



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GÅLÅLIA 230

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

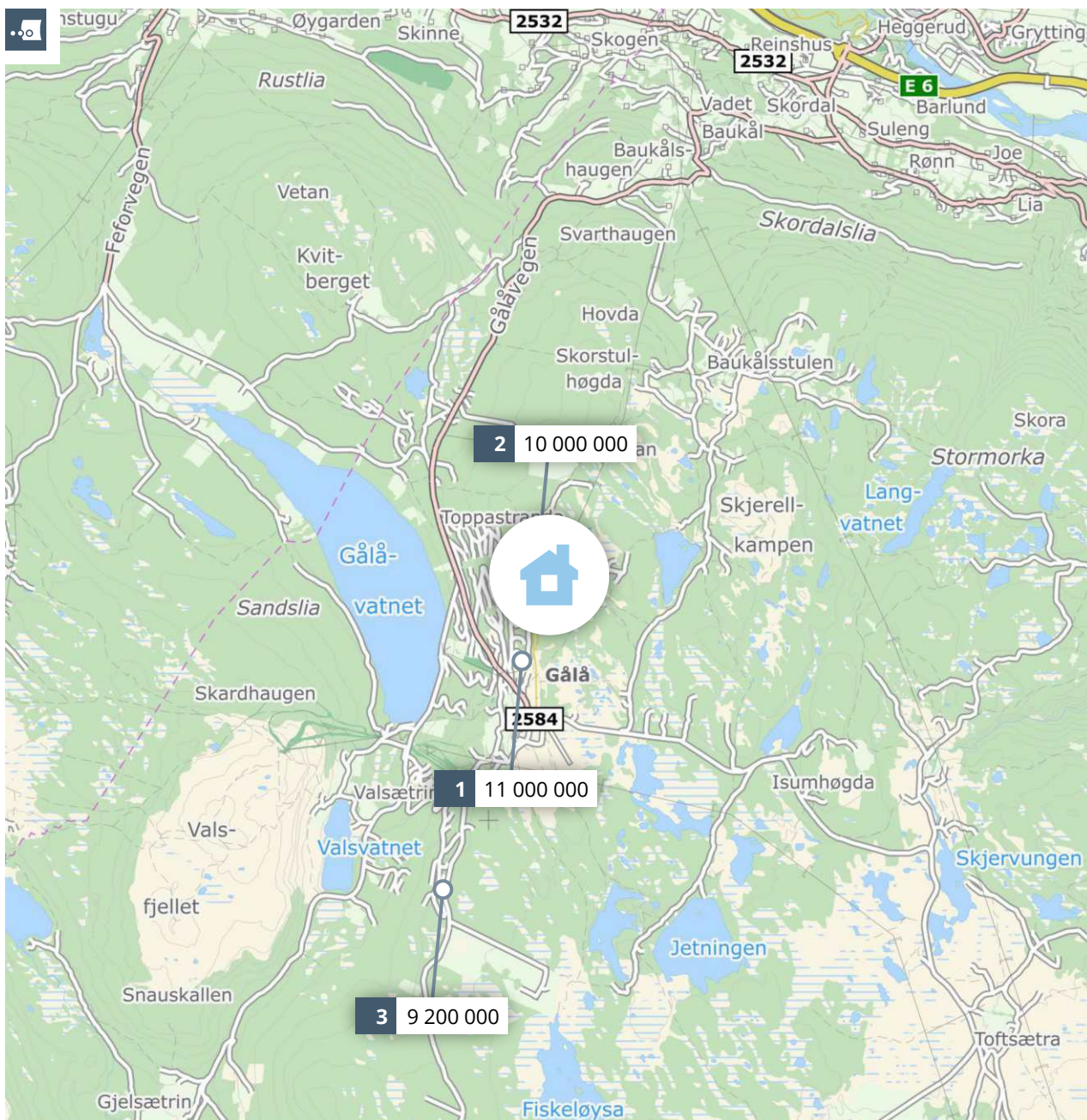
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **GÅLÅLIA 230**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 23.01.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Gålålia 230, 2646 GÅLÅ

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 41 BNR 235 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3438 SØR-FRON GRUNNKRETS BAUKHOL

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	58 659
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m²	- m²	- m²	30 m²	179 m²	- m²
Tomt						2 105 m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bøygen 24 187 m² 2017 2 235 m² 4 sov	07.10.2024	12 000 000	11 000 000	0	11 000 000	58 824
2 Langslåvegen 197 201 m² 2011 4 300 m² 4 sov	12.04.2016	10 750 000	10 000 000	-	10 000 000	49 751
3 Valslivegen 216 174 m² 2006 2 928 m² 5 sov	27.07.2023	9 400 000	9 200 000	0	9 200 000	52 874

Påkostet og innholdsrik tømmerhytte med attraktiv beliggenhet øverst i Gålålia. Hytta har meget gode solforhold, flott utsikt mot Jotunheimen og umiddelbar nærhet til skiløyper.

Hytta er arkitekttegnet og har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med alt på ett plan. Hytta inneholder: entré, gang, stue, kjøkken/spisestue, mellomgang, TV-stue, 2 bad, badstue, WC-rom, 4 soverom og vaskerom/teknisk rom.

Eiendommen har en stor, eiet tomt på over 2,1 mål med rolige og skjermede omgivelser.

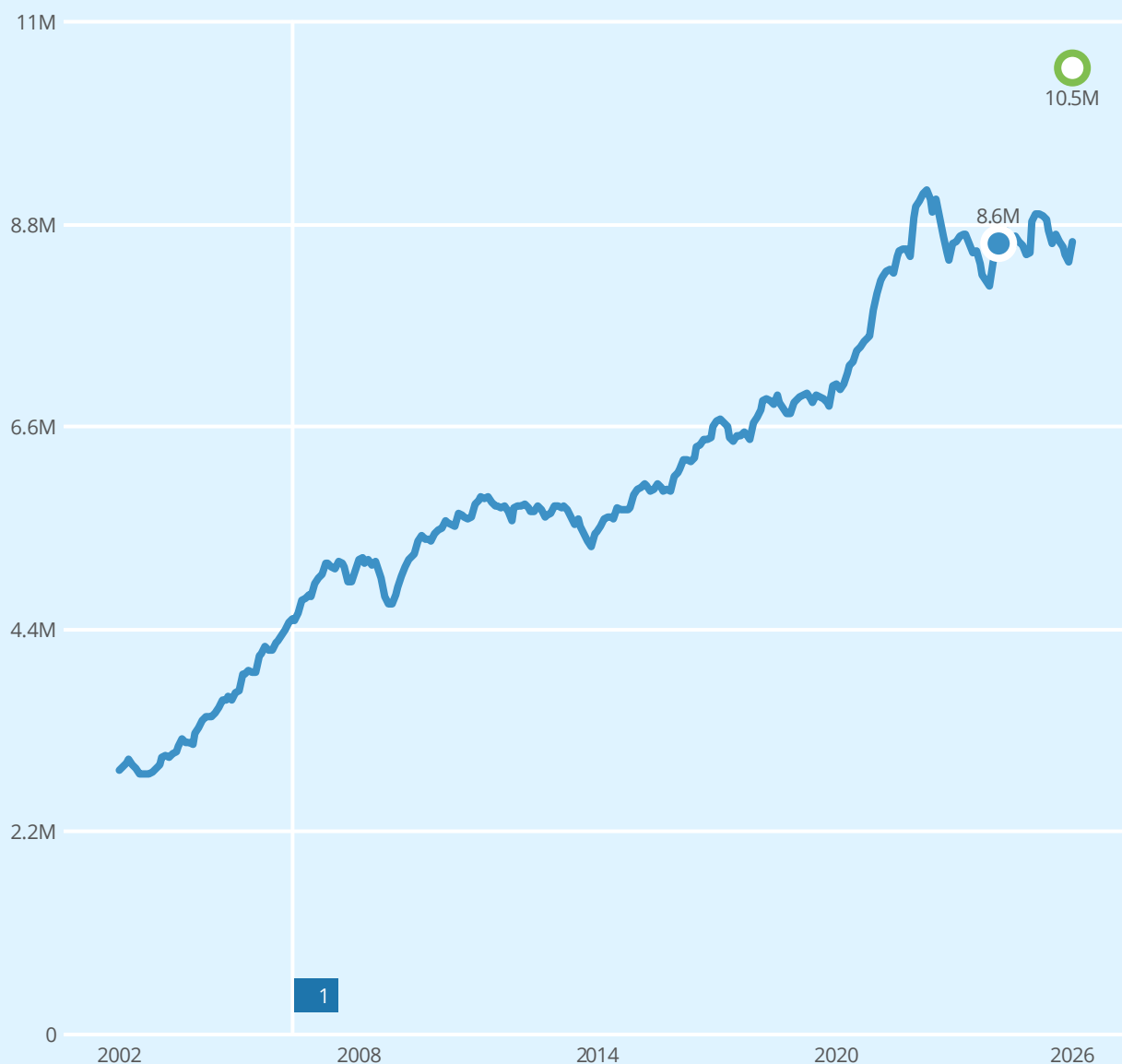
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
29.11.2023	29.03.2024	31.03.2025	8 700 000	8 600 000	0	8 600 000	2
05.12.2002		05.12.2002	-	790 000	-	790 000	3

2

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3

Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



Fritidsboliger til salgs i BAUKHOL grunnkrets nå

**2 481 000**

Prisantydning i snitt

2.6M

2.4M

2.3M

Annonnene har i
snitt ligget ute i**131**
dager

Fritidsboliger solgt i BAUKHOL grunnkrets siste 12 mnd

**2 818 000**

Prisantydning i snitt

3.0M

2.9M

2 733 000

Salgspris i snitt

2.6M

Solgt i snitt
i løpet av**235**
dager

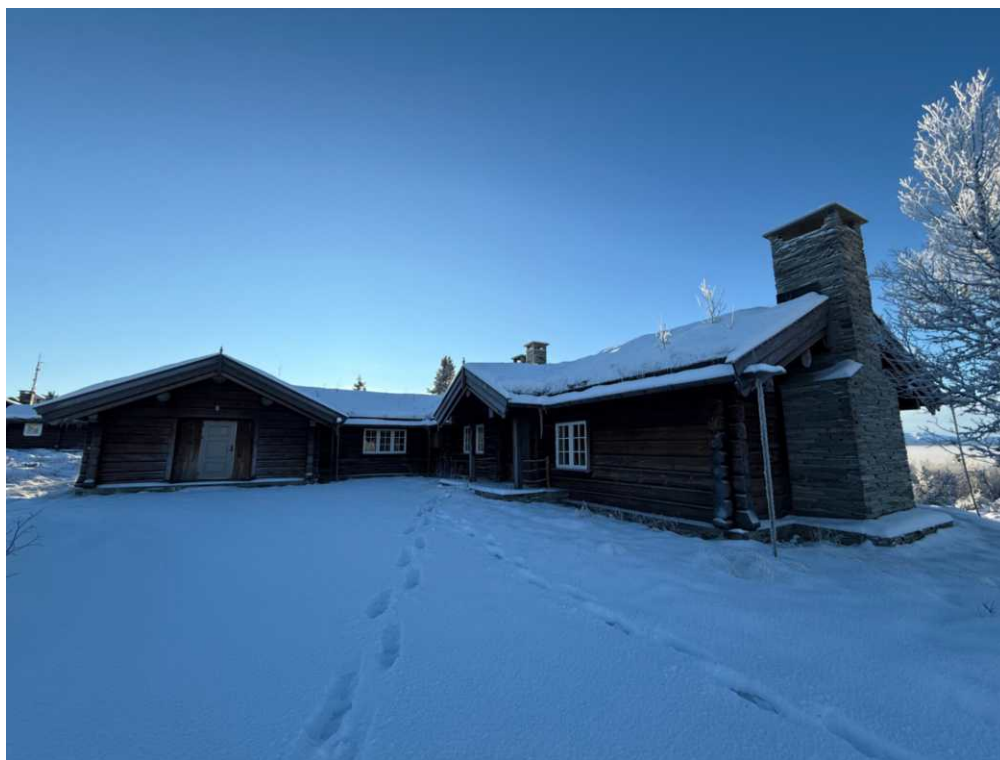
for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gålålia 230 , 2646 GÅLÅ
 SØR-FRON kommune
 gnr. 41, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 22339-1204

Referansenummer: NJ7953

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Carl Magnus Håvemoen

Vår ref: Carl Magnus
Håvemoen



 **LILLEHAMMER
TAKST**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810



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 bygningssakkyndige 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor fritidsbolig oppført i tømmer på toppen av Gållå.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet tre avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.

Avvikene som gir TG3 omhandler membran/tettesjikt på begge bad og utlekkede ledninger i tak på kjøkken (elektrisk anlegg). Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.

Boligen har takrenner av treverk, nedløp av kjetting og blekk av metall/kobber.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

Boligen har takkonstruksjon av sperrer opplagret på åser (full takhøyde) og deler med nedsenket himling med kaldtloft over.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Boligen har veranda bygget av treverk i front og støpte plattinger ved inngangspartier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og skiferfliser. Veggene har trepanel/tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er ferdigattest.

Boligen har elementpiper og to åpne peiser.

Boligen har en liten tretrapp med to trinn ned til stue.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med badstu:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser i dusjonen og panel/tømmer på resten. Taket har panel.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med overpåliggende servanter og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser i dusjonen og panel/tømmer på resten. Taket har panel.

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

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med ovenpåliggende servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er fryseskap, oppvaskmaskin og gasskomfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

-Kjølerom med furu på gulv, vegger og tak (kjølerom var ikke i bruk ved befaring).

-Toalettrom med skiferfliser på gulv, panel/tømmer på vegger og panel i himling.

Det er gulvstående toalett og servant.

-Badstue med flislagt gulv og panel på vegger/himling. Det er plassbygde trebenker og badstudør i glass.

