PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BAKKERUDMYRA 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra Nord-Fron kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Godkjente og byggemeldte tegninger

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bakkerudmyra 47, 2643 SKÅBU
NORD-FRON kommune
gnr. 210, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20707-2397 **Referansenummer:** UK5825

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Langstrand

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

Norsk takst

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

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

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

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

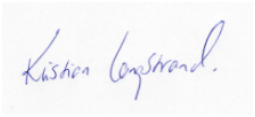
KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig



Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729



KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Fritidsbolig

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Hytta ligger i et gammelt hyttefelt med store tomter og usjenert beliggenhet.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taket er tekket med torv. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i tre og tømmerkonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Undertaksbord. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gråsteinsmur med kryperom.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Belegg.
Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Tømmer.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

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

2x Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 3

Gråsteinsmur med krypkjeller.

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant. Speil. Dusj med forheng. Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg. Stråleovn. Sluk i plast.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Kjøkkenkum. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger i: Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannstank på ca. 80 liter plassert på bad.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovn. Varme i gulv i gang. Ildsted.
Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør.

Eiet naturtomt på 4 120,40 m²

Eiendommen har privat vannforsyning.

Gråvann til terreng. Utslipp av gråvann fra bygning, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller kan gråvann inneholde forurensning av en slik karakter at forurensningsloven er overskredet. Det anbefales undersøkt.

Se også
https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forskrifter/forurensningsforskriften/sanitart-avlopsvann-kommentarer/

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

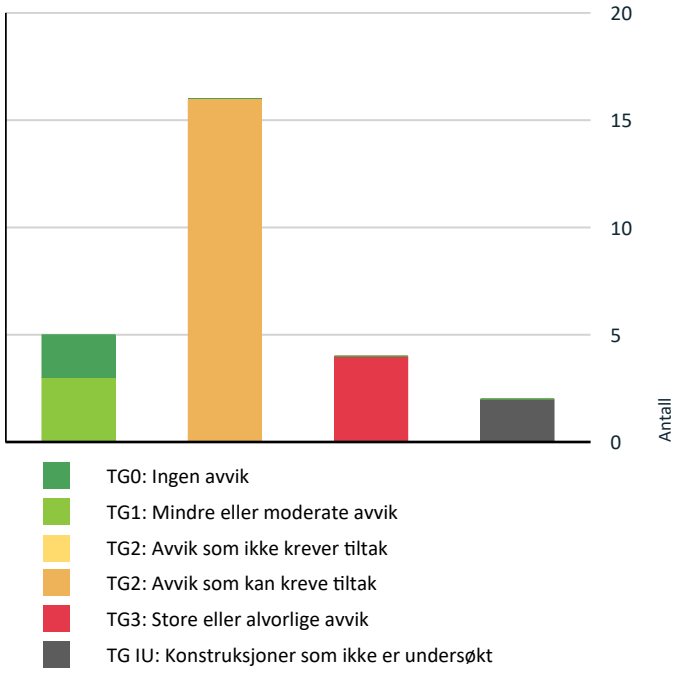
Bod

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

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

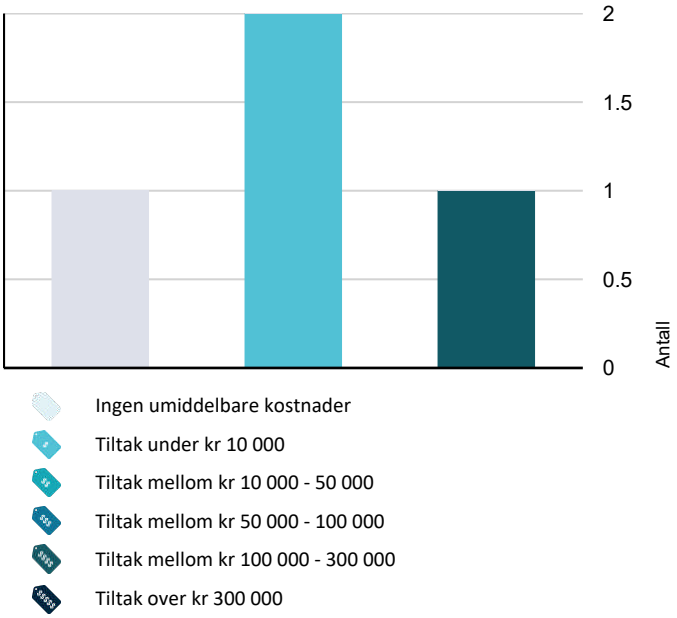
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det kan i enkelte tilfeller føre til mangelfulle opplysninger som normalt kommer frem dersom eier er tilstede under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

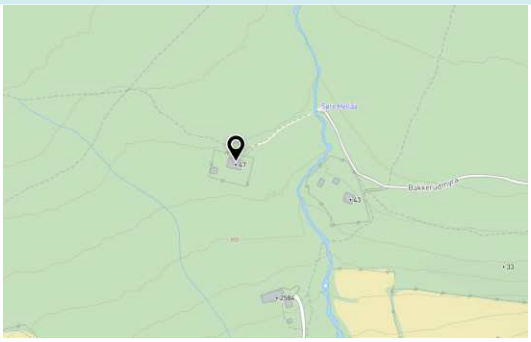
KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Enkel standard og planløsning.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten.

Generelt behov for vedlikehold. Jeg gjør oppmerksom på at bygningen inneholder risikokonstruksjoner, som krever jevnlig vedlikehold og/eller inspeksjon.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Trær og større busker bør ikke vokse på taket, fordi røttene kan vokse gjennom tettesjiktet. Torvtak utvikler ofte sterk mosevekst, særlig langs takfoten på skyggesider. Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned regelmessig. Det kan lett samle seg mye finstoff og plantedeler fra torven i takrennene. Derfor er det viktig å rense rennene med jevne mellomrom.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i tre og tømmerkonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

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

Noe tørråte enkelte steder på laftestokker.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Selv om materialene er godt tørket, vil en laftet bygning få setninger. Årsaken til setningene er at stokkene krymper ved uttørking og at trevirket blir trykt sammen. Når trevirket igjen opptar fuktighet, vil bygningen heve seg. Detaljer på råbygget og montering av innredninger må tillate endringer i høyden på lafteveggen.



Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.



Slitasje på overflater og mindre tørråte på laftestokker og lafteknuter enkelte steder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.



Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikholdshyppigheten.



kondensering registrert på flere vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Belegg.
Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Tømmer.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Fuktmerker rundt pipe registrert. Merker var tørre ved befaring, men anbefaler å holde dette under oppsikt. Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

Tilstandsrapport



Fuktmerker rundt pipe registrert.



Spor av mus registrert, ukjent omfang.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert i gang. Det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600.

Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt.

Knirk i gulv er registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store setninger uten at det er nødvendig med refundamentering. Ved refundamentering oppstår ofte spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Slik oppretting er vanligvis mulig med trehus ved hjelp av oppjekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevhet målt: 70mm.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

TG 2 Pipe og ildsted

2x Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 3

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.



Større avstand til brennbart materiale må lages.

TG IU Krypkjeller

Gråsteinsmur med krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Profilerte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Gulvbelegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant. Speil. Dusj med forheng. Naturlig avtrekk. Ventil plassert på vegg. Stråleovn. Sluk i plast.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Fuktskader på vegg i dusjsone.


Ingen tettesjikt/membran på vegger.


Hull i gulvbelegg ved sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Kjøkkenkum. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger i: Metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Stoppekran plassert på bad.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 80 liter plassert på bad.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovn. Varme i gulv i gang. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

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.

Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, da takstingeniør ikke er fagkyndig innen elektrofag. Vurdering av elektriske installasjoner skal utføres av registrert elektroinstallatør i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og tilsynsmyndighetens krav (DSB).

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.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

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

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmur med kryperom.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Terrengforhold

Eiet naturtomt på 4 120,40 m²

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vannforsyning.

Gråvann til terreng. Utslipp av gråvann fra bygning, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller kan gråvann inneholde forurensning av en slik karakter at forurensningsloven er overskredet. Det anbefales undersøkt.

Se også https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forskrifter/forurensningsforskriften/sanitart-avlopsvann-kommentarer/

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1976

Kommentar
Opplysninger basert på tegninger.

Standard
Uthus med bod og utedo. Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse
Taket er tekket med torv. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

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

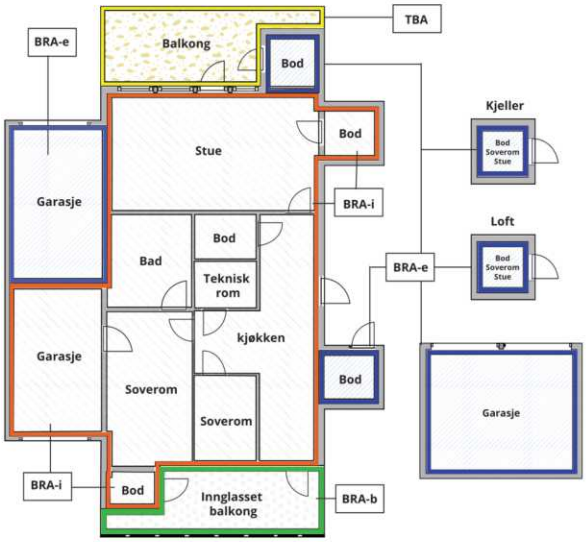
Hva er måleverdig areal?

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

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)
Loftsetasje	11			11		9	20
1. Etasje	91			91			91
SUM	**102**					**9**	**111**
SUM BRA	**102**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom		
1. Etasje	Gang, trapperom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,09 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,17 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, utedo	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	102	0
Bod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Kristian Langstrand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3436 NORD-FRON	210	14		0	4120.4 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse
Bakkerudmyra 47

Hjemmelshaver
Aviles, Paola Aleida Panoso. Andel 1/2
Grue, Steinar Kuvås. Andel 1/2

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, adkomst skjer via privat vei, og det foreligger ikke dokumentert parkeringsrett.

