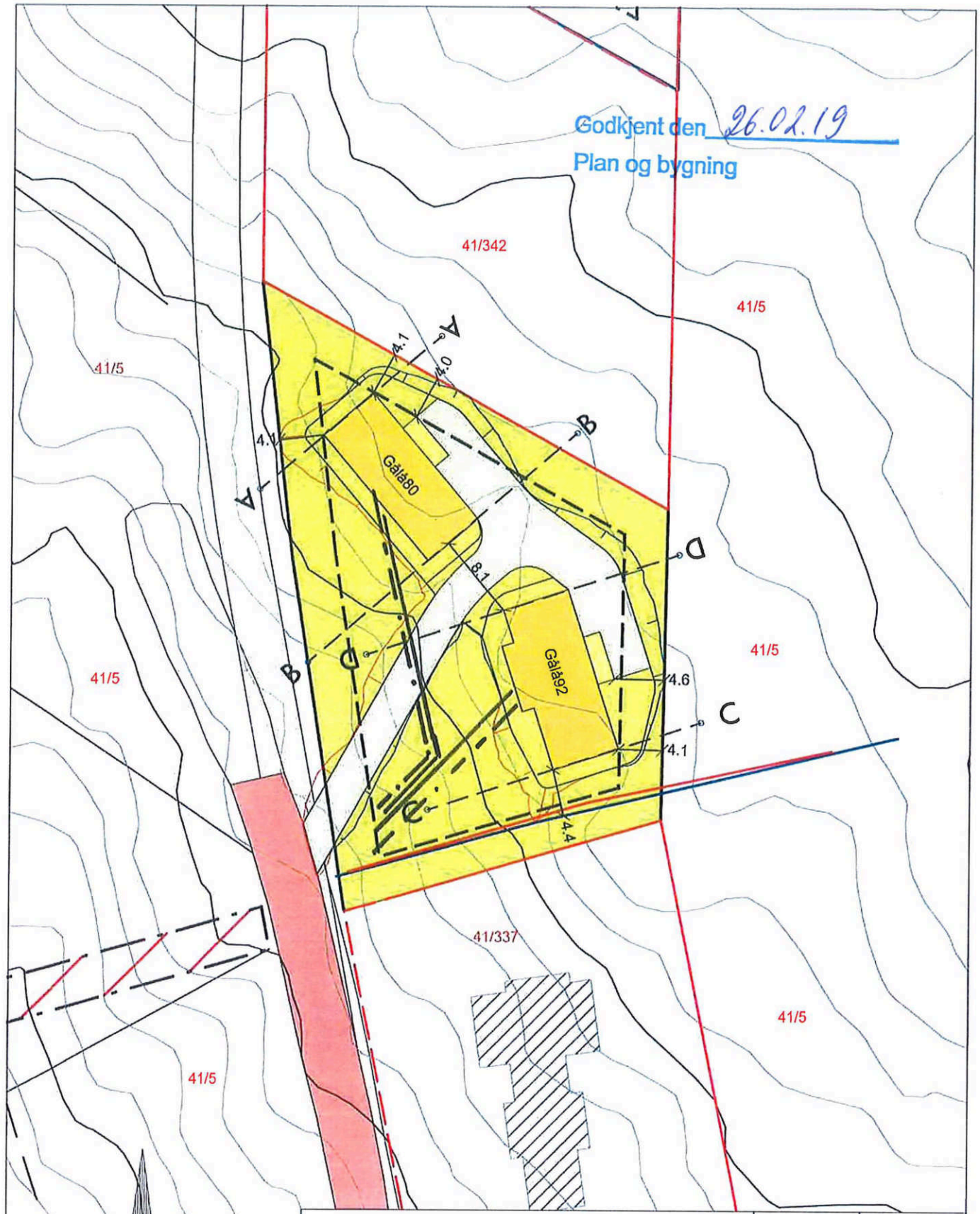
T44 Bøygen

Skåbu Tradisjonsbygg AS

Terrengsnitt A

AREAL+
Epost: post@arealpluss.no
Fåvang Tlf: 61 24 57 70
Lillehammer Tlf: 61 24 57 70
Gjøvik Tlf: 90 97 37 51

Tegnet av : BEB	Saksbehandler BEB
Sidemannskontr:	Prosjektansvarlig BEB
Dato 31.01.19	Målestokk 1:200
Prosjektnr: 38858	
Tegn. nr: 201	Rev.