Badstuovn (ikke funksjonstestet).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i gang og teknisk-rom.

Det er avløpsrør av plast i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes.

Varmtvannstanken er på ca. 380 liter og plassert på teknisk rom.

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer. Boligen har varmestyringsanlegg fra Sikom.

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Dreneringen er fra 2007.

Bygningen har betonggrunnmur innkledd med skifer.

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

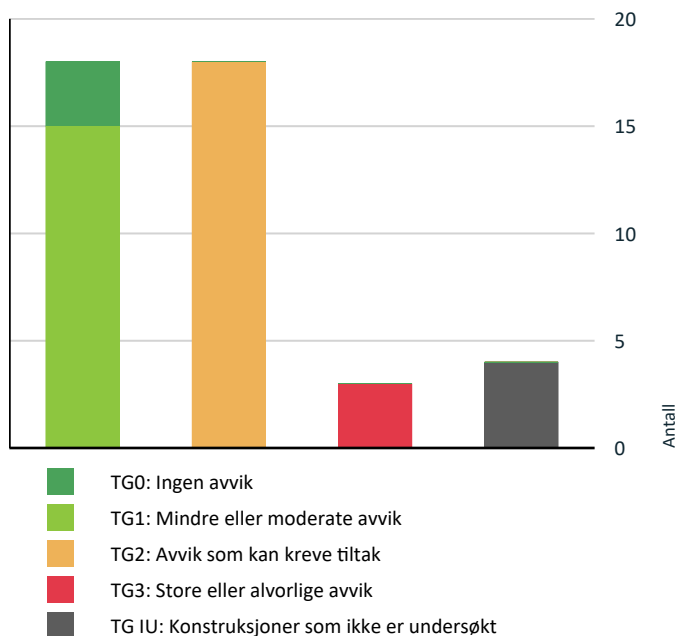
Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Det foreligger ferdigattest for boligen datert, 02.01.2023.

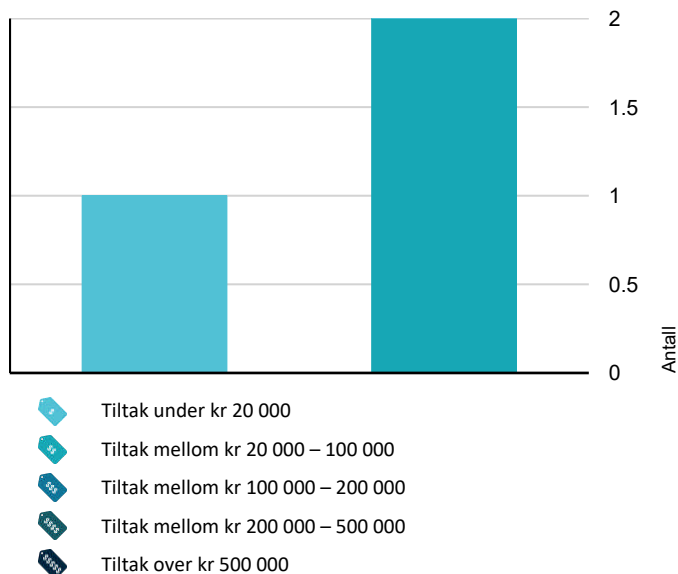
Sammendrag av boligens tilstand

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

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2007. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v. er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmål. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad med badstu. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad med badstu. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Mus [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad med badstu. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad med badstu. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad med badstu. > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå, grunnet snø.
Vurdert på alder og materialer.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

-Torvtak over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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.

Konsekvens: Når takteking 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.



Tak.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner av treverk, nedløp av kjetting og blekk av metall/kobber.

Tilstandsrapport

NB: Det er usikkert om det er montert takstige for feier på tak, dette bør undersøkes nærmere når taket er snøfritt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av sperrer opplagret på åser (full takhøyde) og deler med nedsenket himling med kaldtloft over.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

-Deler av boligen har flat himling med kaldtloft og det er ikke funnet tilkomst for inspeksjon av kaldtloft (ikke inspisert).

Det er ikke funnet fuktskjolder eller andre avvik under himlinger med kaldtloft over.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Flat himling med kaldtloft over.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

-Det er observert fuktskjolder innvendig på tømmer og madrass under vindu på soverom mot sør/øst. Blekk utvendig under dette vinduet har flyttet seg litt til siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det anbefales nærmere undersøkelser av tetting rundt/under dette vinduet, da det er observert fuktskjolder på tømmer og madrass under vinduet. (Det ble målt etter fukt på befaringsdagen uten å måle unormale verdier). Konsekvens er utettheter ved nedbør som kan forårsake fukt og råteskader over tid.

Tilstandsrapport



Blekk utvendig.



Fuktskjolder på tømmer og madrass.



Måling etter fukt.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda bygget av treverk i front og støpte plattinger ved inngangspartier.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Veranda.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og skiferfliser. Veggene har trepanel/tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

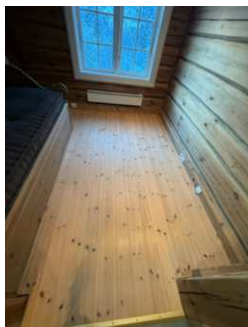
-Det er observert fuktskjolder på tømmer under vindu på soverom, se punkt "vinduer" for ytterligere informasjon.

-Det er observert noe knirk i furugulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Knirk i gulv oppstår vanligvis når to materialer gnisser mot hverandre under bevegelse, ofte på grunn av friksjon eller manglende stabilitet i gulvkonstruksjonen. Dette kan skyldes ulike faktorer som slitasje, løse innfestinger, ujevnt underlag, eller endringer i temperatur og luftfuktighet.



Furugulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon er ferdigattest.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpiper og to åpne peiser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er observert riss i konstruksjonen til peisen på kjøkkenet.

-Det mangler knist-fanger på begge peiser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det anbefales å følge med på bevegelser på peisen som kan kreve tiltak.

-Det anbefales å montere gnistfanger på åpne peiser, konsekvens er at gnister og glør kan sprute ut på gulvet som gir økt risiko for svimerker og brann.



Riss i peis.



Manglende gnist-fanger.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en liten tretrapp med to trinn ned til stue.



Liten trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Mus

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er observert mye museavføring under kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det anbefales nærmere undersøkelser av omfang, for å vurdere eventuelle tiltak. Konsekvens av eventuelle mus i boligen kan være knyttet til helse, lukt og skader.



Museavføring på kjøkken.

VÅTROM

ETASJE > BAD MED BADSTU.

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

Tilstandsrapport



Bad.

ETASJE > BAD MED BADSTU.

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsonen og panel/tømmer på resten. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

-Det er dør i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

-Vær oppmerksom på fukt og vannbelastningen på døren. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Konsekvens er fukt og råteskader på dør, foringer og listverk over tid.



Dør i våtsonen til dusj

ETASJE > BAD MED BADSTU.

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Det er målt tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone og membrankant ved dør kan ikke konstanteres (noe synlig fugemasse).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det anbefales nærmere undersøkelser om det er oppbrett av membran bak eikelist ved dør. -Tiltak vil være å etablere en membran kant på innsiden av dørterskel, som sikrer badet ved en eventuell lekkasje.

Et bad med manglende/reduert fall til sluk utenfor dusjsone blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport



Det anbefales nærmere undersøkelser av membran bak eikelist.



Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone.

ETASJE > BAD MED BADSTU.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Våtsoner på vegger utenfor dusjsonen og bak vask er kledd med trepanel og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift. Det er ikke registrert fuktutslag eller skade ved befarings. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen (TG3).

-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt (TG2).

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

For å lukke avviket må for eksempel baderomsplater monteres på vegg i våtsoner utenfor dusj.

Manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg.

Kostnadsestimat for montering av baderomsplater i våtsoner utenfor dusjsonen bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

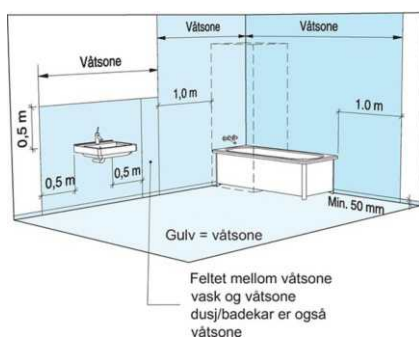
Tilstandsrapport



Manglende membran/tettesjikt i våtsoner.



Manglende membran/tettesjikt i våtsoner.



Våtsoner bad.



Sluk.

ETASJE > BAD MED BADSTU.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med overpåliggende servanter og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD MED BADSTU.

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

-Det er ingen synlig tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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



Tett ved dør for tilluft.

ETASJE > BAD MED BADSTU.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (tømmervegger). Det ble søkt etter fukt på overflater uten å måle unormale verdier.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsonen og panel/tømmer på resten. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er vindu og dør i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

-Vær oppmerksom på fukt og vannbelastningen på vinduet og døren. Uegnete materialer bør fuktbeskyttes. Konsekvens er fukt og råteskader på vindu/dør, foringer og listverk over tid.



Dør og vindu i våtsone til dusj.

ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Det er målt tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone med noe motfall i hjørnet mot nord og membrankant ved dør kan ikke konstanteres (noe synlig fugemasse).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det anbefales nærmere undersøkelser om det er oppbrett av membran bak eikelist ved dør. -Tiltak vil være å etablere en membran kant på innsiden av dørterskel, som sikrer badet ved en eventuell lekkasje.

Et bad med manglende/reduert fall til sluk utenfor dusjsone blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Det anbefales nærmere undersøkelser av membran bak eikelist.



Noe motfall mot nordre hjørnet.

ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Våtsoner på vegger utenfor dusjsonen og bak vask er kledd med trepanel og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til teknisk forskrift. Det er ikke registrert fuktutslag eller skade ved befaring. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen (TG3).

-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt (TG2).

Tilstandsrapport



Tett ved dør for tilluft.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i gang bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.



Inni vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er fryseskap, oppvaskmaskin og gasskomfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er enkelte løse fronter på kjøkkenet (løse hengsler).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påberegnes enkelte justeringer og festing av hengsler med tanke på generell brukbarhet.

Tilstandsrapport



Løse hengsler.

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom med furu på gulv, vegger og tak (kjølerom var ikke i bruk ved befaring).

Kjølerom er en risikokonstruksjon og ved små utettheter i oppbyggingen vil det fort kunne bli skjulte kondensskader når kald luft møter varmere overflater.

Takstmann fant ingen synlige skader på befaringen, dette betyr ikke at det kan være skjulte skader med tanke på alderen.



Kjølerom.

ETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat montert på yttervegg (ikke funksjonstestet).
Vurdert på alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

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

-Konsekvens kan være service/utskifting.

Tilstandsrapport



Aggregat til kjølerom.

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med skiferfliser på gulv, panel/tømmer på vegger og panel i himling.
Det er gulvstående toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Konsekvens av dårlig ventilering er dårlig utskifting av forurenset luft.



Manglende tilluft under dør.

ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue med flislagt gulv og panel på vegger/himling. Det er plassbygde trebenker og badstudør i glass.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

-Det er kun observert lufting under dør.

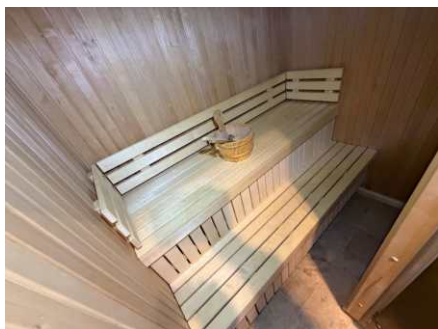
Det bør være 2 ventiler til badstu. En lavere (inntak) og en øvre (utløp) ventil for å gi god luftstrøm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Riktig ventilering av badstuen regulerer lufttemperaturen ved å tilføre frisk luft til badstuen og skyve ut gammel, stagnert luft.

Tilstandsrapport



Badstu.

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn (ikke funksjonstestet).
Vurdert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

-Konsekvens kan være service/utskifting.



Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i gang og teknisk-rom.

NB: Det mangler pyntedeksel på rørskap i gang.



Rørskap entre.



Rørskap teknisk-rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Det er ikke observert ventiler på vegg eller vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

-En bygning skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 380 liter og plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er observert irr på koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det anbefales å følge med på koblinger med irr. Selv om kobber ikke ruster, kan irr tyde på en liten lekkasje. Konsekvens er plutselig lekkasje som krever utbedring.



Irr på kobling.



Varmtvannsbereder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer. Boligen har varmestyringsanlegg fra Sikom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2007

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist perm med dokumentasjon for anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det er observert to koblingspunkter uten tildekning i himling på kjøkken, dette må tildekkes på forsvarlig måte av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet (TG3). Konsekvens er risiko for støt ved berøring.