Selgers opplysning: Tinglyst traktorvei inn til eiendommen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Nord-Fron kommune 2018-2029

Arealformål

Spredt fritidsbebyggelse

SEFRAK

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret, som omfatter bygninger oppført før 1900 (noen steder frem til 1945). Bygningen er dermed registrert som kulturhistorisk interessant, men den er ikke fredet. Det innebærer at det ikke gjelder særskilte fredningsbestemmelser, men registreringen kan gi grunnlag for vurderinger i forbindelse med søknadspliktige tiltak og ved behandling hos plan- og bygningsmyndighetene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 075 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.09.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	23.09.2025		Fremvist		Nei
Energiattest	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.			Ikke vist		Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke vist		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse		Bolig oppført før krav om ferdigattest i 1998.	Ikke vist		Nei
Situasjonskart	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke vist		Nei

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UK5825

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.
55251360

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Kuvås Grue	Paola Aleida P Aviles

Gateadresse
Bakkerudmyra 47

Poststed	Postnr
SKÅBU	2643

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: storebrand

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

Beskrivelse: Bade har lekkasje i vannsystemet

Document reference: 55251360

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

Beskrivelse: Gulv i gangen og soverommene er skeiv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus på hemsen

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

Document reference: 55251360

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinglyst traktorvei inn til eiendommen

Document reference: 55251360

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: 55251360

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar kuvaas Grue	6ae05551cee59e2f0b64c8ae8812e27d94d23a9c	29.08.2025 18:41:19 UTC	Signer authenticated by One time code

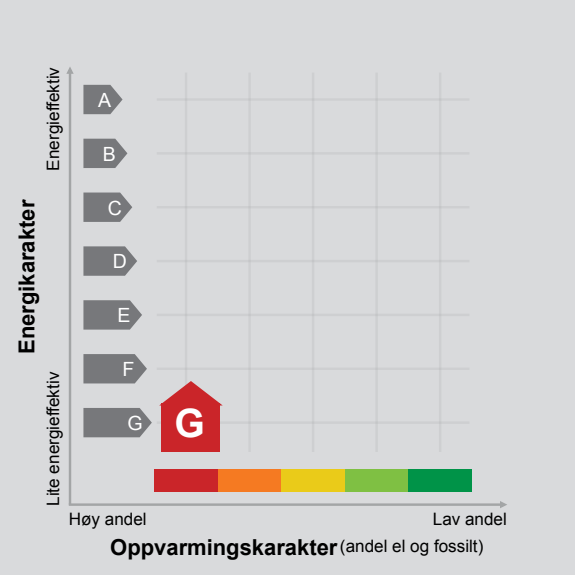
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paola aleida Panoso Avilés	e5cd4a92262ccdd92d44e0d51a69bd6a70d09cd7	29.08.2025 18:36:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251360

- → 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

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkerudmyra 47
Postnummer	2643
Sted	SKÅBU
Kommunenavn	Nord-Fron
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140209600
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172295
Dato	23.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Utskriftsdato: 27.08.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkerudmyra 47, 2643 SKÅBU								

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**
Renovasjon fritid uten VA	1 380,00 kr
Feieavg./Tilsyn Hytte	358,00 kr
Eiendomsskatt - Fritidsbolig	2 081,00 kr
Sum	**3 819,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon fritid uten VA	25%	1	1548.75	1/1	0 %	1 548,75 kr
Feieavg./Tilsyn Hytte	0%	1	448.00	1/1	0 %	448,00 kr
Eiendomsskatt - Fritidsbolig	0%	594810	3.50	1/1	0 %	2 081,00 kr
					Sum	**4 077,75 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: 27.08.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkerudmyra 47, 2643 SKÅBU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	1 278 300,00 kr
Skatt	2 081,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	KNUTBU	Beregnet areal	3555
Etablert dato	02.12.1969	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	210/15
Skylddeling Skylddeling	02.12.1969			210/2, 210/15

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6822485.17	522271.72	0	Ja	3555	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRUE STEINAR KUVÅS F020372*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	OLAV AUKRUSTS VEG 6 2618 2618 LILLEHAMMER	Bosatt (B)
AVILES PAOLA ALEIDA P F121176*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	OLAV AUKRUSTS VEG 6 2618 2618 LILLEHAMMER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bakkerudmyra 47

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2643 SKÅBU	Kirkesogn	03060204 Skåbu
Grunnkrets	103 Skåbu nedre	Tettsted	
Valgkrets	1 SKÅBU		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140209600		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	07.07.1972
2	156142379		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	07.07.1972

1: Bygning 140209600: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 07.07.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	07.07.1972	10.01.2008
Endre bygningsdata	28.09.2022	28.09.2022
Endre bygningsdata	13.02.2023	13.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bakkerudmyra 47	H0101	210/15	70	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

2: Bygning 156142379: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 07.07.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	07.07.1972	10.01.2008
Endre bygningsdata	28.09.2022	28.09.2022
Endre bygningsdata	13.02.2023	13.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	210/15	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkerudmyra 47, 2643 SKÅBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5162017K
Navn	Kommuneplanens arealdel for Nord-Fron kommune 2018-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3436/dokumenter/726/Kommuneplanen_arealdel_Planf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 576 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 979 m^2 **Arealbruk** Spredt fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 166 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Utskriftsdato: 27.08.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	147965519	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	140209600	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bakkerudmyra 47, 2643 SKÅBU

Situasjon

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

Ildsteder

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

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 147965519

BruksenhetId	147980508	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156142379	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 147980508.

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: 27.08.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkerudmyra 47, 2643 SKÅBU								

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.

Nord-Fron kommune

Adresse:
Nedregate 50, 2640 Vinstra

Telefon:
61 21 61 00

Utskriftsdato : 28.08.2025

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	210	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bakkerudmyra 47, 2643 SKÅBU								

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest 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.

Bakkerudmyra 47

HØYDE OVER HAVET

900 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 125 m
- 315 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 8 min
- Skitrekk i anlegget: 1

DAGLIGVARE

Coop Marked Skåbu	1 min

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	24 min
Otta	44 min
Lillehammer	1 t 15 min
Hamar	1 t 54 min
Oslo	3 t 8 min

AKTIVITETER

Skåbu skole	1 min
Kverndokka fotballbane	5 min
Slangen Seter/Peer Gynt Rideleir	7 min
Jettegrytene i Helvete	20 min

SPORT

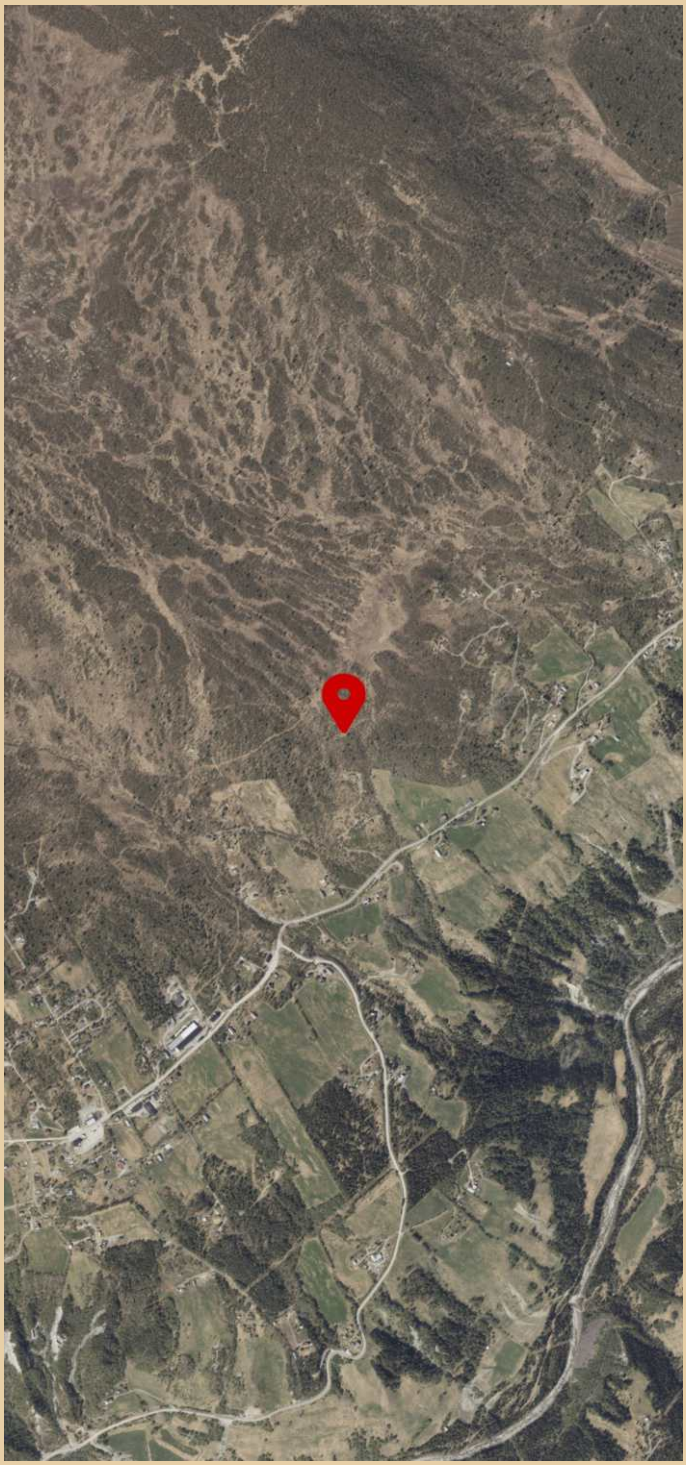
Skåbu skole	1 min
Kverndokka fotballbane	5 min

