PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HØGLIA 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

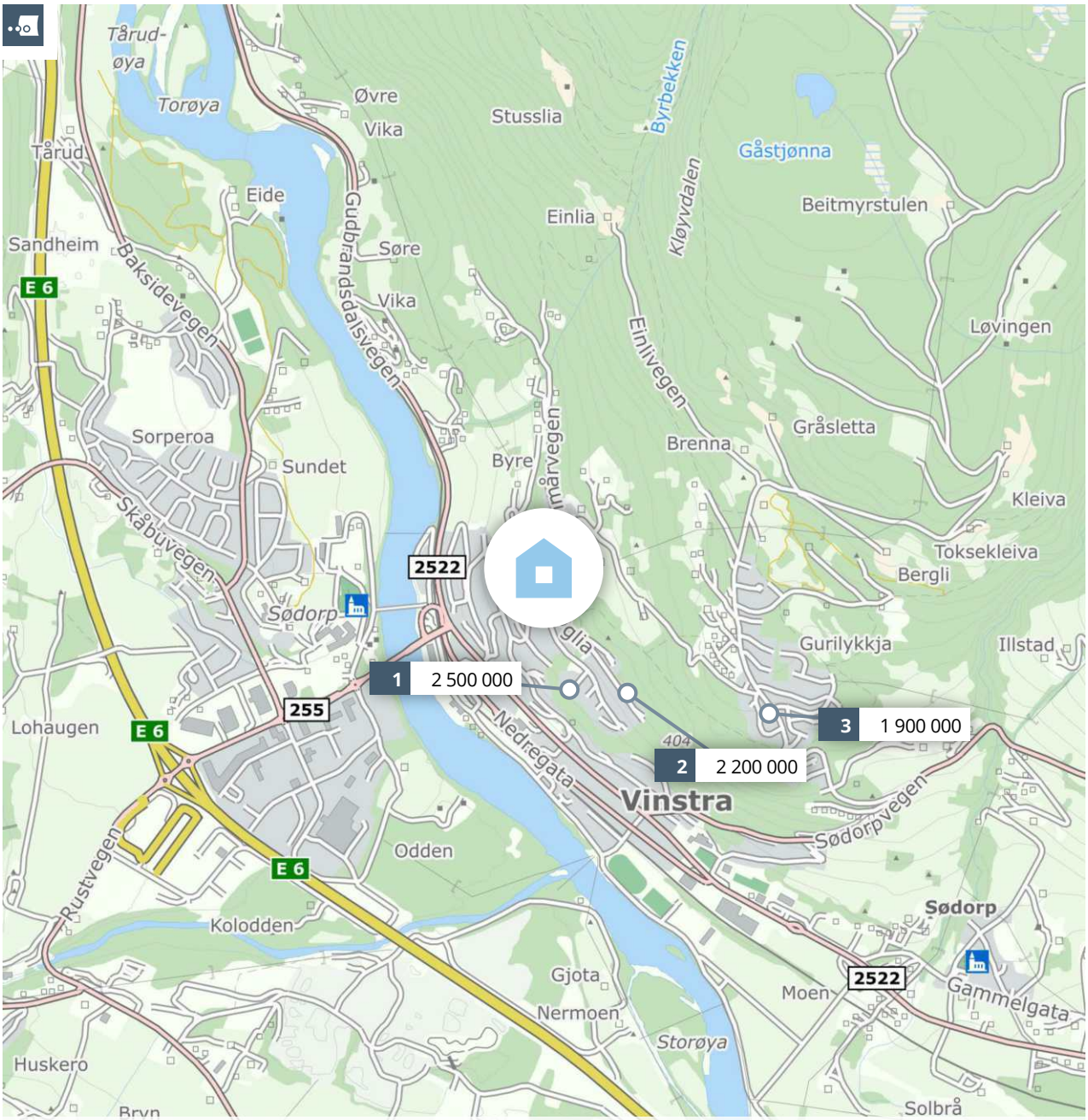
Energiattest

Informasjon fra Nord-Fron kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØGLIA 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høglia 14, 2640 VINSTRA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 286 BNR 232 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3436 NORD-FRON GRUNNKRETS VINSTRA 2

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	13 441
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	29 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt					1 200 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

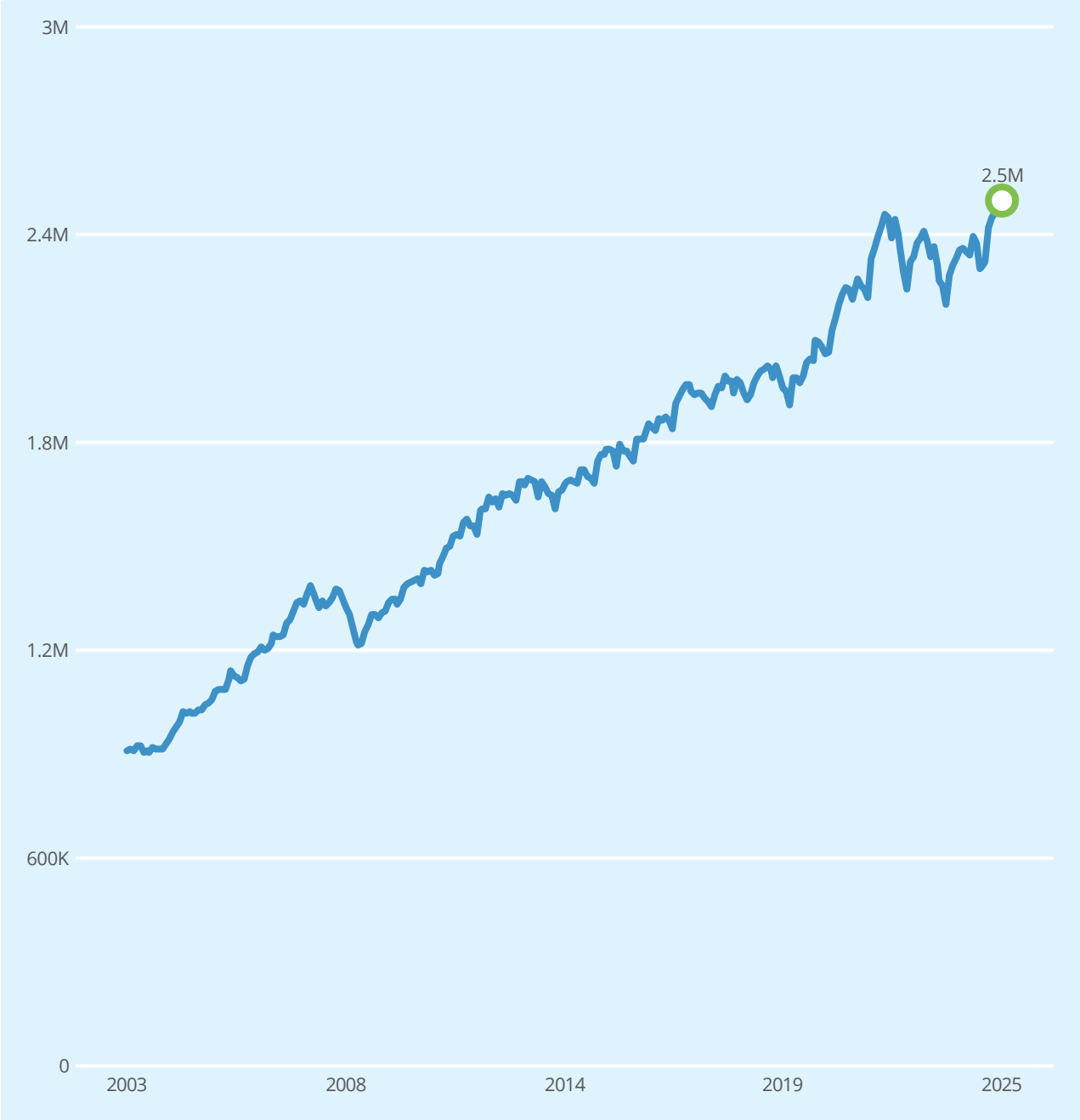
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sletta 7 162 m²	1970	1 009 m²	3 sov	06.05.2025	2 150 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**15 432**
2	Høglia 43 182 m²	1975	1 193 m²	4 sov	30.08.2024	2 300 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**12 088**
3	Hesthagen 14 157 m²	1982	758 m²	3 sov	12.05.2025	2 000 000	**1 900 000**	0	1 900 000	**12 102**

Innholdsrik enebolig beliggende i et veletablert og hyggelig boligfelt på Vinstra.
Boligen har behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens standard, men med mange og store rom, er det svært mange muligheter her.

Romslig hage med gode solforhold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2640 VINSTRA nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 2640 VINSTRA siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

2.1M

2 017 000 Prisantydning i snitt

1 967 000 Salgspris i snitt

1.9M

Solgt i snitt i løpet av

57
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

14 374 NORD-FRON kommune i snitt siste 9 mnd

13 441 Høglia 14 Totalpris 2 500 000

11 573 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Høglia 14 , 2640 VINSTRA
NORD-FRON kommune
gnr. 286, bnr. 232

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22339-1110 **Referansenummer:** UJ1998

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

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

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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

Bolig fra 1974 med frittstående garasje og anneks.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet åtte avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avvikene som gir TG3 omhandler utvendig fasade, ytterdør i kjeller, utvendige trapper, parkett i stue, våtrom, elektrisk anlegg og brannslukker.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Nedløp og beslag i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Underetasjen er kledd med forblendingsstein.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978, 1986 og 2010 og malt trevindu med 3-lags glass fra 1980 i kjeller.
Bygningen har 3 stk malte hovedytterdører og 3 stk malte balkongdører i tre.
Det er nyere glass i balkongdører på stuen (2010).
Veranda bygget i treverk med tilkomst fra verandadører og trapp fra hage.
Det er trapp opp til veranda bygget i treverk og trapper bygget i betong opp til inngangsparti og ned til underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe, furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn, to åpne peiser og sotluke/feieluke.
Boligen har beiset tretrapp med tepper på trinn.
Innvendig har boligen finèrdører, en heltre furu dør og foldedør til kjøkken.

Rom under terreng:

Gulvet er av furu. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har vinylbelegg på gulv og baderomstapet/belegg på vegger.
Det er himlingsplater i tak.
Badet har badekar og innredning med nedfelt servant.

Bad/vaskerom underetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Badet har betongoverflater uten synlig membran.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av metall og heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet er fra IKEA og fra nyere dato, årstall ikke oppgitt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og panelovn som varmekilde.

Toalettrom underetasje:

Toalettrom med skiferbelagt gulv, malte plater og puss på vegger og panel i tak.
Det er gulvstående toalett og servant.

Badstu underetasje:

Badstu med furugulv og panel på vegger og tak.
Det er plassbygde trebenker.
Badstuovn fra byggeår.
Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tynt dekke av organisk materiale over berggrunn.

Dreneringen er fra 1974.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er forstøtningsmur av betong på baksiden av garasjen mot naboeiendom.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp

Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Årstall på vanninntak er datert etter dokumentasjonen fra isoterm på nytt jordingsanlegg.

Det er ingen opplysninger om oljetank på eiendommen, derfor ikke undersøkt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

-Det er tegnet inn et soverom ved siden av trapperom i 1.etasje, dette rommet er ikke der i dag.
-Soverom, kjøkken, toalettrom, badstu og kjellerstue er ikke tegnet inn på tegning. Disse rommene er tegnet inn som boder og hobbyrom.
Det er ikke fremvist bruksendring av underetasjen.

Det er fremvist ferdigattest for boligen datert 1974.

Garasje

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

Godkjente tegninger er mottatt og gjennomgått.

