Åsvegen 254, 2640 VINSTRA



PROPR.NO

Selger
Dominika Agnieszka Strama
46620563

Prisantydning
2 800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3436 Gnr. 217 Bnr. 32

Renovert enebolig med stor garasje og nybygd hobby bilverksted og romslig tomt. Perfekt for bilentusiasten!

PRISANTYDNING
kr 2 800 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 6 324 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
223kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
257kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 623kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1975



Velkommen til Åsvegen 254!



Ny terrasse fra 2016 på 54 kvm.



Terrasse fra vestsiden.



Utsikt mot sør og inngangen.



Inngangspartiet.



Romslig entré med nye overflater, dører og spotlys.



Utgang fra entré til stor stue.



Spisestue.



Stue med åpent kjøkken.



Vinkelstue med nytt dobbelt terrassedør og utgang til terrasse vest.



Yogarom.



Utsikt fra stue og utgang til terrasse mot sør.



Åpent kjøkkenet mot stue.



Nytt kjøkken fra Ikea fra 2020.



Kjøkkenøy.



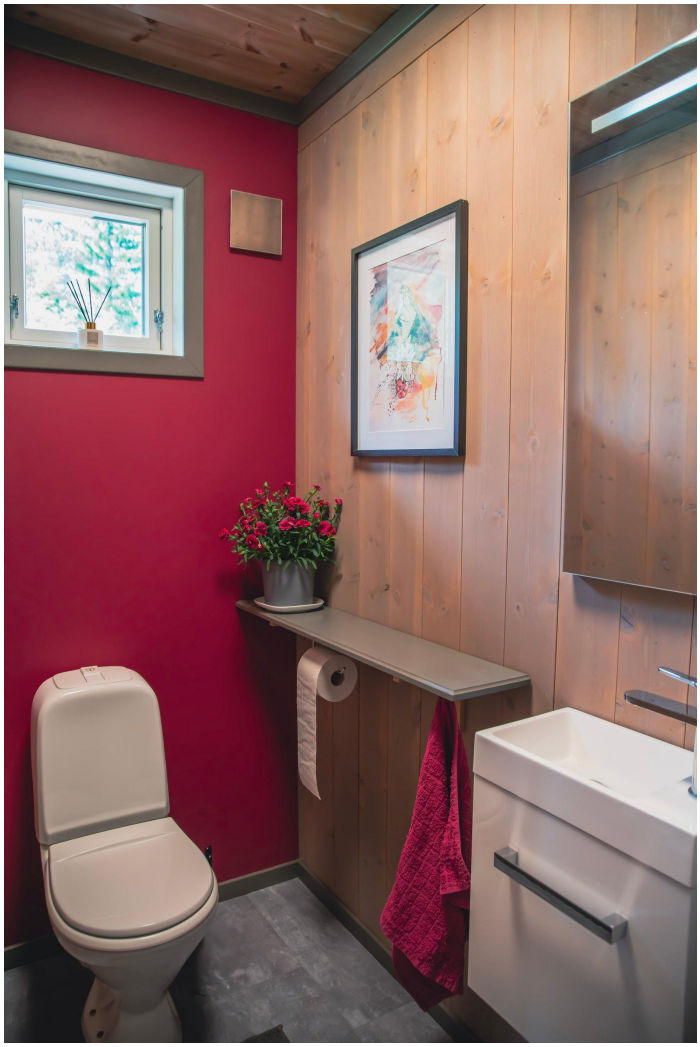
Kjøkkenøy.



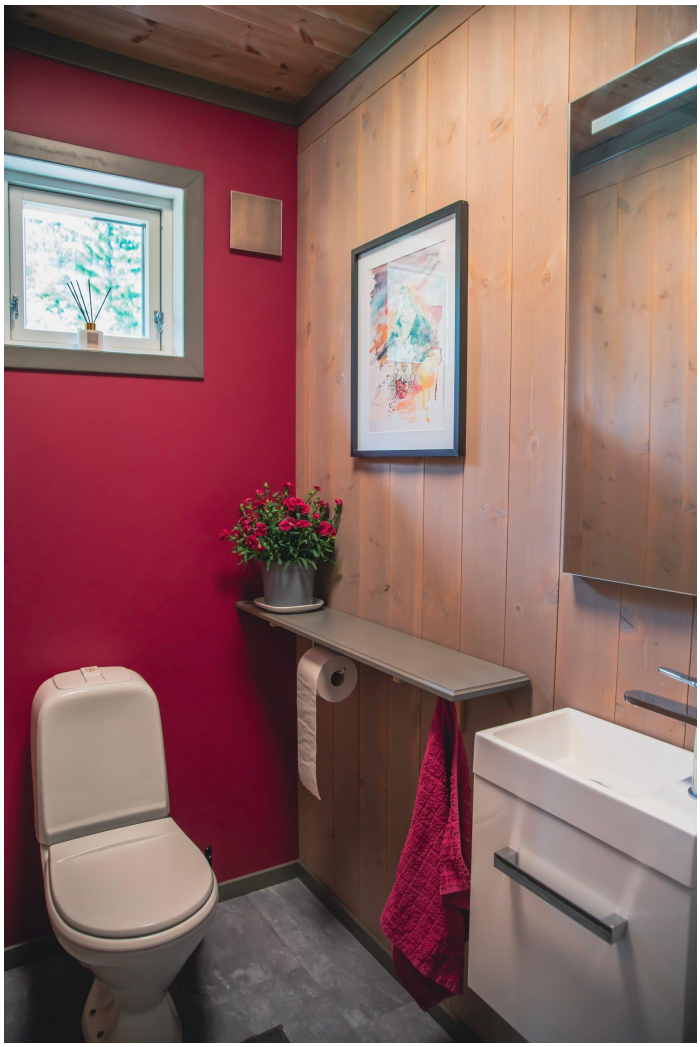
Baderommet ble utvidet og oppusset i 2016.