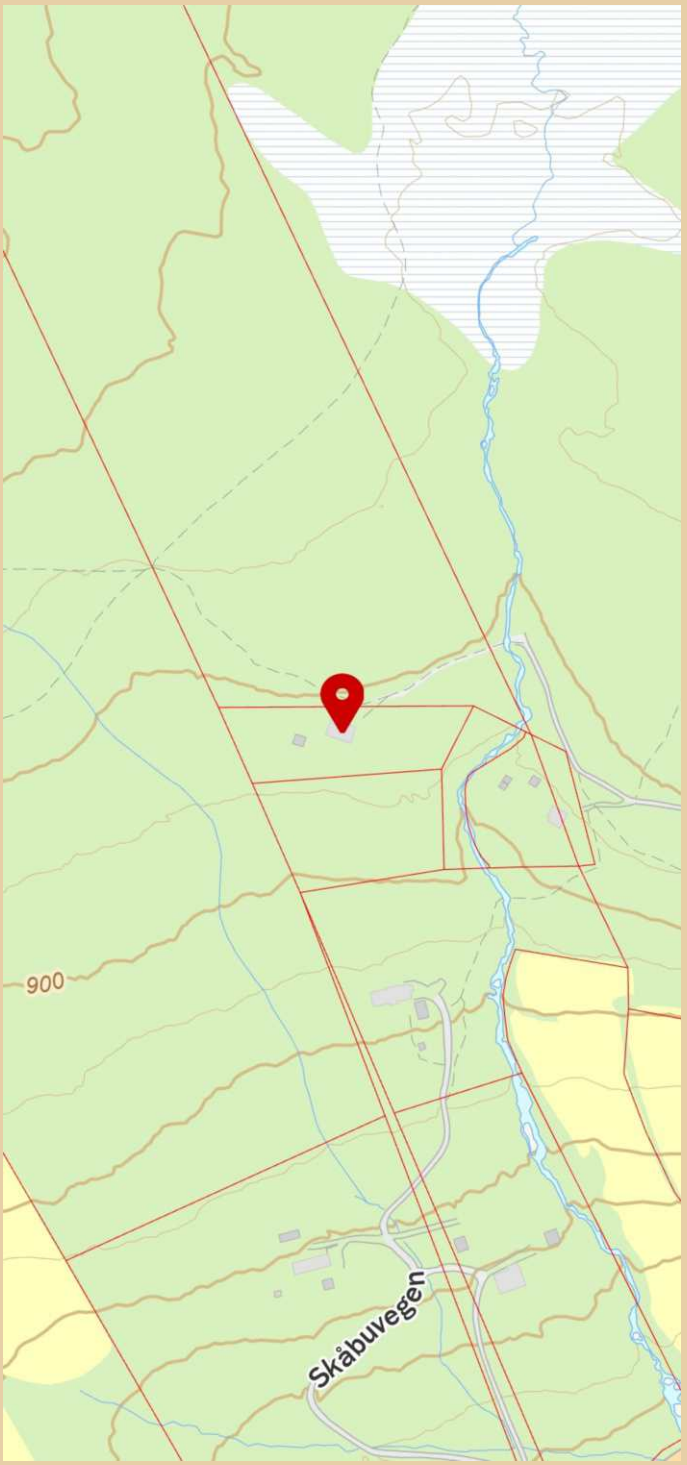
OFFENTLIG TRANSPORT

Vinstra stasjon Linje F6, RE10	24 min 26.3 km
Risdal Linje 240	11 min 1 km
Skåbu skole Linje 240	1 min 1.1 km

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

Bakkerudmyra 47

HØYDE OVER HAVET

900 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 125 m
- 315 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 8 min
- Skitrekk i anlegget: 1

DAGLIGVARE

Coop Marked Skåbu	1 min

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	24 min
Otta	44 min
Lillehammer	1 t 15 min
Hamar	1 t 54 min
Oslo	3 t 8 min

AKTIVITETER

Skåbu skole	1 min
Kverndokka fotballbane	5 min
Slangen Seter/Peer Gynt Rideleir	7 min
Jettegrytene i Helvete	20 min

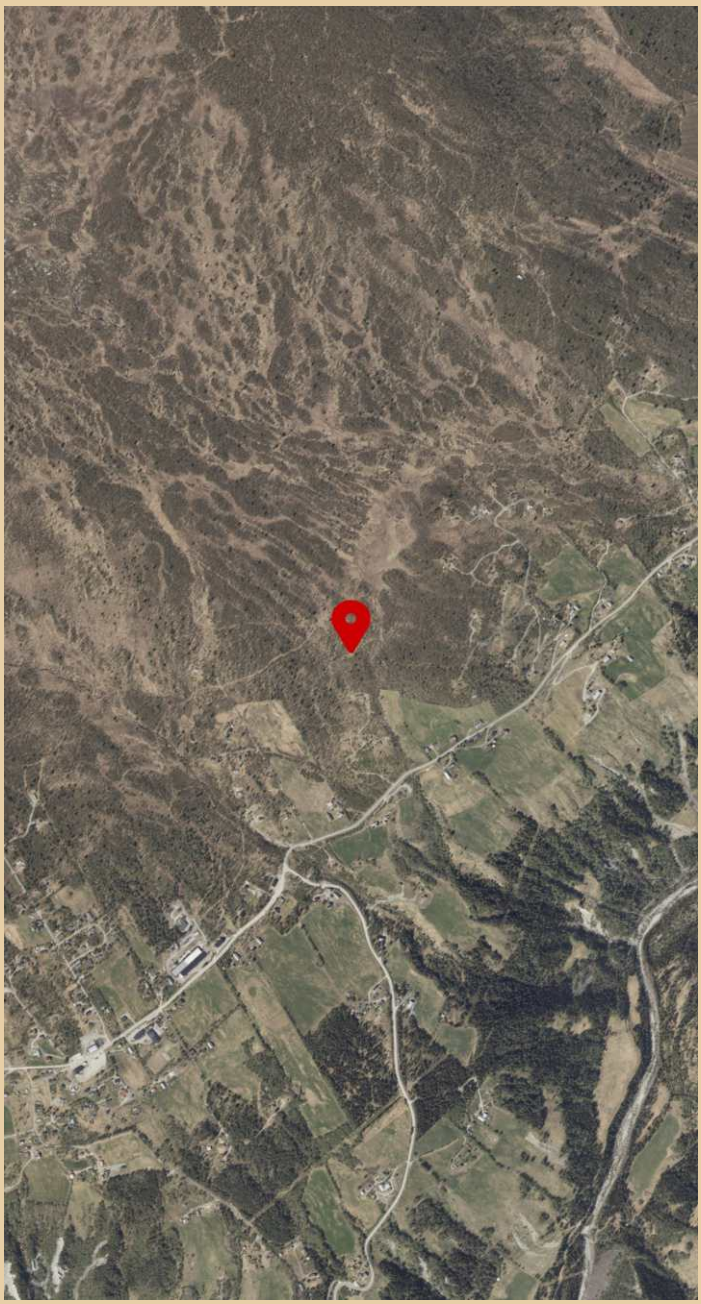
SPORT

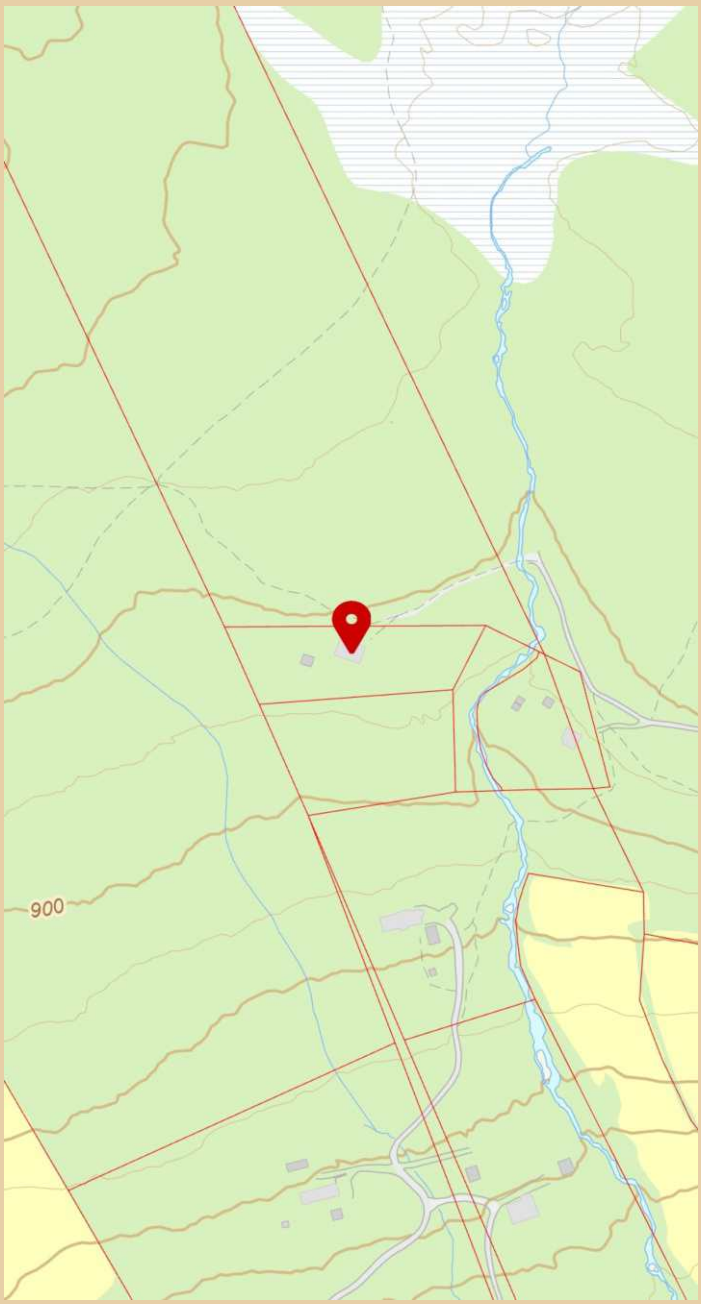
Skåbu skole	1 min
Kverndokka fotballbane	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vinstra stasjon Linje F6, RE10	24 min 26.3 km
Risdal Linje 240	11 min 1 km
Skåbu skole Linje 240	1 min 1.1 km

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

Nord-Fron kommune
~Midt i Peer Gynts rike~



Kommuneplanens arealdel 2018 – 2029

Planføresegner

Vedtatt av Kommunestyret 19.6.2018 i KOM-sak 57/18

Innhald

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

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

Innleiing

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

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

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

Planen er delt inn i følgjande formål:

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

§1 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

§1.1 Plankrav (pbl §11-9 nr 1)

§1.1.1 Plankrav for bygg og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§1.6.1 Byggjeforbod langs vatn og vassdrag

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

§1.6.2 Overvasshåndtering

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

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

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

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

§1.8 Energikjelder (pbl. 11-9 nr 3)

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

§1.9 Kulturminnevern

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

§1.10 Vatn- og avløpsnett

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

§2 Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

§2.1 Bustadbygging

Følgjande føresegner skal gjelde for uregulerte områder avsett til bustadføremål:

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

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

§2.2 Fritidsbusetnad

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

§ 2.2.1 Generelle reglar for fritidsbustader

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

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

§2.2.2 Fritidsbusetnad i regulerte områder i Skåbu

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

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

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

§2.2.3 Fast busetjing på fritidseigedom

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

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

§2.3 Sentrumsformål

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

§2.4 Forretningsføremål inkludert kjøpesenter

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

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

§2.5 Næringsområde

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

§2.6 Forretning/næring

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

§2.7 Bygg for offentlig eller privat tenesteyting

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

§2.8 Idrettsanlegg

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

§2.9 Grav- og urnelundar

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

§2.10 Fritids- og turistformål

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

§2.11 Råstoffutvinning

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

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

§ 2.12 Andre formål

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

§2.13 Kombinerte formål

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

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

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

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

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

§3.2 Jernbane

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

§3.3 Infrastruktursone gangbru

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

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

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

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

§5.1 Utbygging i LNF-områda

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

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

§5.2 Spreidde bustader i LNF-områder

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

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

Terreng brattare enn 1:4 bør ikkje byggjast på.