Status for bygg er: Tatt i bruk datert 1977

Anneks

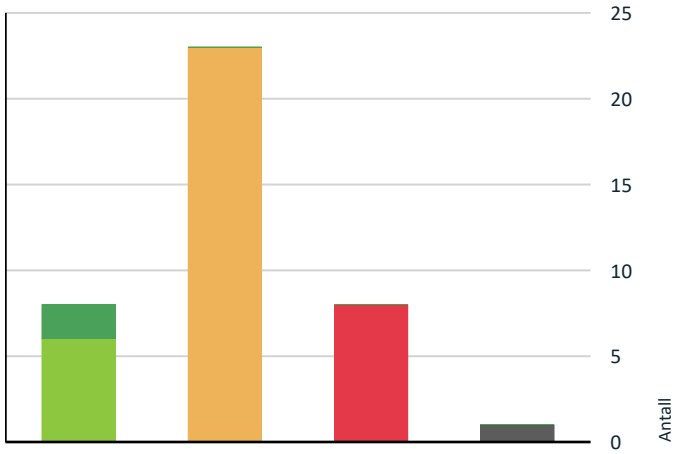
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt/det foreligger ikke tegninger i Kommunen.
Bygget er fritatt fra søknadsplikt (kilde eiendomsverdi.no)

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

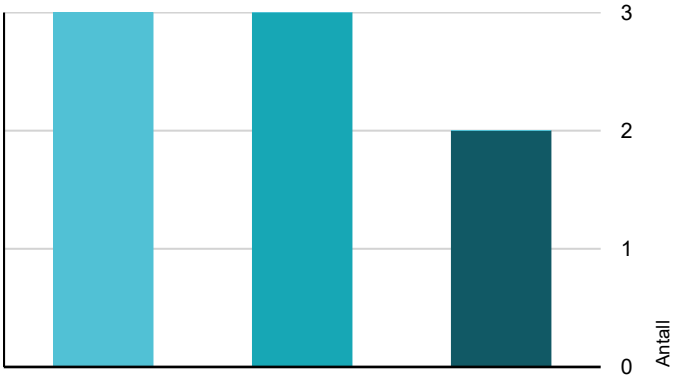
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Dette fører til noe mer antagelser av alder, oppgraderinger og lignende.

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1974. 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 regelverk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

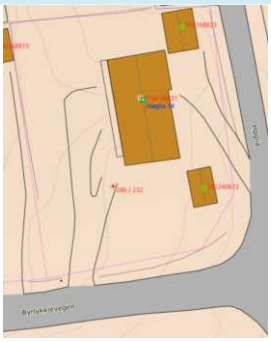
Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Luft til luft varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er en del mose på taket, spesielt på flaten mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Taket bør børstes og vaskes, konsekvens er at mose kan binde vann slik at takstein, shingel eller andre produkter ikke tørker opp. På litt sikt vil også røttene ødelegge taktekkingen.



Tak.

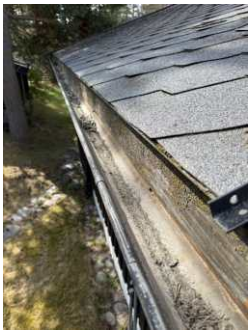
TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Takrenner og forkantblekk.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Underetasjen er kledd med forblendingsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

-Vindskier og toppbord er værslitte og det er spredte råteskader på enkelte vindkier.
-Murt forblending i underetasjen har løsnet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

-Toppbord og vinskier trenger vedlikehold og enkelte deler med råte bør byttes ut.
-Den murte forblendingen i underetasjen trenger vedlikehold og deler må mures på nytt.

Kostnadsestimat er for nærmere undersøkelser av murfasaden i underetasje for å se på omfanget av reparasjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Murt forblending har løsnet.



Fasade i front.



Værslitte toppbord.



Råte i vinskier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i treverk rundt gjennomføring av lufting, samt fuktskader i himling i entre.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det ble målt etter fukt ved befaring uten å måle forhøyede verdier, dette kan være en gammel skade eller lekkasje rundt pipehatt. Det var ingen nedbør på befaringsdagen og vanskelig å fastslå årsaken, det anbefales derfor nærmere undersøkelser.



Fuktskjolder i gjennomføring i tak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978, 1986 og 2010 og malt trevindu med 3-lags glass fra 1980 i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

-Det er to vinduer i kjeller med sprukket glass.
-Det er malingsflass innvendig på flere vinduer som er et tegn på innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

-Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte vinduer, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karm.



Malingsflass etter innvendig kondensering.

TG 3 Dører

Bygningen har 3 stk malte hovedytterdører og 3 stk malte balkongdører i tre.
Det er nyere glass i balkongdører på stuen (2010).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Hovedytterdøren i kjeller tetter ikke mot karm.
-Ytterdør i kjeller mot nord har råteskader i bunn.
-Det er malingsflass på karm etter innvendig kondensering på verandadører.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.
• Dører må justeres.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

-Ytterdøren i underetasjen mot nord bør byttes da den har råteskader.
-Døren bør justeres for å hindre uønskede lekkasjer av varmluft og kald trekk.
-Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte verandadører, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karm.

Kostnadsestimat er for ny ytterdør i underetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Råte i ytterdør i underetasjen mot nord.


Utett rundt ytterdør i underetasjen mot vest.


Malingsflass på verandadør etter innvendig kondensering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda bygget i treverk med tilkomst fra verandadører og trapp fra hage.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

-Overflater på verandaen er væslitt og trenger vedlikehold i form av skraping/maling.
-Rekkverk er noe løst og bør festes tilstrekkelig.

Tidligere forskrifter hadde lavere krav til rekkverkshøyder enn dagens krav som er 1.0m

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:

-Vedlikehold på overflater må utføres ved behov for å unngå følgeskader.
-Konsekvens av løst og lavt rekkverk er mindre trygghetsfølelse og mulighet for ulykker hvis rekkverket skulle løsne helt.

Tilstandsrapport



Slitte overflater.



Løst rekkverk.



Slitte overflater.

TG 3 Utvendige trapper

Det er trapp opp til veranda bygget i treverk og trapper bygget i betong opp til inngangsparti og ned til underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk/håndløper på trapp ved inngangsparti og ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens er større mulighet for at personskader oppstår i forbindelse med bruk av trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp opp til inngangsparti.



Trapp ned til underetasje.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsrapport

-Det er mye riper i parkett etter dører som har skrapet i gulv, samt oppsprekking og skade på stue (gjelder parkett i 1 etasje) (TG3).
-Det er riss i pussede overflater i underetasjen, dette kommer av små bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

-Parkett må byttes for å utbedre skaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riper i parkett.



Riper i parkett.



Fuktskade på parket.



Riss i pussede overflater i underetasjen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik på 19mm over 2 meter i kjellerstue ved siden av ildsted.

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

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.



Nullpunkt på laser er 6cm. avvik er 19mm på 2 meter på gulv i kjellerstue.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

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

Eiendommen ligger i ett område med usikker aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Aktosmhetskart for radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn, to åpne peiser og sotluke/feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

-Det er malingsflass på betongvegger på bad og kjellerstue. Dette indikerer fukt i muren.
-Det er synlig fuktopptrekk på hyllebein som står direkte på betong på bod.
-Det er målt forhøyede verdier av fukt på betonggulv i bod og bad.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser, spesielt med tanke på det oppforede gulvet i kjellerstue, som kan ha skjulte fuktskader.

Tilstandsrapport



Løs maling på puss.



Løs maling på puss.



Fuktsøk på betonggulv.



Synlig fuktopptrekk på hyllebein.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har beiset tretrapp med tepper på trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det mangler håndløper på den ene siden i trappeløpet og nederst i sving.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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



Trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører, en heltre furu dør og foldedør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dør til soverom i 1 etasje er grunnet og mangler maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren trenger maling på den ene siden.



Dør med manglede maligsstrøk.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv og baderomstapet/belegg på vegger.
Det er himlingsplater i tak.
Badet har badekar og innredning med nedfelt servant.

Badet er 51 år og har brukt opp sin teoretiske levetid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Det er utettheter i baderomsplater/ tapet i våtsoner.
-Det er svelleskader nederst på plater bak badekar.
-Innredningen er gammel og slitt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad.



Utettheter i baderomstapet.



Svelleskader på plater bak dusj.



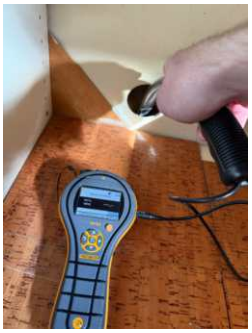
Slitt innredning.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenskap. 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.



Inni vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Badet har betongoverflater uten synlig membran.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen synlig membran på vegger eller gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Før dette badet/vaskerommet kan renoveres må det gjøres tiltak med drenering utvendig og betonggulv og vegger må fuktsikres, da det er påvist forhøyede verdier av fukt i betong.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/ vaskerom i kjeller.



Sluk.



Malingsflass på gulv.



Malingsflass på vegger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist noe forhøyede verdier av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hvis man skal utbedre fukt i betonggulv og vegger må det dreneres utvendig og fuktsikres på vegger og gulv.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på betonggulv.



Avflassing på vegger og gulv.



Fuktsøk på betonggulv.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av metall og heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet vil trenge vedlikehold for å kunne få TG1.



Kjøkken.



Fuktskjoder på benkeplaten.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet er fra IKEA og fra nyere dato, årstall ikke oppgitt.



Kjøkken i underetasje.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren fungerer ikke optimalt, dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenventilatoren trenger service eller byttes ut.



Kjøkkenventilatoren trekker dårlig.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Det er gulvstående toalett og panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset luft.



Toalettrom 1. etasje.



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

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med skiferbelagt gulv, malte plater og puss på vegger og panel i tak.
Det er gulvstående toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset luft.



Toalettrom underetasje.



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

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med furugulv og panel på vegger og tak.
Det er plassbygde trebenker.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn fra byggeår.
Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvens kan være service/utskifting.



Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Stoppekran.



Kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens av eldre avløpsrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



Avløp av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Luft til luft varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

konsekvens er service/utskifting av innstallasjon.



Varmepumpe innedel.



Varmepumpe utedel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

-Berederen nærmer seg 20 år og svikt kan fort oppstå på eldre beredere.
-Bereder er koblet i henhold til forskrifter på byggetidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.



Tilkobling bereder.

TG 3 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.

Åpent 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.
   1974 Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er fremvist dokumentasjon på jordingsanlegg ved skifte av inntakskabel for vann (Isoterm 2010).

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring på rehabilitering av sikringsskap.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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?
Ja -Konsekvens av manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen, derfor anbefales det en utvidet el-kontroll.

-Det er fjernet en taklampe i kjellerstue, ledningene står igjen uten tildekking. Det er risiko for støt. (TG3)
-Det er taklamper under veranda som trenger vedlikehold.

Generell kommentar

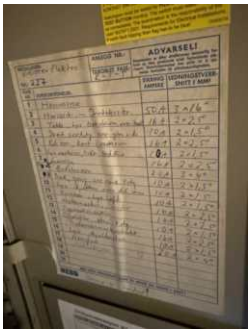
Salget er ett dødsbo og vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon funnet i sikringsskap.
Spørsmålene er ikke besvart av noen og derfor står det ukjent under de fleste punkter.

Kostnadsestimat er for sikring av ledning til taklampe i kjellerstue og utbedring av utelamper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Ledning etter taklampe i kjellerstue.



Taklamper under veranda.

TG 3 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.

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

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

Kostnadsestimat er for ny brannslukker og batteri til varsler i kjeller.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler batteri i brannvarsler i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tynt dekke av organisk materiale over berggrunn.



Løsmassekart. ngu.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1974.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Det er ingen synlig fuktsikring av muren utvendig.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens av dårlig eller manglende drenering og fuktsikring av muren er fuktopptrekk/innsig gjennom betonggulv og vegger til kjeller. Resultatet av dette er en fuktig kjeller som kan utvikle fukt og råteskader.



Ingen synlig fuktsikring av muren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur av betong på baksiden av garasjen mot naboeiendom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden på setninger for å kunne fastslå om det skjer ytterligere bevegelser som vil kunne kreve tiltak.



Støttemur bak garasjen.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Tilstandsrapport



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall på vanninntak er datert etter dokumentasjonen fra isoterm på nytt jordingsanlegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

PE-rør plastrør (avløp) - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.