Stor, flislagt dusjnisje med slagdører i glass.



Totallet oppusset 2024, nytt vinyl gulvet.



Totallet oppusset 2024, nytt vinyl gulvet.



Hovedsoverom med plass til 180 seng fra 2024



Nytt gulv og overflater.



Nord soverom.



Garderobe.



Vaskerom.



Tekniskrom med vannfilter fra Norvann.



Utsikt fra terrasse mot sør.



Gård nord siden, stabbur og verkstedet.



Stabbur og bålplass.



Utsikt mot sør.



Nybygd hobby bilverksted.



Parkering til flere biler.



Garasjeporten.



Parkering.



Bilverksted.



Takhøyde på 4,5 m og plass til bil løfte.



Hobby bilverksted på 38 kvm.



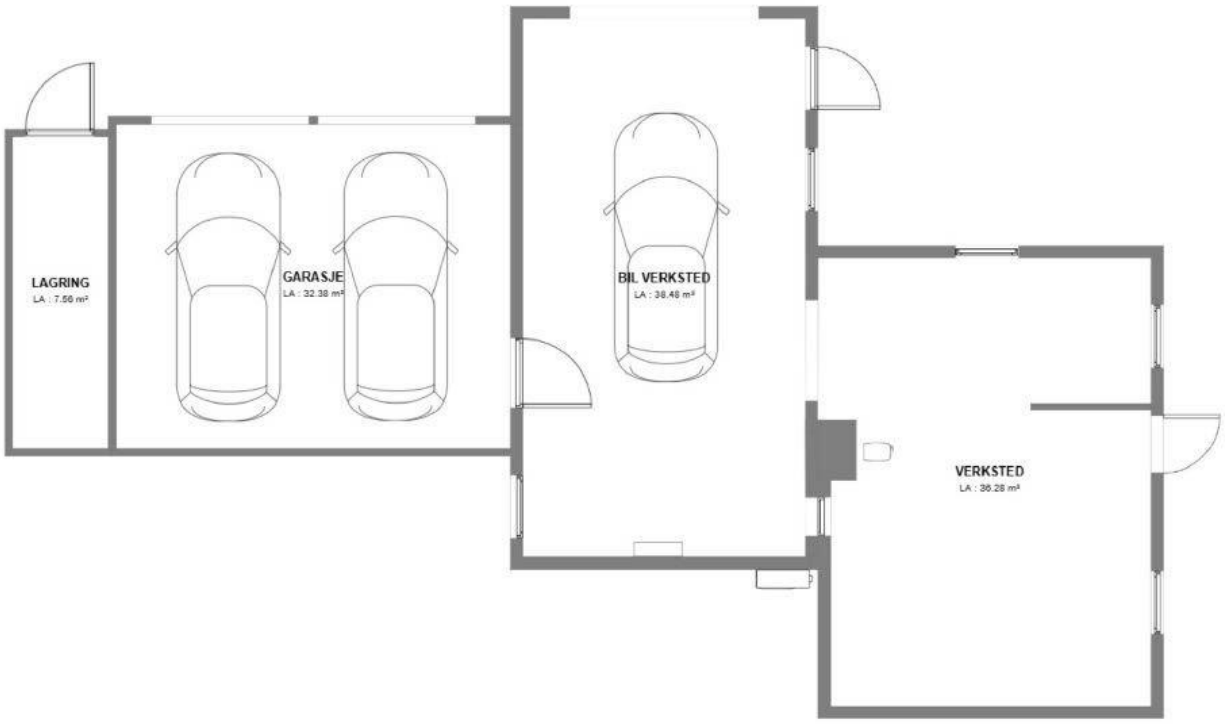
Nytt varmepumpe fra 2024.



Gjennomgang til isolert gammel verksted på 36 kvm.



Plantegning hus.



Plantegning verksted.

Om boligen

Velkommen til Åsvegen 254 – en oppgradert, etterisolert og innflyttingsklar enebolig i rolige og landlige omgivelser!

Denne trivelige boligen ligger fint til i et stille og etablert område, omringet av natur, med kort vei til både turterreng og servicetilbud. Huset går over ett plan og byr på funksjonelle og oppgraderte rom, stor tomt og svært gode fasiliteter for deg med interesse for bil eller håndverk.

Innhold:

- Lys og romslig stue/spisestue med åpen løsning mot kjøkken og utgang til stor veranda og terrasse
- Moderne kjøkken (nytt etter 2020) med god skap- og benkeplass
- To soverom – nyoppusset
- Bad og separat toalett (nytt)
- Vaskerom, teknisk rom, gang og entré
- Garderoberom

Unike fasiliteter:

- Nybygd og godt isolert hobby bilgarasje (2022): Moderne bilverksted oppført i 2022-2024 med solid isolasjon og oppvarming via varmepumpe. Verkstedet har god takhøyde på 4,5 meter, og er tilrettelagt for løftebukk og annen bilrelatert drift. Fundament er forsterket og klargjort for montering av to søyle billøfter.
- Dobbelgarasje
- Isolert hobbyrom/verksted oppvarmet med peis oven
- Stabbur – badstueprosjekt

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en praktisk og moderne bolig med unike muligheter – enten du er bilentusiast, håndverker eller bare ønsker god plass og rolige omgivelser.
Kontakt meg for visning – denne bør oppleves!

Oppgraderinger og isolasjon

Alle nylig oppussede vegger er etterisolert fra innsiden med dobbel aluminium-reflekterende, termisk og lydisolerende skum (5 mm tykkelse), tilsvarende isolasjonseffekten til ca. 10 cm Glava. Dette gir svært god varmeisolasjon – holder boligen varm om vinteren og kjølig om sommeren.

Det er lagt nytt vinylgulv i stue, kjøkken og entré, med isolerende aluminiumskum under, som gir ekstra komfort og bedre isolasjon.