§5.3 Setre i LNF-områder

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

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

§5.4 Spreidde fritidsbustader i LNF-områder

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

§5.5 Spreidde næringsbygg i LNF-områder

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

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

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

§6.1 Råstoffutvinning i vassdraga

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

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

§7 Omsynssoner (pbl. § 11-8)

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

§7.1.1 Kartlagt faresone for skred

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

§7.1.2 Faresone for flaum

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

§7.1.3 Aktsemdområde for skred

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

§7.1.4 Vernskog for skred

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

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

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

§7.1.6 Høgspent (pbl §11-8 bokstav a)

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

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

§7.1.7 Sikringssone for verna vassdrag

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

§7.1.8 Skytebane

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

§7.1.9 Støy

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

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

§7.2.1 Seterområde med særlege kulturlandskapsomsyn

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

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

§7.2.2 Nasjonalt villreinområde

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

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

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

§7.2.3 Buffersone til nasjonalt villreinområde

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

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

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

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

§7.2.4 Utviklingssone til nasjonalt villreinområde

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

§7.2.5 Pilgrimsleia

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

§7.2.6 Krav om felles planlegging

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

§ 7.3 Bandlegging (pbl § 11-8 d)

§7.3.1 Bandlegging etter naturvernlova og naturmangfaldlova

Følgjande område er freda etter naturvernlova og naturmangfaldlova:

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

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

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

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

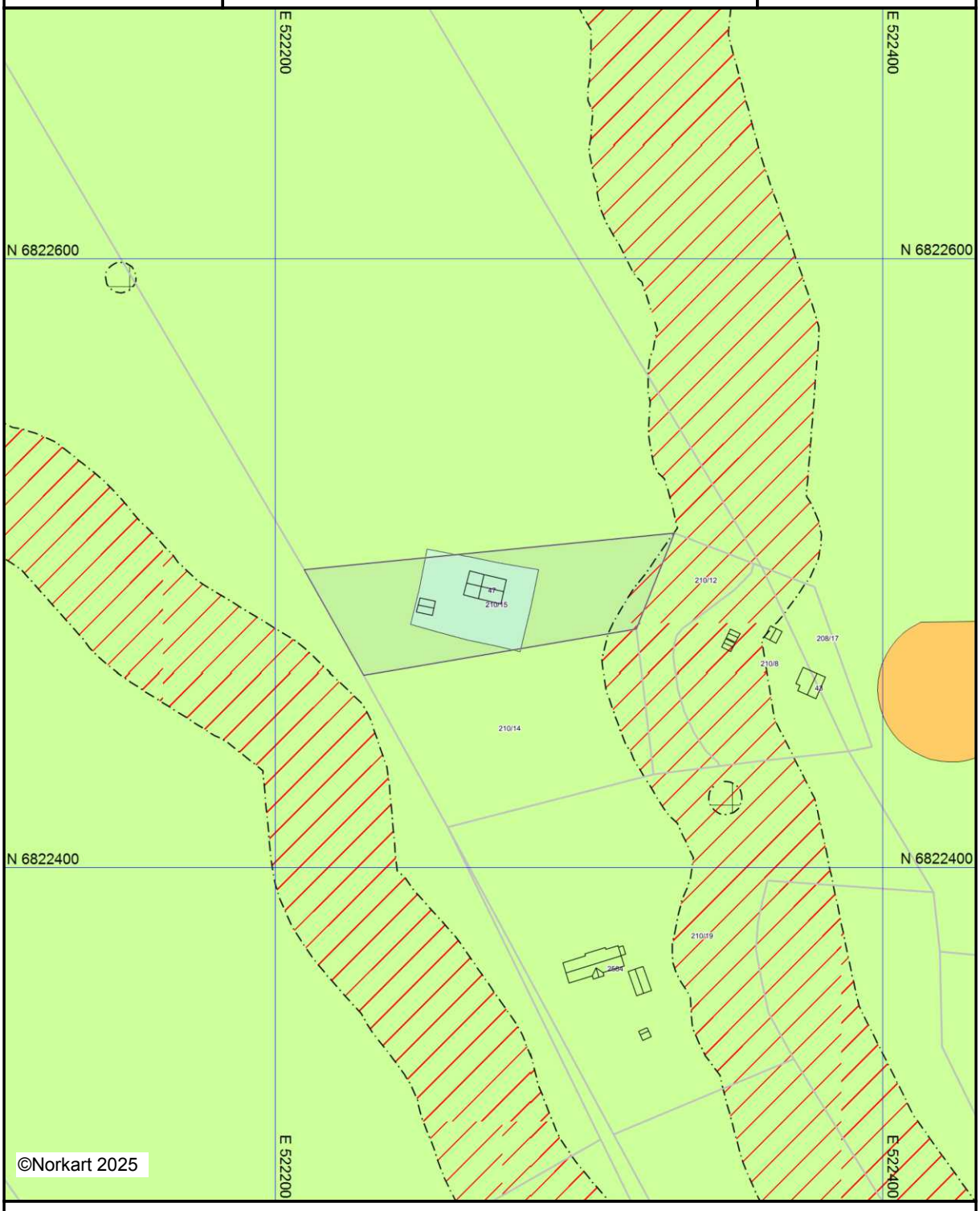
Nord-Fron kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 210/15
Adresse: Bakkerudmyra 47
Utskriftsdato: 27.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



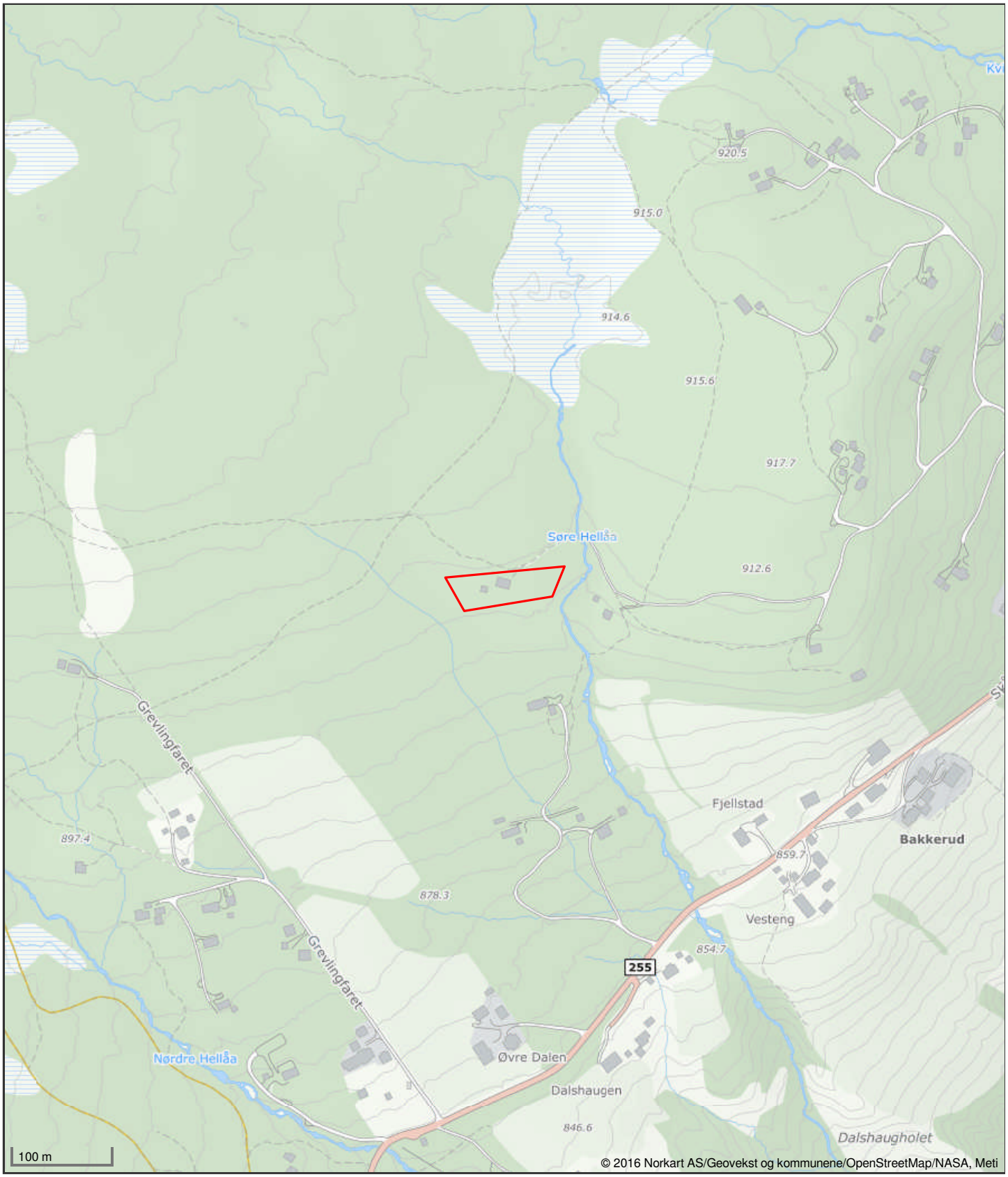
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 27.08.2025