TG IU Oljetank

Det er ingen opplysninger om oljetank på eiendommen, derfor ikke undersøkt.
Det ikke fremvist dokumentasjon på fjerning av tank.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med vippeport.

Bygget har støpt plate og ringmur av leca.
Veggene er av bindingsverk kledd med stående og liggende kledning,
Taket har W- takstoler tekket med shingel.

Garasjen er ikke undersøkt innvendig da den var fullstappet med flyttegods.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Det er ikke oppgitt byggeår på bygget.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks.

Bygget er bygget med plattformgulv med stubbloft.
Veggene er laftet og taket er åsetak med sperrer tekket med shingel.
Innvendig er det furugolv og trepanel i himling.
Det er en liten platting foran inngangsdør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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

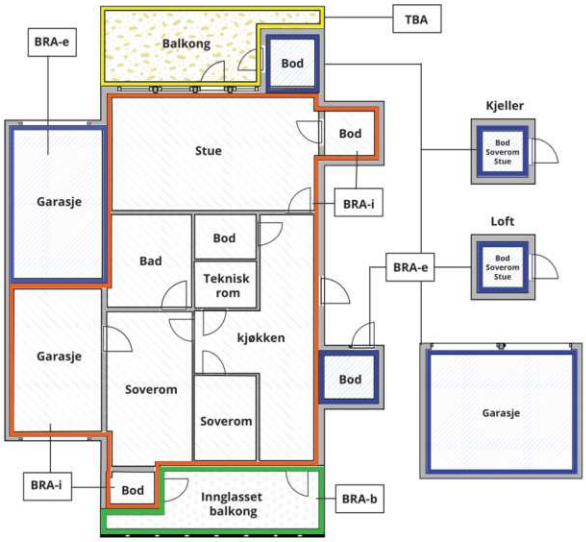
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	96			96	24
Underetasje	90			90	
SUM	**186**				**24**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Soverom, Hall m/trapp, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Entré, Gang, Soverom, Gang 2, Kjøkken, Bod, Bad/vaskerom, Toalettrom, Badstue, Stue, Stue 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: -Det er tegnet inn et soverom ved siden av trapperom i 1.etasje, dette rommet er ikke der i dag.
-Soverom, kjøkken, toalettrom, badstu og kjellerstue er ikke tegnet inn på tegning. Disse rommene er tegnet inn som boder og hobbyrom.
Det er ikke fremvist bruksendring av underetasjen.

Det er fremvist ferdigattest for boligen datert 1974.

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: Soverom i underetasje har for liten dagslysflate.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Status for bygg er: Tatt i bruk datert 1977

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:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt/det foreligger ikke tegninger i Kommunen.
Bygget er fritatt fra søknadsplikt (kilde eiendomsverdi.no)

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)
Enebolig	179	7
Garasje	0	22
Anneks	0	7

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3436 NORD-FRON	286	232		0	1199.7 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Høglia 14

Hjemmelshaver
Slåen Klara Solberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde ca 2 km opp for Vinstra sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og gruslagt gårdsplass.

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
0	1982

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke mottatt.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.04.2025	Innhentet og levert til megler.	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2025	Mottatt og lest.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	29.04.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/UJ1998

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.
55251149

Selger 1 navn
Noomi Katrine Solberg Slåen Fredenfeldt

Gateadresse
Høglia 14

Poststed	Postnr
VINSTRA	2640

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Klara Solberg Slåen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251149

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251149

E-Signing validated

secured by nets

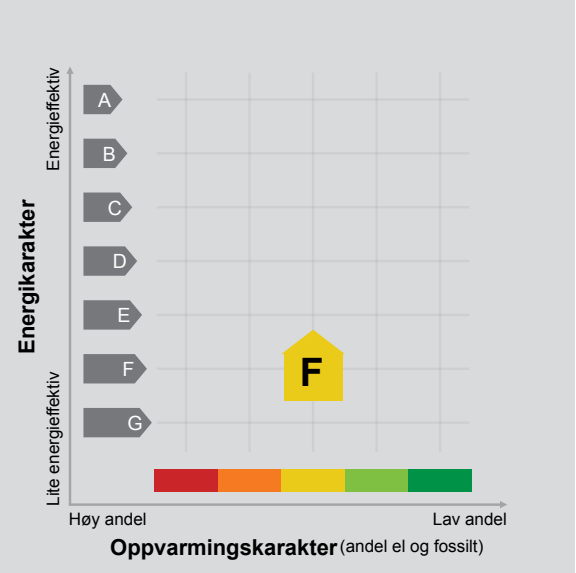
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Noomi Fredenfeldt	bad0b6ad7aafb34973d6d0843235afa24d58392f	11.04.2025 12:40:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 55251149

- 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	Høglia 14
Postnummer	2640
Sted	VINSTRA
Kommunenavn	Nord-Fron
Gårdsnummer	286
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156168831
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115528
Dato	06.05.2025



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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:	Enebolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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-til-en).

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.

Plikten 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: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

Nord-Fron kommune
~Midt i Peer Gynts rike~



Kommuneplanens arealdel 2018 – 2029

Planføresegner

Vedtatt av Kommunestyret 19.6.2018 i KOM-sak 57/18

Innhald

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

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

Innleiing

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

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

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

Planen er delt inn i følgjande formål:

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

§1 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

§1.1 Plankrav (pbl §11-9 nr 1)

§1.1.1 Plankrav for bygg og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§1.6.1 Byggjeforbod langs vatn og vassdrag

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

§1.6.2 Overvasshåndtering

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

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

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

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

§1.8 Energikjelder (pbl. 11-9 nr 3)

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

§1.9 Kulturminnevern

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

§1.10 Vatn- og avløpsnett

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

§2 Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

§2.1 Bustadbygging

Følgjande føresegner skal gjelde for uregulerte områder avsett til bustadføremål:

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

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

§2.2 Fritidsbusetnad

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

§ 2.2.1 Generelle reglar for fritidsbustader

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

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

§2.2.2 Fritidsbusetnad i regulerte områder i Skåbu

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

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

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

§2.2.3 Fast busetjing på fritidseigedom

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

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

§2.3 Sentrumsformål

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

§2.4 Forretningsføremål inkludert kjøpesenter

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

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

§2.5 Næringsområde

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

§2.6 Forretning/næring

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

§2.7 Bygg for offentlig eller privat tenesteyting

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

§2.8 Idrettsanlegg

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

§2.9 Grav- og urnelundar

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

§2.10 Fritids- og turistformål

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

§2.11 Råstoffutvinning

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

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

§ 2.12 Andre formål

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

§2.13 Kombinerte formål

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

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

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

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

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

§3.2 Jernbane

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

§3.3 Infrastruktursone gangbru

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

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

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

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

§5.1 Utbygging i LNF-områda

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

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

§5.2 Spreidde bustader i LNF-områder

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

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

Terreng brattare enn 1:4 bør ikkje byggjast på.

§5.3 Setre i LNF-områder

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

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

§5.4 Spreidde fritidsbustader i LNF-områder

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

§5.5 Spreidde næringsbygg i LNF-områder

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

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

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

§6.1 Råstoffutvinning i vassdraga

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

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

§7 Omsynssoner (pbl. § 11-8)

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

§7.1.1 Kartlagt faresone for skred

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

§7.1.2 Faresone for flaum

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

§7.1.3 Aktsemdområde for skred

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

§7.1.4 Vernskog for skred

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

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

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

§7.1.6 Høgspent (pbl §11-8 bokstav a)

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

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

§7.1.7 Sikringssone for verna vassdrag

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

§7.1.8 Skytebane

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

§7.1.9 Støy

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

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

§7.2.1 Seterområde med særlege kulturlandskapsomsyn

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

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

§7.2.2 Nasjonalt villreinområde

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

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

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

§7.2.3 Buffersone til nasjonalt villreinområde

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

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

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

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

§7.2.4 Utviklingssone til nasjonalt villreinområde

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

§7.2.5 Pilgrimsleia

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

§7.2.6 Krav om felles planlegging

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

§ 7.3 Bandlegging (pbl § 11-8 d)

§7.3.1 Bandlegging etter naturvernlova og naturmangfaldlova

Følgjande område er freda etter naturvernlova og naturmangfaldlova:

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

§7.3.2 Omsynssone D - Bandlegging etter kulturminnelova (pbl § 11-8 d)

På gardane Hågå nordre, Megarden, Risdal nordre, Øyum og Sikkilsdalssetra er det bygningar som er freda i medhald av lov om kulturminne §15. Desse er avmerkt i plankartet med omsynssone H730_1. For tiltak ut over vanleg vedlikehald i samband med freda bygningar og anlegg, skal det søkjast om dispensasjon frå kulturminnelova hos kulturminnestyresmaktene.

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

VINSTRA ØVRE - 19.11.1969
REGULERINGSFØRESEGNER

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen i hovedtrekkene oppføres som vist på planen og innenfor de angitte byggelinjer.

§2. Boligbebyggelsen skal bestå av frittliggende hus i maksimum 1 etasje med underetasje slik som vist på planen, uten innredet loft.

§3. Møneretning er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus.
Maksimum gesimshøyde for 1 etasjes hus - 3,5 meter.
Maksimums gesimshøyde for 1 etasjes hus + underetasje - 5,5 m.
Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.
For bygninger langs gate kan bygningsrådet fastsette gesimshøyden etter gatenivået.
Der terrengforholdene vanskeliggjør overholdelse av de fastsatte gesimshøyder, kan bygningsrådet etter særskilt vurdering gjøre unntak.

§4. Alle hus skal utføres med sadeltak, uten knestokk. Takvinkelen skal være ca. 25°.

§5. Den viste boligbebyggelse tillates kun innredet til boliger og for boliger tilhørende anlegg, herunder uthus, boder, garasjer, overdekkede biloppstillingsplasser, barneanlegg, trafokiosker o.l.
Butikker tillates ikke innredet i området.

§6. De for boligen tilhørende anlegg nevnt under §5 skal utformes harmonisk sammenholdt med bolighuset.

§7. Med byggemelding skal vedlegges situasjonskart med angivelse av husets plassering, påført husets hovedmål utvendig, antall etasjer, samt avstand til nabogrenser, og nærmeste bebyggelse.
Garasje, biloppstillingsplass, boder, uthus, tørkestativ, søppelspann, planering av tomt, samt hovedatkomst skal vises på situasjonsplanen. Situasjonsplanen må godkjennes av bygningsrådet.

§8. Det skal på egen grunn reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplassering inntegnes på situasjonsplanen, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset.
I tillegg skal vises 1 biloppstillingsplass.
Garasje skal plasseres minst 6 meter innenfor veglinje.

§9. Ved behandling av byggemelding skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utforming.
Bygningsrådet skal godkjenne utvendige materialer og farger.

§10. De ubebygde deler av tomten skal gies en tiltalende utforming og behandling.

§11. For hus som hører sammen i grupper eller rekker kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes utforming, behandling og beplanting.

Bygningsrådet kan før det tar standpunkt til en byggemelding forlange utarbeidet en samlet plan for vedkommende gruppe eller rekke som viser bebyggelsen, atkomst og parkeringsplasser samt de ubebygde områders terrengbehandling og beplantning.

§12. Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomtene langs en vegstrekning.
Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§13. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Fron kommune.