T44 Bøygen

Skåbu Tradisjonsbygg AS

Situasjonsplan

Tegnet av :	Saksbehandler
BEB	BEB
Sidemannskontr:	Prosjektansvarlig
	BEB
Dato	Målestokk
31.01.19	1:500
Prosjektnr:	
38858	
Tegn. nr:	Rev.
901	

AREAL+

Epost: post@arealpluss.no

Fåvang Tlf: 61 24 57 70

Lillehammer Tlf: 61 24 57 70

Gjøvik Tlf: 90 97 37 51

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pernille Enger Lunn 55251029
Vår referanse: 3666787/25651130
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 112

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:
680414	200	17.6.2019	BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3438 SØR-FRON	41	351	0	2

[ ] 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

Skjøte[1)]

Innsenders navn	
Advokat Christian Wefling AS	
Adresse	
Tomtegata 4	
Postnr.	Poststed
2615	Lillehammer
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.
994 891 626	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 680414 Tinglyst: 17.06.2019
STATENS KARTVERK

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

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0519	Sør-Fron	41	351		2	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

kr 1 200 000,-

Utlyst til salg på det fne marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
912 030 555	Gålå Eiendom AS	1/1

5. Til

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

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hjemmelshaver til eiendommen plikter å være medlem i Bøygen Hytteeierforening, org nr 919 961 732.
Hjemmelshaver til eiendommen plikter å betale bidrag i henhold til gjeldende satser til Gålå Turløyper AS, org. nr. 971 226 862.

Dato	Utstederens underskrift
10.04.2019	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

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

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Dette er næringsseksjon

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
10.04.2019	Lillehammer

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Pål Egil Rønn	Pål Egil Rønn for Gålå Eiendom AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Christian Wefling	Advokat Christian Wefling Christian Wefling Advokat
Adresse Tomtegata 4, 2615 Lillehammer	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

Det samtykkes til tinglysing av dette skjøtet. 11.04.2019
Christian Wefling
Christian Wefling

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pernille Enger Lunn 55251029
Vår referanse: 3666789/25651140
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 114

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:
1474990	200	30.12.2022	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3438 SØR-FRON	41	351	0	1

[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

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1474990/200
Uthentet 2025-01-31 10:31
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613182850
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
941827195	SØR-FRON KOMMUNE	Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
301269	IVERSTUEN ANNE KARI		ÅVEGEN 27, 2642 KVAM
030381	HOLEN LARS PETTER		ÅVEGEN 27, 2642 KVAM
061098	WASSRUD EMIL		BAKSIDEVEGEN 361, 2647 SØR-FRON

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3438	41	351

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1474990 Tinglyst: 30.12.2022
STATENS KARTVERK

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
SØR-FRON	Kommunevegen 1, 2647 Sør-Fron	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
LARS PETTER HOLEN	03038140166		99456388
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
ÅVEGEN 27	2642	KVAM	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0519	Sør-Fron	41	351	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1		LARS PETTER HOLEN	1/4
1		ANNE KARI IVERSTUEN	1/4
2		EMIL WASSRUD	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	1	G
2	N	1	G
		Nevner = 2	

* Dato 6/9-19 | Innsenderens underskrift

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Fellesareal reduseres til veg/adkomst ca. 140 m^2.
Nærliggende areal i grunn til seksjon 1 ca. 650 m^2 overføres til seksjon 1.
Nærliggende areal i grunn til seksjon 2 ca. 650 m^2 overføres til seksjon 2.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
6/9-19	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

V b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

V d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) *Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik* dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to *eller flere eierseksjonssameier*

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	6/9-19	Jars Petter Haven	LARS PETTER HAVEN
1	6/9-19	Anne Kari Iversen	ANNEKARI IVERSTUEN
2	6/9-19	Emil Wassrud	EMIL WASSRUD

Dato	Innsenderens underskrift
6/9-19	Jars Petter Haven

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
6/9-19	Lars Petter Holen	LARS PETTER HOLEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
6/9 - 19	Anne Kari Iversluen	ANNE KARI IVERSTUEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
5/9 -19	Emil Wassrud	EMIL WASSRUD

