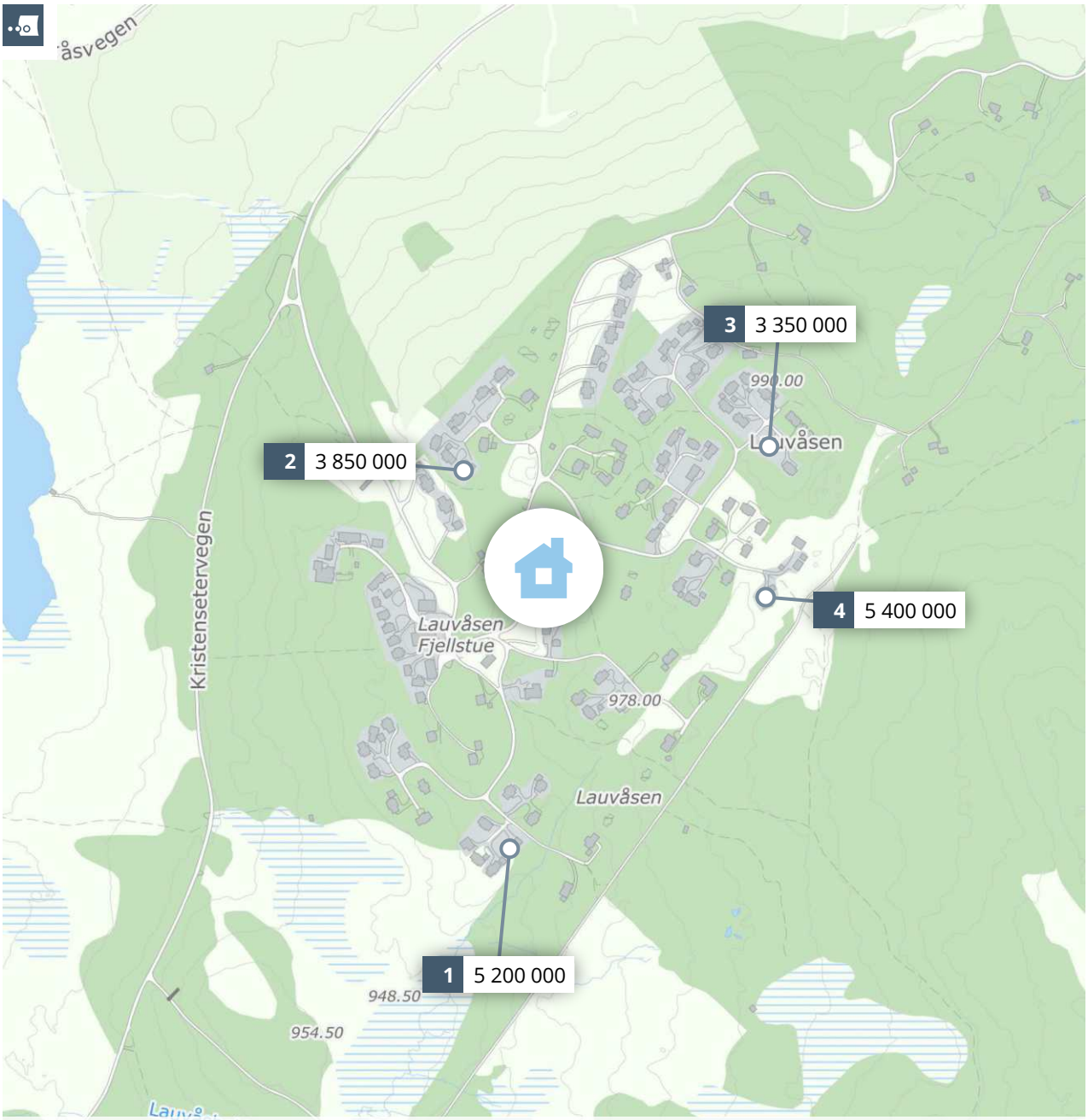
PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

LAUVÅSVEGEN 232

Vedlegg



Meglers verdivurdering

LAUVÅSVEGEN 232

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 29.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lauvåsvegen 232, 2646 GÅLÅ

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 117 BNR 58 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3438 SØR-FRON GRUNNKRETS LAUVÅSEN

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	35 780
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 131 m²	
Byggeår					2008	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vaskerivegen 53				07.06.2022	5 300 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**51 485**
	101 m²	2016	998 m²	4 sov						
2	Lauvåsvegen 227				28.09.2020	3 600 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**38 119**
	101 m²	2011	1 119 m²	4 sov						
3	Tunvegen 35				14.10.2016	3 500 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**34 536**
	97 m²	2017	999 m²	3 sov						
4	Tunvegen 21				22.02.2023	5 750 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**32 927**
	164 m²	2010	2 541 m²	4 sov						

En tiltalende og moderne hytte med gjennomgående god standard fra 2008. Hytta ligger naturskjønt til i idylliske omgivelser med fantastisk utsikt og flotte uteområder med gode solforhold.

Her finner man fred og ro, samtidig som man har nærmest uendelige muligheter for fjellturer i uberørt natur.

Flotte turmuligheter både sommer og vinterstid, enten det er til fots, på ski eller på sykkel. Fra hyttedøren går du rett ut i milevis med godt preparerte langrennsløyper. Løypenettet er videre koblet sammen med Gålå, Kvitfjell og Skeikampen.

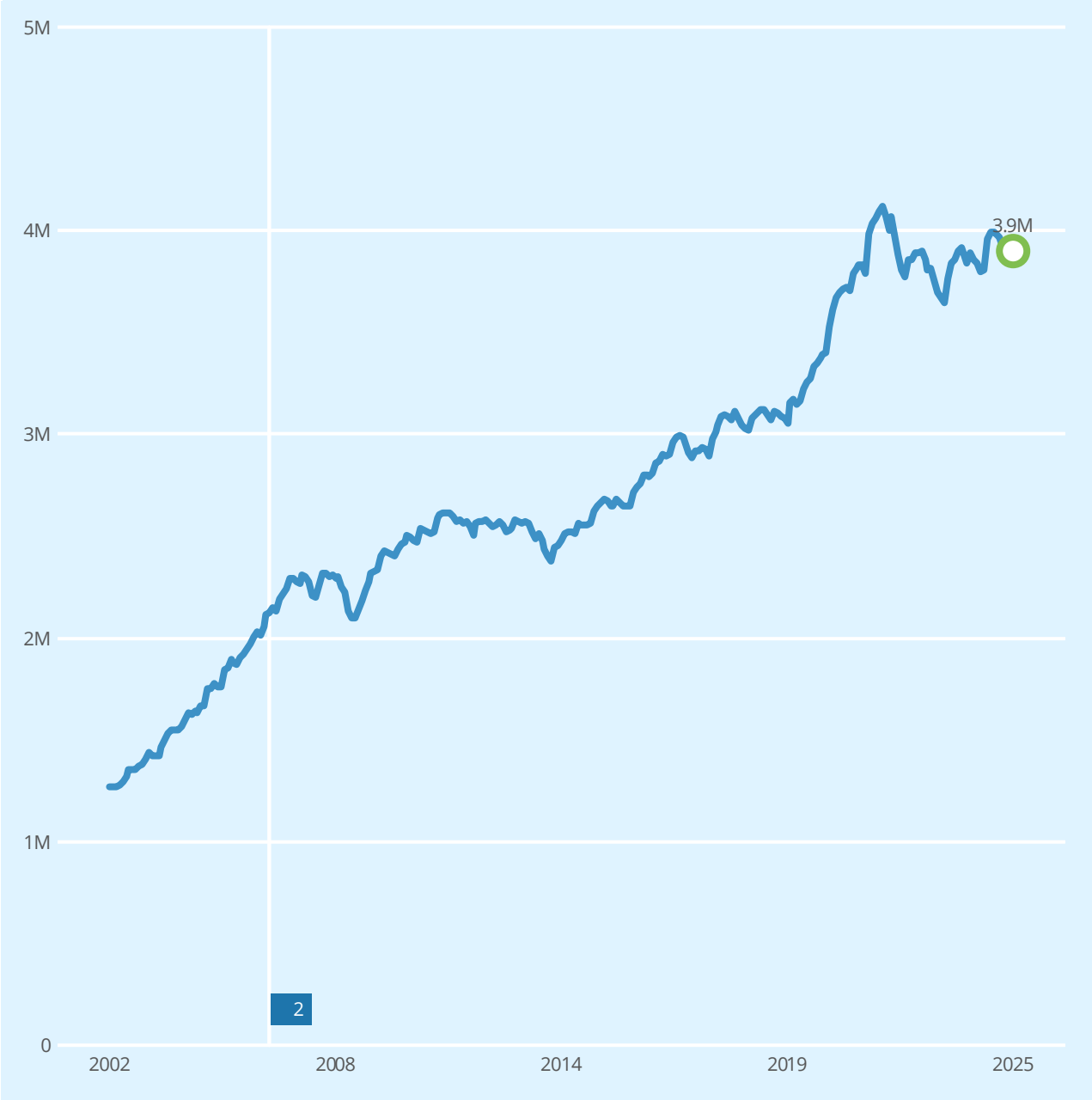
Hyttetunet er bestående av hytte og anneks samt uthus med god lagringsplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

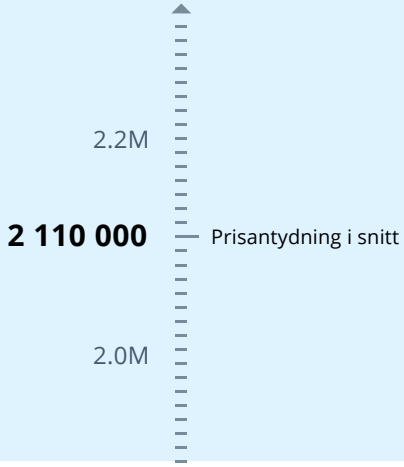
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2003		01.07.2003	-	10 000	-	10 000	3

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

Fritidsboliger til salgs i LAUVÅSEN grunnkrets nå

5
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Fritidsboliger solgt i LAUVÅSEN grunnkrets siste 12 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
122
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Lauvåsvegen 232, 2646 GÅLÅ
SØR-FRON kommune
gnr. 117, bnr. 58

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 31.01.2025 **Rapportdato:** 19.02.2025 **Oppdragsnr.:** 12151-1844 **Referansenummer:** KA1324

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Erik Myrvang **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstcon AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Svein Erik Myrvang

Uavhengig Takstingeniør

svein@takstcon.no

932 56 766

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 109 m² over 1 etasje med hems.
Terrasse mot sørvest.
Anneks.

STANDARD:
Fritidsboligen er fra 2008.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1130,9 m² som er flat/skrånende. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med tretak.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer.
Undertaksbord. Skråhimling. Luftespalte ved raft.
Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. . Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Terrasseplatting mot sør vest med adkomst fra stue.
Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett.
Fliser.