§14. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GOSEN	Beregnet areal	1199.7
Etablert dato	08.12.1971	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	286/232
Skylddeling Skylddeling	08.12.1971			286/201, 286/232

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6829944.11	539736.51	0	Ja	1199.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SLÅEN KLARA SOLBERG F160643*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Høglia 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2640 VINSTRA	Kirkesogn	03060201 Sødorp
Grunnkrets	304 Vinstra 2	Tettsted	1571 Vinstra
Valgkrets	2 VINSTRA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	156168831		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1974
2	156168823		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	18.04.1977
3	301240672		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	30.08.2023

1: Bygning 156168831: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.03.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	199
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	199
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.03.1974	10.01.2008
Endre bygningsdata	22.04.2022	22.04.2022
Endre bygningsdata	30.08.2023	30.08.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høglia 14	H0101	286/232	199	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	111	0	111	0	0	0
U01	0	88	0	88	0	0	0

2: Bygning 156168823: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 18.04.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	18.04.1977	10.01.2008
Endre bygningsdata	22.04.2022	22.04.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	286/232	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

3: Bygning 301240672: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 30.08.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	30.08.2023	30.08.2023
Endre bygningsdata	30.08.2023	30.08.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	286/232	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	0	0

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	286	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høglia 14, 2640 VINSTRA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5162017K
Navn	Kommuneplanens arealdel for Nord-Fron kommune 2018-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3436/dokumenter/726/Kommuneplanen_arealdel_Planf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 200 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	051619690001
Navn	Vinstra øvre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3436/dokumenter/57/051619690001%20-%20Reguleringsf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 106 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 53 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEG 304
	Delareal 40 m^2 **Formål** Gangvei

Utskriftsdato: 24.04.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	286	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høglia 14, 2640 VINSTRA								

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	5 881,65 kr
Feiing	358,00 kr
Renovasjon	2 581,24 kr
Vann	3 841,06 kr
Sum	**12 661,95 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feieavgift/Tilsyn	1 Røkløp	448,00 kr	1/1	0 %	448,00 kr	112,00 kr
Målerleige < 26mm	1 Stk	406,25 kr	1/1	0 %	406,25 kr	101,56 kr
Ab.gebyr vatn sone 1	1 Fast	3 463,75 kr	1/1	0 %	3 463,75 kr	865,94 kr
Forbruk Vatn	16 Kbm	24,41 kr	1/1	0 %	312,40 kr	312,40 kr
A Konto Vatn	17 Kbm	24,41 kr	1/1	0 %	415,01 kr	103,75 kr
- A Konto Vatn	-18 Kbm	24,41 kr	1/1	0 %	-351,45 kr	-351,45 kr
Ab.gebyr kloakk sone 1	1 Fast	5 891,25 kr	1/1	0 %	5 891,25 kr	1 472,81 kr
Forbruk Kloakk	16 Kbm	28,48 kr	1/1	0 %	380,80 kr	380,80 kr
A Konto Kloakk	17 Kbm	28,48 kr	1/1	0 %	484,07 kr	121,02 kr
- A Konto Kloakk	-18 Kbm	28,48 kr	1/1	0 %	-428,40 kr	-428,40 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - 140 liter restavfall	1 Stk	2 897,50 kr	1/1	0 %	2 897,50 kr	724,38 kr
				Sum	**13 919,18 kr**	**3 414,81 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: 24.04.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	286	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høglia 14, 2640 VINSTRA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	2 104 956,00 kr
Skatt	4 107,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.04.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	286	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	147995505	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	156168831	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Høglia 14, 2640 VINSTRA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Kombinert ildsted		
1 etasje	Vedovn		
Kjeller	Åpen peis ved siden av røykløp		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.01.2004	Tilsyn	20.05.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 147995505

BruksenhetId	6460189317	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	301240672	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Fritatt for søknadsplikt	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6460189317.

BruksenhetId	147995583	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156168823	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 147995583.

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: 24.04.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	286	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høglia 14, 2640 VINSTRA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10082684	687	31.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	16

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

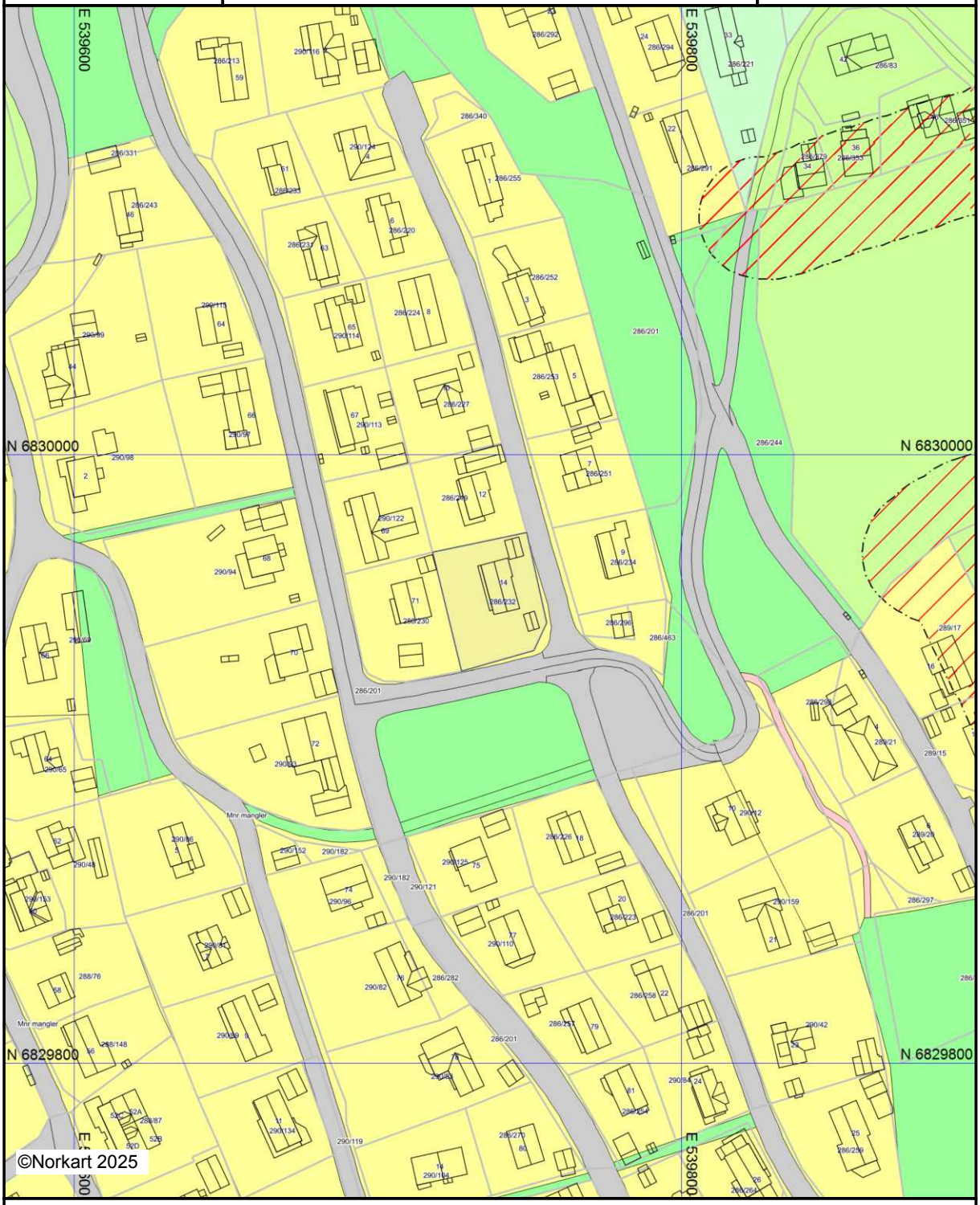
Nord-Fron kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 286/232
Adresse: Høglia 14
Utskriftsdato: 24.04.2025
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



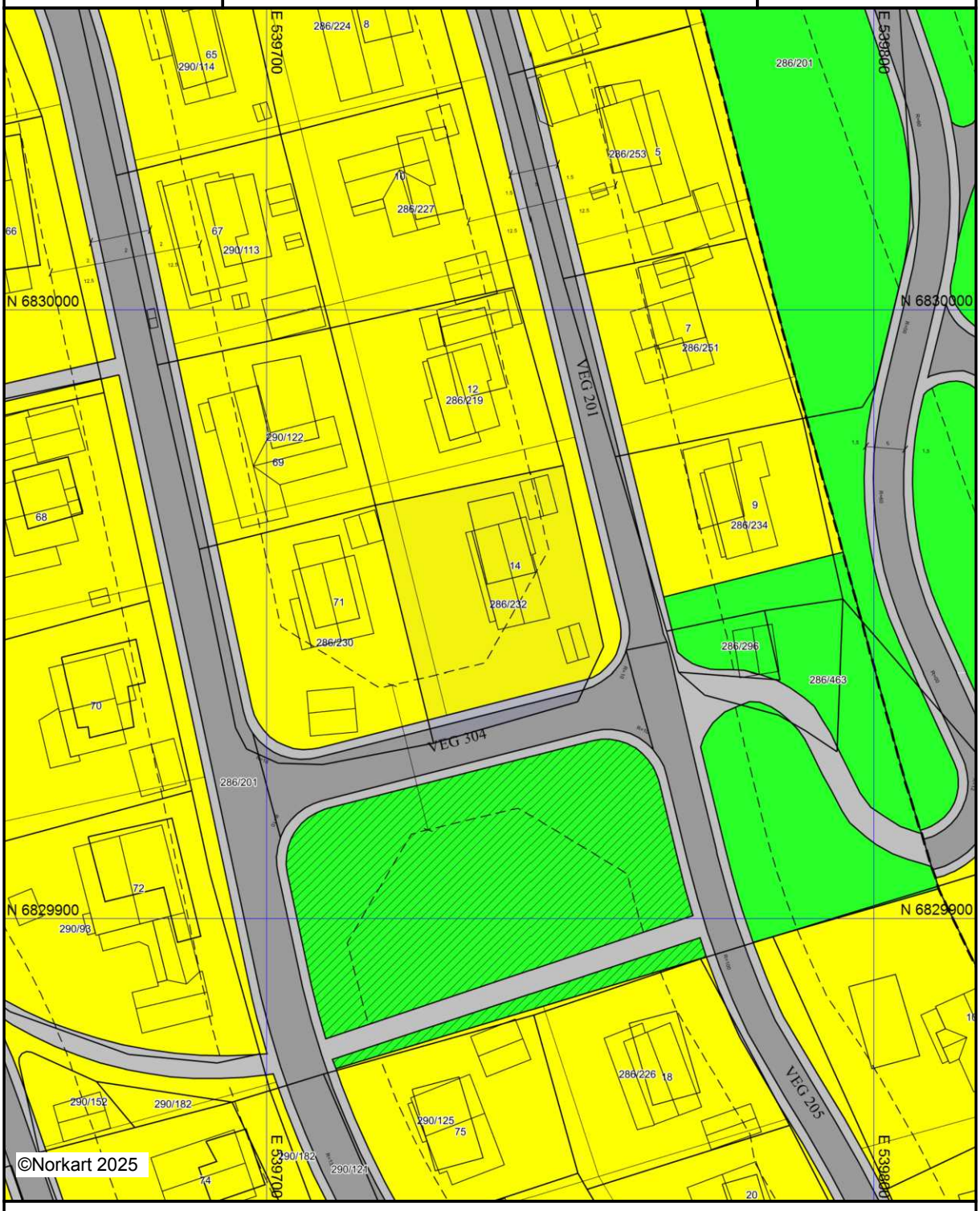
Nord-Fron kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 286/232
Adresse: Høglia 14
Utskriftsdato: 24.04.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Utskriftsdato: 24.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3436 - 286/232//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 199,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6829944,11	**Øst**	539736,51	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6829935,62	539751,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,70	
2	6829944,68	539755,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,01	
3	6829974,45	539748,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,49	
4	6829967,92	539717,92	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,68	
5	6829928,81	539727,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,27	

Grunnkart

Nord-Fron kommune

Eiendom: 286/232
Adresse: Høglia 14
Dato: 24.04.2025
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.