Kostnadsestimat er for utbedring av nevnte avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Åpne kabler i himling.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

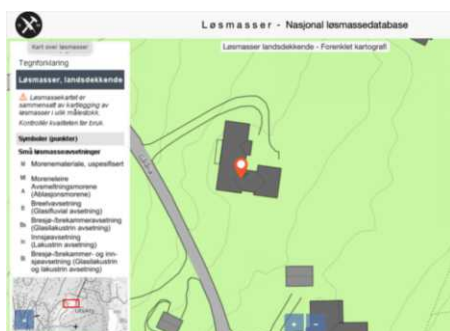
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Tilstandsrapport



Løsmassekart. ngu.no

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2007.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur innkledd med skifer.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

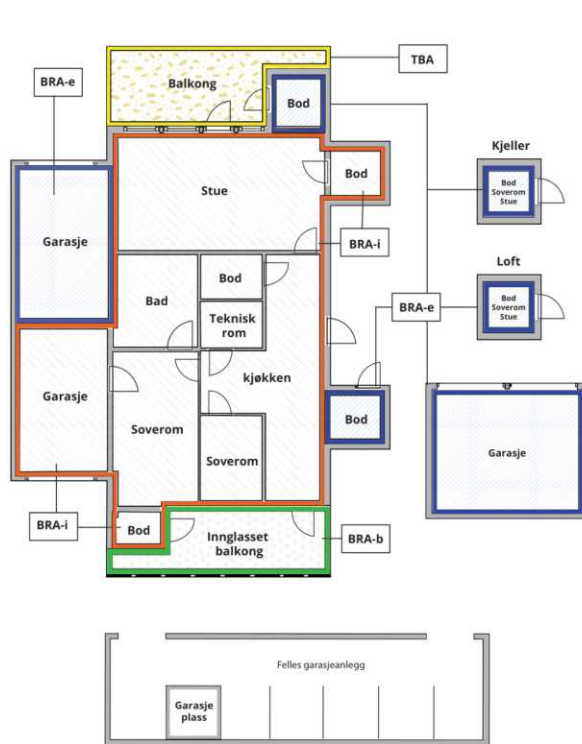
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	179			179	30
SUM	179				30
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, gang, kjøkken/spisestue, kjølerom, gang 2, soverom, bad med badstu., liten stue, gang 3, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad 2, badstue, soverom 4, teknisk rom		

Kommentar

TBA er veranda i front og støpt plate ved hovedinngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Det foreligger ferdigattest for boligen datert, 02.01.2023.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	165	14

Kommentar

Fritidsbolig S-ROM er kjølerom og teknisk rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3438 SØR-FRON	41	235		0	2105.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Gålålia 230							
Hjemmelshaver Suite 07 Uk Ltd							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta har adresse Gålålia 230 og har beliggenhet øverst i Gålålia.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ikke mottatt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.11.2025	Innhentet og leveres til megler.	Innhentet		Nei
Del med takstmann	10.12.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

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 undersøkelser.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/NJ7953>

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	<u>PRIVATMEGLER</u>	Oppdragsnr.	
Adresse			
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	<u>Mars 2025</u>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<u> </u> År <u> </u> Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			Polise/avtalenr.
Selger 1 Fornavn	<u>CORA</u>	Etternavn	<u>LUKAZ</u>
Selger 2 Fornavn	<u>KRISTIAN</u>	Etternavn	<u>GROTT</u>

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

KG 1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Det kommer nytt skolelag!
Så ski in over!!

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

19/6

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

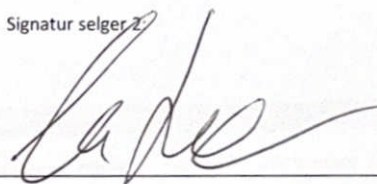
Dato 13.12.2025

Sted LONDON

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.11.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebyggt tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

KG

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000 med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Vernet

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

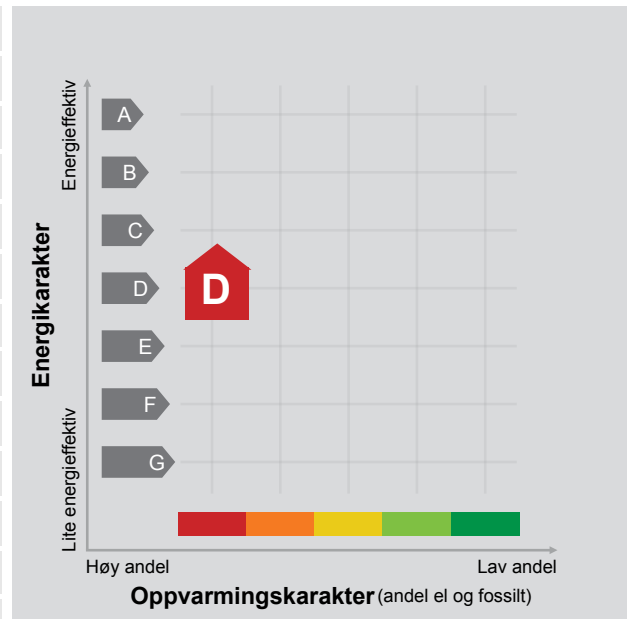
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ENERGIATTEST

Adresse	Gålålia 230
Postnummer	2646
Sted	GALA
Kommunenavn	Sør-Fron
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23557428
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	630012b9-21ac-4cfa-9181-df7b60de5d67
Dato	20.11.2023



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.energimerking.no.

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)

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gålålia 230
Postnummer: 2646
Sted: GÅLÅ
Kommune: Sør-Fron
Bolignummer: H0101
Dato: 20.11.2023 18:21:32
Energimerkenummer: 630012b9-21ac-4cfa-9181-df7b60de5d67

Kommunennummer: 3438
Gårdsnummer: 41
Bruksnummer: 235
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23557428

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.



SØR-FRON KOMMUNE

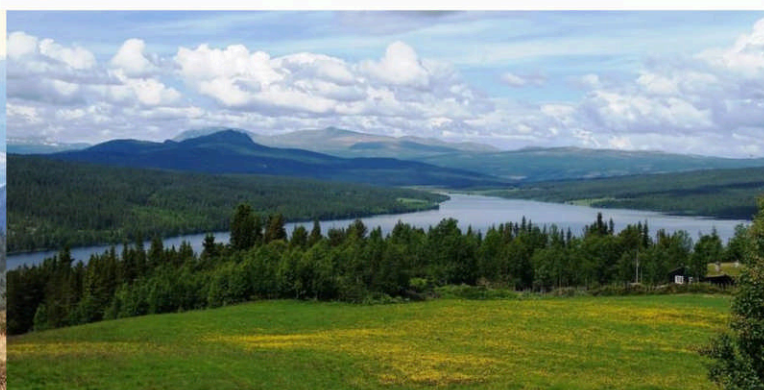
"Dalernes blomme"

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyre 9. februar 2016

K-sak 2/16



INNHold

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

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

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

INNLEDNING

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

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

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre planer innenfor planområdet.

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

Planen er inndelt i følgende formål:

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

Forkortelser:

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

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

§ 1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 1.1.1 Plankrav, bebyggelse og anlegg

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

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

Unntatt fra krav om reguleringsplan:

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

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

§ 1.1.2 Plankrav, LNF-områder

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

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

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

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

§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.6.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag

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

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

Vedlikehold av vegetasjonsbeltet til Gudbrandsdalslågen er grunneiers ansvar.

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

§ 1.6.2. Overvannshåndtering

Det stilles krav til gode faglige overvannsvurderinger ved regulering.

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.8 Energikilder (pbl § 11-9 nr. 3)

Det skal benyttes alternative fornybare energikilder i alle nye kommunale bygg over 300 m².

§ 1.9 Kulturminnevern

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

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

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

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

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

§ 2.1 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 2.1.1 Rammer for utbygging

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

2.1.2 Boligbebyggelse på Gålå

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

- Samlet bebygd areal (BYA) på hver tomt kan utgjøre inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig kan ikke samlet bruksareal (BRA) pr tomt overstige 250 m², hvorav 30 m² BRA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (målereglene jfr. TEK).
 - Mønehøyden kan være inntil 5,3 m, og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (målereglene jfr. TEK).
 - Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader.
 - For tomter avsatt til boligformål kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 500 m². Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.
-
- Bygninger bør tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger bør ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking bør være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater bør deles opp (maks 0,4 m² pr vindusflate) og det bør kun brukes rektangulære vinduer.
 - Boliger bør ha en klar lengderetning som følger terrengkotene, og hovedmøneretningen bør følge byggets lengderetning.
 - Ved fortetting i eksisterende boligområder bør ny bebyggelse harmonisere med øvrig bebyggelse.
 - Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
 - Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bebygges.
 - Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

§ 2.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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

- Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være 150m², hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen, dersom bygningene kan plasseres utenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag (§ 1.6) (målereglene jfr. TEK). Hovedbygningen kan være maksimalt 100 m² (BYA). Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal, og kan hver for seg være inntil 30 m². Bebygde tomter som ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, kan bygges med inntil 110 m² bebygd areal (BYA), hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (målereglene jfr. TEK).
 - Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (målereglene jfr. TEK).
 - Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.
 - For tomter avsatt til fritidsformål kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 300 m². Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.
 - Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen, og tillates ikke fradelt.
 - Tomter avsatt til fritidsbebyggelse kan deles dersom minste tomt blir større enn 3 daa etter deling. Jmfør § 1.1.1 stilles det krav om omregulering i regulerte områder ved deling.
-
- Bygningene bør kun ha én etasje over bakkenivå.
 - Det bør brukes saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger bør tekkes med matt materiale. Takvinkelen bør være mellom 22 og 35 grader.
 - Bygninger bør tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger bør ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking bør være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater bør deles opp (maks 0,4 m² pr. vindusflate) og det bør brukes rektangulære vinduer.
 - Hovedmøneretningen bør være parallell med terrengkotene.
 - Bebyggelsen bør mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Hovedpreget i landskapet bør bevares med tanke på vegetasjon.
 - Plassering av preparert langrennsløype i forhold til fritidsbebyggelse ivaretas gjennom reguleringsplaner.
 - Flaggstenger er ikke tillatt.

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

2.2.1 Fritidsbebyggelse i regulerte områder på Gålå

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

For tomter avsatt til fritidsbebyggelse i godkjent reguleringsplan, og med godkjent vann- og avløpsanlegg kan samlet bebygd areal utgjøre inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig kan ikke samlet bruksareal (BRA) pr tomt overstige 250 m², hvorav 30 m² BRA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (målerregler jfr. TEK). Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal, og kan hver for seg være inntil 30 m².

Ellers gjelder øvrige bestemmelser og retningslinjer i § 2.2.

2.2.2. Fritidsbebyggelse innenfor reguleringsplan for Lauvåsen hyttetun

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

- For område KFI er tillatt bebygd areal (BYA) 150 m². Hovedbygningen kan ikke overskride 120 m² BYA. Der det er tillatt med 2 etg, skal ikke 2. etg utgjøre mer enn 40 m² BRA.
- Mønehøyden skal være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m over ferdig planert terreng. For tomter der del av hovedbygning er over 2 etg, kan mønehøyden være 7,3 m og gesimshøyden være 5,4 m over ferdig planert terreng (målerregler jfr. TEK).
- Takvinkel skal være 25 grader.
- Tillatt etasjetall er merket med eget symbol i plankartet.
- For område KFII er maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) 180 m².
- Innenfor planområdet kan hvert tun i KFI gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Gjerdet skal avgrenses av tomtegrensene og fellesarealet i hvert enkelt tun, men samtidig ha en naturlig avgrensing i forhold til lokale forhold. Hyttetomter i KFII som ligger samlet kan gjerdes inn med et sammenhengende gjerde, men på en slik måte at maksimalt halve tomte gjerdes inn. Alle grunder skal slå utover, og eierne har ansvaret for at bygninger og gjerder er sikra slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt. Gjerdet skal være av type skigard.

Ellers gjelder øvrige retningslinjer i § 2.2.

2.2.3 Rammer for utbygging av fritidsbebyggelse

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

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

§ 2.3 Sentrumsformål

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

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

§ 2.5 Fritids- og turistformål

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

Områder som er unntatt krav om regulering: BFT3, BFT4 , BFT20 og BFT21.

For utleieenheter gjelder bestemmelser og retningslinjer i § 2.2.

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

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

§ 2.6 Råstoffutvinning

Med råstoffutvinning i planen menes massetak.

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

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

For råstoffutvinning i vassdrag gjelder § 6.1.

Det er krav om driftskonsesjon og reguleringsplan for alle massetak som har et uttaksvolum på 10 000 m³ i hele driftsperioden.

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

§ 2.6.1 Massedeponi

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

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

§ 2.6.2 Rammer for bruk av områder avsatt til råstoffutvinning

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

§ 2.7 Næringsområder

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

§ 2.8 Idrettsanlegg

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

§ 2.8.1 Rammer for bruk av områder avsatt til idrettsanlegg

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

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

§ 2.9 Kombinerte formål

§ 2.9.1 Rammer for utbygging av områder avsatt til kombinert formål

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

BKB 1 bør kun benyttes til arbeidsintensiv næring.

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

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

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

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

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

C: Fv 255

D: Fv 256, Fv 319 og Fv 401

E: Fv 397, Fv 399, Fv 403, Fv 405 og Fv 407

§ 3.2 Jernbane

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

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

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

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

§ 5.1 Utbygging i LNF-områdene

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

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

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

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

Vannveger bør vedlikeholdes av grunneier.

§ 5.2 Landbruksbebyggelse

§ 5.2.1 Bolig nr. 2 (Kårbolig)

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

- Kårboligen skal plasseres på eller i nær tilknytning til tunet på eiendommen.
 - Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle bygningsmiljøet og gården.
-
- Det kan bare tillates fradeling av kårbolig dersom det forventes at det ikke vil være behov for kårbolig på eiendommen i framtiden, og der fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen og driften av denne.
 - Det tillates ikke fradeling av kårbolig som ligger på tunet.
 - Ved fradeling av kårbolig vil det ikke bli tillatt ny kårbolig i framtiden.
 - Ellers gjelder øvrige retningslinjer i § 2.1, foruten punkt 1 ang. utnyttelsesgrad.

§ 5.2.2 Seterområder

- På setre kan det bygges ut inntil 120 m² BYA til beboelsesformål. Dersom dette arealet deles på flere bygninger, skal disse plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til beboelsesformål. Største beboelsesbygning kan være maksimalt 90 m² BYA.
 - Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregler jfr. TEK).
 - Bygningene skal kun ha én etasje over bakkenivå.
 - Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader.
 - Bygninger skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger skal ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking skal være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater skal deles opp (maks 0,1 m² pr vindusflate) og det er kun tillatt med rektangulære vinduer.
-
- Det er ikke tillatt å dele fra areal med påstående bygninger tilknyttet setertunet.
 - Bygningene skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i seterområdene.
 - Flaggstenger er ikke tillatt.
 - Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
 - Terreng brattere enn 1:6 skal ikke bebygges.
 - Seterområdene med råk og grøntområder, er viktige elementer i kulturlandskapet. Det skal føres en restriktiv holdning i dispensasjonssaker rundt seterområdene.
 - Ved søknader om dispensasjon for å kunne etablere hytteveger i LNF-områdene, skal det legges stor vekt på miljø- og landbruksfaglige vurderinger. Det skal vises en restriktiv holdning med hensyn til å gi dispensasjon, særlig i seterområdene.
 - Ved søknad om omdisponering til fritidsbebyggelse må det før behandling foreligge landbruksfaglig vurdering.