Stålpipe. Peisovn.
Trapper av treverk mellom etasjene.

Trapper av treverk mellom etasjene.
Lette/glatte innerdører.
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM Gå til side

Bad 2
Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Varme i gulv.
Fliser på vegg. Panel i himling.

Bad
Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin.
Plass til frittstående kjøleskap.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Luft-luft varmepumpe fra x er plassert i stue.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert i bod/ teknisk..

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

.
Støpt plate på mark.

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

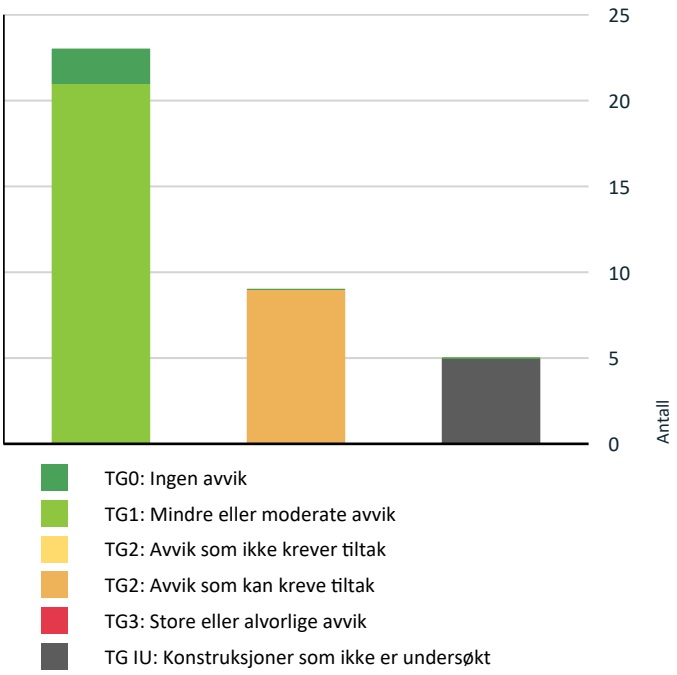
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

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

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

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

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

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med tretak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak fornyes.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på kledning er oppnådd eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. skråhimling. Luftespalte ved raft. Ikke adkomst til loft på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. . Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting mot sør vest med adkomst fra stue. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse var dekket med snø på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder og synlige avvik. Fundamentering og gulv var ikke synlig på befaringsdagen.
Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

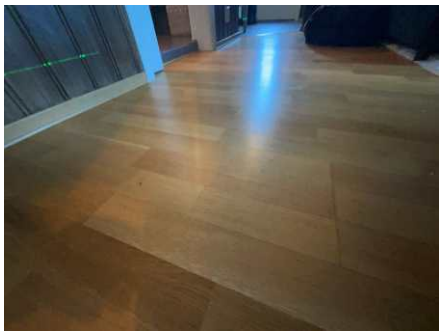
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for enkelte overflater er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater utbedres.

Tilstandsrapport



Bruksmerker og knirk observert på gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 0 Radon

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

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil de være omfattet av kravet ifølge DSA.

https://dsa.no/radon/radon-i-utleieboliger



TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe. Peisovn.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Trapper av treverk mellom etasjene. Trapp, leider eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i TEK17 § 12-14. (Trapp) og trappen gis derfor tilstandsgrad 1.

TG 1 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

ETASJE > BAD 2

Generell

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Panel i himling.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sluk er oppbygd med slukforhøyer, usikker løsning hva angår tetthet.

• Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes vil det ikke kunne verifiseres hvordan utførelsen av våtrommet er gjort.

Tilstandsrapport



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



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



• Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktsøk på overflater er foretatt.

ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Panel i himling.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
• Sluk er oppbygd med slukforhøyer, usikker løsning hva angår tetthet. • Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres. • Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes vil det ikke kunne verifiseres hvordan utførelsen av våtrommet er gjort.



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



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

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktsøk på overflater er foretatt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin.
Plass til frittstående kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

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

Varmesentral

Luft-luft varmepumpe fra x er plassert i stue.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert i bod/ teknisk..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasjevarsler anbefales montert.
En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

TG 1 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

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

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

   Det er fremvist . samsvarserklæring fra installsjon. (Ligger i sikringsskap.) Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Ukjent

Generell kommentar

Forventet brukstid på el anlegg er 20 år.
Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

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

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG IU Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

TG IU Terrengforhold

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2008

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

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. tre tak Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/109 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, 2 Bad, Stue/kjøkken, 2 Bod, 2 Soverom, Stue

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gålålia 216 ,2646 GÅLÅ 149 m² 2007 5 sov		10 200 000				**58 621**
2	Valslivegen 174 ,2646 GÅLÅ 111 m² 2014 4 sov		5 350 000				**48 198**
3	Bøygen 66 ,2646 GÅLÅ 75 m² 2021 3 sov	14-08-2024	3 990 000	**3 760 000**		3 760 000	**46 420**
4	Steinbrotvegen 27 ,2647 SØR-FRON 67 m² 1966 2 sov	25-08-2024	2 800 000	**3 025 000**		3 025 000	**45 149**
5	Steinbrotvegen 33 ,2647 SØR-FRON 110 m² 2022 2 sov	03-10-2024	5 100 000	**4 920 000**		4 920 000	**41 345**
6	Langslåvegen 18 ,2646 GÅLÅ 44 m² 1979 2 sov	25-08-2024	1 490 000	**1 450 000**		1 450 000	**32 955**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	490 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**3 260 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**490 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 750 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

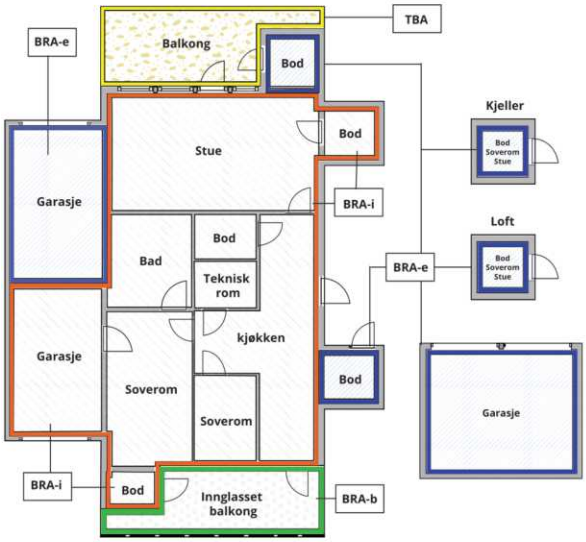
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	109	5		114			114
Hems						10	10
SUM	**109**	**5**				**10**	**124**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Bad, Stue/kjøkken, Bod, Soverom, Soverom 2, Tvstue, Bad 2	Bod 2	
Hems			

Kommentar

Terrasse på ca 30 m²

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Soverom, Stue	

Kommentar

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

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Målte utvendig pga. mye snø.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	106	3
Anneks	0	26

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Svein Erik Myrvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3438 SØR-FRON	117	58		0	1130.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lauvåsvegen 232

Hjemmelshaver

Tamburstuen Cathrine

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat felles renseanlegg.

Regulering

Reguleringsplan Lauvåsen.
Fritids og turistformål.
Kommuneplan 2014-2025
Fritids og turistformål.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	31.01.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.01.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KA1324

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.
55251391

Selger 1 navn
Cathrine Tamburstuen

Gateadresse
Lauvåsvegen 232

Poststed	Postnr
GÅLÅ	2646

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251391

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251391

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251391

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251391

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Tamburstuen	d83e6f315b4ca7177332b4f61c2f858e8de96a73	15.09.2025 20:13:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251391

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sør-Fron kommune

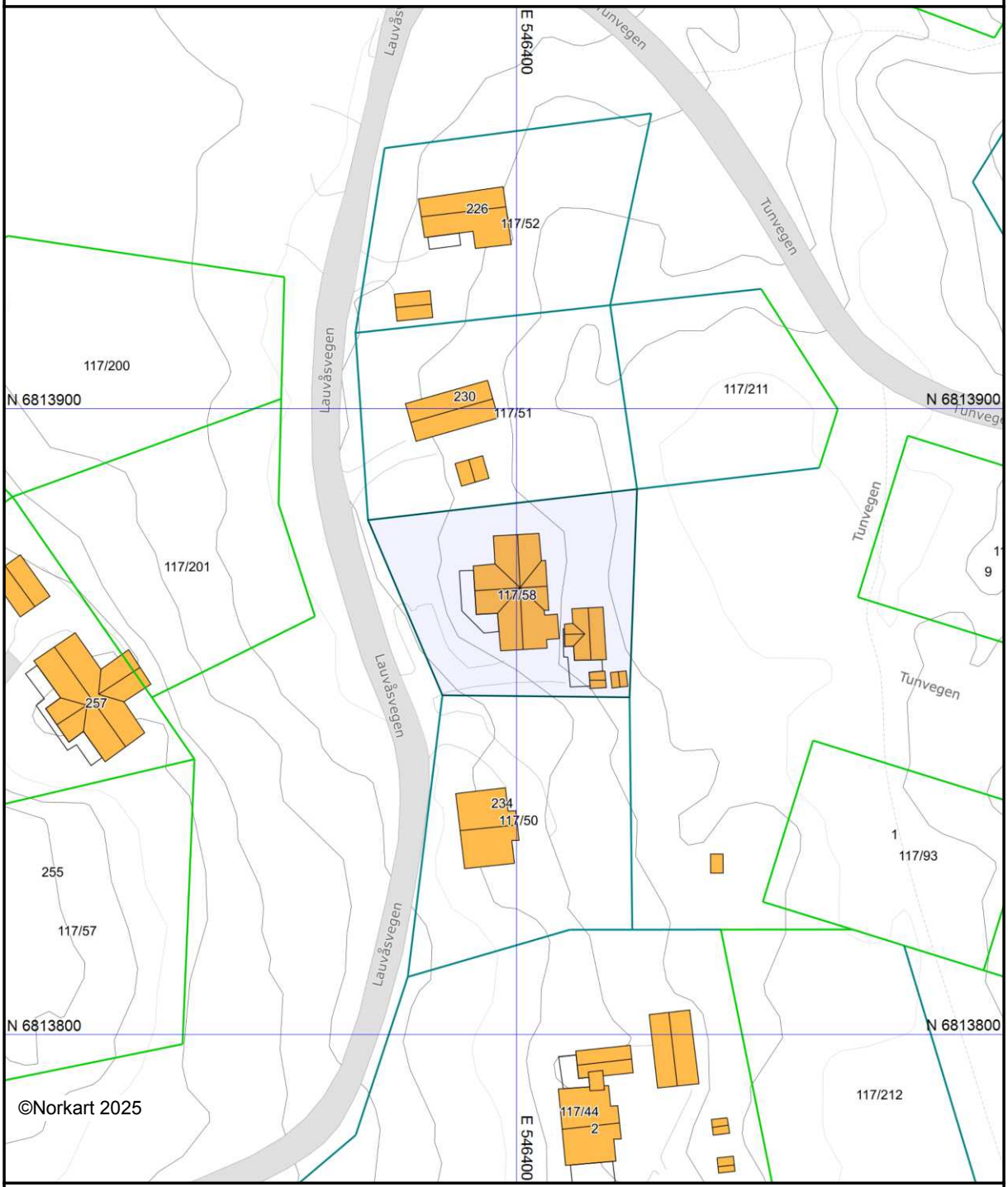
Grunnkart

Eiendom: 117/58
Adresse: Lauvåsvegen 232
Dato: 11.09.2025
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.