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
	Sør-Fron	41	351		

Dato	Underskrift	Stempel
4/9-19	Konrad Trettmyr	SØR-FRON KOMMUNE Plan og bygning

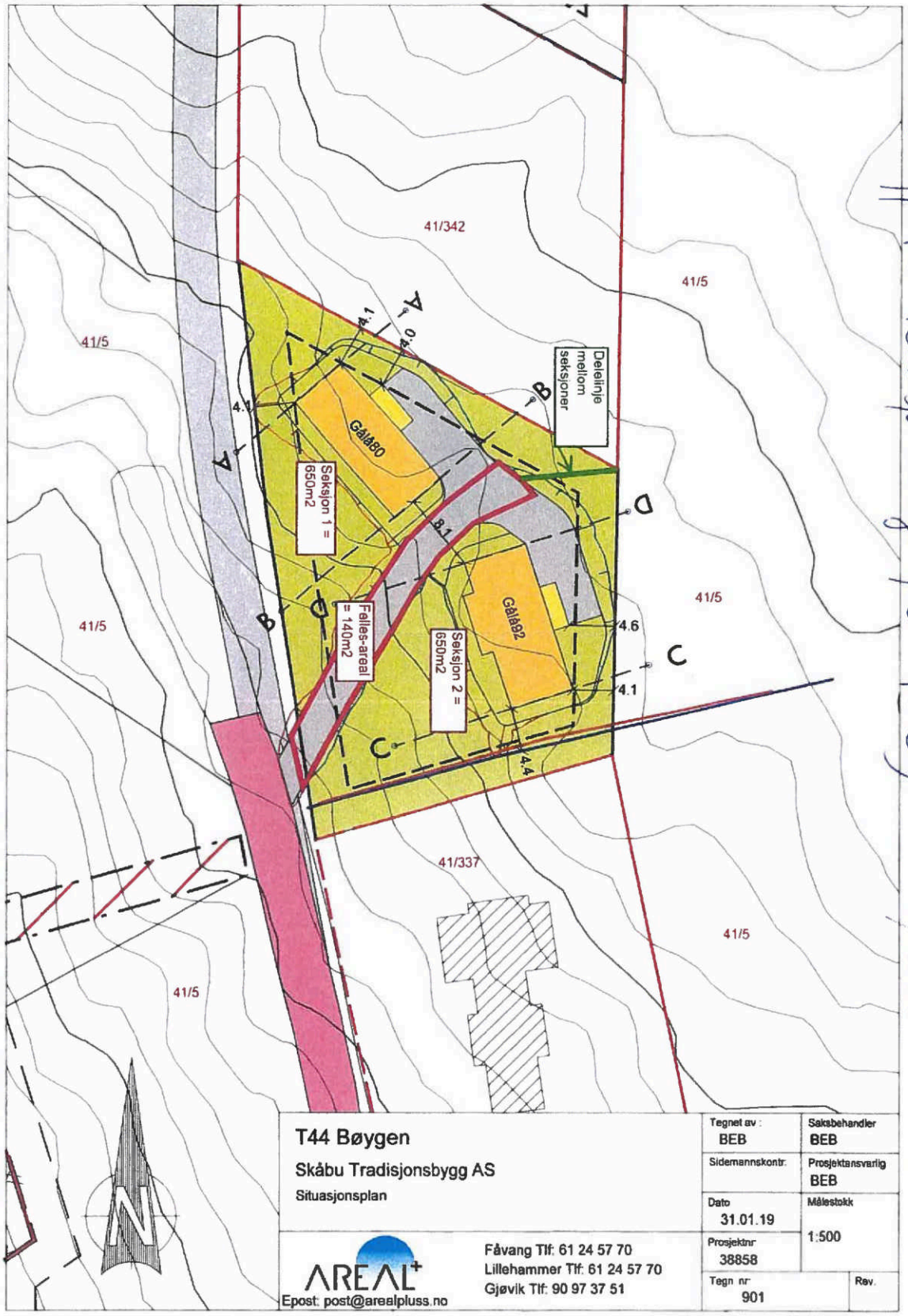
Dato	Innsenderens underskrift
6/9-19	Lars Petter Holen

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
6/9-19	



Vedlegg til reguleringsplan pkt. 9.6)
41/351

Bøygen 61

HØYDE OVER HAVET

970 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 17 m
- 397 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekk i anlegget: 7



AVSTAND TIL BYER

Vinstra	22 min
Lillehammer	1 t 18 min
Hamar	2 t
Oslo	3 t 25 min
Trondheim	4 t 3 min
Molde	4 t 12 min

AKTIVITETER

Frisbeegolf Gålå	21 min
Wadahl Høgfjellshotell	22 min
Kjelkeaking	6 min
Frisbeegolf Gålå	7 min
Harpefoss skule	16 min
Brudalen ballbane	17 min
Klokkarstranda grasbane	18 min
Sør-Fron ungdomsskole	19 min