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

§ 5.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder

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

- Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr. tomt kan være 150m², hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen, dersom bygningene kan plasseres utenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag (§ 1.6) (målereglene jfr. TEK). Hovedbygningen kan være maksimalt 100 m² (BYA). Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal, og kan hver for seg være inntil 30 m². Bebygde tomter som ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, kan bygges med inntil 110 m² bebygd areal (BYA), hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (målereglene jfr. TEK).
- Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (målereglene jfr. TEK).
- Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.
- Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen, og tillates ikke fradelt.
- For tomter avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 300 m². Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.
- Tomter avsatt til framtidig og eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan ikke deles.
- Bygningene bør kun ha én etasje over bakkenivå.
- Det bør brukes saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger bør tekkes med matt materiale. Takvinkelen bør være mellom 22 og 35 grader.
- Bygninger bør tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger bør ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking bør være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater bør deles opp (maks 0,4 m² pr vindusflate) og det bør brukes rektangulære vinduer.
- Hovedmøneretningen bør være parallell med terrengkotene.
- Bebyggelsen bør mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Bestående vegetasjon bør bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes.
- Fritidsbebyggelse bør plasseres minst 25 m fra preparert langrennsløype.
- Flaggstenger er ikke tillatt.
- Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
- Før det kan gis byggetillatelse til ny fritidsbebyggelse, må det foreligge avtale om vegadkomst.
- Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bebygges. Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

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

- Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr tomt kan være 150m², hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen, dersom bygningene kan plasseres utenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag (§ 1.6) (måleregeler jfr. TEK). Hovedbygningen kan være maksimalt 90 m² (BYA). Anneks og uthus er inkludert i samlet bebygd areal, og kan hver for seg være inntil 30 m². Bebygde tomter som ligger innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag, kan bygges med inntil 110 m² bebygd areal (BYA), hvorav 30 m² BYA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (måleregeler jfr. TEK).
 - Mønehøyden kan være inntil 5,3 m og gesimshøyden inntil 3,6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (måleregeler jfr. TEK).
 - Bygningene skal plasseres i tunform, og det skal være maksimalt 7 m mellom bygninger til boligformål.
 - Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen, og tillates ikke fradelt.
 - Bygningene skal kun ha én etasje over bakkenivå.
 - Det er kun tillatt med saltak med markerte takutstikk. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader.
 - Bygninger skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet. Alle bygninger skal ha tydelig brystning, bygges i tradisjonelle materialer (tre og stein) og males i mørke farger. Taktekking skal være av materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Store vindusflater skal deles opp (maks 0,1 m² pr vindusflate) og det er kun tillatt med rektangulære vinduer.
 - For tomter avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan det etter søknad til kommunen gjerdes inn et samlet areal på inntil 300 m². Gjerdet skal være sammenhengende og av typen skigard, eller annen type tregjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, blir ikke regnet som inngjerdet areal. Eier har ansvaret for at bygninger og gjerde er sikret slik at beitedyr ikke går seg fast.
 - Tomter avsatt til framtidig og eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder kan ikke deles.
- Hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene.
 - Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget i landskapet opprettholdes.
 - Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 25 m fra preparert langrennsløype.
 - Flaggstenger er ikke tillatt.
 - Skjæring og fylling bør være tilnærmet lik.
 - Før det kan gi byggetillatelse til ny fritidsbebyggelse, må det foreligge avtale om vegadkomst.
 - Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bebygges.
 - Med tydelig brystning menes at det må være tydelig markert avstand mellom grunnmur og nedre del av vindu.

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

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

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

§ 5.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder

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

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

§ 5.5 Retningslinjer for dispensasjonsbehandling for boligbebyggelse i LNF-områder

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

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

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

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

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

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

§ 6.1 Råstoffutvinning i vassdragene

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

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

§ 7. HENSYNSSONER (pbl § 11-8)

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

§ 7.1.1 Steinsprang, snøras og flom- og jordskred

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H310_1-3

I plankartet er det vist områder som kan være rasutsatte.

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

§ 7.1.2 Faresone flom

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H320_1

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

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

Hensynssonen er vist i plankartet: H120_1-120_4

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder.

§ 7.1.4 Støy (pbl § 11-8 a)

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H210_1-2

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

§ 7.1.5 Høgspenn (pbl 11-8 a)

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H370_1

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

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

§ 7.1.6 Sikringssone for verna vassdrag

Hensynssonen er vist i plankartet: H190_1-4

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

§ 7.1.7 Skytebane

Hensynssonen er vist i plankartet: H360_1

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

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

§ 7.2.1 Seterområder

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_1

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

§ 7.2.2 Nasjonalt verdifullt kulturlandskap

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_2

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

§ 7.2.3 Pilegrimsleden

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_3

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

§ 7.2.4 Verksodden

Hensynssonen er vist i plankartet: H570_4

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

§ 7.2.5 Villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_1

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

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

§ 7.2.6 Buffersone til villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_2

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

§ 7.2.7 Utviklingssone til villreinens leveområde

Hensynssonen er vist i plankartet: H560_3

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

§ 7.2.8 Vann og vassdrag

Hensynssonen er vist i plankartet: H530_1

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

§ 7.2.9 Bevaring naturmiljø

Tematisk kartutsnitt (juridisk bindende): H560_4

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

§ 7.3 Båndlegging (pbl 11-8 d)

§ 7.3.1 Båndlegging etter naturvernloven og naturmangfoldloven

Hensynssonen er vist i plankartet

Følgende områder er fredet etter naturvernloven og naturmangfoldloven.

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

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

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/verneforskrifter

§ 7.3.2 Båndlegging i påvente av vedtak etter andre lover

Hensynssonen er vist i plankartet: H740

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

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonen er vist i plankartet: H730_1

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

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

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

§ 8. GJELDENE REGULERINGSPLANER OG SAMMENHENG MED AREALDEL

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

§ 8.1 Reguleringsplaner som gjelder fullt ut

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

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

<i>PlanId</i>	<i>Plannavn</i>	<i>Bestemmelsesområde</i>
051919940003	H7A	#1
051919960002	H10 - Gålå Hyttegrenn	#1
051919960003	H7B vestre del - Bebyggelsesplan	#1
051919970001	Tiurlia	#1

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

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

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

051920040002 Krøkla grustak

Avsluttet uttak 2010

Bebyggelsesplanbestemmelser for H5-H6

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

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

Formålet med bebyggelsesplanen og tilhørende bestemmelser er:

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

§ 1 GENERELT

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

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

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

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav

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

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

2. Bebyggelse / takformer / etasjetall / overflater

- 2.1 All bebyggelse skal utføres med saltak, med takvinkel mellom 22 og 30 grader (360-delning). Taktekkingsmaterialet skal være torv.
- 2.2 For tomter der hellingen er mellom 1:4 og 1:6 over en lengde lik den doble bredden av planlagt bygning, skal ikke bebygd areal (BYA) overstige 120 m². Maksimum husbredde inkludert veranda / terrasse kan i slike tilfeller være 8 m. På tilsvarende måte skal areal brattere enn 1:4 ikke nyttes som byggegrunn. På tomter med gjennomsnittlig stigning på 1:6 eller brattere i byggeområdet, skal byggets hovedmøneretning være langs høydekotene. Der stigningen er mindre enn 1:6, kan det tillates annen hovedmøneretning under forutsetning av at høydeforskjellen over byggets lengde ikke er større enn 1,6 m i forhold til opprinnelig terreng.
- 2.3 Maksimum mønehøyde fra grunnmur er 4,5 m. Maksimum gesimshøyde fra grunnmur er 2,8 m. Gesimshøyden skal ikke være under 2,0 meter for beboelseshus. Synlig grunnmur kan være inntil 1,2 m. Dersom hytta består av flere bygningskropper, skal ikke mønehøyden på disse gå over mønehøyden på hovedhytta.
- 2.4 Bygningene skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken som finnes i nærområdet, og gjennom det tilpasses både seterhus beregna for boligformål og den eksisterende hyttebebyggelsen i Gålåområdet. Alle bygninger skal ha saltak, markerte takutstikk og tradisjonelle materialer og mørke farger. Store vindusflater skal deles opp. Det skal være en sammenheng mellom bygningens funksjon og utforming. Avvik i form og fargevalg tillates ikke. Planutvalget kan nekte oppføring av bygninger, som etter utvalgets skjønn ikke er i samsvar med den tradisjonelle byggeskikken i Gålåområdet. Bygg og alle typer terrenginngrep skal plasseres, eller utføres, på en måte som i størst

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

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

3. Parkering / adkomst

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

4. Vegbredde / byggegrenser

- 4.1 For adkomstvegene, VEG, skal det være en regulert vegbredde på 5,0 m (3,0 m opparbeidet veg og 2 x 0,25 m skulder + 1,5 m grøft).
- 4.2 Byggegrense skal være 8 m til hver side for senterlinje adkomstveger.
- 4.3 Byggegrense mot friluftsområder (F) og vegetasjonsbelter (V.BELTE) skal være 4 m. Mot F2 skal byggegrense være 10 m fra senterlinje i sti.
- 4.4 Vegfyllinger, vegskjæringer og veggrofter skal tilplanter eller tilsåes snarest råd etter opparbeiding. Det skal i størst mulig grad nyttes stedegne plantearter og/eller tilbakeført vegetasjon. Grunneier har ansvar for at dette blir gjort.
- 4.5 Veglys skal ikke settes opp langs adkomstvegene. Planutvalget kan gi dispensasjon på særlige steder.
- 4.6 Veg til Natohytta og Tårnet, som tar av fra VEG 2, skal holdes stengt med låst bom eller lignende. Kjøring på vegen kan tillates for adkomst til H6 13.4 og tjenestekjøring til Natohytta og Tårnet.

5. Ubebygde areal

- 5.1 Uttynning og hogst som vesentlig endrer hovedkarakteren til områdets vegetasjon er ikke tillatt. Planutvalget kan pålegge tomteeieren å utbedre skaden.
- 5.2 Transformatorbokser o.l skal bare tillates plassert der de etter planutvalget sitt skjønn ikke er til ulempe eller vil virke skjæmmende.

6. Vann / avløp

- 6.1 Alle byggeområder skal knyttes til godkjent vanntilførsel og avløpsanlegg.
- 6.2 Sikring av brannslukningsvann skal være gjennomført før bygging tillates.

7. Gjerder og andre innretninger

- 7.1 Etter søknad kan inntil 300 m² av tunet gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, skal ikke regnes som inngjerdet areal. Gjerdet kan ha en maksimal høyde på 1,2 meter og skal være av skigard. Andre gjerdetyper tillates ikke.
- 7.2 Flaggstang, innkjørselsporter eller andre former for frittstående innretninger bør ikke tillates i planområdet.

§ 3 BYGGEOMRÅDE, FRITIDSBOLIGER

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

2. Tillatt grad av utnytting skal være BYA = maksimum 15% av tomtarealet. Bruksareal (BRA) skal være maksimum 180 m² pr tomt. På hver tomt skal kun tillates oppført 1 (én) fritidsbolig. Tomtene kan ikke deles.
3. Bruksareal under terreng skal beregnes på følgende måte: Ved avstand mindre enn 0,5 m mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå regnes 0% og 50% der avstanden er over 0,5 m.
4. Tillatt grad av inngrep i naturmark på tomten skal være så liten som mulig og maks ca 45% av tomtarealet. Inkludert i inngrepsområdet skal være adkomst, grøftetraseer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.
5. Allmennheten har fri ferdselsrett over hyttetomtene.