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	LAUVÅSEN HYTTETUN TOMT 119	Beregnet areal	1130.9
Etablert dato	27.12.2002	Historisk oppgitt areal	1131,7
Oppdatert dato	16.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.12.2024 12.12.2024	24/985	Tinglyst 27.12.2024	117/51 (-879,4), 117/211 (879,4) 117/12, 117/52, 117/58
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	01.07.2024 01.07.2024	24341	Tinglyst 24.12.2024	117/12 (-879,4), 117/51 (879,4) 117/52, 117/58
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	117/58
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.12.2002	69/2006 133/200		117/12 (-1131,7), 117/58 (1131,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6813869.18	546401.95	0	Ja	1130.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TAMBURSTUEN CATHRINE F250674*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SKØYEN TERRASSE 33 0276 0276 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lauvåsvegen 232

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2646 GÅLÅ	Kirkesogn	03070501 Sør-Fron
Grunnkrets	209 Lauvåsen	Tettsted	
Valgkrets	5 LIENE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23558432		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.04.2008
2	23558440		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.04.2008

1: Bygning 23558432: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.04.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	117
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.10.2006	27.12.2006
Igangsettingstillatelse	18.10.2006	25.04.2008
Tatt i bruk	01.04.2008	25.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lauvåsvegen 232	H0101	117/58	117	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	117	117	0	0	0

2: Bygning 23558440: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.04.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.10.2006	27.12.2006
Igangsettingstillatelse	18.10.2006	25.04.2008
Tatt i bruk	01.04.2008	25.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	117/58	-	-	-	-	-

Etasjer

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

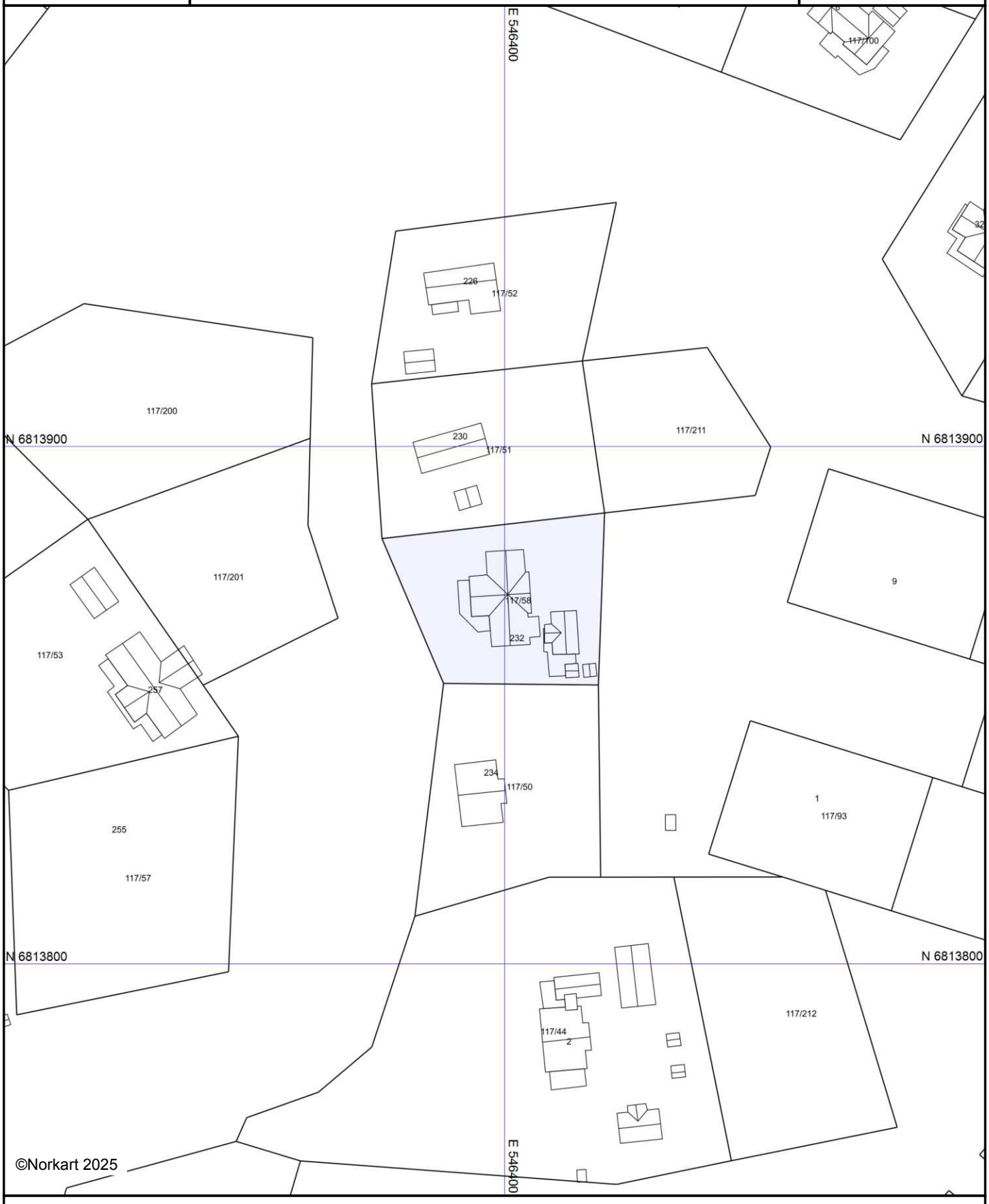
Sør-Fron kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 117/58
Adresse: Lauvåsvegen 232
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lauvåsvegen 232, 2646 GÅLÅ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommuneplan 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3438/dokumenter/382/0519-201501%20-%20Kplan%20arealdel%2C%20090216%2C%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 131 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #2 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 110 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 1 021 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	34382024-02
Navn	Kommuneplanens arealdel (KPA2035)
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	051920190003
Navn	Detaljregulering av Lauvåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3438/dokumenter/582/358175_1_A.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 131 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende **Feltnavn** BFF26

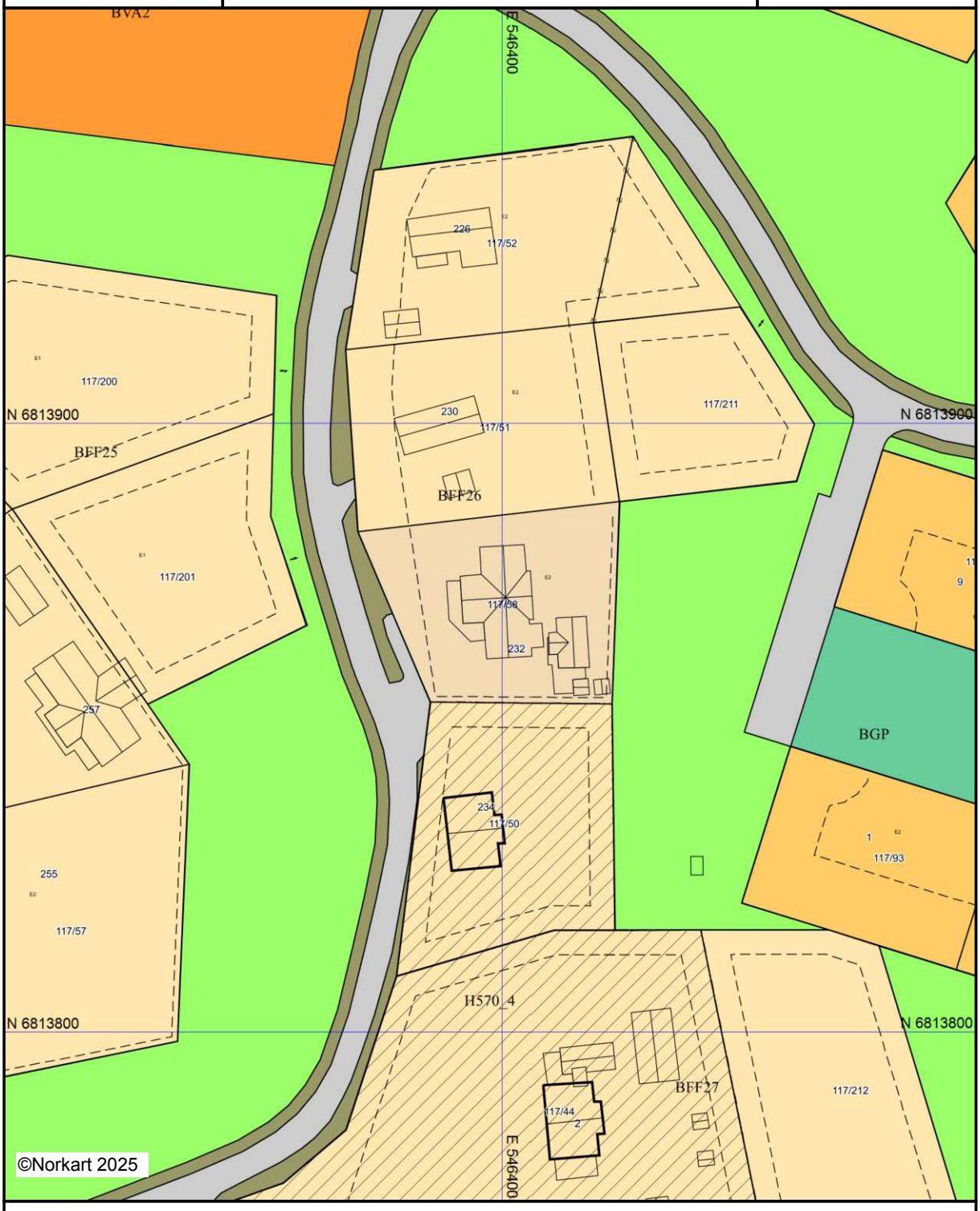
Sør-Fron kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 117/58
Adresse: Lauvåsvegen 232
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