De fleste vinduene er byttet ut i perioden 2016–2025.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med spredt boligbebyggelse og jordbruksarealer rundt. Romslig og inngjerdet tomt med plen, busker og annen beplantning gjør uteområdene både barne- og dyrevennlige.

- Ca. 10 km til Skåbu med butikk, bensinstasjon og skole
- Ca. 20 km til Vinstra – fullserviceby med togstasjon
- Ca. 700 meter til nærmeste skiløype
- Ca. 25 km til Vinstra Motorsportarena
- Topp tur, langrenn løper og friluftsmuligheter i alle retninger

Areal pr. etasje

Bulighus bruksareal:

1.etg. BRA-i: ca. 103 m². BRA-e: ca. 120m². Stue / spisestue, kjøkken, bad/wc, vaskerom, garderoberom, 2 soverom, entre/gang, samt teknisk rom.

Primærrom
1.etg. P-rom: ca. 98 m². Stue / spisestue, kjøkken, bad/wc, vaskerom, garderoberom, 2 soverom, entre/gang.

Sekundærrom
1.etg. S-rom: ca. 5 m². Teknisk rom.

Terrasse - og balkongareal (TBA): 54 m²

Garasje bruksareal:

1.etg. BRA-i: ca. 115 m². BRA-e: ca. 130m². Gammel verksted, ny hobby bilverksted, dobbelt garasje, lager.

Primærrom
1.etg. P-rom: ca. 36 m². Gammel verksted.
1.etg. P-rom: ca. 39 m². Ny hobby bilverksted.

Sekundærrom
1.etg. S-rom: ca. 40 m². Lagring og dobbelt garasje.

Stabbur bruksareal:

1.etg. BRA-i: ca. 5 m². BRA-e: ca. 7 m². Stabbur

TOTALT:

BRA-i: 223 m². BRA-e: ca. BRA-e: ca. 257 m². Hus, garasje og stabbur.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet tilstandsrapport og boligselgerforsikring.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
70 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

86 990 kr (Omkostninger totalt)

---

2 886 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Åsvegen 254
Einli
2640 Vinstra

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
19	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jon Kleiven
Dato: 02/07/2025

Liavegen 1501
Lom 2686
97032594
jonkleiv@hotmail.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Dominika Agnieszka Strama
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 622 m² m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra fylkesveg.
Vann:	Privat brønn
Avløp:	Privat
Regulering:	Off. regulert
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.06.2025
Forutsetninger:	Ingen hindringer. Fint vær
Oppdragsgiver:	Dominika Agnieszka Strama
Tilstede under befaringen:	Venninne
Fuktmåler benyttet:	Nei ikke relevant.

OM TOMTEN:
Fin flat og romslig tomt, med lett tilkomst fra veg.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig som er oppført av typen Horten Hus i byggeår 1974. Det er fundamentert på ventilert grunnmur i betong, med krypkjeller. Boligen er elles oppført i reisverk, med stående utvendig kledning. Etasjeskille med trebjelkelag. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler. Vinduer med 2 lags isolerglass. Yttertaket er tekket med nyere taksteinsplater av metall. Takrenner og nedløp av metall.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig som har etter fler år blitt renovert med nytt bad, og blitt renovert innvendig med nytt bad og etterisolering av innvendige vegger. Innvendige vegger har blitt etterisolert med 5 cm isolasjon og fole isoler-duk. Bad har blitt renovert av forrige eier, iflg. tidligere egenerklæringsskjema. Dette er gjort i tidsrommet 2012 - 2020. Boligen fremstår i dag som meget tiltalende og flott og komme inn i.

ANNET:
Etter grunnboken er det ingen tinglyste heftelser ved eiendommen.

DOKUMENTKONTROLL:
Tegninger, seeiendom, egne oppmålinger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige vegger av malt panel og veggplater, parkett på gulv, og plater i tak.Bad er det fliser på gulv, panel på vegg, plater i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Teknisk rom er S-Rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Bolige har vært renovert innvendig over flere år, men ingen påbygg. Garasje/uthus har blitt sammenkoblet er det eneste nybygget som er.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 750 000	
- Fradrag:	1 500 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 250 000	**2 250 000**
Garasje/uthus	730 000	
Fradrag	240 000	
Sum Garasje/uthus	490 000	**490 000**
Tomteverdi:		**110 000**
Markedsverdi (normal salgsverdi):		**= 2 850 000**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		*2 400 000*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:
Normal salgsverdi.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	98 m²			51,5 m²	98 m²	5 m²
SUM BYGNING	98 m²			51,5 m²	98 m²	5 m²
SUM BRA	98 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus/garasje	116 m²					116 m²
SUM BYGNING						116 m²
SUM BRA	116 m²					

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, soverom, bad.

BRA-e:

Teknisk rom.

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Det er bygget i sammen garasje og verksted.

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jon Kleiven

35 år med kompetanse, innen bygg og rehabilitering

02/07/2025

Jon Kleiven



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Merknader: Drenering fukt m/m. Drenering med opprinnelige drensmasser, antatt fra byggeår.

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypekjeller

Merknader: Det er innsatt luftavfukter i krypkjeller. pga tidvis fukt.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: God avstand fra terreng til utv.panel.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger

Merknader: Fine yttervegegger som det ikke er mange år siden er beiset.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og ytterdører

Merknader: Noen vinduer er byttet, ny dobbel terrassedør er byttet. Ytterdør er byttet mellom 2012 - 2020.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Merknader: Tak som er tekket med takplater, med takhatt ppå møne, takstige fra takrenne til mønekant.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår 1974

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Merknader: Etter inspeksjon på loft, er det ingen svanker eller tilsvarende på loft. Det er lufting ut mot gesims. Ingen tegn til lekkasje.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader: Loft av prefabrikerte sperrer, ingen tegn til fuktskjolder eller annet lekkasje.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse

Merknader: Terrasse er fundamentert på punkter i betong, Nord-Vestre hjørnet av huset. Oppført i impregnerte materialer. Rekkverk med stående behandlet
kledningsbord. 1 m høyde rekkverk.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad - Overflate vegger og himling

Merknader: Overflater av fliser i dusj-sone, med skyvedør, og trepanel ellers i rommet. Renovert i tiden 2010 - 2020, iflg egenerklæring fra tidligere eier.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad - Overflate gulv

Merknader: I følge eier er baderommet oppusset i 2016. Innredet med servantplate, servantskap med trefolierte/laminerte fronter,
speilskap og belysning. Senket dusjnisje med dusjdører i glass. Sluk i gulv. Fall på gulv til sluk. Det er synlig mansjett under
klemring i sluket. Vifte i vegg, ingen tilluft er etablert. Varmekabel i gulv som oppvarming. Gulv og vegger i dusj med fliser, ellers panel. Det er etablert sokkelflis opp mot panelvegger, antatt bakenforliggende med membran. Himling med panel, innfelte downlight i himling. Viser til tidligere takst og egenerklæring fra tidligere eier.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra Renovering 2010 - 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Merknader: Membran er etter renovering fra 2010-2020, viser til tidligere takst og egenerklæringskjema fra tidligere eier.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom - Overflate vegger og himling

Merknader: Tapet-strie på vegg, plater i tak.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom - Overflate gulv

Merknader: Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Stålkum er montert på vegg. Varmtvannsbereder på 200 l. Belegg på gulv, vegger med våtromstapet. Fall på gulv til sluk. Ventil i himling, samt vifte i vegg, ingen tilluft til rommet. Stråleovn som oppvarming. Viser til tidligere takst.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Antatt byggeår 1974
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk

Merknader: Viser til tidligere egenerklæring, antar at dette er fra byggeår.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår 1974

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken

Merknader: Kjøkken fra IKEA. som er nyrenovert mellom 2020 - 2025

9. Rom under terreng

9.1 Krypkjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Krypkjeller - Veggenes og himlingens overflater

Merknader: Fukt

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Krypkjeller - Gulvets overflate

Merknader: Krypkjeller med jordgulv.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Krypkjeller - Fuktmåling og ventilasjon

Merknader: Ventiler i grunnmur.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår 1974
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknader: Innvendige vannrør går i krypkjeller. Opprinnelig røropplegg med kobberrør, avløp i plast, samt rør i rør til baderom. Varmtvannsbereder er plassert på
vaserommet.
Vann fra brønn. Trykktank er plassert i teknisk rom.
Privat avløp til kloakkum med spredegrøfter.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

VVS - Varmtvannsbereder

Merknader: Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom. Renseanlegg/vannfilter på vann fra brønn.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen vannbåren varme her.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen varmesentraler her.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i Byggeår 1974
Boligen har naturlig ventilasjon.

VVS - Ventilasjon

Merknader: Det er varmepumpe i tillegg til peisovn i stue, + panelovner.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår 1974

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020 - 2025

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Merknader: Samsvarserklæring fra 2023. Eldre sikringsskap med utløsersikringer. I sikringsskap står det at det bør byttes sikringsskap.

TILSTANDSRAPPORT

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Pga at innvendige vegger er etterisolert innvendig, er det mindre BRA, enn på den forrige taksten. Etter NVE sine faresonekart, er dette utenfor alle faresoner for skred og vann.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er I følge eier tidvis noe fukt i krypkjeller, det er nå innsatt luftavfuker.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Det bemerkes eldre fuktmerker i himling rundt ventil, og rifter i tapeten .
9.1.1	Krypkjeller Veggenes og himlingens overflater
	Det er montert luftavfukter i krypkjeller, pga, tidvis fukt, iflg tidligere eier og tidligere egenerklæringsskjema.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Åsvegen 254, 2640 VINSTRA

05 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsvegen 254	Åsvegen 254	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

fra 09.2020 t.o.m 06.2025

Informasjon om selger

Selger

Strama, Dominika Agnieszka

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Baderom oppusset i 2016 av forrige eier Toalett oppusset i 2024, laget vinyl gulv og ny overflater og vindu

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

2022 - bygget nytt bilverkstedet 2022 - nytt papp tak på eksisterende hobbyverkstedet på kobling med nytt verkstedet

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

det er montert på forrige eie luft avfukter som hjelper å beholde riktig fuktighet, ingen sopp

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2022

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

det er dren på baksiden av nytt bil verkstedet koblet til to eksisterende drener som går under hobbyverkstedet og garasje

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

05.2022 - laget nytt kurs til platetopp kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kollega med fagbrevet har byttet alle kabler og stikkontakter på alle oppusset overflater.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

borede drønn

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kollega med fagbrev koblet vann til kjøkkenøy

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

montert varmepumpe i nytt verksted

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Obs Bygg

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

nytt Contura vedovn med føring av til luft

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Strama, Dominika Agnieszka	**2025-07-05**

Identification

bankID Strama, Dominika Agnieszka

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Strama, Dominika Agnieszka	05/07-2025 14:04:38	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Åsvegen 254, 2640 VINSTRA har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 217, Bruksnummer 32 i 3436 NORD-FRON kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.05.2025 kl. 15.39
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.05.2025 kl. 15.38

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2891932-1/200 19.08.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 225 000
Omsetningstype: Fritt salg
STRAMA DOMINIKA AGNIESZKA
FØDT: 04.03.1986

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1997/921-1/18 27.02.1997 **JORDSKIFTE**
Grensegangssak NR 12/1995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2891936-1/200 19.08.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 225 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

GRUNNDATA

1970/307927-1/18 20.11.1970 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3436 GNR: 217 BNR: 17

2020/1197252-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0516 GNR: 217 BNR: 32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Åsvegen 254, 2640 VINSTRA har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Nord-Fron kommune