§ 4 SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDER

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

§ 5 KULTURMINNE

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



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gålålia 230, 2646 GÅLÅ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommuneplan 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens areal del
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	09.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3438/dokumenter/382/0519-201501%20-%20Kplan%20areal del%2C%20090216%2C%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 2 102 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 2 105 m ² BestemmelseOmrådenavn #1 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	051920000002
Navn	Reguleringsplan H5-H6
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	25.09.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3438/dokumenter/139/0519200000002%20-%20regplan%20H5-H6%2C%20250900%2C%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 102 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse

Delareal	3 m ²
Formål	Privat veie

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	H5-H6 TOMT H5-18.01	Beregnet areal	2105.1
Etablert dato	08.10.2001	Historisk oppgitt areal	2107,4
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	41/235
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	08.10.2001	M6/2004		41/5 (-2107,4), 41/235 (2107,4)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6820539.31	542177.88	0	Ja	2105.1	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
SUITE 07 UK LTD	Hjemmelshaver (H)	(Adresse mangler)	
AL99000310811	1/1		

Adresse

Vegadresse: Gålålia 230 **Adressetilleggsnavn:**

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23557428		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	02.01.2023

1: Bygning 23557428: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 02.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	177
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	177
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	218,9
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	31.05.2006	05.07.2006	
Igangsettingstillatelse	26.06.2006	04.09.2006	
Tatt i bruk	01.01.2007	23.01.2007	
Ferdigattest	02.01.2023	17.01.2023	A-sak 08/1199

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Gålålia 230	H0101	41/235	177	1	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	177	177	0	0	0



Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Utskriftsdato: 09.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3438	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gålålia 230, 2646 GÅLÅ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 558,79 kr
Eiendomsskatt	12 065,01 kr
Feiing	357,99 kr
Renovasjon	1 723,98 kr
Vann	5 878,77 kr
Sum	25 584,54 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	3175200 PROM	3.80	1/1	0 %	12 066,00 kr
Feie/tils.g. 1. pipeløp hytte	0%	1 pipeløp	448.00	1/1	0 %	448,00 kr
Feie/tils.g. øvr. p.l. hytte	0%	1 pipeløp	224.00	1/1	0 %	224,00 kr
Renovasjon fritid med VA	25%	1 Cont.	1935.00	1/1	0 %	1 935,00 kr
Fastgebyr vann fritidsbolig	15%	1 stk	3129.15	1/1	0 %	3 129,15 kr
Forbruk vann areal	15%	88 m3	28.98	1/1	0 %	2 550,24 kr
Fastgebyr avløp fritidsbolig	15%	1 stk	3344.20	1/1	0 %	3 344,20 kr
Forbruk avløp areal	15%	88 m3	31.74	1/1	0 %	2 793,12 kr
					Sum	26 489,71 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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Utskriftsdato: 09.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	148573978	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	23557428	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Gålålia 230, 2646 GÅLÅ

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		13.11.2020	Registrering av feiebehov

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midtre pipe. Type: Røykløp. Produsent: Ukjent. Modell: Ukjent stål
Beskrivelse	Ukjent hva som er tilkoblet dette røykløpet

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Fron kommune

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR-FRON

Utskriftsdato: 09.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gålålia 230, 2646 GÅLÅ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Fron kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/235
Adresse: Gålålia 230
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000

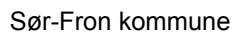


UTM-32



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

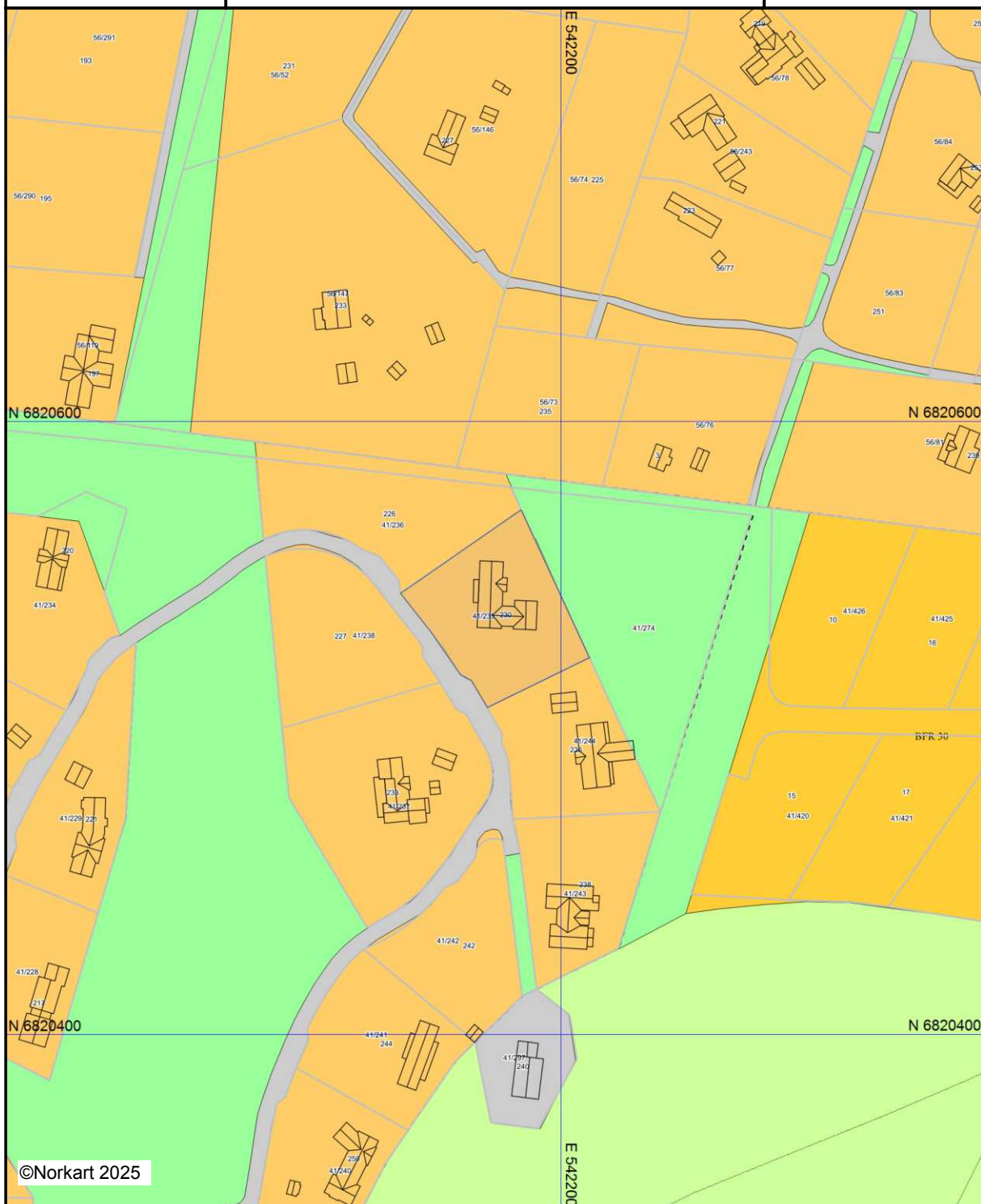


Kommuneplankart

Eiendom: 41/235
Adresse: Gålålia 230
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



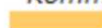
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

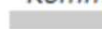
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

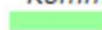
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig

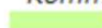
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §12)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §13)

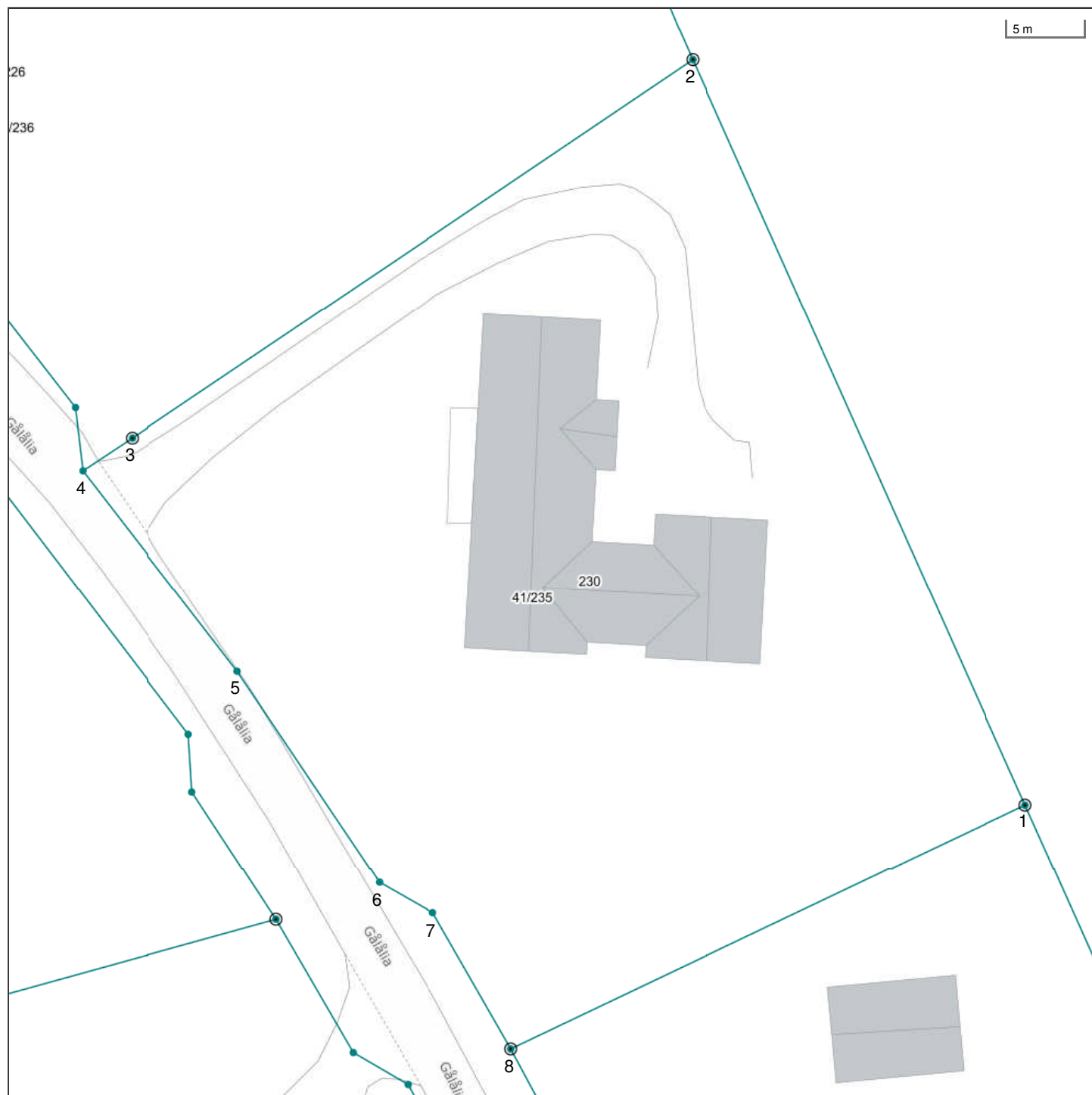
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Eiendomskart for eiendom 3438 - 41/235//



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 punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- 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
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 105,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6820539,31	Øst	542177,88

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6820523,06	542209,37	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,21	
2	6820571,33	542187,04	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,18	
3	6820546,24	542150,68	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,18	
4	6820544,08	542147,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	3,85	
5	6820531,14	542157,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	16,52	
6	6820517,46	542167,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	16,63	
7	6820515,52	542170,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	4,01	
8	6820506,75	542175,93	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,20	

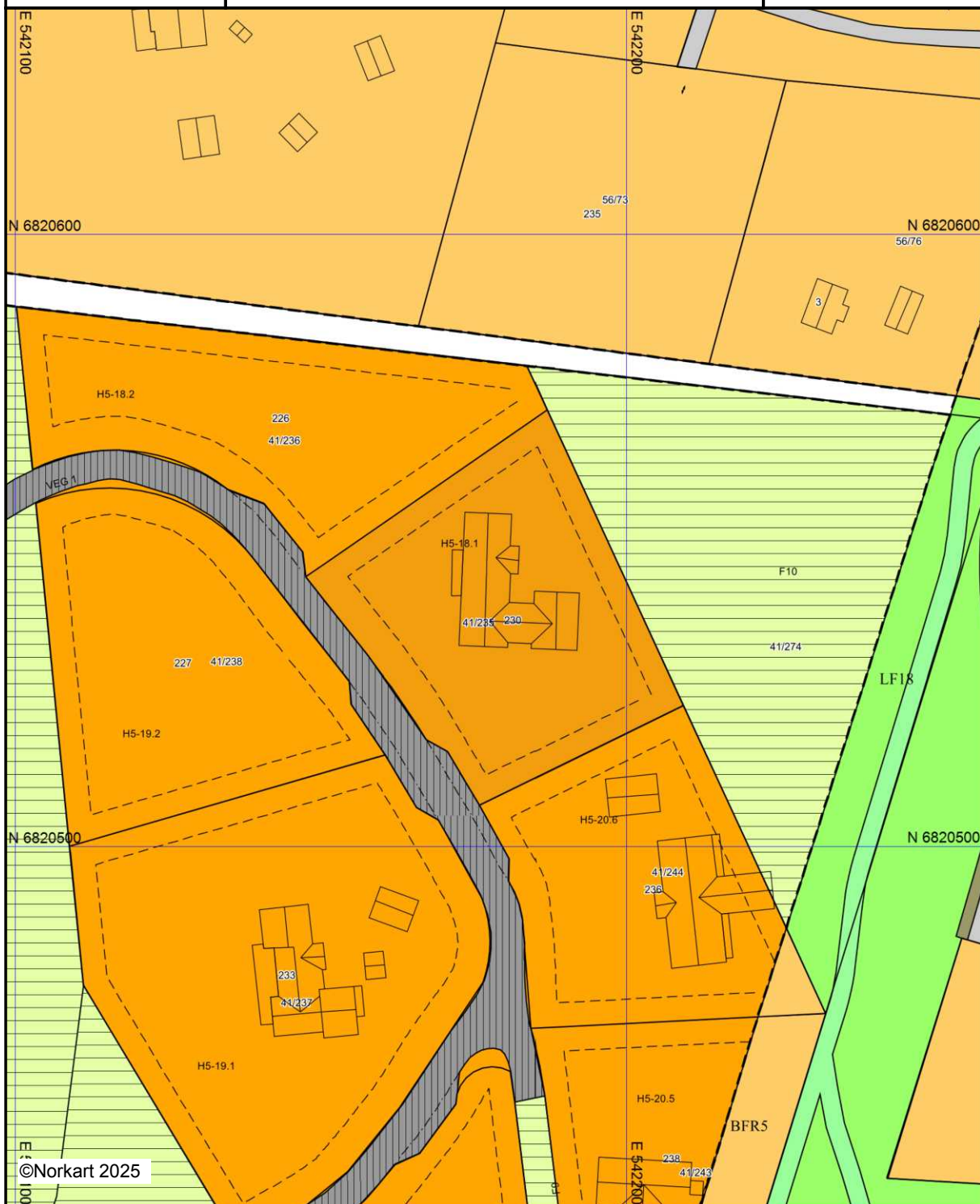


Reguleringsplankart

Eiendom: 41/235
Adresse: Gålålia 230
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

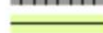
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

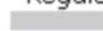
 Friluftsområde (på land)

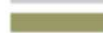
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse

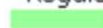
 Vann- og avløpsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

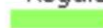
 Veg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

 Friluftsmål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert kantkjørebane