SØR-FRON KOMMUNE

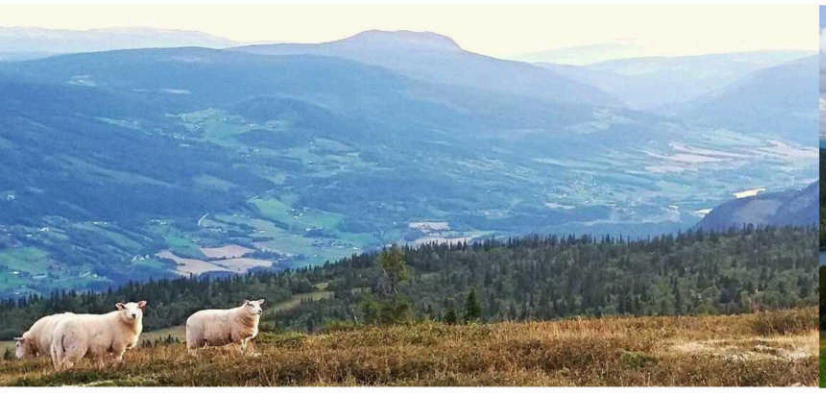
"Dalernes blomme"

Kommuneplanens arealdel

2014-2025

Bestemmelser og retningslinjer

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





INNHOLD

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

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

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

INNLEDNING

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

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

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

Planen er inndelt i følgende formål:

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

Forkortelser:

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

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

§ 1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 1.1.1 Plankrav, bebyggelse og anlegg

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

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

Unntatt fra krav om reguleringsplan:

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

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

§ 1.1.2 Plankrav, LNF-områder

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

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

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

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

§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.6.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag

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

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

Vedlikehold av vegetasjonsbeltet til Gudbrandsdalslågen er grunneiers ansvar.

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

§ 1.6.2. Overvannshåndtering

Det stilles krav til gode faglige overvannsvurderinger ved regulering.

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.8 Energikilder (pbl § 11-9 nr. 3)

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

§ 1.9 Kulturminnevern

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

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

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

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

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

§ 2.1 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 2.1.1 Rammer for utbygging

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

2.1.2 Boligbebyggelse på Gålå

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

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

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

§ 2.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 Fritidsbebyggelse i regulerte områder på Gålå

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

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

Ellers gjelder øvrige bestemmelser og retningslinjer i § 2.2.

2.2.2. Fritidsbebyggelse innenfor reguleringsplan for Lauvåsen hyttetun

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

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

Ellers gjelder øvrige retningslinjer i § 2.2.

2.2.3 Rammer for utbygging av fritidsbebyggelse

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

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

§ 2.3 Sentrumsformål

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

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

§ 2.5 Fritids- og turistformål

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

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

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

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

§ 2.6 Råstoffutvinning

Med råstoffutvinning i planen menes massetak.

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

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

For råstoffutvinning i vassdrag gjelder § 6.1.

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

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

§ 2.6.1 Massedeponi

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

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

§ 2.6.2 Rammer for bruk av områder avsatt til råstoffutvinning

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

§ 2.7 Næringsområder

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

§ 2.8 Idrettsanlegg

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

§ 2.8.1 Rammer for bruk av områder avsatt til idrettsanlegg

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

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

§ 2.9 Kombinerte formål

§ 2.9.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til kombinert formål

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

BKB 1 bør kun benyttes til arbeidsintensiv næring.

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

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

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

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

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

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

§ 3.2 Jernbane

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

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

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

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

§ 5.1 Utbygging i LNF-områdene

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

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

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

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

Vannveger bør vedlikeholdes av grunneier.

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

§ 5.2.1 Bolig nr. 2 (Kårbolig)

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

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

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

§ 5.2.2 Seterområder

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

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

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

§ 5.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder

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

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

§ 5.5 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling for boligbebyggelse i LNF-områder

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

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

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

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

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

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

§ 6.1 Råstoffutvinning i vassdragene

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

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

§ 7. HENSYNSSONER (pbl § 11-8)

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

§ 7.1.1 Steinsprang, snøras og flom- og jordskred

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H310_1-3

I plankartet er det vist områder som kan være rasutsatte.

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

§ 7.1.2 Faresone flom

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H320_1

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

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

Hensynssonen er vist i plankartet: H120_1-120_4

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder.

§ 7.1.4 Støy (pbl § 11-8 a)

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H210_1-2

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

§ 7.1.5 Høgspent (pbl 11-8 a)

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H370_1

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

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

§ 7.1.6 Sikringssone for verna vassdrag

Hensynssonen er vist i plankartet: H190_1-4

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

§ 7.1.7 Skytebane

Hensynssonen er vist i plankartet: H360_1

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

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

§ 7.2.1 Seterområder

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_1

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

§ 7.2.2 Nasjonalt verdifullt kulturlandskap

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_2

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

§ 7.2.3 Pilegrimsleden

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_3

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

§ 7.2.4 Verksodden

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_4

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

§ 7.2.5 Villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_1

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

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

§ 7.2.6 Buffersone til villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_2

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

§ 7.2.7 Utviklingssone til villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_3

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

§ 7.2.8 Vann og vassdrag

Hensynssonen er vist i plankartet: H530_1

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

§ 7.2.9 Bevaring naturmiljø

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): *H560_4*

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

§ 7.3 Båndlegging (pbl 11-8 d)

§ 7.3.1 Båndlegging etter naturvernloven og naturmangfoldloven

Hensynssonen er vist i plankartet

Følgende områder er fredet etter naturvernloven og naturmangfoldloven.

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

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

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/verneforskrifter

§ 7.3.2 Båndlegging i påvente av vedtak etter andre lover

Hensynssonen er vist i plankartet: H740

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

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonen er vist i plankartet: H730_1

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

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

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

§ 8. GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG SAMMENHENG MED AREALDEL

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

§ 8.1 Reguleringsplaner som gjelder fullt ut

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

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

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

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

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

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

051920040002	Krøkla grustak	Avsluttet uttak 2010

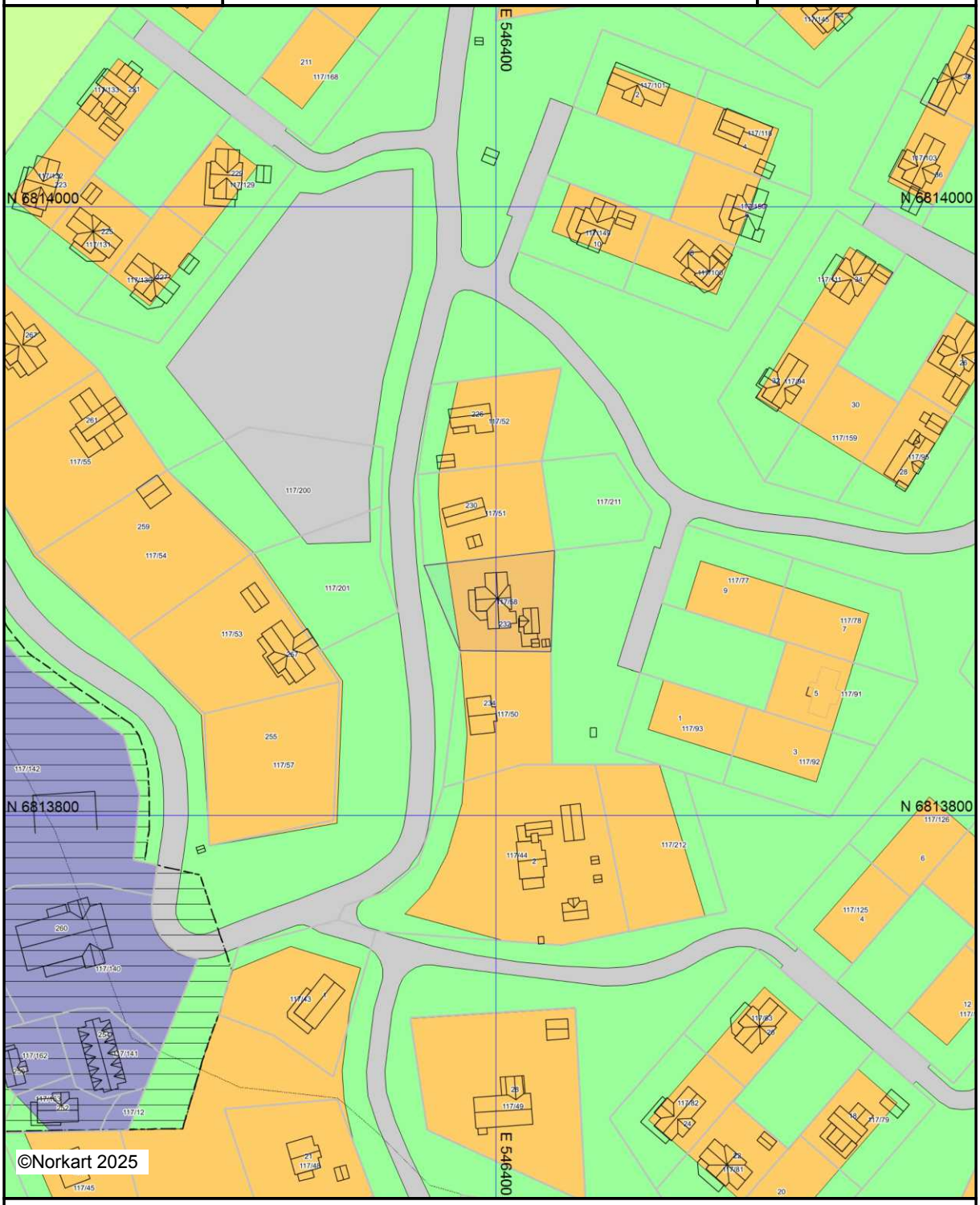
Sør-Fron kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 117/58
Adresse: Lauvåsvegen 232
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:2000