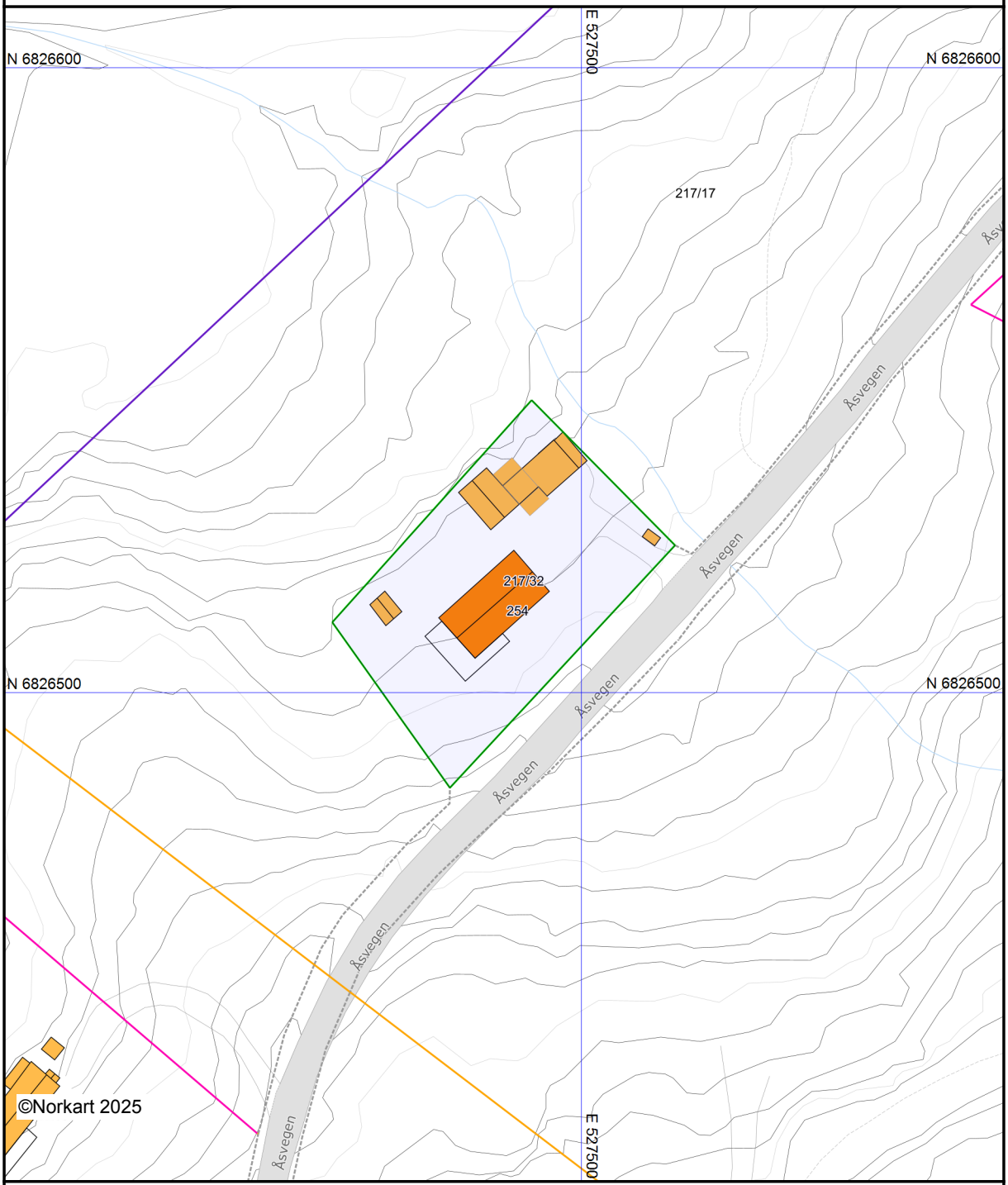
Grunnkart

Eiendom: 217/32
Adresse: Åsvegen 254
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

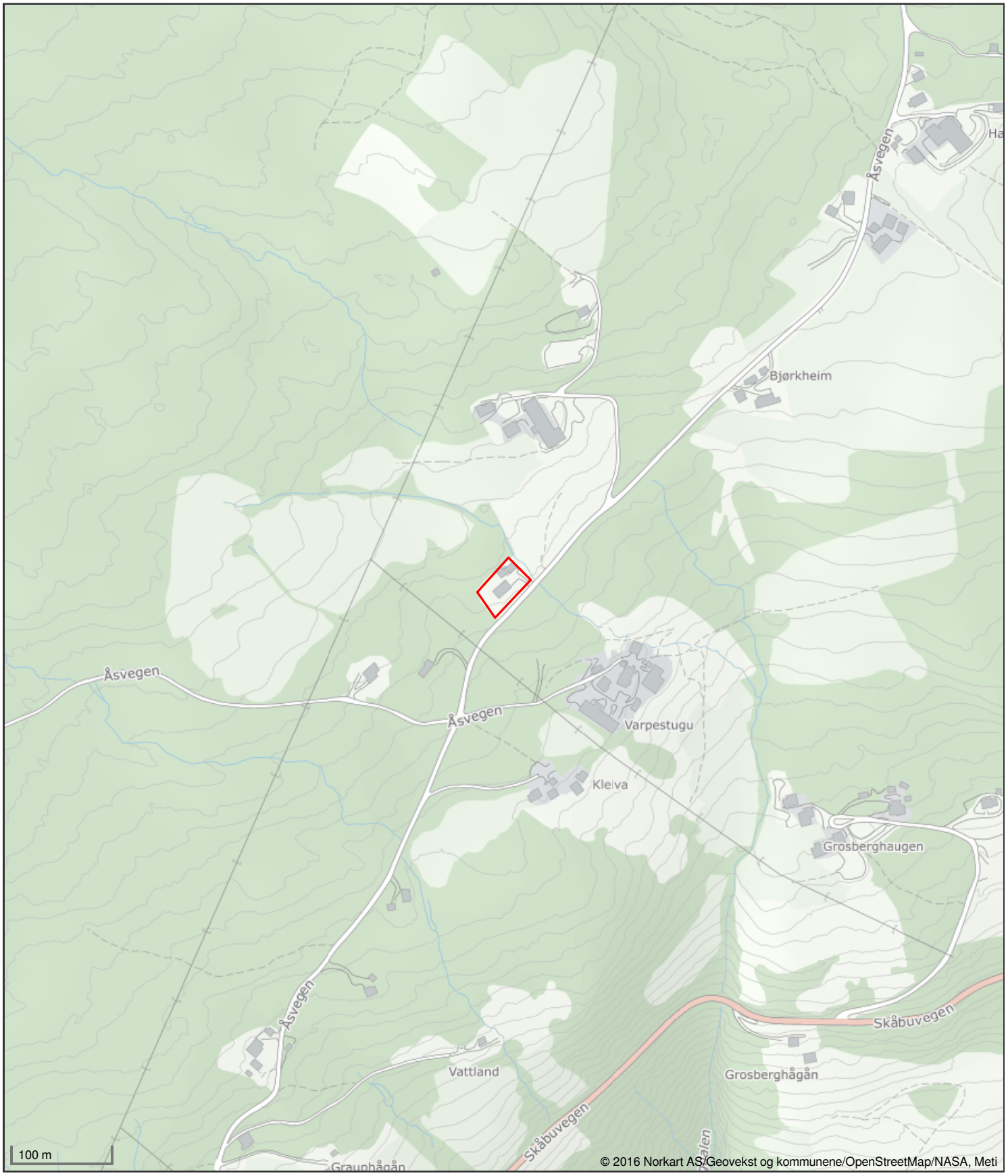
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 12.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3436 - 217/32//