 Avkjørsel

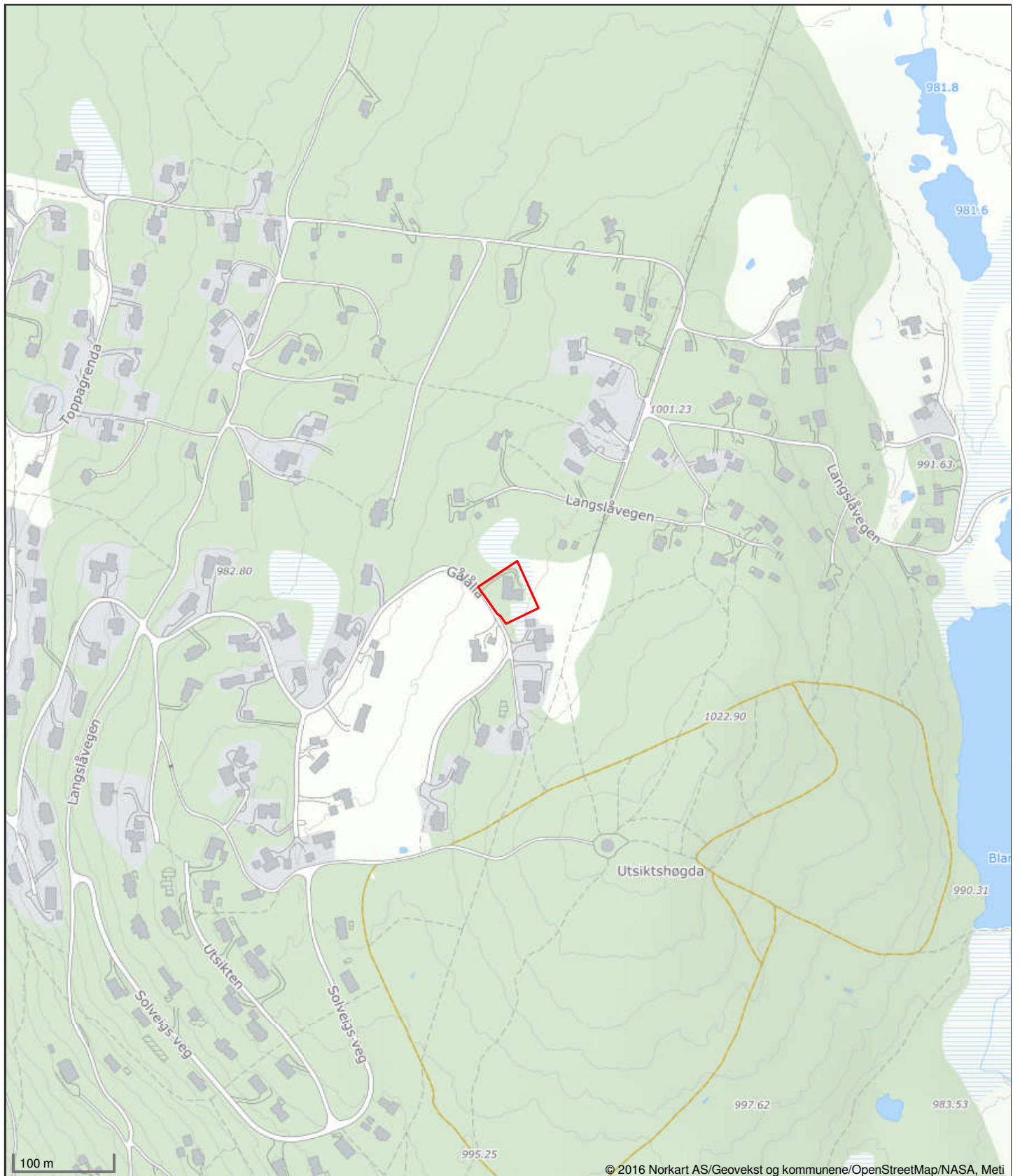
 Regulert møneretning

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Oversiktskart for eiendom 3438 - 41/235//





Sør-Fron kommune

Ledningskart

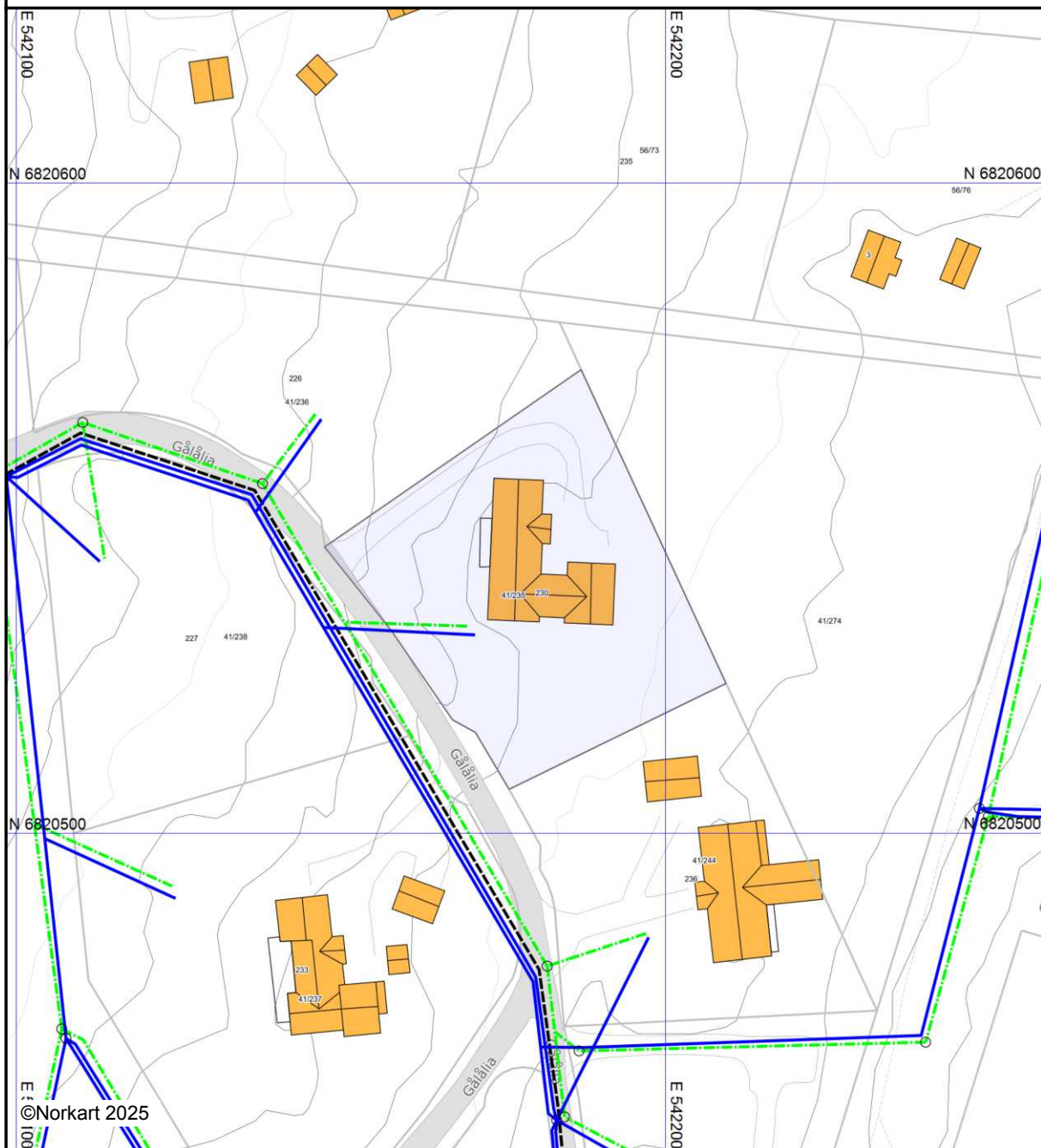
Eiendom: 41/235
Adresse: Gålålia 230
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



©Norkart 2025

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



Sør-Fron kommune

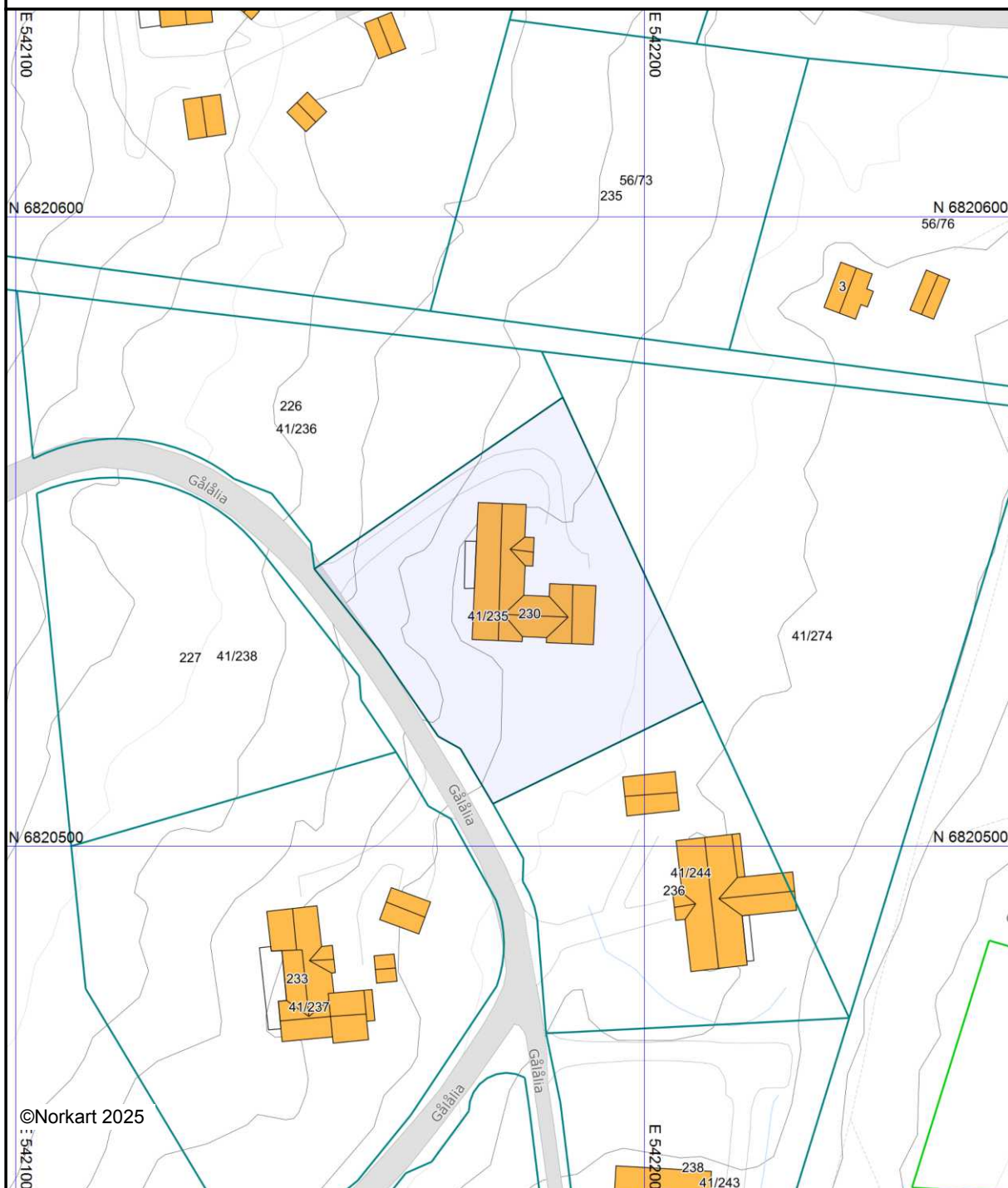
Grunnkart

Eiendom: 41/235
Adresse: Gålålia 230
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00127019	02.01.2026	55251484

Ident

2002/10703/17

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres til:

TINGLYST
- 5 DES. 2002

 32009
Skjøte

SØR-GUDBRANDSDAL TINGRETT

DAGBOKNR.: 10703

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn 519 Sør-Fron		41	235			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhetsnummer ☐ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg						
Bruk av grunn ☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr 790.000,-	☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
912030555	Galå Utrikling	1
		

 Doknr: 10703 Tinglyst: 05.12.2002 Emb. 017
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	☐ Ja ☐ Nei	
020439	Liv Clausen	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Pliktig medlemskap i Galålia Hytteeierforening Konsepsjon gitt

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

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

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Oslo 18.10.02

 Utsteders underskrift ⁷⁾

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver


Gåla Utvikling AS
 N.K. Hammarstrøm

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

| Ektefelles/registrert partners underskrift

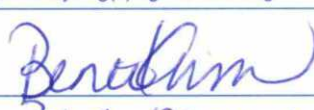
| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse


 3088 DRAMMEN


2. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



Sør-Fron kommune

Plan og bygning

Plan og bygning

Jon Clausen
Granstubben 14
1358 Jar

Vår ref.
23/64

Deres ref.

Arkiv
41/235, L45

Dato
02.01.2023

Kommune Sør-Fron kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10			
Ansvarlig søker (navn) Mesterlaft AS	Tiltakshaver (navn) Liv Clausen			
Ferdigattest er gitt for:				
Eiendom/adresse Gålålia 230	Gnr 41	Bnr 235	Fnr	Seksjonsnr
Spesifikasjon:				
Bygg/tiltak Oppføring av fritidsbolig.				
Vedtak gjort av Administrasjonen	Vedtak dato 06.01.2005		Sak nr Delegasjonssak 002/05 (Rammetillatelse)	
Administrasjonen	31.05.2006		Delegasjonssak 057/06 (Igangsettings- tillatelse)	
Dato for sluttkontroll 30.10.2008	Kontrollansvarlig Mesterlaft AS			
Merknader:	Ansvarlig for utføringen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom samsvarserklæring ift dette, har ansvarlig foretak bekreftet at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkårene er satt for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det tillatelsen gjelder for (jf pbl § 20-3). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf pbl § 20-3).			
Underskrift:				
Sted Sør-Fron	Dato 02.01.2023	Stempel/underskrift Håvard Haugen		

Adresse
Sør-Fron kommune

Kommunevegen 1
2647 Sør-Fron

Telefon
61 29 90 00

Telefax
61 29 90 01

E-post
postmottak@sor-fron.kommune.no

Web
www.sor-fron.kommune.no

Bankkonto
2095.07.72973

Org. nr.
941 827 195

Saksbehandler
Reidun Inger Tøfte,
byggesaksbehandler

Dir. telefon
61 29 90 56

Godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift, iht interne rutiner.