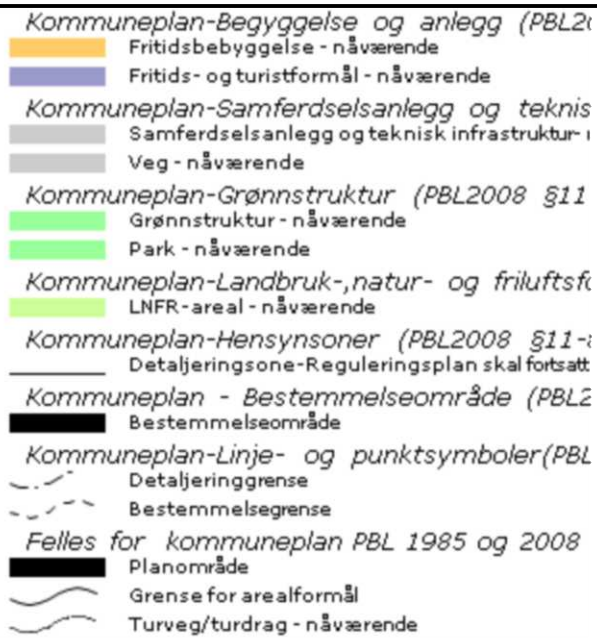
N

UTM-32



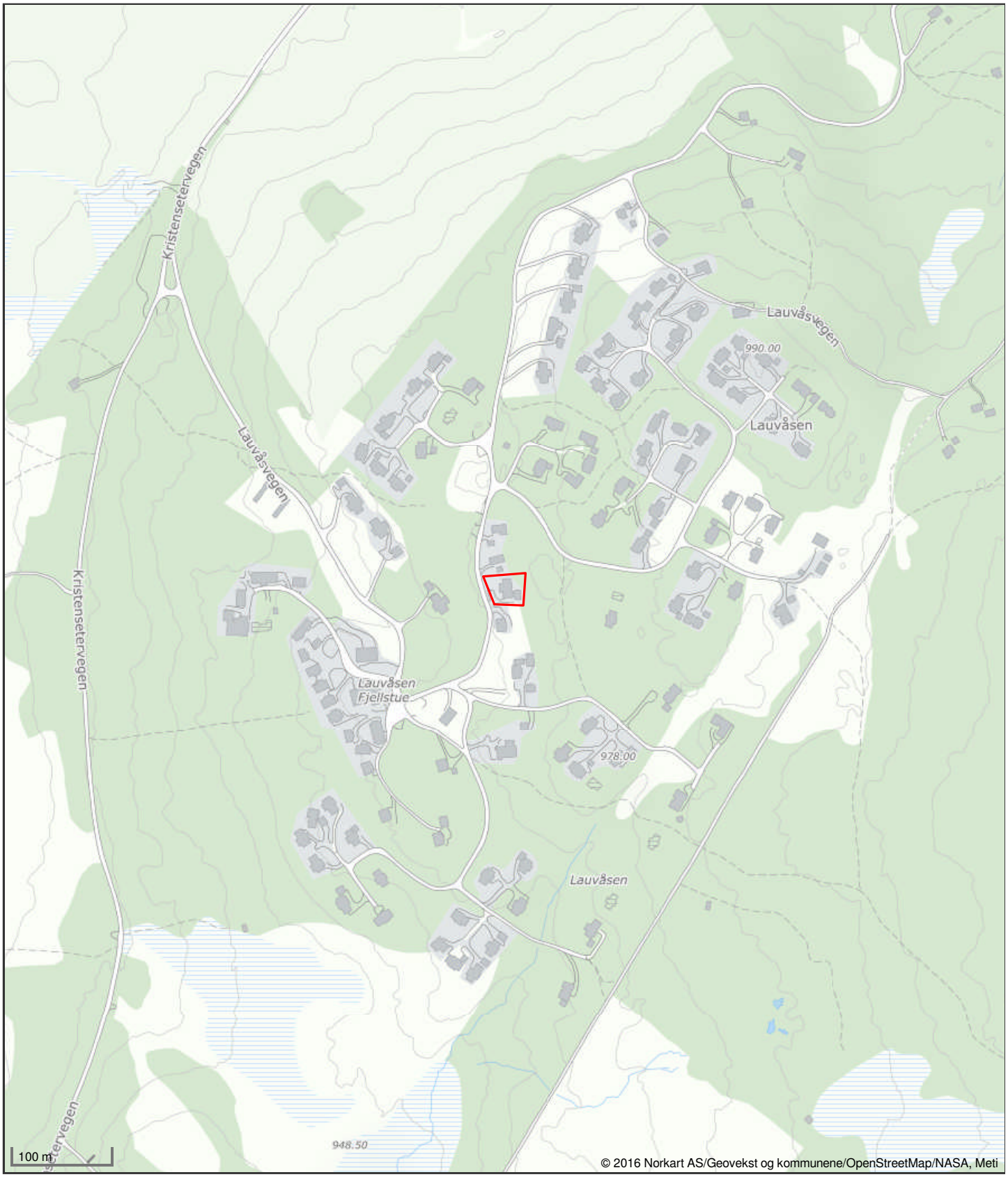
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 11.09.2025

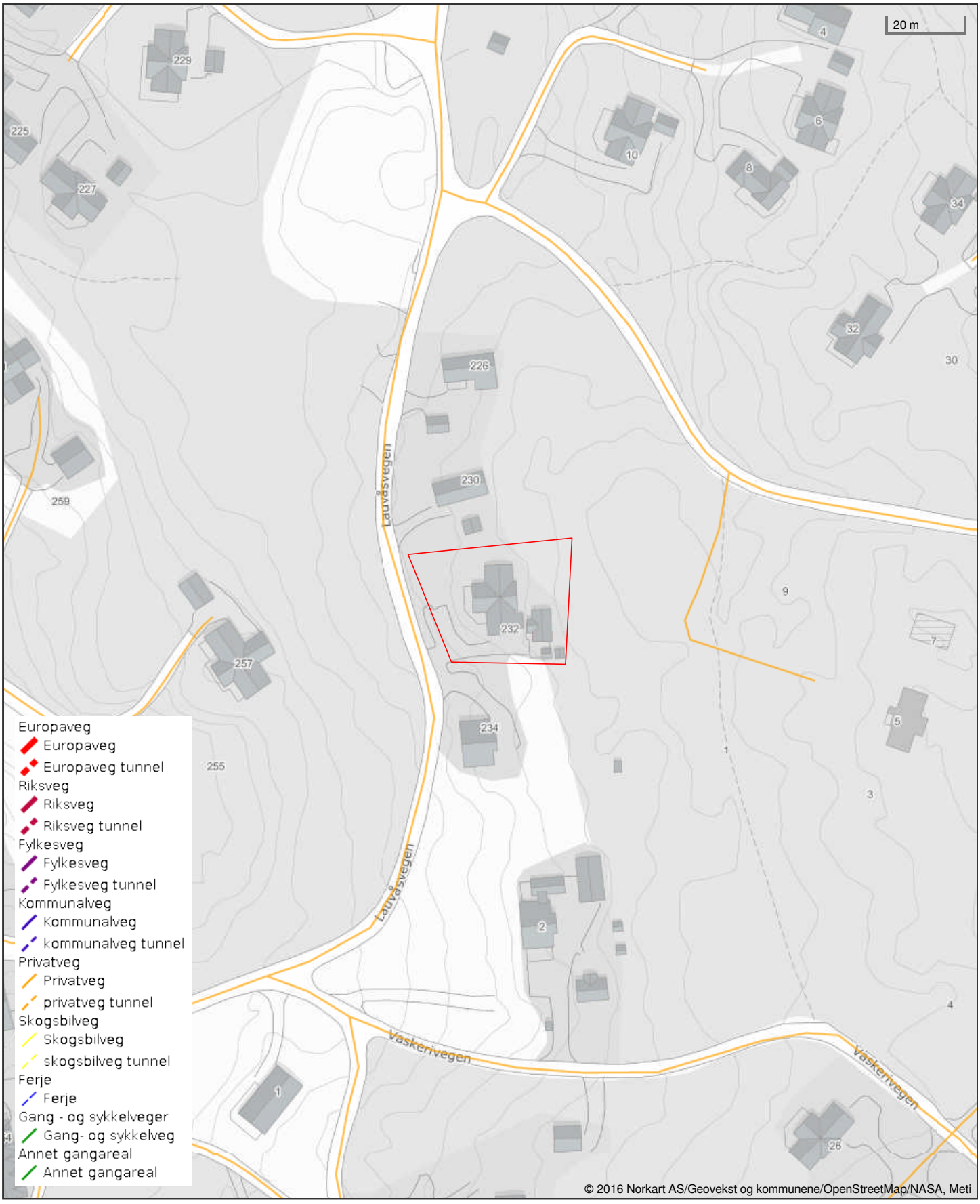
Oversiktskart for eiendom 3438 - 117/58//



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: 11.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3438 - 117/58//



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: 11.09.2025

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lauvåsvegen 232, 2646 GÅLÅ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.

Sør-Fron kommune

Ledningskart

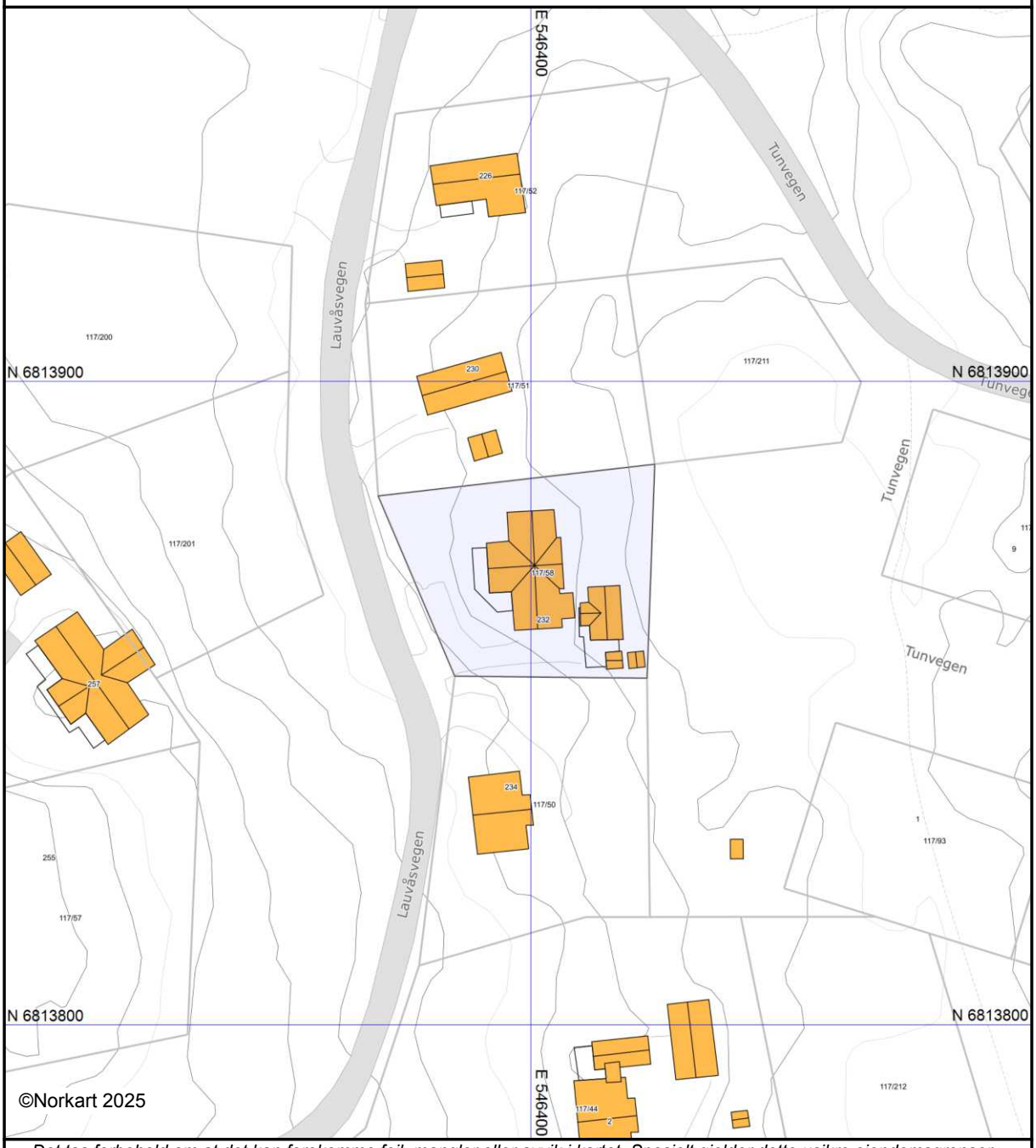
Eiendom: 117/58
Adresse: Lauvåsvegen 232
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Telefon: 61 29 90 00