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

Nord-Fron kommune

Ledningskart

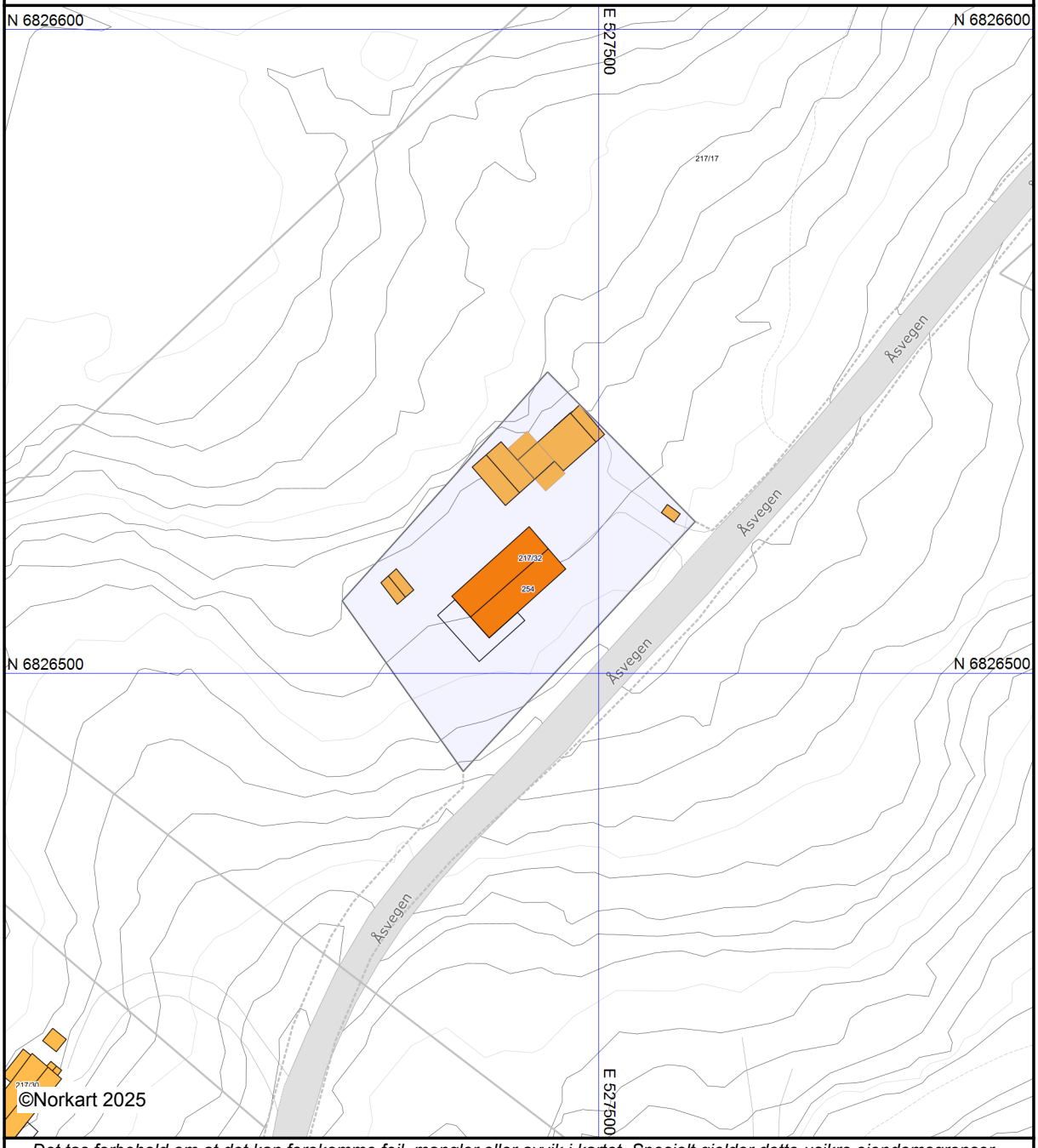
Eiendom: 217/32
Adresse: Åsvegen 254
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