SPORT

Harpefoss skule	16 min
Brudalen ballbane	17 min

DAGLIGVARE

Joker Gålå	15 min

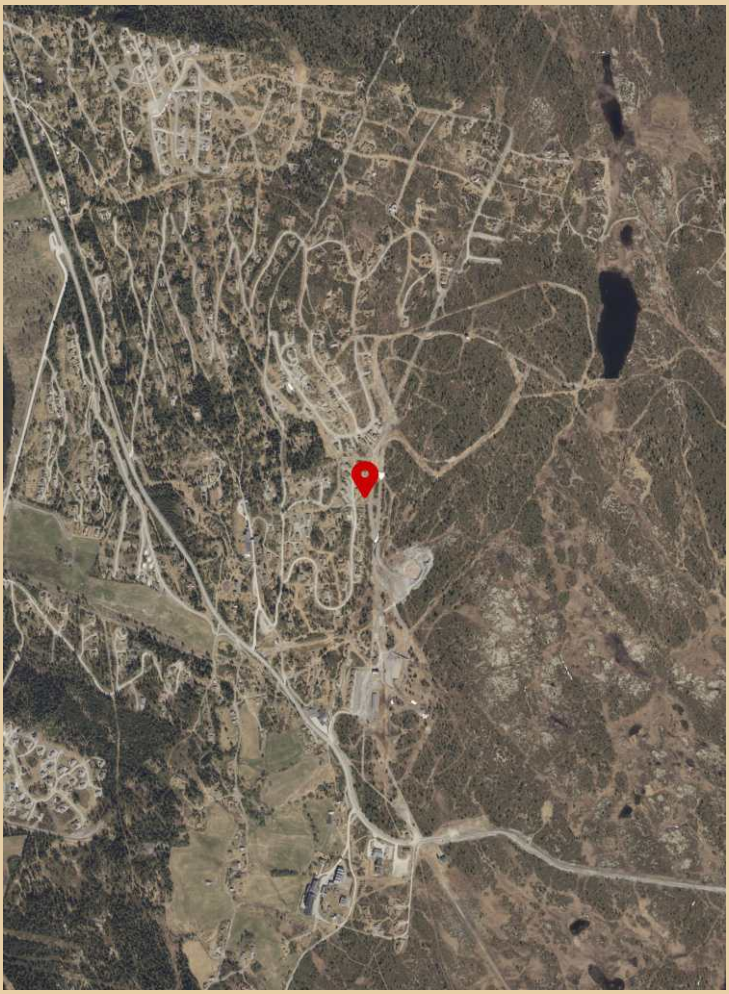
OFFENTLIG TRANSPORT

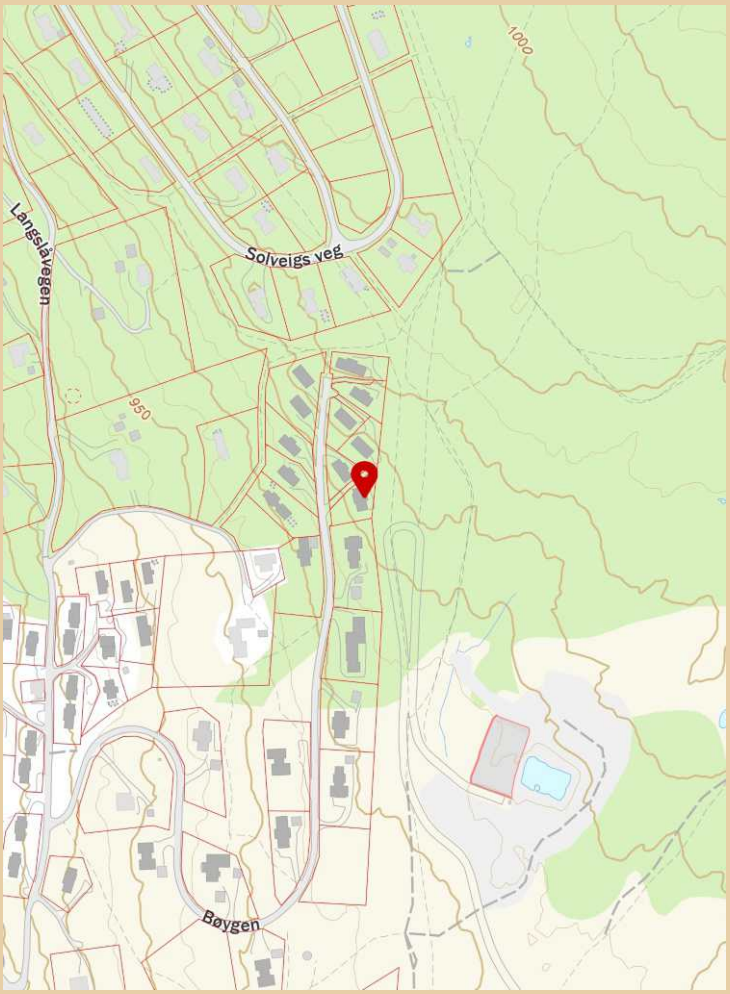
Vinstra stasjon Linje F6, RE10	23 min 17.3 km
Kvam stasjon Linje F6, RE10	29 min 26 km
Vadet Linje 247	13 min 9.7 km
Sørjordet Linje 247	14 min 11.4 km

VARER/TJENESTER

Peer Gynt Kjøpesenter	20 min
Sødorptunet	25 min
Apotek 1 Vinstra	20 min
Vitusapotek Vinstra	24 min
Vinstra Vinmonopol	25 min

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





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:
Bøygen 61, 2646 Gålå
Gnr. 41, Bnr. 351, Snr. 2, Sør-fron kommune.

Oppdragsnummer:
55251029

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Pernille Enger Lunn

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

E-post: pernille.lunn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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