Utskriftsdato: 11.09.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lauvåsvegen 232, 2646 GÅLÅ								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Detaljreguleringsplan for Lauvåsen i Sør-Fron kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER **PlanID 051920190003**

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	05.06.2019		Grete Hølmen
Varsel om oppstart og planprogram	23.08.2019		Structor/Harald
Planprogram - formannskapet	09.12.2019	114/19	Grete Hølmen
Reguleringsplan, formannskapet 1. gang	20.01.2022	009/22	Sigrid Steig
Reguleringsplan, offentlig ettersyn	07.02.2022-20.03.2022		Sigrid Steig
Reguleringsplan, formannskapet 2. gang			
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret			

Reguleringsbestemmelser er sist revidert: 03.06.2022
Planbeskrivelse er sist revidert: 03.06.2022
Tilhørende plankart er sist revidert: 03.06.2022

0. GENERELT

Denne planen erstatter tidligere reguleringsplan for Lauvåsen hyttefelt (planId 051920040049.

Disse bestemmelsene gjelder for området innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Ny plan erstatter tidligere plan. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og bestemmelsene.

Planområdet blir regulert til disse formål, jfr. plan- og bygningslovens §12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 1)
- Fritidsbebyggelse – tun-tomter (BFR)
- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
- Skiløype (BST)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Gårdsplass (BGP)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 2)
- Kjøreveg (SV)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- Energianlegg/trafo (SE)

Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 5)
- Friluftsområde (F)
- Vern av kulturminne (LKM)

Hensynssoner (PBL §12.6)
- Bevaring kulturminne (H570_1-2)
- Bevaring bygningsmiljø (H570_3-4)

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Kulturminner

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

1.2 Universell utforming

Tilgjengelighet skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Byggteknisk forskrift (TEK 17).

1.3 Plankrav – søknad om tiltak

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

- Plassering av hytte og eventuelle fremtidige bygninger i forhold til veg og tomtegrenser.
- Inngrepsgrenser og marksikringsplan.
- Utnytting og planering av den ubebygde delen av tomta. Evt. forstøtningsmurer og terrasser skal vises. Terrengbehandling skal vises med nye koter og punkthøyder.
- Typiske snitt som viser hyttas plassering og grunnmurhøyde med eksisterende og nytt terreng.

Kommunen kan forlange ytterligere dokumentasjon, og kan nekte å godkjenne skjæringer/fyllinger i forbindelse med hus, veger, terrasser og lignende, som etter deres skjønn er skjemmende.

1.4 Byggeskikk

Bygninger skal tilpasses regional byggeskikk, ha tradisjonelle materialer og mørke farger, og harmonere med eksisterende bebyggelse innen planområdet.

Store vindusflater skal deles opp, og kombineres med tradisjonelle vinduer. Største bredde på glassflate er 1,0 meter. Trekantvinduer tillates ikke. Synlig kledning under vinduer skal være minimum 30 cm, utvendig mål.

1.5 Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon

Bygninger og alle typer terrenginngrep skal plasseres, eller utføres, på en måte som i størst mulig grad bevarer eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep skal utføres med forsiktighet. Ved søknad om tiltak skal en illustrere og dokumentere vegetasjon som sikres og vegetasjon som må fjernes, samt terrenginngrep.
Tilplanting skal gjøres med stedegen vegetasjon.

1.6 Parkering og adkomst

Til hytter i tunområdene er det avsatt plass til biloppstilling. Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass pr tomt. Gjesteplasser kan opparbeides gjennom utvidelse av regulert vegbredde etter avtale med grunneier. Carport tillates ikke.

1.7 Tekniske fellesanlegg

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

1.8 Overvann – vann og avløp

Avrenning fra tomter, takvann etc skal håndteres på egen tomt. Overflater på veger, parkeringsplasser etc. skal være av permeable typer, fortrinnsvis grusdekker. Asfalt, belegningsstein etc er ikke tillatt.

Alle byggeområder skal knyttes til godkjent vanntilførsel og avløpsanlegg.

1.9 Gjerde – flaggstang – belysning - solcelleanlegg

Innafor planområdet kan enkeltstående hytter gjerdes inn med et areal på inntil 300 m2. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet skal ikke regnes som inngjerda areal. Gjerde skal være av type skigard.

I områder med regulerte tunløsninger (BFR17-BFR18) kan hvert tun gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Gjerdet skal avgrenses av tomtegrensene gitt i reguleringsplanen samt fellesarealet i tunet, men skal samtidig ha en naturlig avgrensning i forhold til lokale forhold.

I øvrige områder (BFF21-BFF38)), hvor hyttetomter ligger samlet, kan disse gjerdes inn med et sammenhengende gjerde, men på en slik måte at maksimalt halve tomta gjerdes inn.
Alle grinder skal slå utover, og eierne har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikra slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger. Det tillates ikke belysning av veger eller tomter, utover vanlig belysning knyttet til bygninger. Dette skal utføres så avskjermet som mulig, og nedadrettet, uten blending. Solcelleanlegg tillates som frittstående anlegg på terreng, på egen tomt, med høyde inntil 1,8m fra naturlig terreng.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse

I områdene kan det oppføres hyttebebyggelse med tilhørende anneks, garasje/vedskjul, og lignende. Bebyggelse skal utføres med saltak, takvinkel 25%. Taktekkingsmateriale skal være torv.

Mønehøyde kan være inntil 4,9m og gesimshøyden inntil 3,2m over gjennomsnittlig planert terreng.
For tomter der del av hovedbygning er to etasjer, kan maksimum mønehøyde være 6,6m og maksimum gesimshøyde 5,4 m, over gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt etasjetall er merket med eget symbol i plankartet (E1= en etasje E2 = to etasjer)

I områder med regulerte tunløsninger (BFR) er tillatt bebygd areal (BYA) 150 m2. Hovedhytte kan ikke overskride 120 m2 BYA. Der det er tillatt med 2 etasjer, skal ikke 2. etasje utgjøre mer enn 40 m2 BRA.

For øvrige områder (BFF) er maksimalt tillatt bruksareal (BRA) 180 m2. Der det er tillatt med 2 etasjer, skal ikke 2. etasje utgjøre mer enn 40 m2 BRA.

For tomter der terrenghellingen er mellom 1:4 og 1:6 over en lengde lik den doble bredden av planlagt bygning, skal ikke bebygd areal (BYA) overstige 120 m2. Maksimum husbredde inkludert terrasse skal ikke overstige 8 m.

På tomter med gjennomsnittlig stigning på 1:6 eller brattere i byggeområdet, skal hovedmøneretningen være langs høydekotene. Der stigningen er mindre enn 1:6, kan det tillates annen hovedmøneretning, under forutsetning av at høydeforskjellen over byggets lengde ikke er større enn 1,6 m i forhold til opprinnelig terreng.

Areal brattere enn 1:4 skal ikke benyttes som byggegrunn.

2.2 Fritids- og turistformål (BFT)

I området tillates oppført bygg til turistformål, inklusive bygg til overnattingssted, turisthytte/vandrerhjem, bevertning, forsamlingslokale, kongressenter, kirke, idrett, salgslokale/nærbutikk, vaktmesterbolig, drifts- og salgskontor, lager, garasje, skur og bygg for vann- og avløpsanlegg.

Anlegg for innsamling og resirkulering av husholdningsavfall skal opprettes innenfor område BFT, eventuelt at dette løses på annen måte, i samarbeid med Midt-Gudbrandsdal Renovasjonsselskap.

2.3 Skiløype (BST)

Områdene kan benyttes til skiløyper, turstier på sommerstid. Terrenginngrep skal underordne seg naturlige terrengformer og plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av terreng og vegetasjon blir bevart urørt. Der skitraséer, stier, løper og lignende krysser adkomstveg, skal utformingen av kryssing sikres mot ulykker.

2.4 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

I disse områdene kan det opparbeides og tilrettelegges for etablering av avløpsrenseanlegg og brannvannanlegg med høydebasseng, inklusiv nødvendig teknisk bebyggelse. Når anlegget er ferdig, skal området gis en terrengmessig behandling slik at det faller naturlig inn i omgivelsene.

Tillatt mønehøyde er maksimum 2,1 m over grunnmur. Mindre avvik fra planens fellesbestemmelser for bebyggelse tillates med hensyn til fundamentering, takvinkel og takluker. Kummer, basseng og lignende skal, i den grad det er mulig, graves ned.

2.5 Gårdsplass – fellesareal (BGP)

Dette er fellesarealer i tilknytning til hyttetun (BFR).

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

3.1 Kjøreveg (SKV)

Alle veger inne i planområdet er private veger.
Vegfyllinger og -skjæringer skal ikke være brattere enn 1:1,5. Fyllinger, skjæringer og grøfter skal tilsåes snarest mulig etter opparbeiding. Det skal i størst mulig grad benyttes stedegen og/eller tilbakeført vegetasjon.

3.2 Annen veggrunn (SVG)

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

3.3 Energianlegg, trafo (SE)

Området kan benyttes til trafo.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

4.1 Friluftsområde

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

Inngrep i friluftsområder og gamle veger, stier eller råk utover enkelt vedlikehold skal behandles av planutvalget.

Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområdene. Unntak kan gjøres av planutvalget når det gjelder mindre, nødvendige bygninger som ikke hindrer bruken av friluftsområdene.

4.2 Vern av kulturmiljø eller kulturminne

I områder som er regulert til vern av kulturminne etter §12-5, nr 5, ligger de automatisk fredede kulturminnene

- LKM1 Jernutvinningsanlegg (Id266884)
- LKM2 Kullgrop (Id266865)
- LKM3 Kullgrop (Id145487)

Det kan ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnene, eller området rundt dem. Synlige tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

5. HENSYNSSONER

5.1 Bevaring kulturmiljø - kulturminner (H570_1-2)

Hensynssoner H570_1-2, gjelder bevaring av kulturminner omtalt i pkt. 4.2.