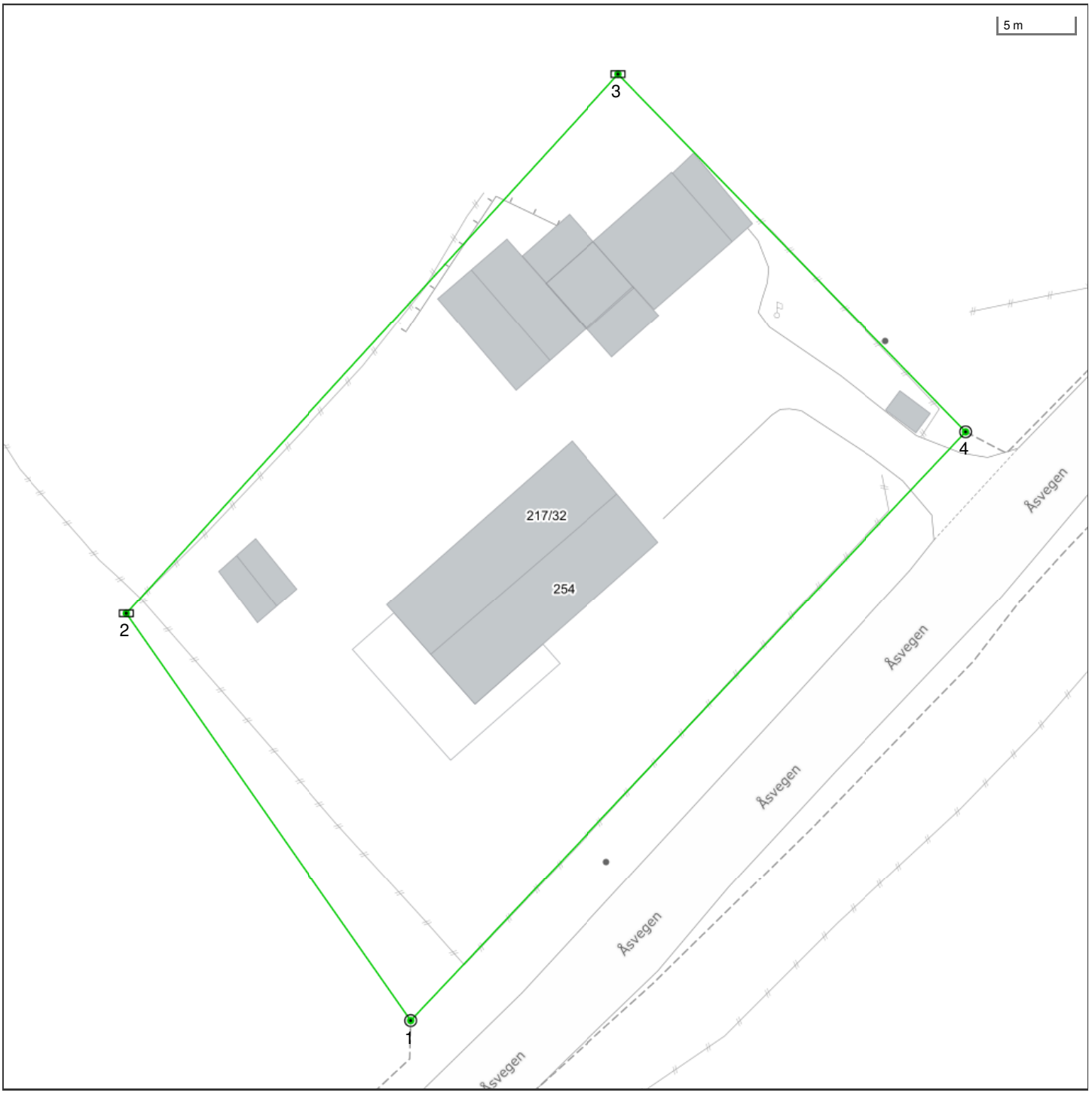
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 12.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3436 - 217/32//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 622,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6826515,88	**Øst**	527487,24	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6826484,74	527478,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,98	
2	6826511,23	527460,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	32,51	
3	6826546,78	527492	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	47,78	
4	6826523,56	527514,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,66	

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	EINLI	Beregnet areal	1622
Etablert dato	20.11.1970	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	217/32
Skyldeling Skyldeling	20.11.1970			217/17, 217/32
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		12/1995		0516-Mnrmangler, 217/17, 217/32

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6826515.88	527487.24	0	Ja	1622	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRAMA DOMINIKA AGNIESZKA F040386*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Dalheimvegen 221 2838 2838 SNERTINGDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åsvegen 254

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2640 VINSTRA	Kirkesogn	03060202 Kvikne
Grunnkrets	104 Graupe	Tettsted	
Valgkrets	2 VINSTRA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	156144355		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	17.06.1975
2	156144347		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	09.08.1975
3	156144347	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	
4	156144347	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	21.05.2025

5	156144347	3	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	21.05.2025
6	300171563		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	14.12.1979

1: Bygning 156144355: Enebolig (111), Tatt i bruk 17.06.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	105
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	105
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	17.06.1975	10.01.2008
Endre bygningsdata	17.02.2022	17.02.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsvegen 254	H0101	217/32	105	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	105	0	105	0	0	0

2: Bygning 156144347: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 09.08.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	103
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	103
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	27
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	09.08.1975	10.01.2008
Endre bygningsdata	17.02.2022	17.02.2022
Data fra bygningsendring overført	22.05.2025	22.05.2025
Data fra bygningsendring overført	22.05.2025	22.05.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	217/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	103	103	0	0	0

3: Bygningsendring 156144347-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	19
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	18.11.1993	15.09.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	217/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19	19	0	0	0

4: Bygningsendring 156144347-2: Ombygging, Ferdigattest 21.05.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	-14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	-14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	-14
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	21.06.2022	29.06.2022
Ferdigattest	21.05.2025	22.05.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	217/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	-14	-14	0	0	0

5: Bygningsendring 156144347-3: Tilbygg, Ferdigattest 21.05.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	41
Energikilder	Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	21.06.2022	29.06.2022
Ferdigattest	21.05.2025	22.05.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	217/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