Nord-Fron kommune

Ledningskart

Eiendom: 286/232
Adresse: Høglia 14
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

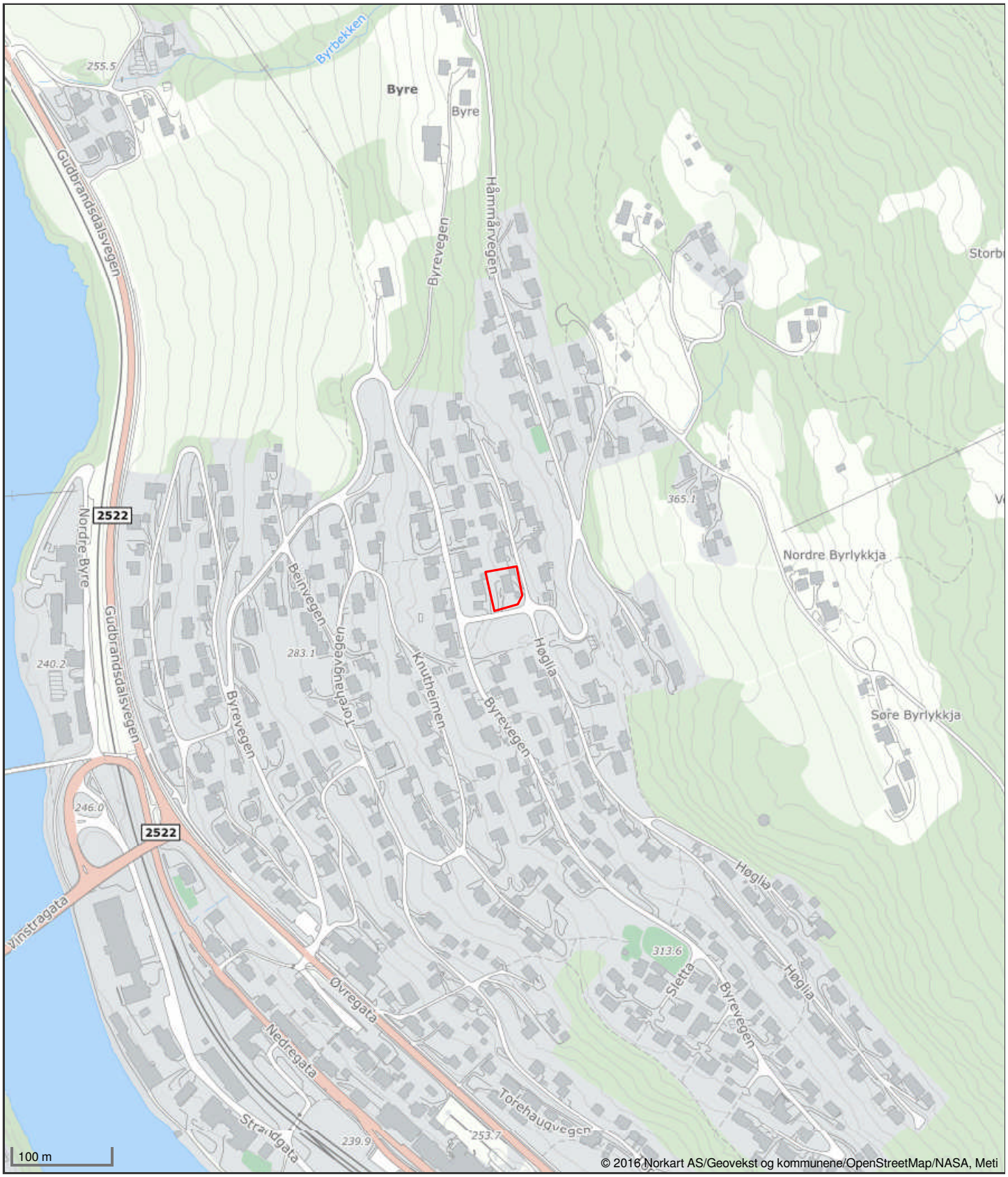
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 24.04.2025

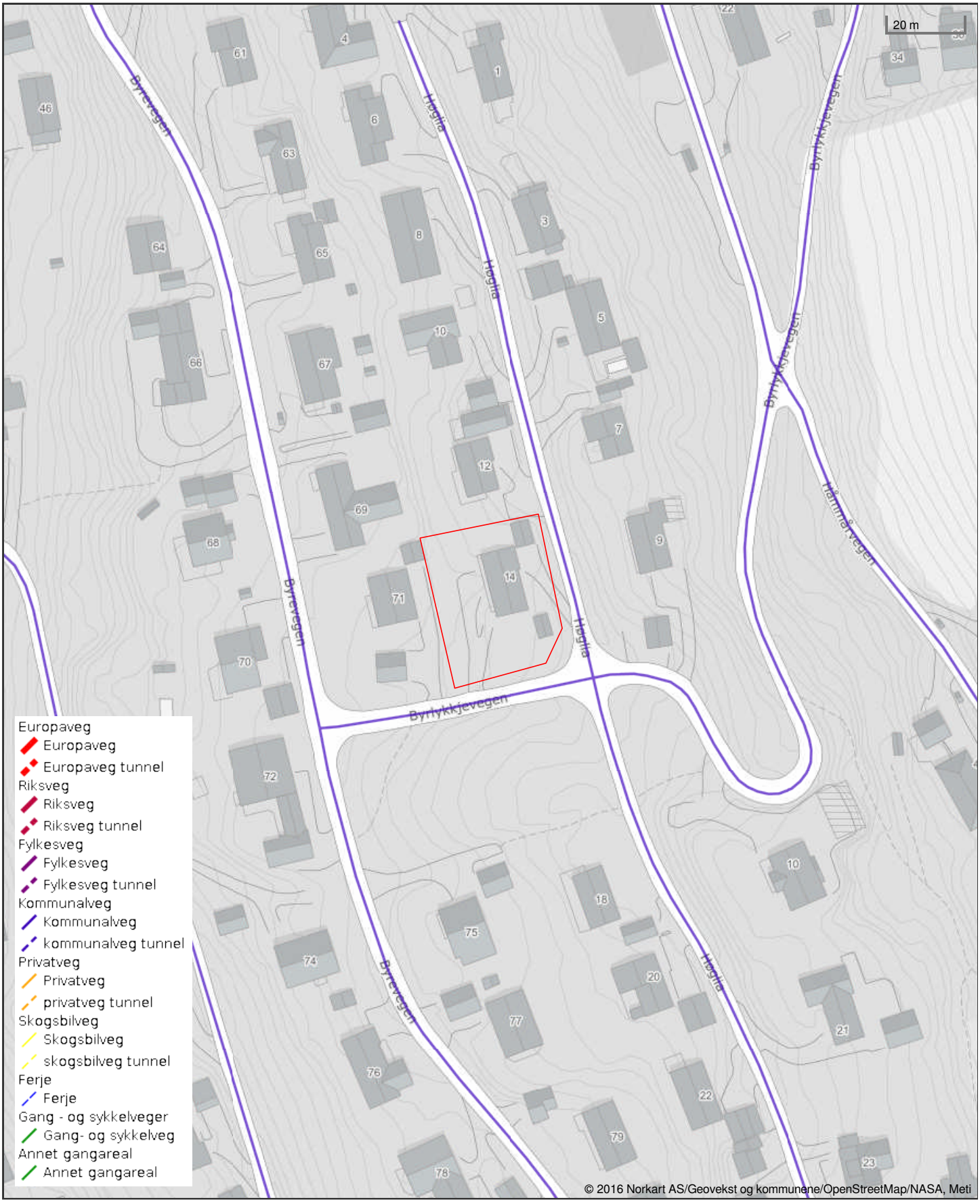
Oversiktskart for eiendom 3436 - 286/232//



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: 24.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3436 - 286/232//



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.

FERDIGATTEST
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Klara Solberg,
2640 Vinstra.

Journalnr.
155/73
Dato for siste synsforr.
15/3-74

Arbeidsstad	"Gosen" 286/232, Vinstra øvre, Fron kommune.
Kva slag arbeid	Nybygg.
Kva slag bygning	Boligbygg.
Byggherre	Klara Solberg. 2640 Vinstra.
Byggjemeldar	Klara Solberg, 2640 Vinstra.
Hovudansvarleg	Gunnar Horten, 2634 Fåvang.

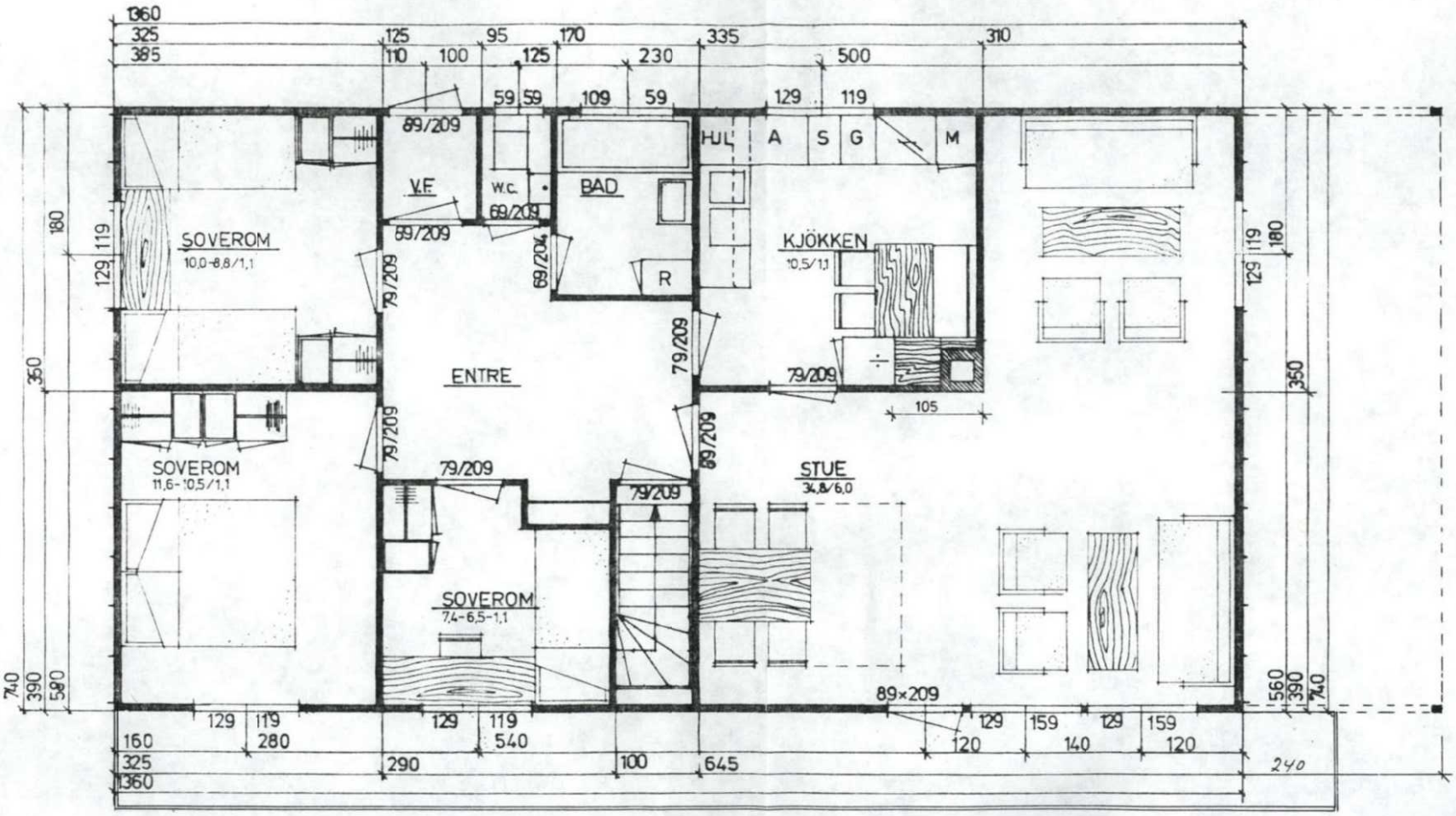
Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.
Ved siste synsforretninga er det ikkje påvist manglar som tyder på at arbeidet ikkje er utført i samsvar med samtykket og gjeldande føresegner (jfr. likevel eventuelle merknader nedanfor).
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

Merknader :

Vinstra den 15/3-74.