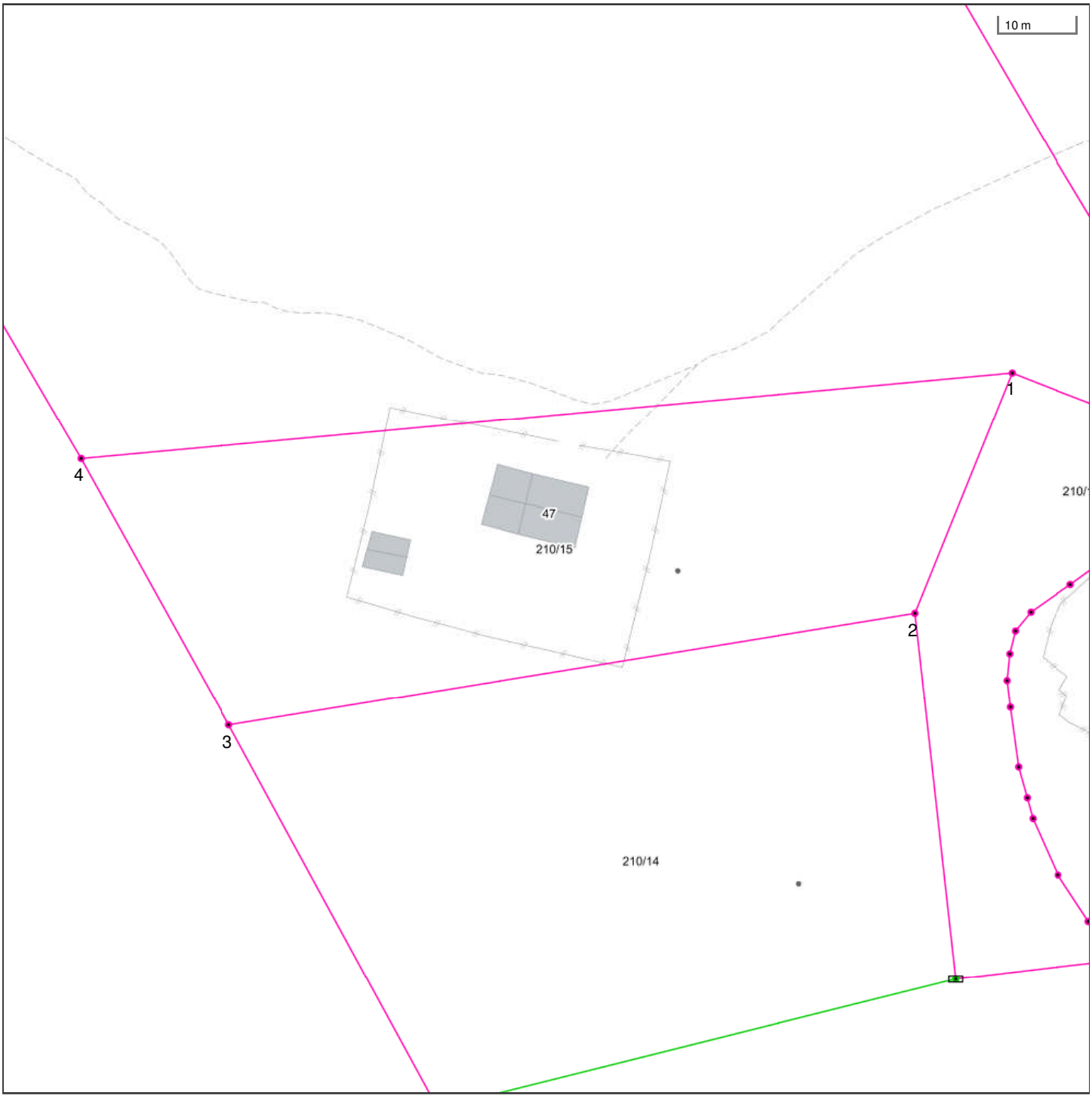
Oversiktskart for eiendom 3436 - 210/15//



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: 27.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3436 - 210/15//



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	3 555,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6822485,17	**Øst**	522271,72	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6822509,81	522331,41	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	122,50	
2	6822478,28	522318,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,93	
3	6822463,08	522229,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	91,14	
4	6822497,8	522209,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,83	

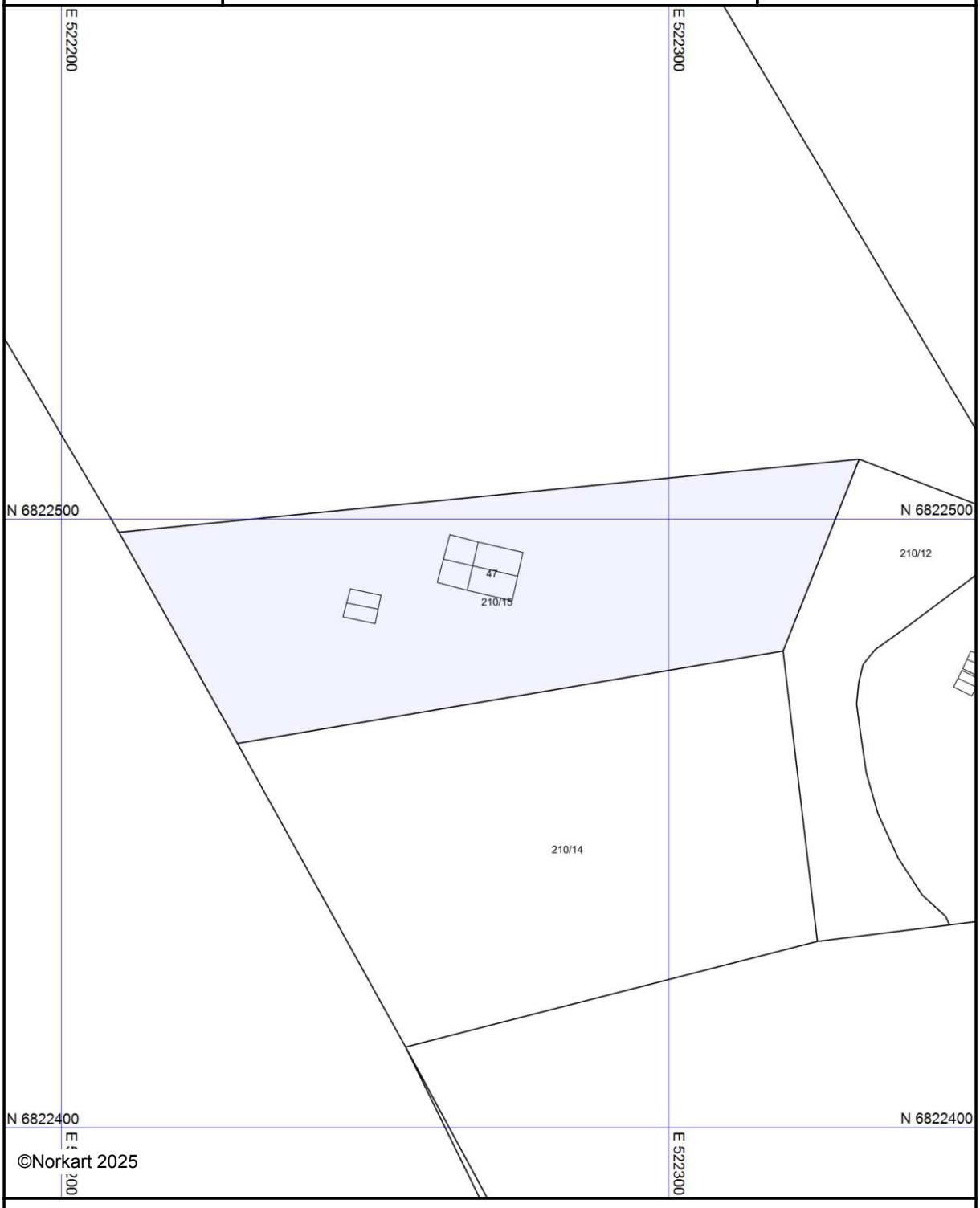
Nord-Fron kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 210/15
Adresse: Bakkerudmyra 47
Utskriftsdato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL19

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

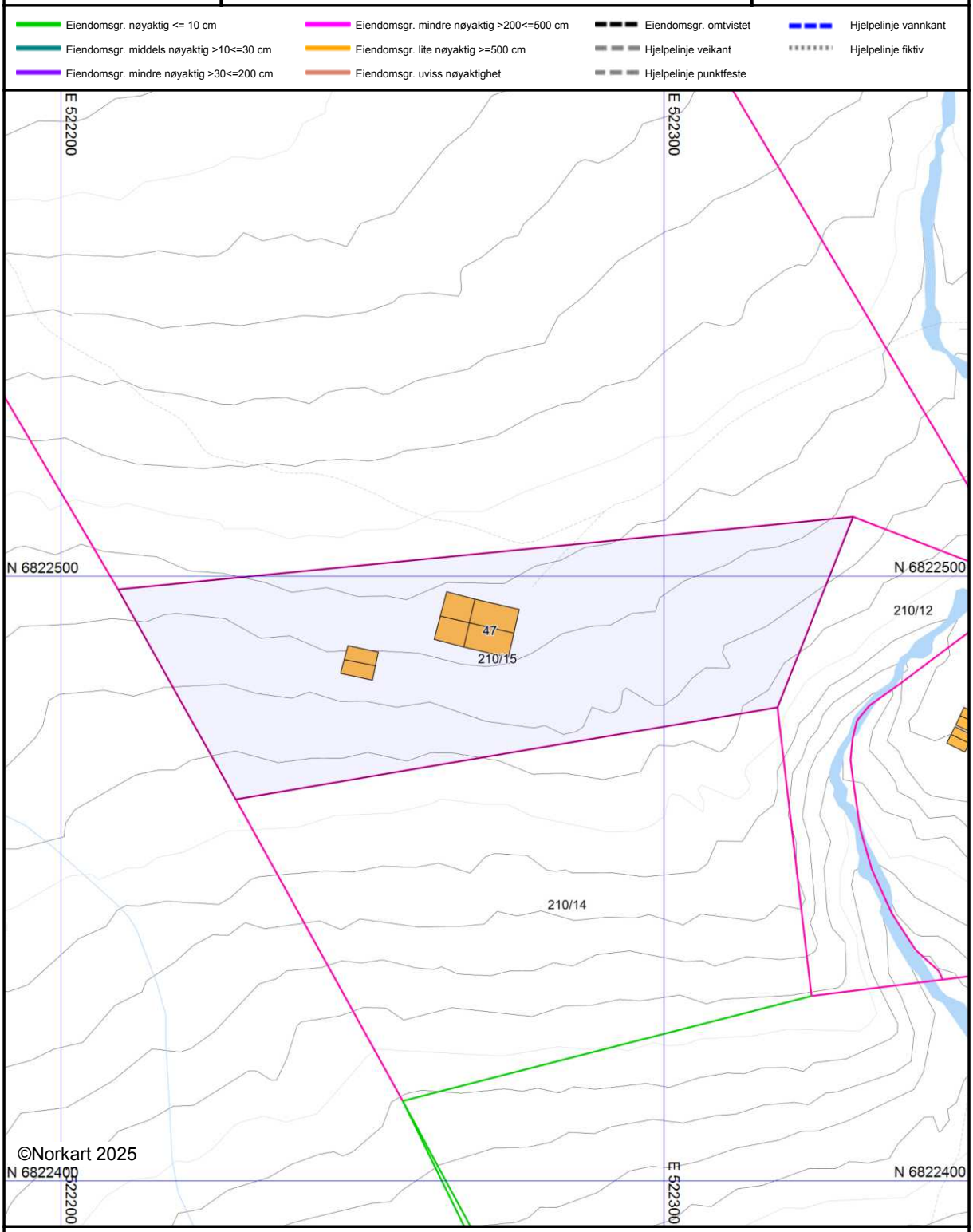
Nord-Fron kommune

Grunnkart

Eiendom: 210/15
Adresse: Bakkerudmyra 47
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