[illegible]

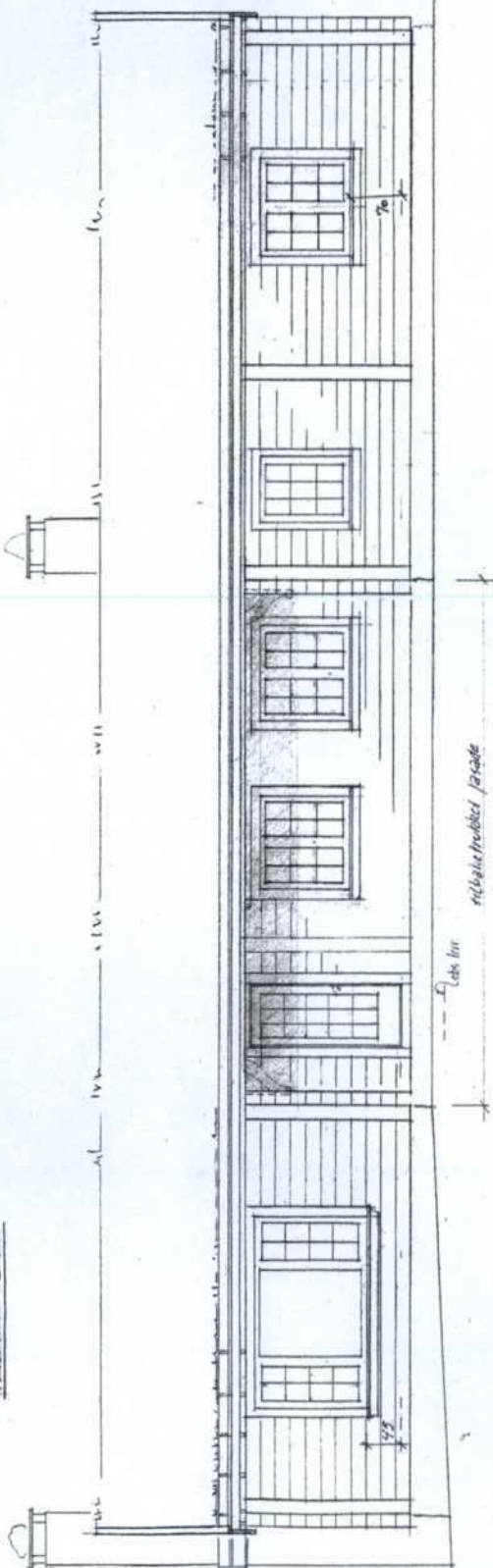
A hand-drawn architectural sketch of a building facade. The drawing is oriented vertically on the page. It shows a central entrance with a small, arched doorway. Above the doorway is a decorative pediment. On either side of the entrance are two windows, each divided into six panes. The building has a simple, rectangular structure with a flat roof. The drawing is done in black ink on a white background. There are some faint lines and shading, suggesting a preliminary sketch. The overall style is minimalist and functional.

Godkjent den 06.01.05
Plan- og utviklingsetaten.

[illegible]

Architectural drawing of the front elevation of a two-story house. The house features a gabled roof with a chimney on the left side. The front facade has a central entrance with a small porch, flanked by windows. The second story has a large window on the left and a smaller window on the right. The drawing is labeled "Front" and includes a scale bar.

FASADE SYD



FASADE VEST

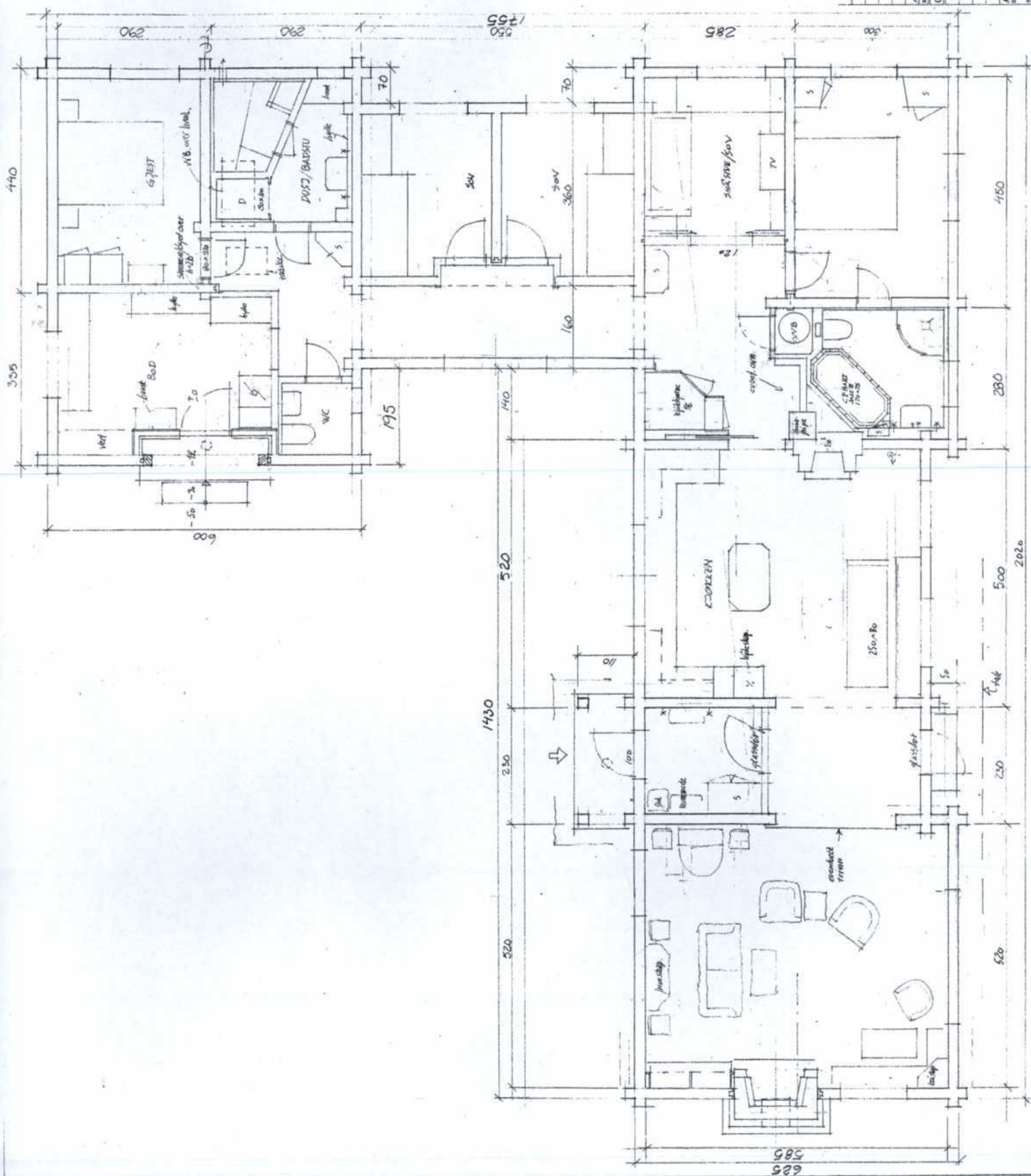
E-2

[illegible]

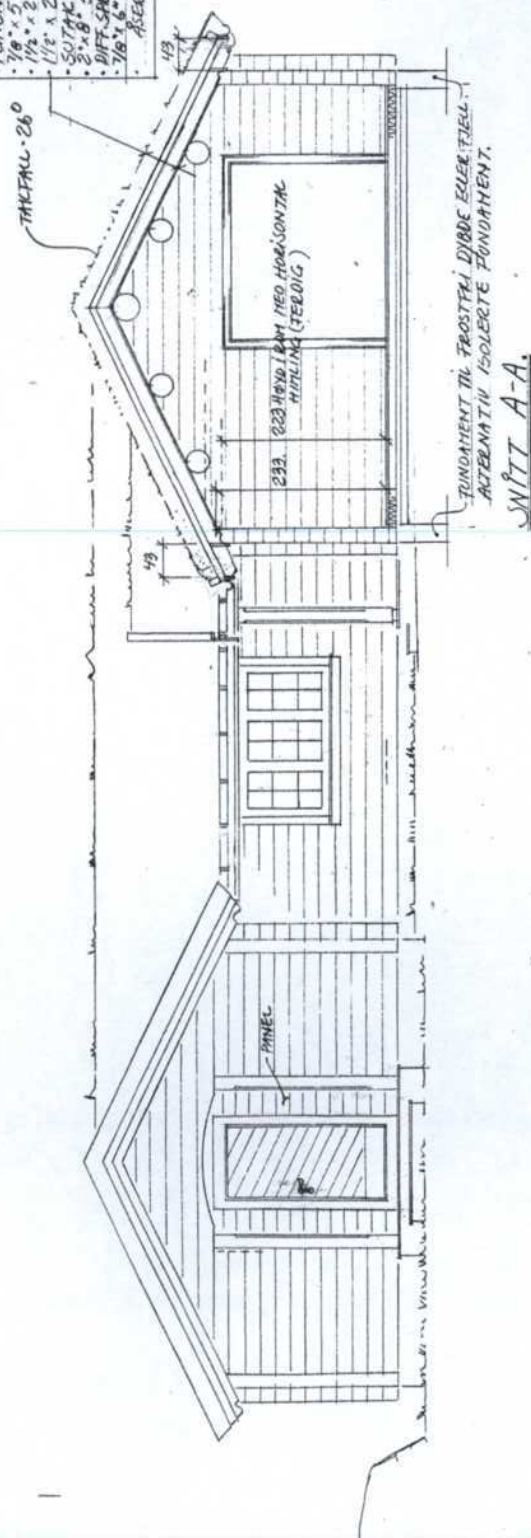
E-3



DATE	TIME	NAME	ADDRESS	CITY	STATE	ZIP
8/19/54		THOMAS MICHELET	FRUITOS BOLA PLAN 1. E.T.A. 7E	PARIS	FRANCE	75000



CA. 17 CM. TORU
1/8" X 5" TABBOARD
1 1/2" X 2" LEXTEIN. HANE BETTING.
1 1/2" X 2" SLOTFE (OPPA SPERRER)
SUTAK
2" X 8" SPERRER. - MED. 20 CM. KOLAJON
DIFF. SPERRER
1/8" X 6" GLATT PANEL
ASER



E-4

DATE	REMARKS (ENGLISH)	FORMET	DATE	REMARKS (FRENCH)
05/11/2010	Arrivée à 10h00	10/11/2010	10/11/2010	Arrivée à 10h00
06/11/2010	Arrivée à 10h00	11/11/2010	11/11/2010	Arrivée à 10h00
07/11/2010	Arrivée à 10h00	12/11/2010	12/11/2010	Arrivée à 10h00
08/11/2010	Arrivée à 10h00	13/11/2010	13/11/2010	Arrivée à 10h00
09/11/2010	Arrivée à 10h00	14/11/2010	14/11/2010	Arrivée à 10h00
10/11/2010	Arrivée à 10h00	15/11/2010	15/11/2010	Arrivée à 10h00
11/11/2010	Arrivée à 10h00	16/11/2010	16/11/2010	Arrivée à 10h00
12/11/2010	Arrivée à 10h00	17/11/2010	17/11/2010	Arrivée à 10h00
13/11/2010	Arrivée à 10h00	18/11/2010	18/11/2010	Arrivée à 10h00
14/11/2010	Arrivée à 10h00	19/11/2010	19/11/2010	Arrivée à 10h00
15/11/2010	Arrivée à 10h00	20/11/2010	20/11/2010	Arrivée à 10h00
16/11/2010	Arrivée à 10h00	21/11/2010	21/11/2010	Arrivée à 10h00
17/11/2010	Arrivée à 10h00	22/11/2010	22/11/2010	Arrivée à 10h00
18/11/2010	Arrivée à 10h00	23/11/2010	23/11/2010	Arrivée à 10h00
19/11/2010	Arrivée à 10h00	24/11/2010	24/11/2010	Arrivée à 10h00
20/11/2010	Arrivée à 10h00	25/11/2010	25/11/2010	Arrivée à 10h00
21/11/2010	Arrivée à 10h00	26/11/2010	26/11/2010	Arrivée à 10h00
22/11/2010	Arrivée à 10h00	27/11/2010	27/11/2010	Arrivée à 10h00
23/11/2010	Arrivée à 10h00	28/11/2010	28/11/2010	Arrivée à 10h00
24/11/2010	Arrivée à 10h00	29/11/2010	29/11/2010	Arrivée à 10h00
25/11/2010	Arrivée à 10h00	30/11/2010	30/11/2010	Arrivée à 10h00
26/11/2010	Arrivée à 10h00	01/12/2010	01/12/2010	Arrivée à 10h00
27/11/2010	Arrivée à 10h00	02/12/2010	02/12/2010	Arrivée à 10h00
28/11/2010	Arrivée à 10h00	03/12/2010	03/12/2010	Arrivée à 10h00
29/11/2010	Arrivée à 10h00	04/12/2010	04/12/2010	Arrivée à 10h00
30/11/2010	Arrivée à 10h00	05/12/2010	05/12/2010	Arrivée à 10h00
01/12/2010	Arrivée à 10h00	06/12/2010	06/12/2010	Arrivée à 10h00
02/12/2010	Arrivée à 10h00	07/12/2010	07/12/2010	Arrivée à 10h00
03/12/2010	Arrivée à 10h00	08/12/2010	08/12/2010	Arrivée à 10h00
04/12/2010	Arrivée à 10h00	09/12/2010	09/12/2010	Arrivée à 10h00
05/12/2010	Arrivée à 10h00	10/12/2010	10/12/2010	Arrivée à 10h00
06/12/2010	Arrivée à 10h00	11/12/2010	11/12/2010	Arrivée à 10h00
07/12/2010	Arrivée à 10h00	12/12/2010	12/12/2010	Arrivée à 10h00
08/12/2010	Arrivée à 10h00	13/12/2010	13/12/2010	Arrivée à 10h00
09/12/2010	Arrivée à 10h00	14/12/2010	14/12/2010	Arrivée à 10h00
10/12/2010	Arrivée à 10h00	15/12/2010	15/12/2010	Arrivée à 10h00
11/12/2010	Arrivée à 10h00	16/12/2010	16/12/2010	Arrivée à 10h00
12/12/2010	Arrivée à 10h00	17/12/2010	17/12/2010	Arrivée à 10h00
13/12/2010	Arrivée à 10h00	18/12/2010	18/12/2010	Arrivée à 10h00
14/12/2010	Arrivée à 10h00	19/12/2010	19/12/2010	Arrivée à 10h00
15/12/2010	Arrivée à 10h00	20/12/2010	20/12/2010	Arrivée à 10h00
16/12/2010	Arrivée à 10h00	21/12/2010	21/12/2010	Arrivée à 10h00
17/12/2010	Arrivée à 10h00	22/12/2010	22/12/2010	Arrivée à 10h00
18/12/2010	Arrivée à 10h00	23/12/2010	23/12/2010	Arrivée à 10h00
19/12/2010	Arrivée à 10h00	24/12/2010	24/12/2010	Arrivée à 10h00
20/12/2010	Arrivée à 10h00	25/12/2010	25/12/2010	Arrivée à 10h00
21/12/2010	Arrivée à 10h00	26/12/2010	26/12/2010	Arrivée à 10h00
22/12/2010	Arrivée à 10h00</			