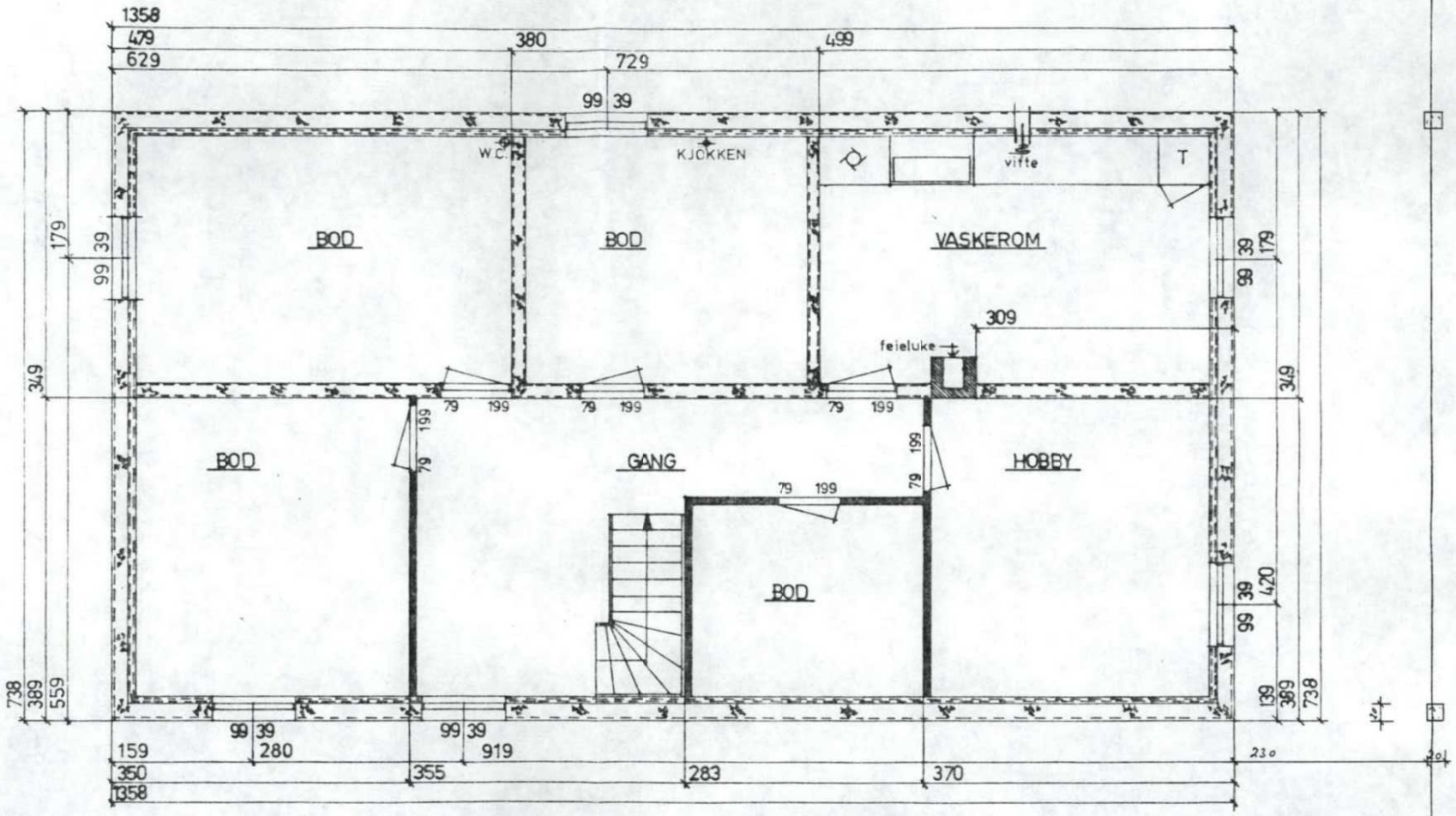
for Kommuneingeniøren i Fron
G. Hummelhus.

Nr. 2253 L Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-69



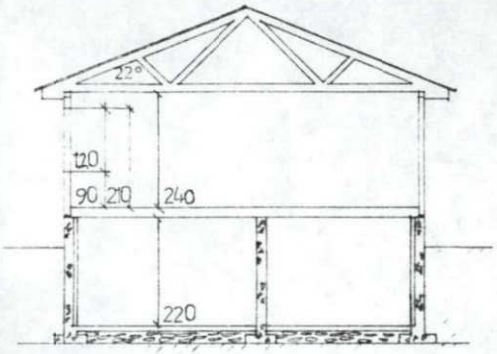
Godkjent av bygningssjefen 28/2-1983
Nord-Fron Bygningsråd

INNHOLD. PLAN 1.ETG.	BYGGHERRE. Amund Sløen	MÅL. 1:50	REV. 23.11.79	TYPE. 103 +	2634 FÅVANG
	POSTADR. Høglia 14 Vinstra	DATO. 18.05.77		HUSB.REG.NR	HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL.	SIGN. Z. L.			
	KOMMUNE	TEGN.NR. I			

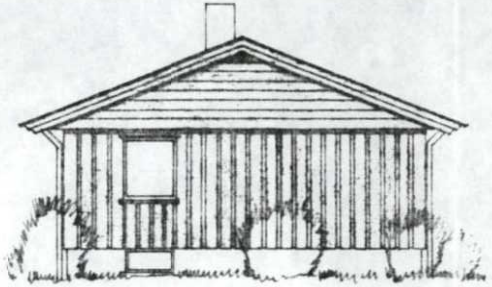


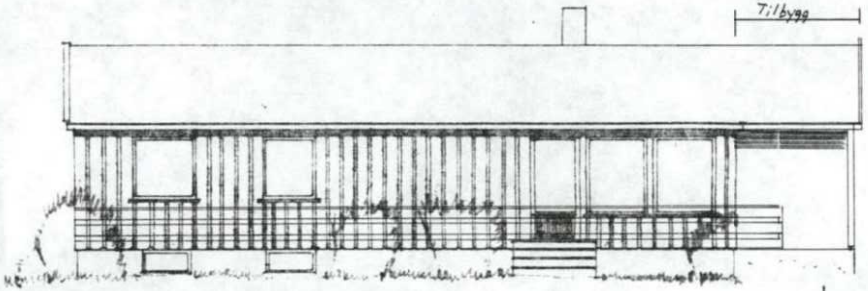
Godkjent av bygningssjefen 28/2-1983
Nord-Fron Bygningsråd

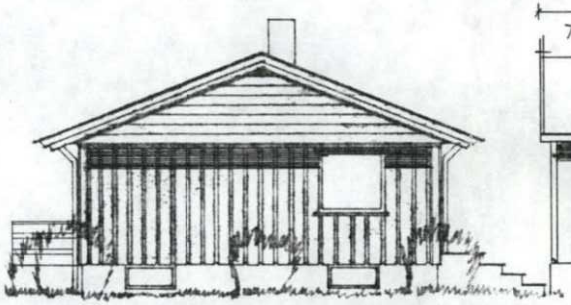
INNHOLD. PLAN KJELLER	BYGGHERRE Amund Slåen	MÅL. 1:50	REV. 23.11.79	TYPE. 103+	2634 FÅVANG
	POSTADR Høglia 14 Vinstra	DATO. 18.05.77		HUSB.REG.NR.	HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL.	SIGN Z. L.			
	KOMMUNE	TEGN NR. II			

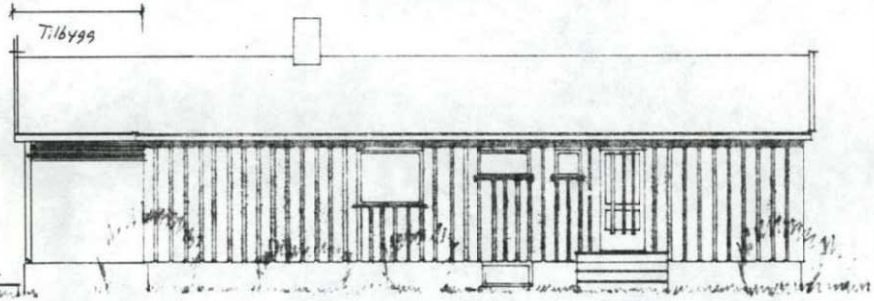


SNITT









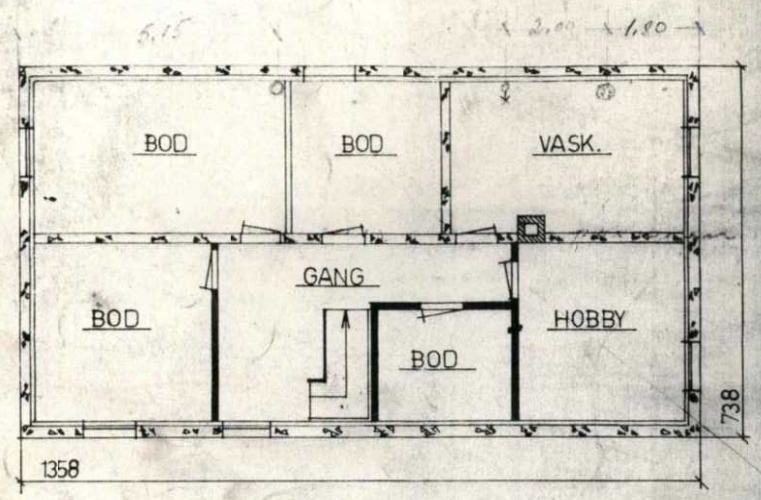
Godkjent av bygningssjefen 28/2-1983
Nord-Fron Bygningsråd

NÅV. TERRENG
PLANERING

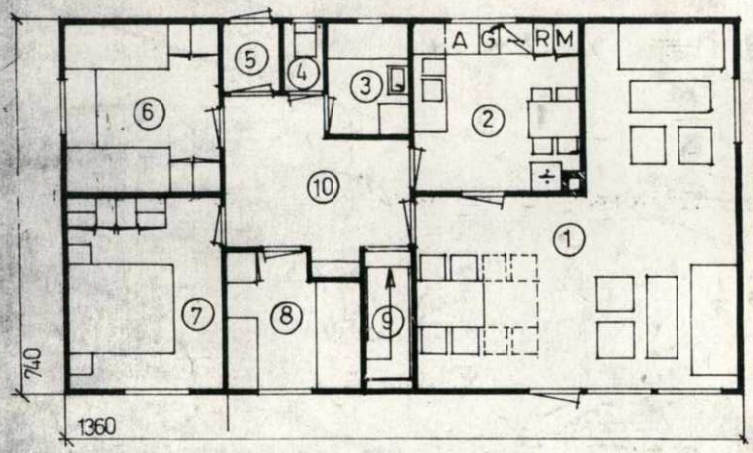
INNHOLD FASADER SNITT	BYGGHERRE. Arnund Slåen	MÅL. 1:100	REV. 23.11.79	TYPE. 103 +	2634 FÅVANG
	POSTADR. Höglia 14 Vinstra	DATO. 18.05.77			HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL.	SIGN. Z K		HUSB.REG NR.	
	KOMMUNE	TEGN NR.			