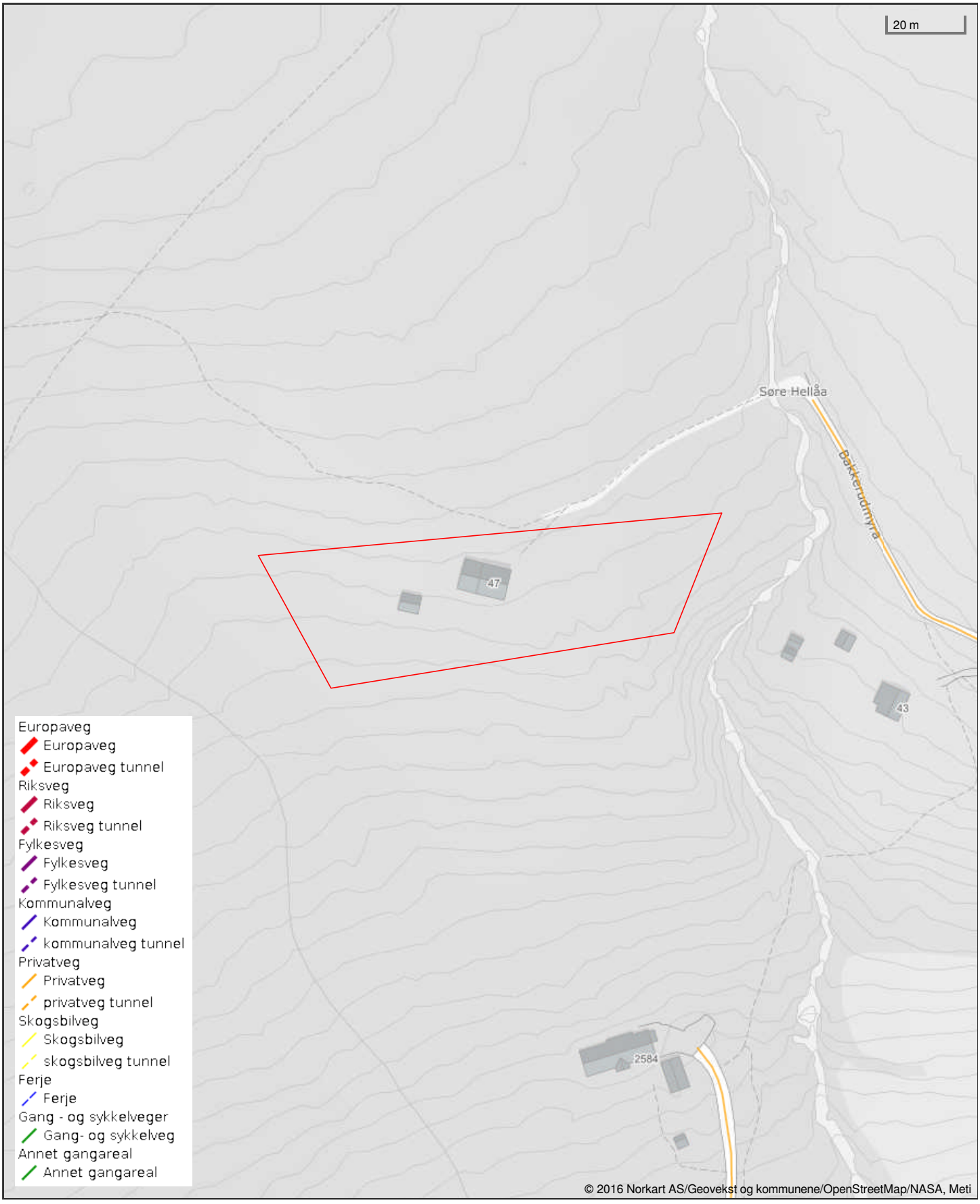
UTM-32



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

Utskriftsdato: 27.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3436 - 210/15//



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

Nord-Fron kommune

Ledningskart

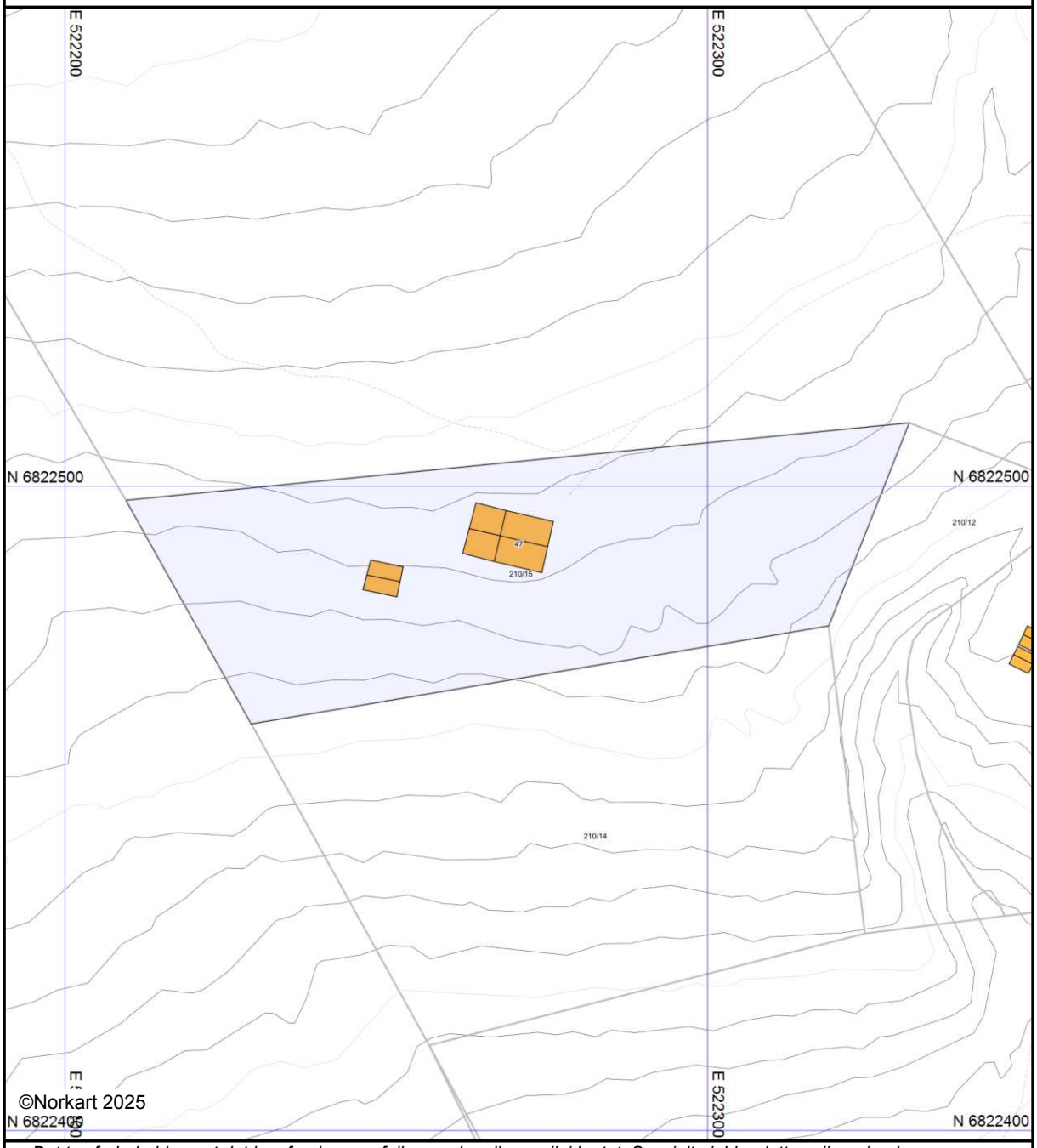
Eiendom: 210/15
Adresse: Bakkerudmyra 47
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

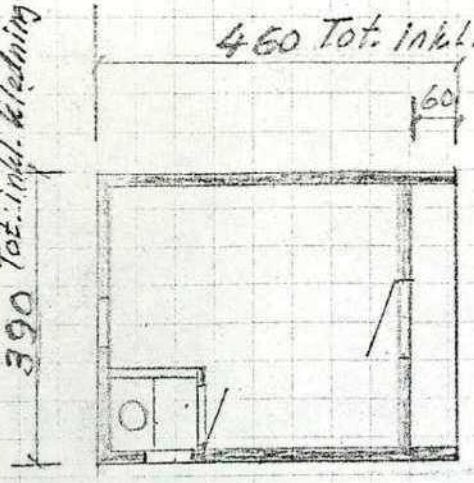
UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

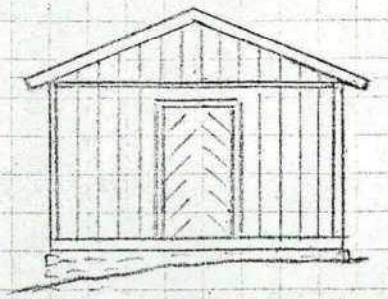
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



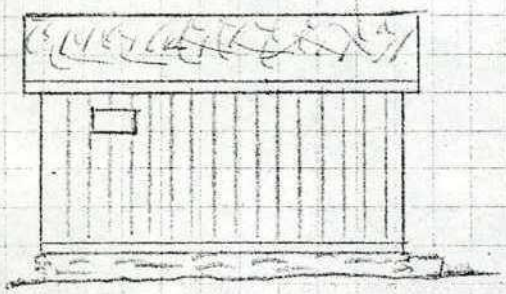
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



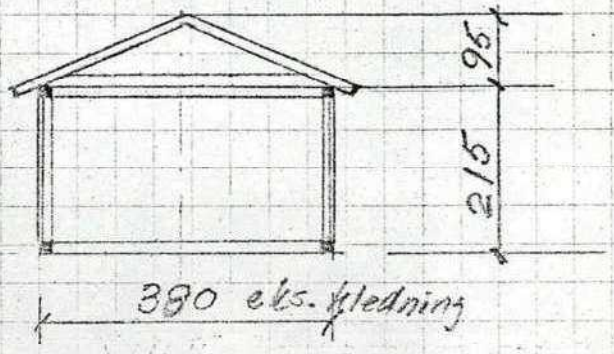
Plan



Fasade Øst



Fasade Syd

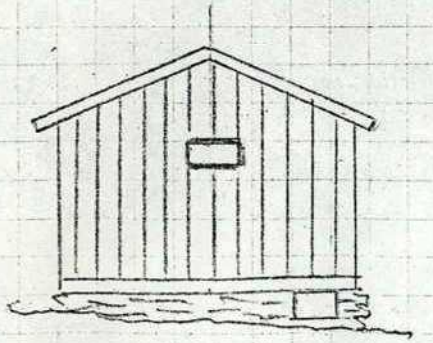


Snitt

Kledning: Tömmermannspanel m/ukantet overligger.