Kulturminnene og deres sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter kulturminnelovens § 4,6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonene skal legges frem for kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune.

Normalt vedlikehold av kjøreveg tillates.

5.2 Bevaring - bygningsmiljø (H570_3-4)

Hensynssoner H570_3-4 gjelder bevaring av opprinnelige bygg fra ca år 1900. Aktuelle bygg er markert i plankartet med sosi-kode 1210, bygg som skal bevares.

Innen områdene skal fasader tilhørende opprinnelige bygg fra 1900 opprettholdes med hensyn til opprinnelig form, farge og detaljering.

Fellesarealer
Skravert areal imellom hyttene i felt BFF30-BFF31 skal utgjøre felles ute oppholdsareal og benyttes i fellesskap av hyttene som omkranser tunet.

Utbyggingsmulighet
Samlet bebyggelse på hver eiendom skal ikke overstige 130 m2 T-BYA. På hver eiendom skal det maksimalt være 2 bygg, hovedhytte med tilbygg og mellomgang, frittstående uthus/anneks/garasje.

Ved søknad om tiltak skal det legges ved et forslag til situasjonsplan for eiendommen. Nye bygninger skal plasseres minst 4 meter fra tomtegrense. Søknaden må redegjøre for hvordan bygningene ligger i terrenget, gjennom fasadeoppriss/snitt.. Tilbygg eller frittstående uthus/anneks skal alene ikke være større enn 30 m2 T-BYA.

Utforming
Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende hytte og skal i form og materialvalg underordne seg hovedhytta. Taktekking skal være tre eller skifer.

Tilbygg skal ha mørk farge – lik med hovedhytta og hvit vindusomramming.
Vindu i tilbyggene skal være smårutete, mens mellomgang kan ha store vindusflater i hele fasaden.
Terrasser/private uteplasser skal etableres på terreng, være uten rekkverk og skal ikke overstige 25 m2.
Alle tiltak i området er underlagt krav om søknad og tillatelse i.h.t. PBL§93. Alle nybygg i område BFF24-BFF26 skal harmonere med den opprinnelig bebyggelse i form, materialbruk og farge.

Utskriftsdato: 11.09.2025

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lauvåsvegen 232, 2646 GÅLÅ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	8 852,01 kr
Feiing	357,99 kr
Renovasjon	1 380,00 kr
Sum	**10 590,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	2329600 PROM	3.80	1/1	0 %	8 852,00 kr
Feie/tils.g. 1. pipeløp hytte	0%	1 pipeløp	448.00	1/1	0 %	448,00 kr
Renovasjon fritid uten VA	25%	1 Cont.	1548.75	1/1	0 %	1 548,75 kr
Renovasjon fritid med VA	25%	1 Cont.	1935.00	1/1	0 %	1 935,00 kr
					Sum	**12 783,75 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3438	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	148575070	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	23558432	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Lauvåsvegen 232, 2646 GÅLÅ

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
07.11.2024	Hyttetilsyn	07.11.2024	Hyttefeiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: Ukjent. Modell: Ukjent stål
Beskrivelse	Mangler stige opp til pipe på tak.

Informasjon for bruksenhetId 148575070

BruksenhetId	148575129	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	23558440	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 148575129.

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: 11.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3438 - 117/58//



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

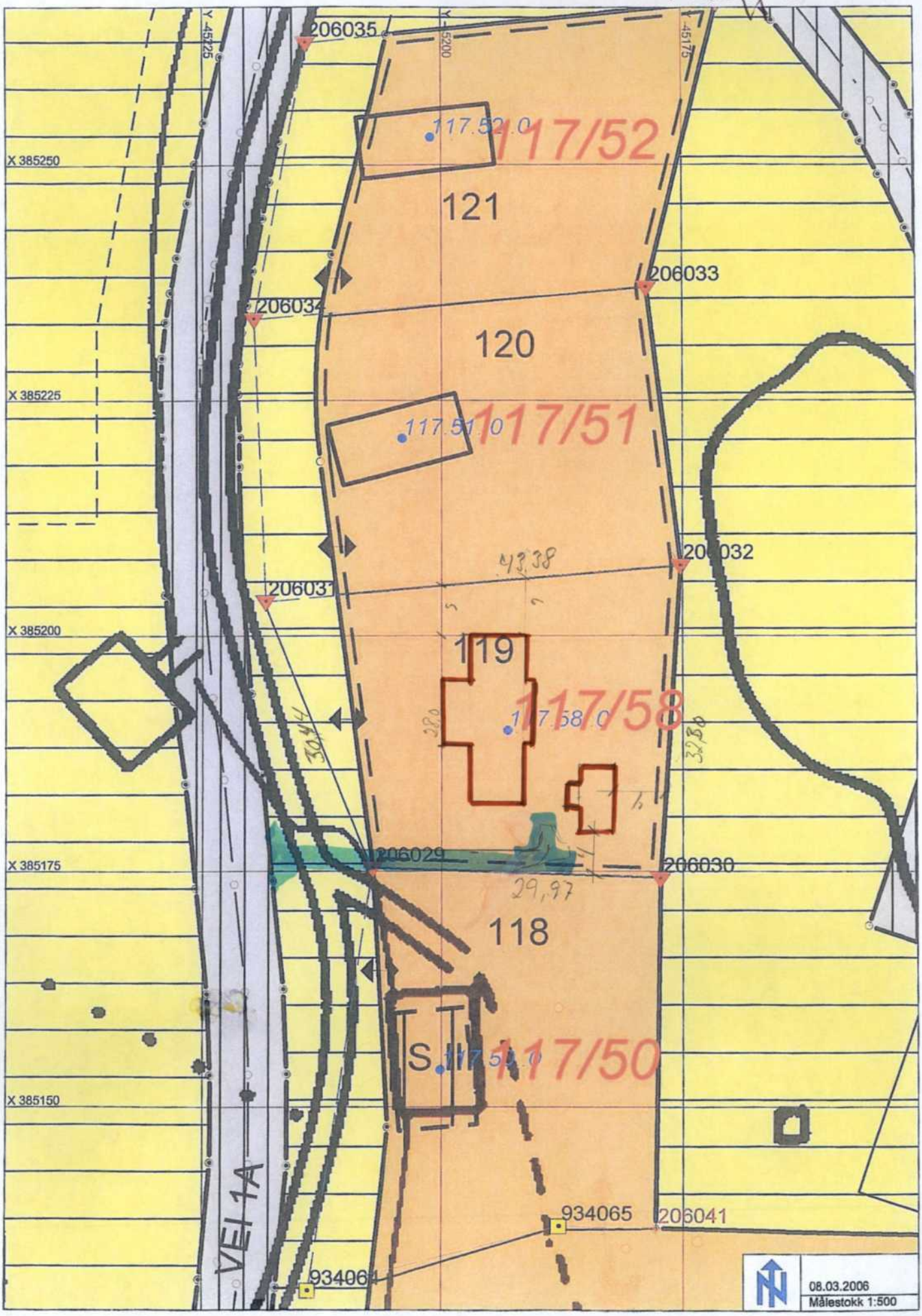
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

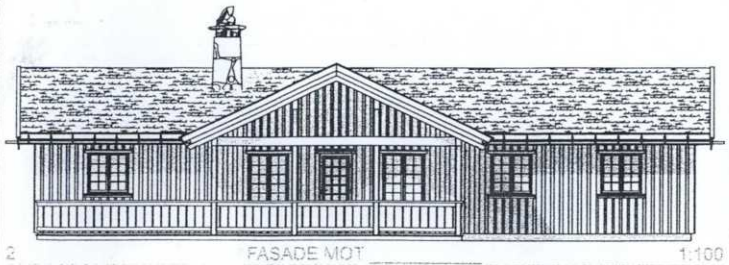
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 130,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6813869,18	**Øst**	546401,95	

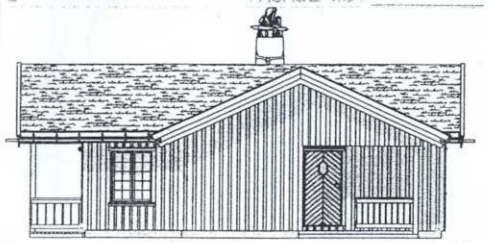
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6813854,21	546388,19	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,42	
2	6813853,9	546418,15	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,96	
3	6813887,16	546419,35	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,28	
4	6813882,2	546376,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,36	

Vedlegg 3

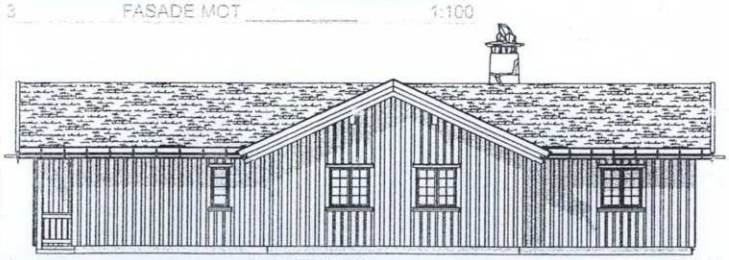

206035
206034
206033
206032
206031
206029
206030
934065
206041
934061
117/52
117/51
117/58
117/50
121
120
119
118
VEI 1A
X 385250
X 385225
X 385200
X 385175
X 385150
Y 45225
Y 45200
Y 45175
08.03.2006
Målestokk 1:500



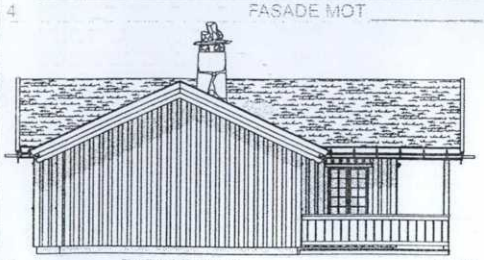
2 FASADE MOT 1:100



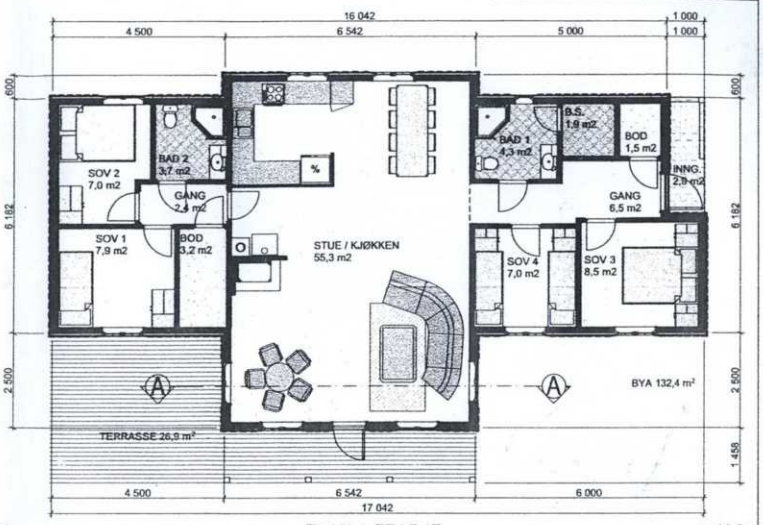
3 FASADE MOT 1:100



4 FASADE MOT 1:100



5 FASADE MOT 1:100

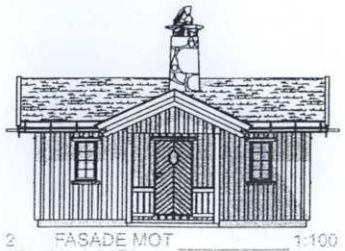


1 PLAN 1.ETASJE 1:100



6 SNITT A-A 1:100

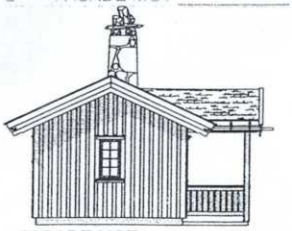
Godkjent den 18.10.2006
Plan- og utviklingsetaten.