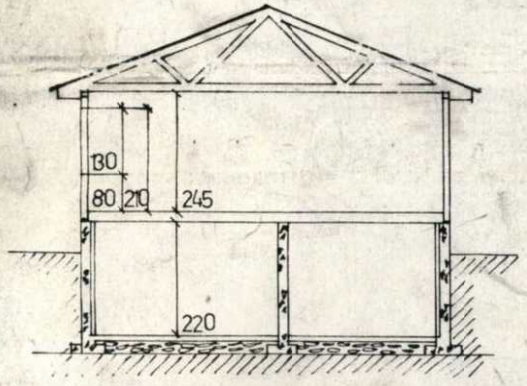

TRAFO
Torehaugvegen
Byrevegen
Knutheimen
Byrlykkjevegen
290/99
290/98
290/97
290/94
290/95
290/93
290/69,155
290/65
290/59
290/58
290/115
290/114
290/113
290/122
286/231
286/220
286/224
286/227
286/253
286/219
286/251
286/234,294
286/232
286/230
286/244
286/255
286/252
305
310
300

Godkjent i møte 15/6-81
Nord- Fron Bygningsråd

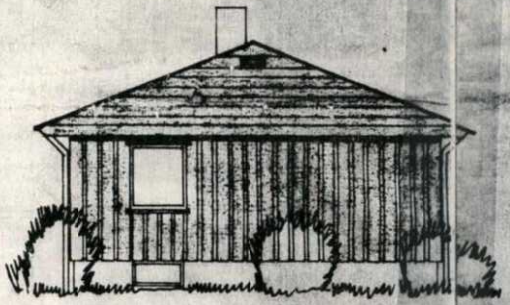


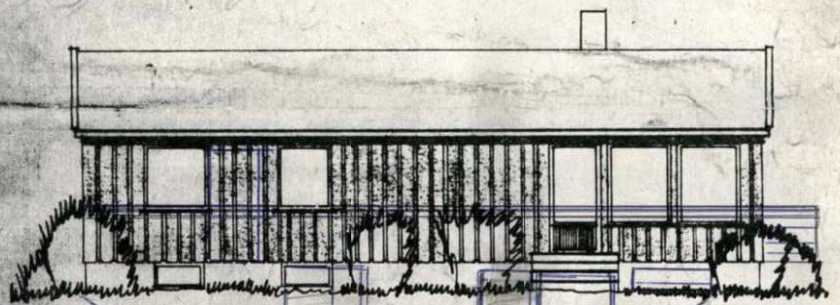
1	STUE	34,8
2	KJØKKEN	10,5
3	BAD	
4	W.C.	
5	V.F.	
6	SOVEROM	9,9
7	"	11,7
8	"	7,2
9	TRAPP	
10	ENTRE	

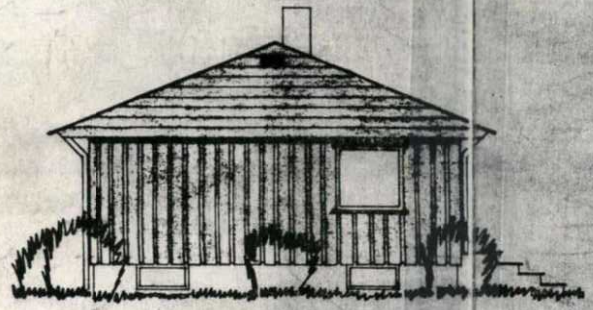


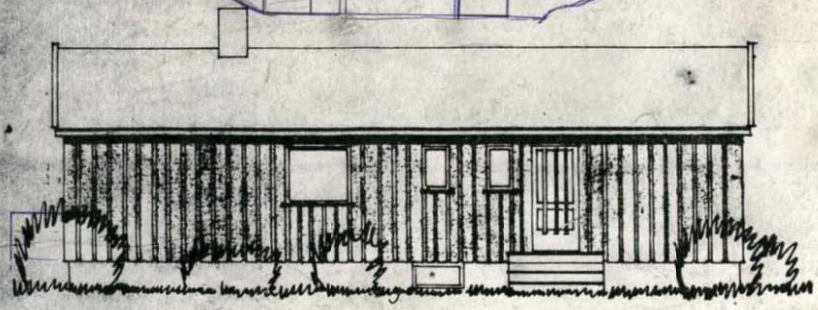


SNITT



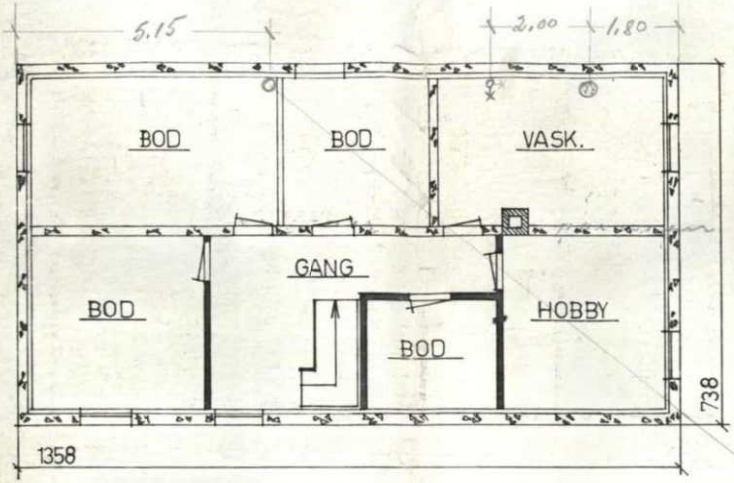




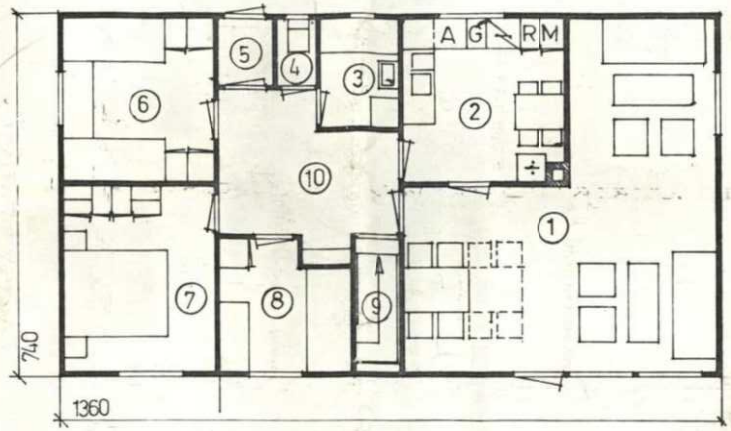


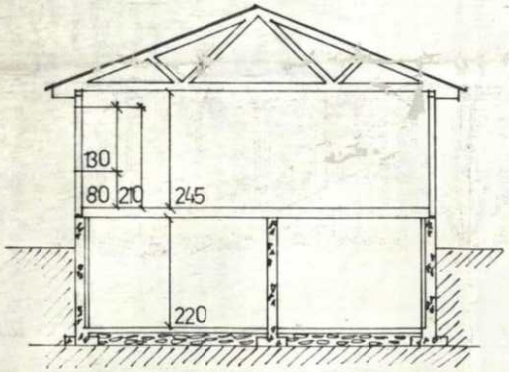
HORTENS HUS A/S FÅVANG
BYGGHERRE: Ulava Solberg, HARPEFOSS

MÅL 1:100	HUSBANK M. KJELLER
103+	FÅVANG AUG. 1971

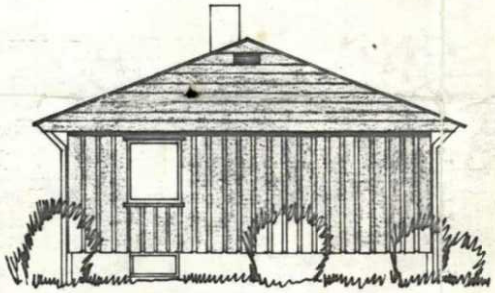


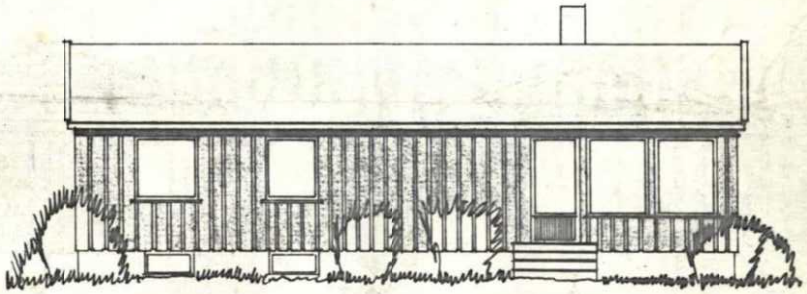
①	STUE	34,8
②	KJØKKEN	10,5
③	BAD	
④	W.C.	
⑤	V.F.	
⑥	SOVEROM	9,9
⑦	"	11,7
⑧	"	7,2
⑨	TRAPP	
⑩	ENTRE	

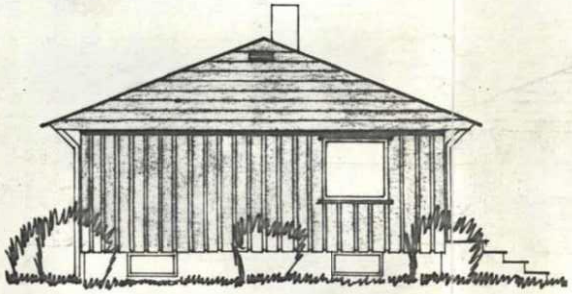


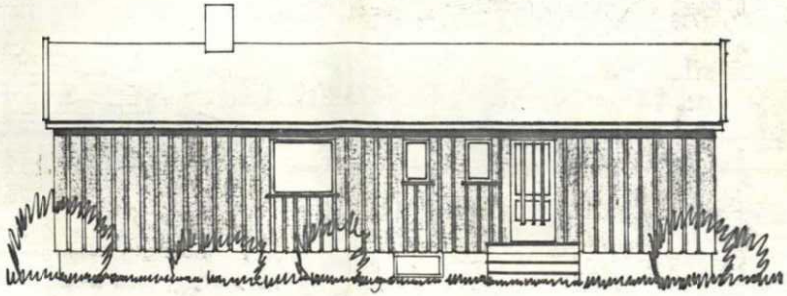


SNITT









HORTENS HUS A/S FÅVANG
BYGGHERRE: Ulava Solberg, HARPEFOSS

MÅL 1:100	HUSBANK M. KJELLER
103+	FAVANG AUG. 1971

SITUASJONSPLAN for tomt 36 vei HØGLIA nr. .....