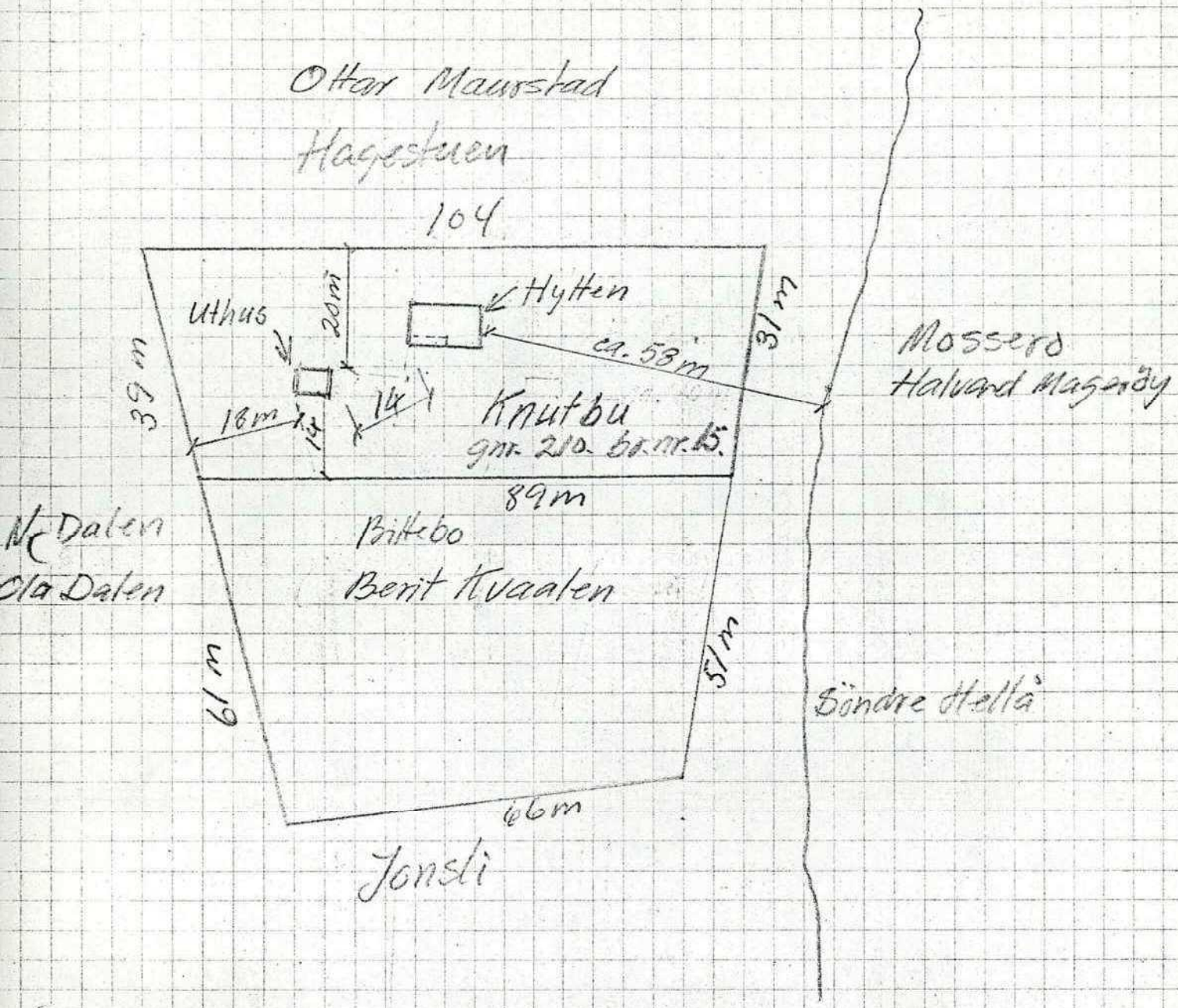
Tak : Torv m/plast under.

Godkjent i møte 12/5-76
Fron Bygningsråd



Fasade Vest.

Knut Kvaalen
Knutbu gnr. 210 bnr. 15
Uthus M 1:100
25.4.76. Knut Kvaalen



Mrk.

Hytten vil få en pen beliggenhet og gli naturlig inn i terrenget på den angitte plassering.

Godkjent i møte 12/5-76
Fron Bygningsråd

N

S

Målestokk 1:1000

Asker 27/5-76

K. Kvaalen



Merk.

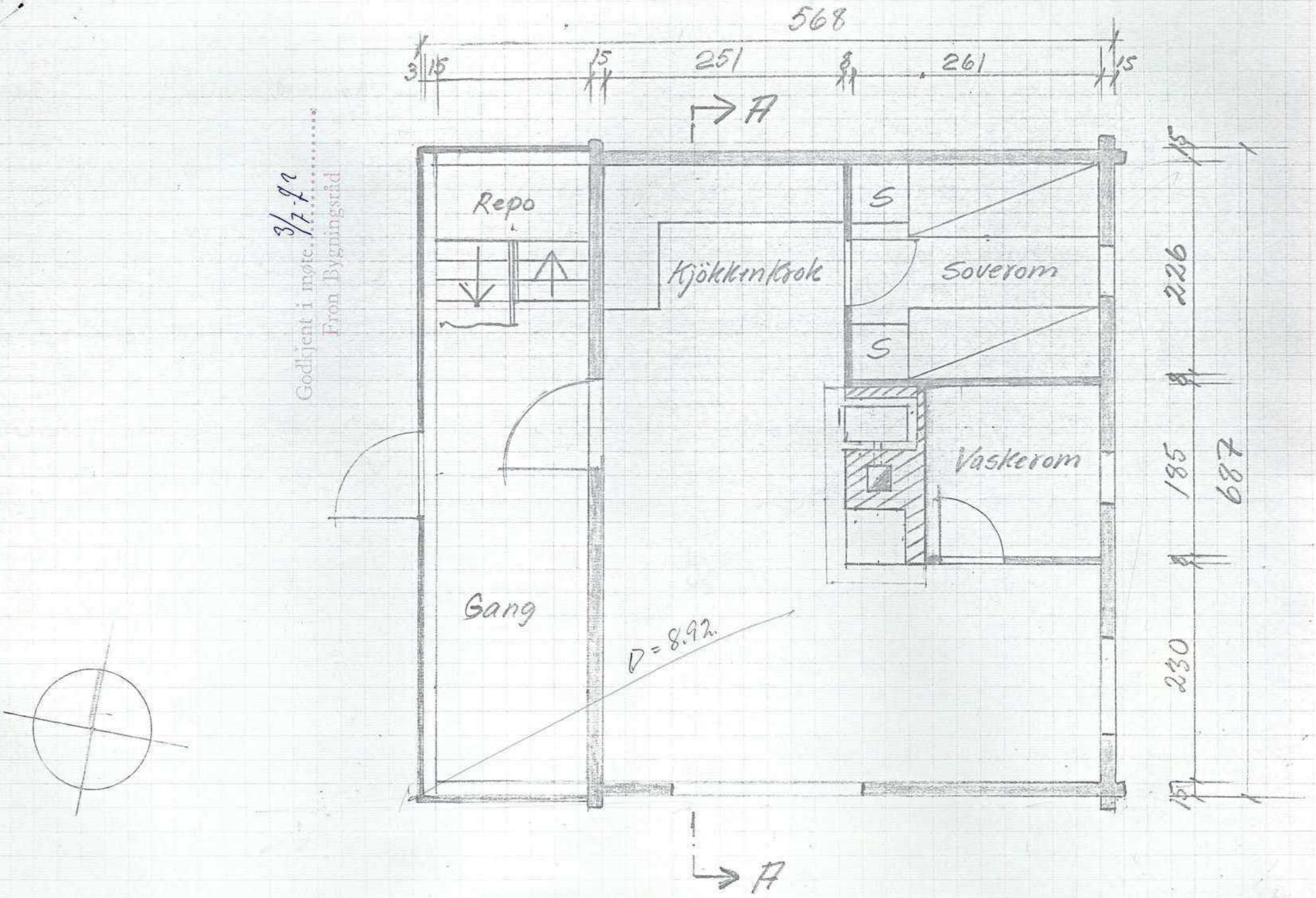
Hytten vil få en pen beliggenhet og gli naturlig inn i terrenget på den angitte plassering.