D-1

Tegnforklaring

	Tomtegrense
	Byggegrense
	Eksist. koter
	Nye koter
	Hytteplassering
	Grense for eks. vegetasjon
	Forslag til adkomst
	Parkering
	Vann og avløp

D-1



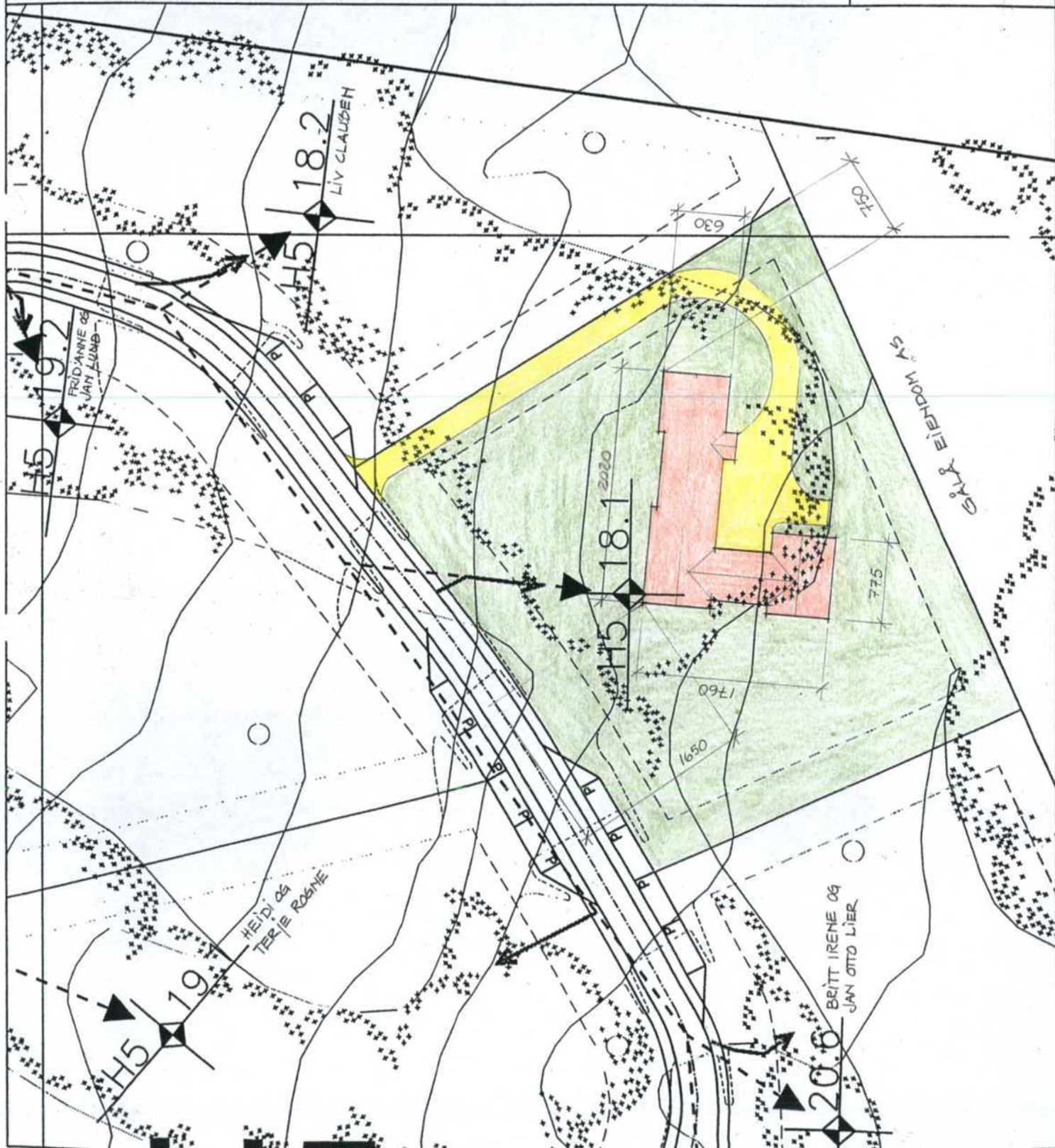
Målestokk 1:500



GÅLÅ LIA HYTTEGREND

Felt H5-H6
Tomtekart tomt H5 18.1

Gründeler AS
Landskapsarkitektur MNLA
Dyrvik Arkitektur AS





Sør-Fron kommune

Utskriftsdato: 10.12.2025

Adresse: Kommunevegen 1, 2647 SØR_FRON

Telefon: 61 29 90 00

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Fron kommune

Kommunenr.	3438	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gålålia 230, 2646 GÅLÅ								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Gålålia 230

HØYDE OVER HAVET

1004 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 87 m
- 374 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



DAGLIGVARE

Joker Gålå	4 min 🚗
Kiwi Harpefoss	17 min 🚗

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	22 min 🚗
Lillehammer	1 t 17 min 🚗
Hamar	1 t 59 min 🚗
Oslo	3 t 12 min 🚗

AKTIVITETER

Harpefoss skule	14 min 🚗
Brudalen ballbane	16 min 🚗
Klokkarstranda grasbane	16 min 🚗
Sør-Fron ungdomsskole	17 min 🚗
Ruste bygdaus gymnastikksal	16 min 🚗
Furulund stadion	19 min 🚗
Vinstrahallen	20 min 🚗
Barhaug skole ballbane	21 min 🚗

SPORT

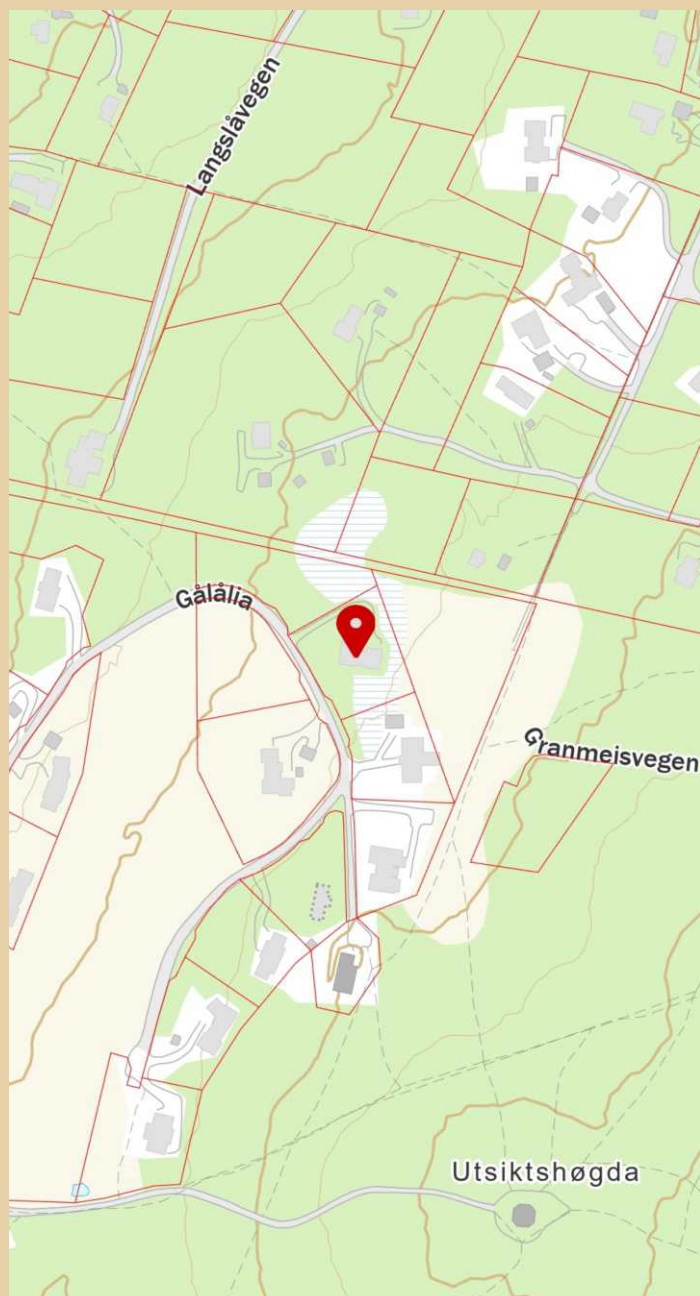
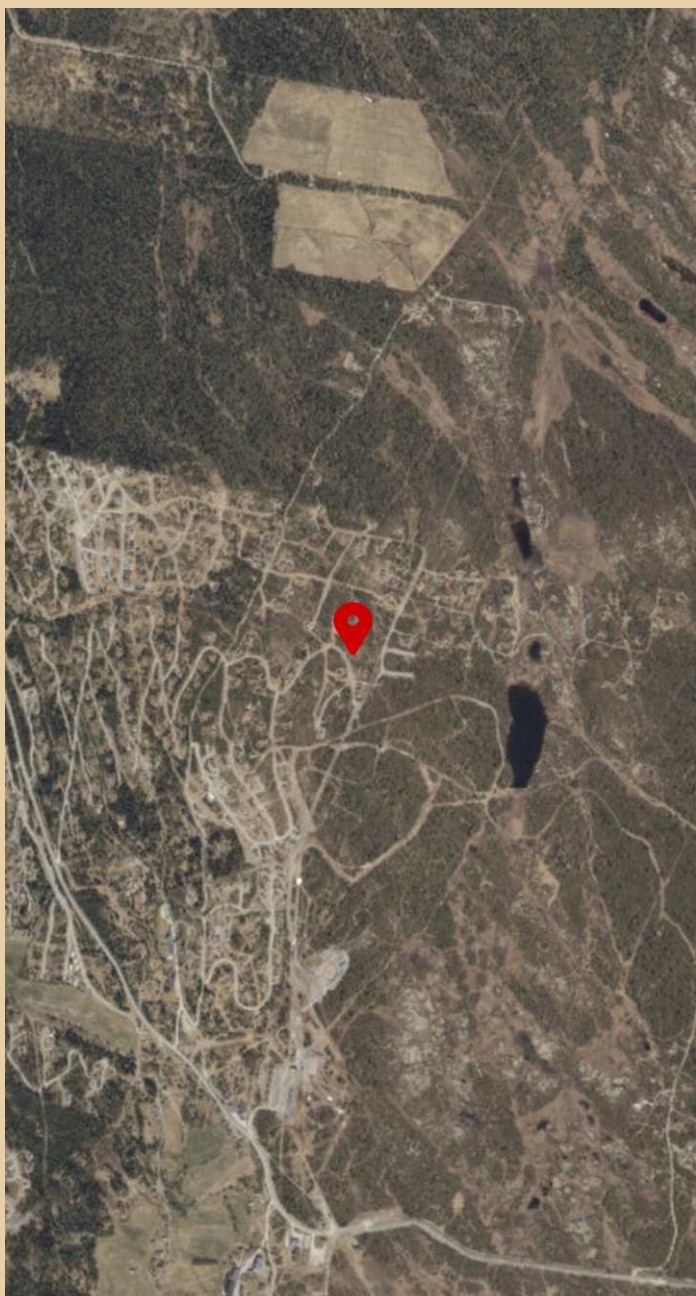
⚽ Harpefoss skule	14 min 🚗
⚽ Brudalen ballbane	16 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Vinstra stasjon Linje F6, RE10	22 min 🚗 18.1 km
🚆 Kvam stasjon Linje F6, RE10	28 min 🚗 26.9 km
🚆 Vadet Linje 247	11 min 🚗 10.5 km
🚆 Kraftstasjonskrysset Linje 242, 246, 247	12 min 🚗 11.9 km



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



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Gålålia 230, 2646 Gålå
Gnr. 41, Bnr. 235, Sør-fron kommune.

Oppdragsnummer:

55251484

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 OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-