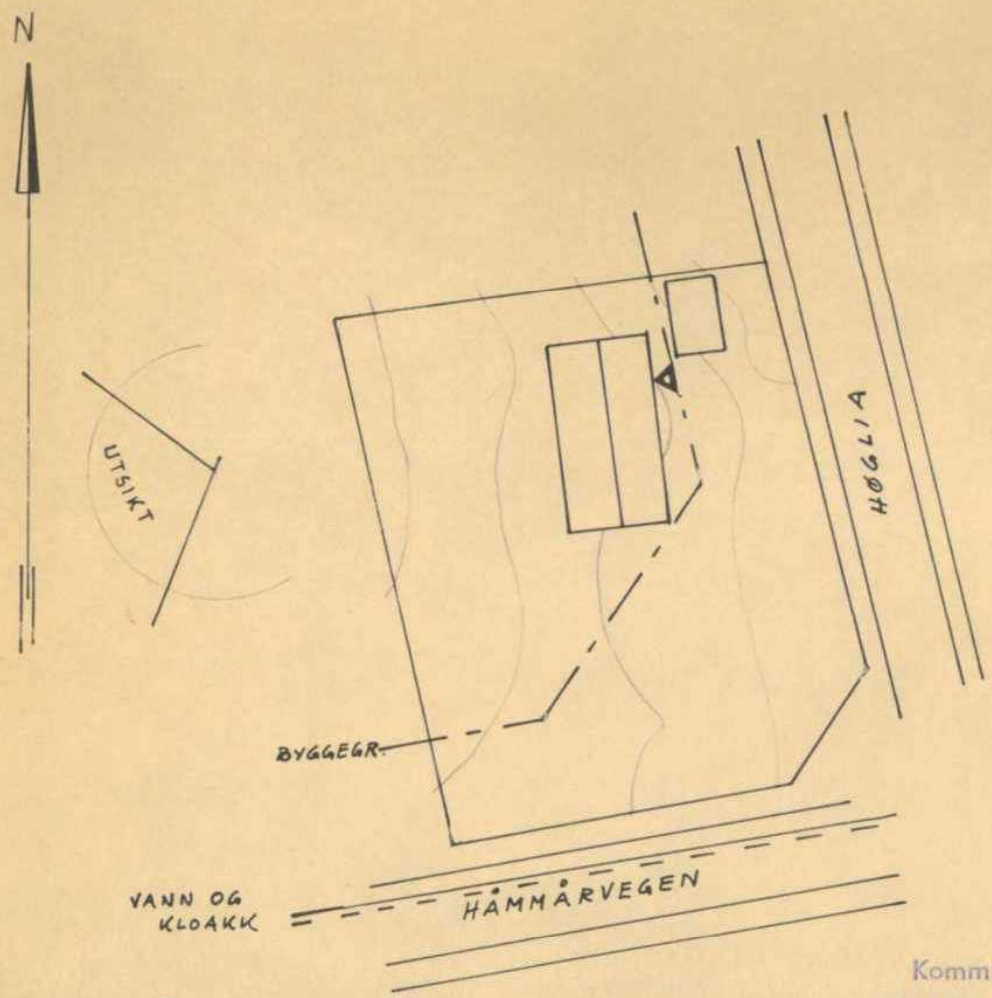
byggefelt VINSTRA ØVRE

g.nr. 286 byggekommune FRON

mål 1:500 b.nr. 232

navn KLARA SOLBERG

postadresse 2645 HARPEFOSS



Kommuneingeniøren i Fron

ING. KONT. VINSTRA 15/9-72/Sbü

Godkjent i møte 11/10-72

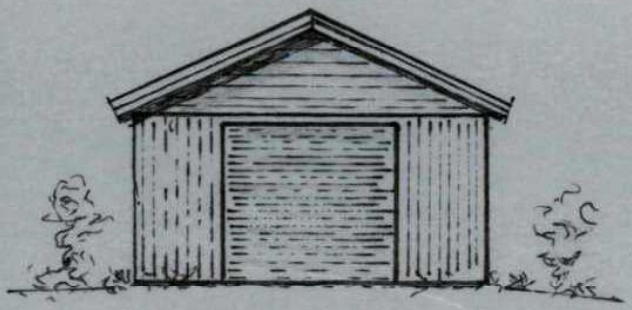
Fron Bygningsråd

Med låns0knad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

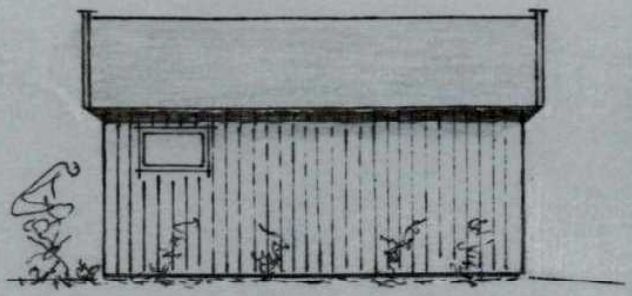
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

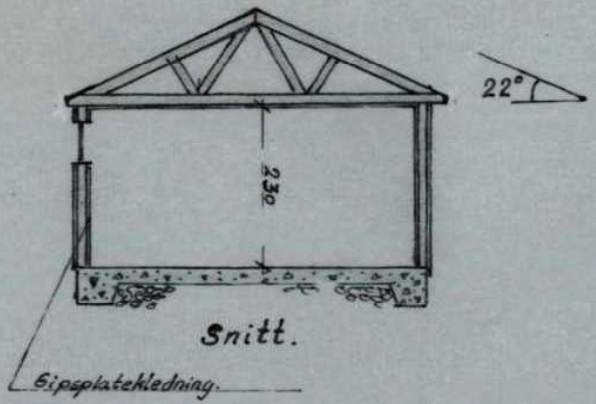
Godkjent i møte 31/3-77
Nord-Fron Bygningsråd



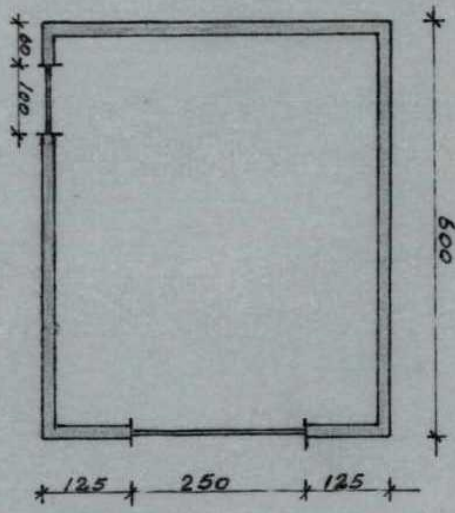
Fasade syd.



Fasade vest.



Snitt.

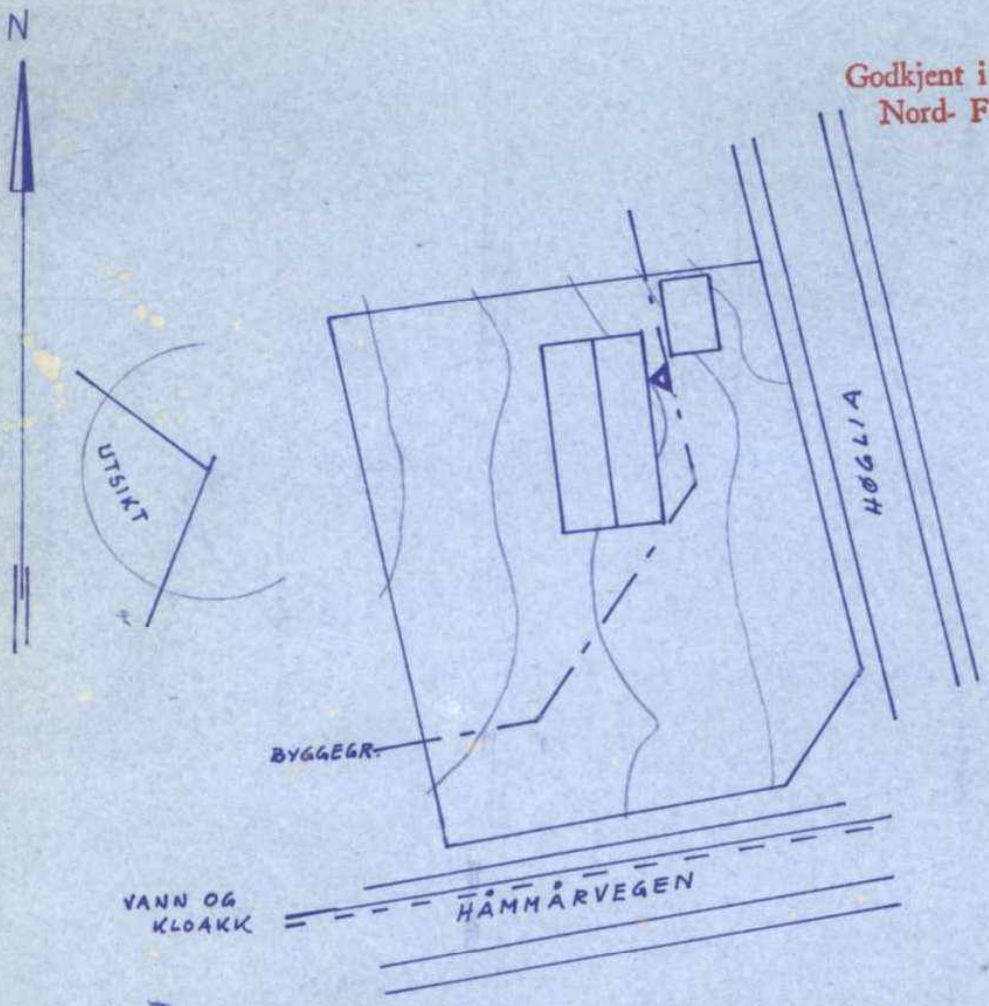


Plan.

Garasje tomt 36 Høglia 14 Vinstra øvre	Målestokk 1:100	Tegn. M. Schweipoepe Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
	Erstattet av:	

A.S Tørrkopi. A 4.

SITUASJONSPLAN for tomt ...36... vei ....HØGLIA..... nr. .....
byggefelt ...VINSTRA ØVRE.....
g.nr. ...286... byggekommune .....FRON.....
mål ...1:500..... b.nr. .....
navn .....KLARA SOLBERG.....
postadresse ...2645 HARPEFOSS.....



Godkjent i møte 31/3-77.
Nord- Fron Bygningsråd

ING. KONT. VINSTRA 15/9-72/SBÅ

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

Høglia 14

Nabolaget Vinstra sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Barhaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 12 klasser	6 min 2.9 km	
Sødorp skole (1-7 kl.) 138 elever, 12 klasser	6 min 3.2 km	
Vinstra ungdomsskole (8-10 kl.) 181 elever, 14 klasser	4 min 2.1 km	
Vinstra vidaregåande skule 550 elever, 33 klasser	26 min 1.7 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nord-Fron kommune, kommunehuset	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Byrbrua øst Totalt 7 ulike linjer	16 min 1.1 km
Vinstra stasjon Linje F6, RE10	21 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sentrum barnehage (1-2 år) 18 barn	16 min 1.1 km
Toksebakken barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 3.2 km
Ruste barnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vinstra	28 min
Rema 1000 Vinstra	29 min

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

VARER/TJENESTER

Peer Gynt Kjøpesenter	28 min
Apotek 1 Vinstra	5 min
Vinstra Vinmonopol	5 min

SPORT

Vinstra VGS gymsal	25 min
Vinstrahallen	29 min

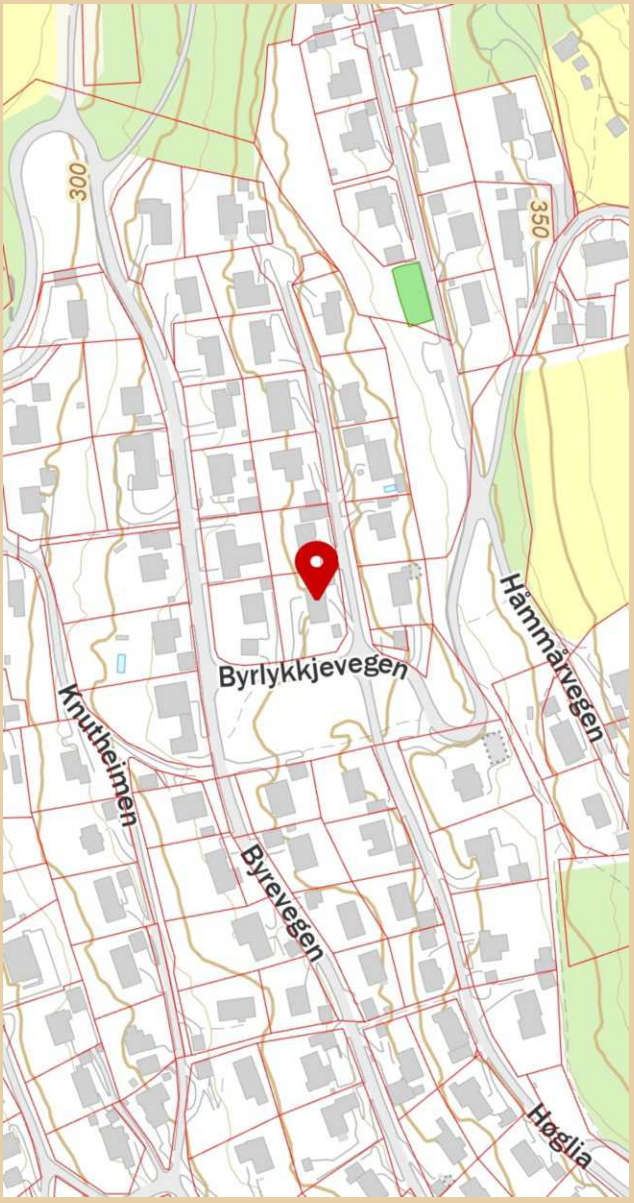
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Høglia 14, 2640 Vinstra
Gnr. 286, Bnr. 232, Nord-fron kommune.

Oppdragsnummer:
55251149

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.