Godkjent i møte 3/7-72
Fron Bygningsråd

Målestokk 1:1000

Asker 27/5-72

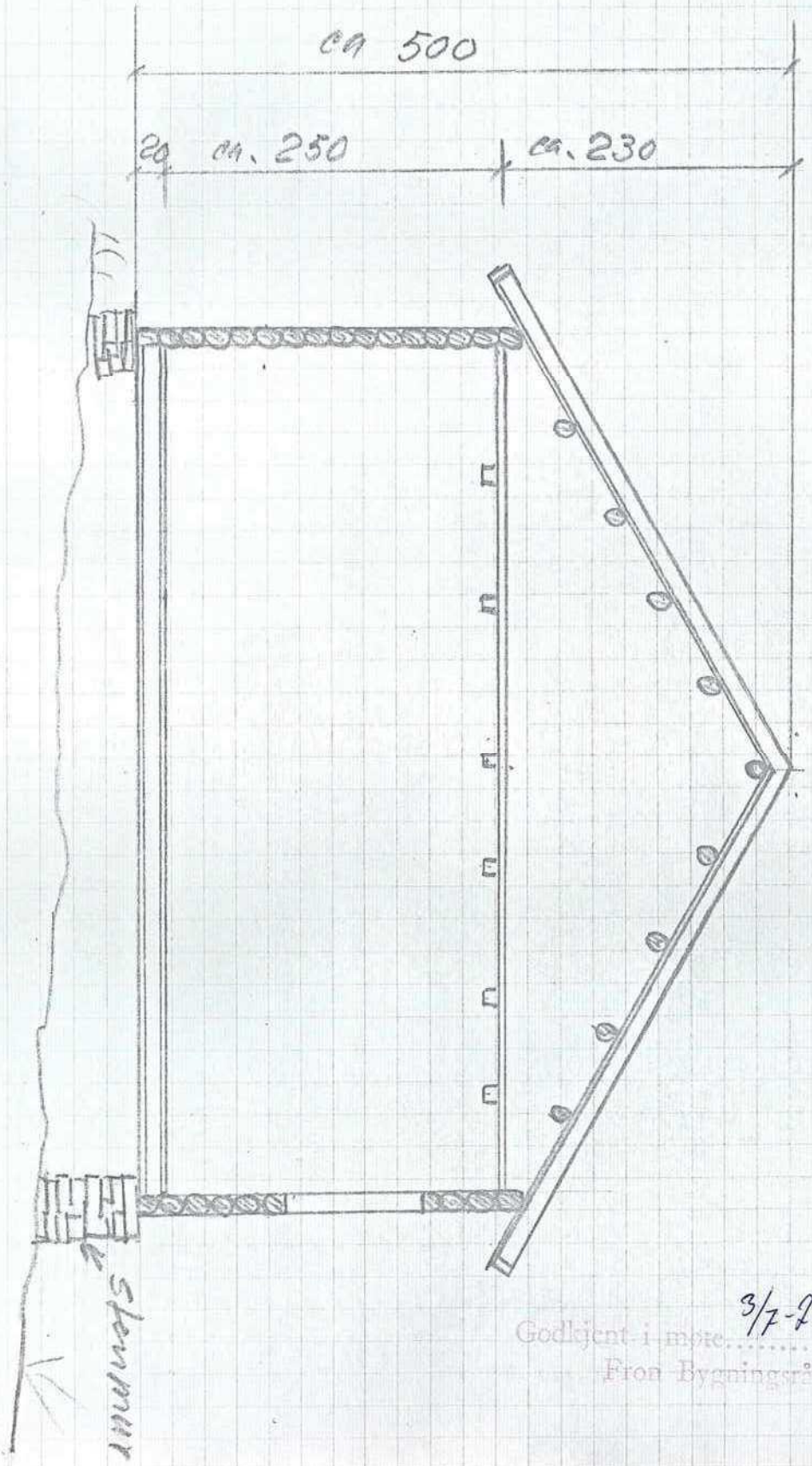
K. Knudsen



3/7-92

Godkjent i møte.....
Fron Bygningsråd

Knut Kvaalen
Hytte (Tidligere eldhus)



Sn 14 H-A

3/7-72

Godkjent i møte.....
Fron Bygningsråd

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pernille Enger Lunn 55251360
Vår referanse: 3818586/26985614
Bestilling: C3 2025-08-28 (5) 47

Dato
28.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1123794	200	6.10.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3436 NORD-FRON	210	2	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Retur til

Advokatfirmaet Thallaug ANS
Postboks 354
2602 Lillehammer

Org.nr. 950 522 550 Ref. 20708

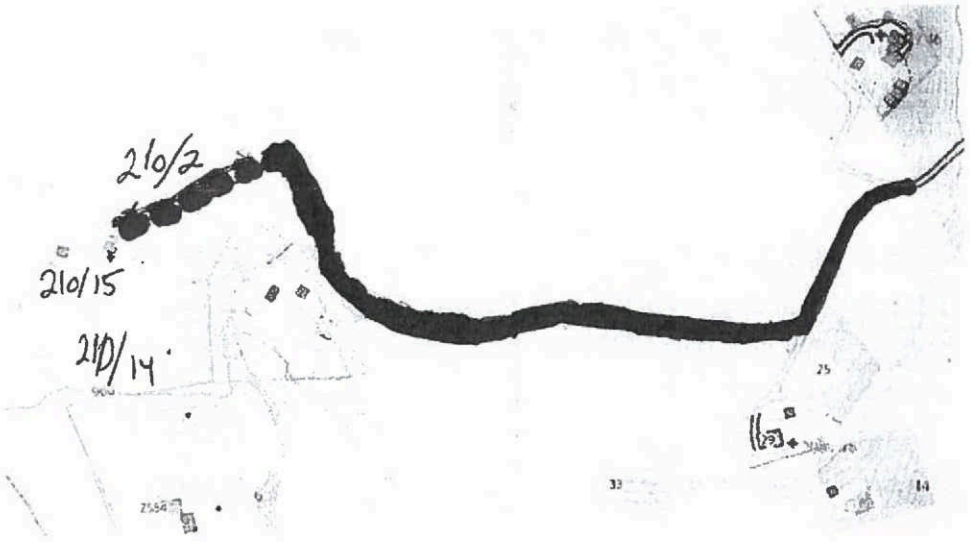
Rett fotokopi

Postboks 354 - 2602 LILLEHAMMER

ERKLÆRING

Gnr. 210, bnr. 14 og 15 har adkomstrett over gnr. 210, bnr. 2, og kan ferdes med traktor slik kommer fram av rød stiplet linje nedenfor.

Alle nevnte matrikkelenheter ligger i Nord-Fron kommune.



Nord-Fron, den 28/5 2022

Torbjørn Maurstad

Torbjørn Maurstad, fnr. 160256 [redacted]

Doknr: 1123794 Tinglyst: 06.10.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pernille Enger Lunn 55251360
Vår referanse: 3818583/26985599
Bestilling: C3 2025-08-28 (5) 49

Dato
28.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4526	18	17.7.1970	BESTEMMELSE OM VANNRETT

= 17

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3436 NORD-FRON	210	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/4526/17
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 10:31

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Fjelm kr 45 kan
Aur 17/7-197

Dok nr. 4526
Gudbrandsdal sorenskriverembete
17 JULI 1970

Skjøte

Undertegnede Ottar I. Maurstad

Skåbu i Fron født 26/2.1924
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Berit Kvaalen

Ånerudjordet 35 Asker født 9/4.1933
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Bittebu

g.nr. 210 br.nr. 14 av skyld mk. 0,01 i Fron herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 4.357,- (firetusintrehundreogfemtisju)

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser

Kjöperen har rett til å legge inn vann fra selgerens skogteig.

Skåbu den 15/7. 1970.

Ottar I Maurstad
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Ottar I. Maurstad
har underskrevet i vårt/min nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Johan Blåstad Synnøve Brendlikken

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Skåbu den 15/7. 1970

Ingna Maurstad.

Til vitterlighet:

1. Johan Blåstad
2. Synnøve Brendlikken kfr

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pernille Enger Lunn 55251360
Vår referanse: 3818584/26985604
Bestilling: C3 2025-08-28 (5) 48

Dato
28.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4527	18	17.7.1970	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3436 NORD-FRON	210	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Avskrift av Dagbok nr. 4527
Hjelpedok. til

Nr.4527/70 Påtegn. på festekontr.dbf.nr.1385/39 30 DES. 1970

sålydende:

For festet gjelder videre følgende betingelser:

Festeren har selv å holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Så lenge lån av Statens Landbruksbank hviler på husene, skal:

A. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke medmindre fastsettelsen er foretatt av offentlig prismyndighet eller ved skjønn.

C. banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å ønte ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

D. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere feste-tid er avtalt.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, for såvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Videre vikes prioritet med panteretten for eldre enn 1 års forfallen festeavgift.

Otta den 2/12 1970

Andreas Nærstad
grunneier

Ole E. Nærstad
fester

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pernille Enger Lunn 55251360
Vår referanse: 3818587/26985619
Bestilling: C3 2025-08-28 (5) 50

Dato
28.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1123805	200	6.10.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3436 NORD-FRON	208	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett fotokopi

Retur til

Advokatfirmaet Thallaug ANS
Postboks 354
2602 Lillehammer

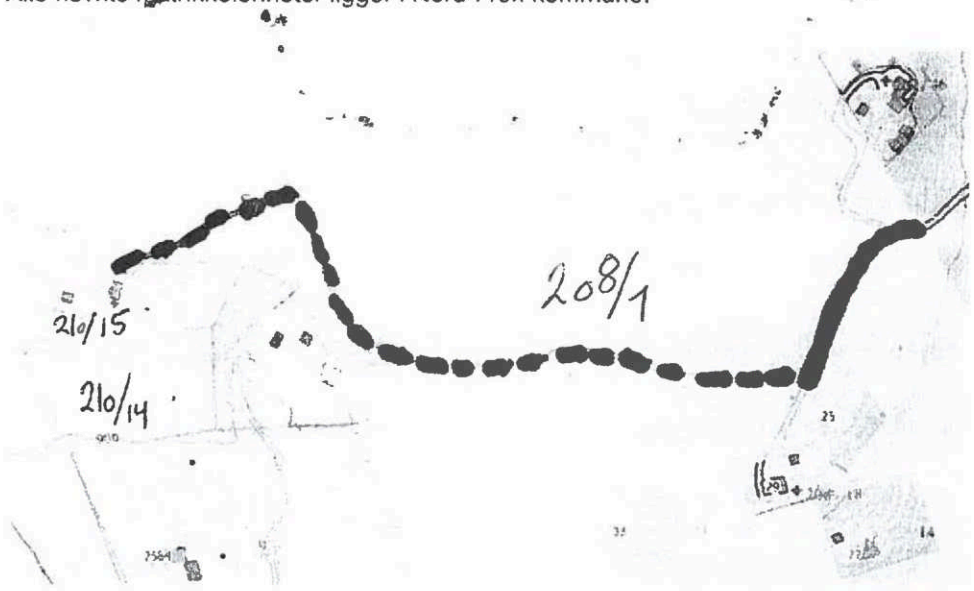
Org.nr. 950 522 550 Ref. 20708

Doknr: 1123805 Tinglyst: 06.10.2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Gnr. 210, bnr. 14 og 15 har adkomstrett over gnr. 208, bnr. 1, og kan ferdes med bil slik det kommer fra av rød heltrukken linje og med traktor slik kommer fram av rød stiplet linje nedenfor.

Alle nevnte matrikkelenheter ligger i Nord-Fron kommune.



Nord-Fron, den 9/4 2022

Liv Berit S. Heide
Liv Berit Solbjørg Heide,
fnr. 100455 [redacted]

Jan Heide
Jan Heide,
fnr. 261247 [redacted]

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:
Bakkerudmyra 47, 2643 Skåbu
Gnr. 210, Bnr. 15 og Gnr. 210, Bnr. 14, Nord-fron kommune.

Oppdragsnummer:
55251360

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Pernille Enger Lunn

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

E-post: pernille.lunn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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