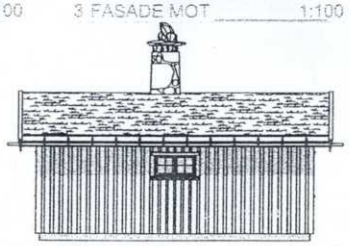
2 FASADE MOT 1:100



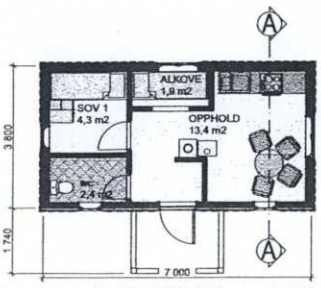
3 FASADE MOT 1:100



4 FASADE MOT 1:100



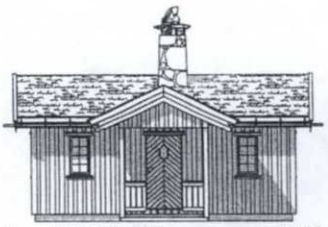
5 FASADE MOT 1:100



1 PLAN 1.ETASJE 1:100



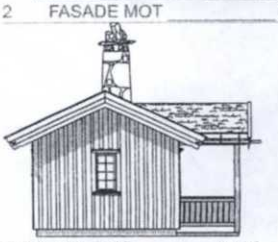
6 SNITT A-A 1:100



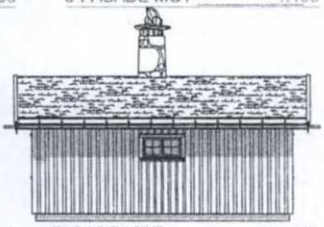
2 FASADE MOT 1:100



3 FASADE MOT 1:100



4 FASADE MOT 1:100



5 FASADE MOT 1:100



1 PLAN 1.ETASJE 1:100

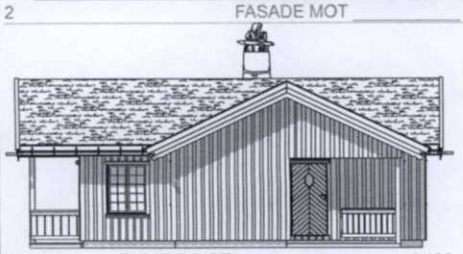


6 SNITT A-A 1:100

Vedlegg 1



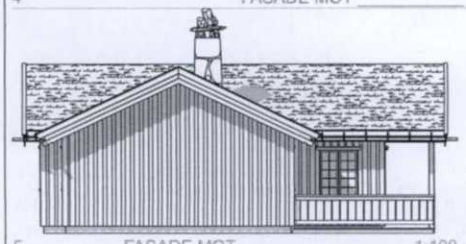
2 FASADE MOT 1:100



3 FASADE MOT 1:100



4 FASADE MOT 1:100



5 FASADE MOT 1:100



1 PLAN 1.ETASJE 1:100



6 SNITT A-A 1:100

Vedlegg 5

Lauvåsvegen 232

HØYDE OVER HAVET

968 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 135 m
- 487 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 17 min
- Skitrekk i anlegget: 7

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	35 min
Lillehammer	1 t 11 min
Hamar	1 t 53 min
Oslo	3 t 6 min
Molde	200.5 km
Trondheim	221.2 km
Bergen	272.5 km

AKTIVITETER

Liene skule	25 min
Lia grasbane	27 min
Harpefoss skule	27 min
Lykkjejordet sandvolleyballbane	32 min
Flatmoen gressbane	32 min
Brudalen ballbane	29 min
Klokkarstranda grasbane	30 min
Midtbygda skule	33 min

SPORT

Liene skule	25 min
Lia grasbane	27 min

DAGLIGVARE

Joker Gålå	17 min
Coop Prix Sør-fron	31 min

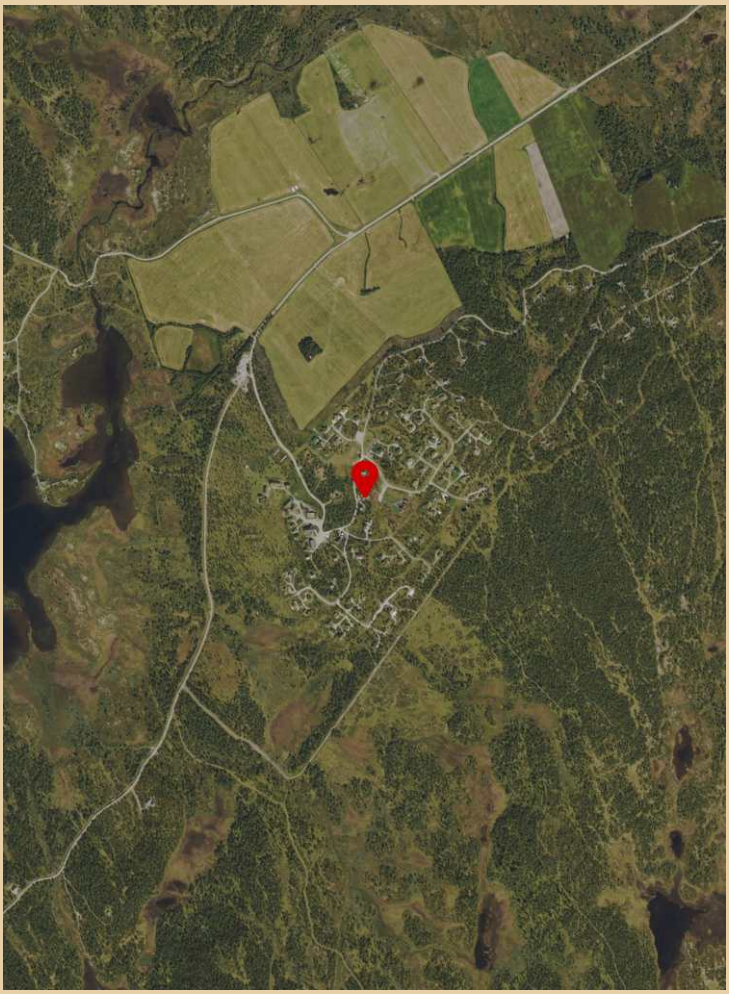
OFFENTLIG TRANSPORT

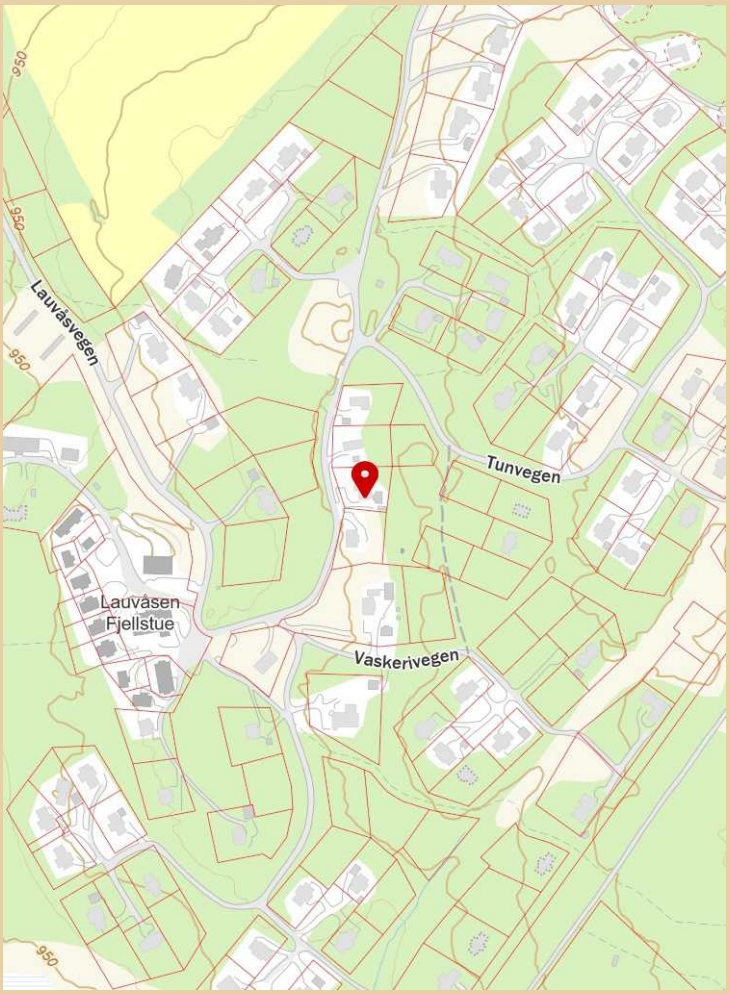
Ringebu stasjon Linje F6, RE10	34 min 26.8 km
Vinstra stasjon Linje F6, RE10	36 min 27.3 km
Stavnhaugen Linje 246, 248	24 min 14.7 km
Svellehaugen Linje 246, 248	25 min 15.8 km

VARER/TJENESTER

Peer Gynt Kjøpesenter	33 min
Sødorptunet	37 min
Apotek 1 Vinstra	32 min
Vitusapotek Ringebu	34 min
Ringebu Vinmonopol	35 min
Vinstra Vinmonopol	37 min

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





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lauvåsvegen 232, 2646 Gålå
Gnr. 117, Bnr. 58, Sør-fron kommune.

Oppdragsnummer:
55251391

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Ole Rosten

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

E-post: ole.rosten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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