6: Bygning 300171563: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 14.12.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

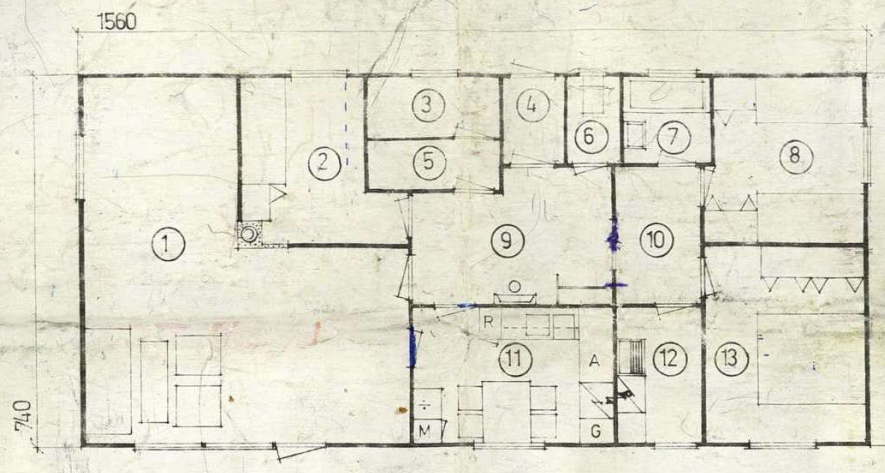
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	14.12.1979	20.10.2010
Endre bygningsdata	17.02.2022	17.02.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	217/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6	6	0	0	0

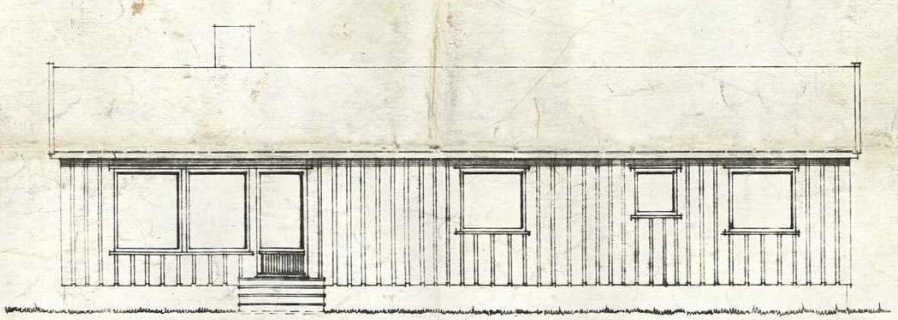


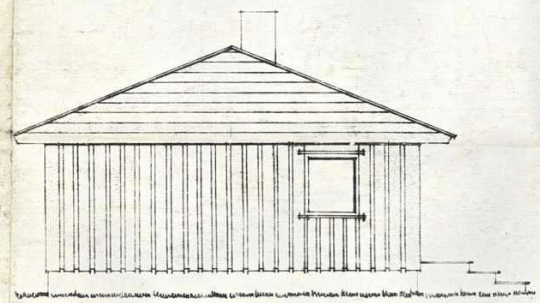
1. ETASJE

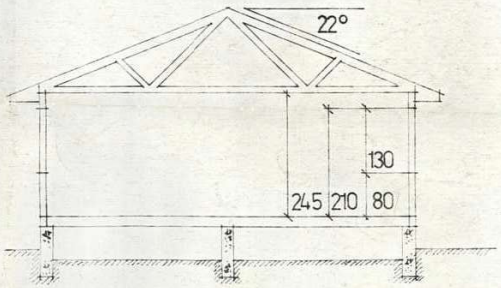
1	STUE	3,4,4/4,9
2	SOV.	8,3/1,0
3	KLÆSBOD	3,1
4	V.F.	
5	MATBOD	2,6
6	W.C.	
7	BAD	
8	SOV.	9,3/1,0
9	HALL	
10	SOV. GANG	
11	KJØKKEN	11,0/1,2
12	VASKEROM	
13	SOV.	11,0/1,2



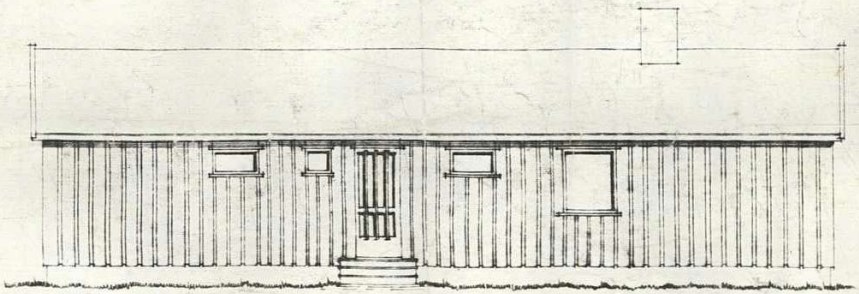
KJELLER

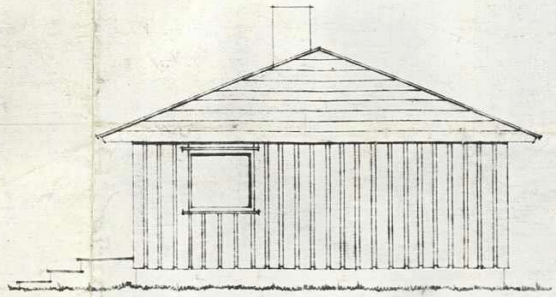






SNITT





HORTENs HUS, 2634 FÅVANG		
BYGGHERRE.		
ADRESSE.		
M=1:100	HUSBANK UTEN KJELLER	
	FÅVANG APRIL 1973	TYPE D2A

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei Graupe - Maseng ... nr. .....

byggefelt .....

g.nr. 217 ... byggekommune ... Fron .....

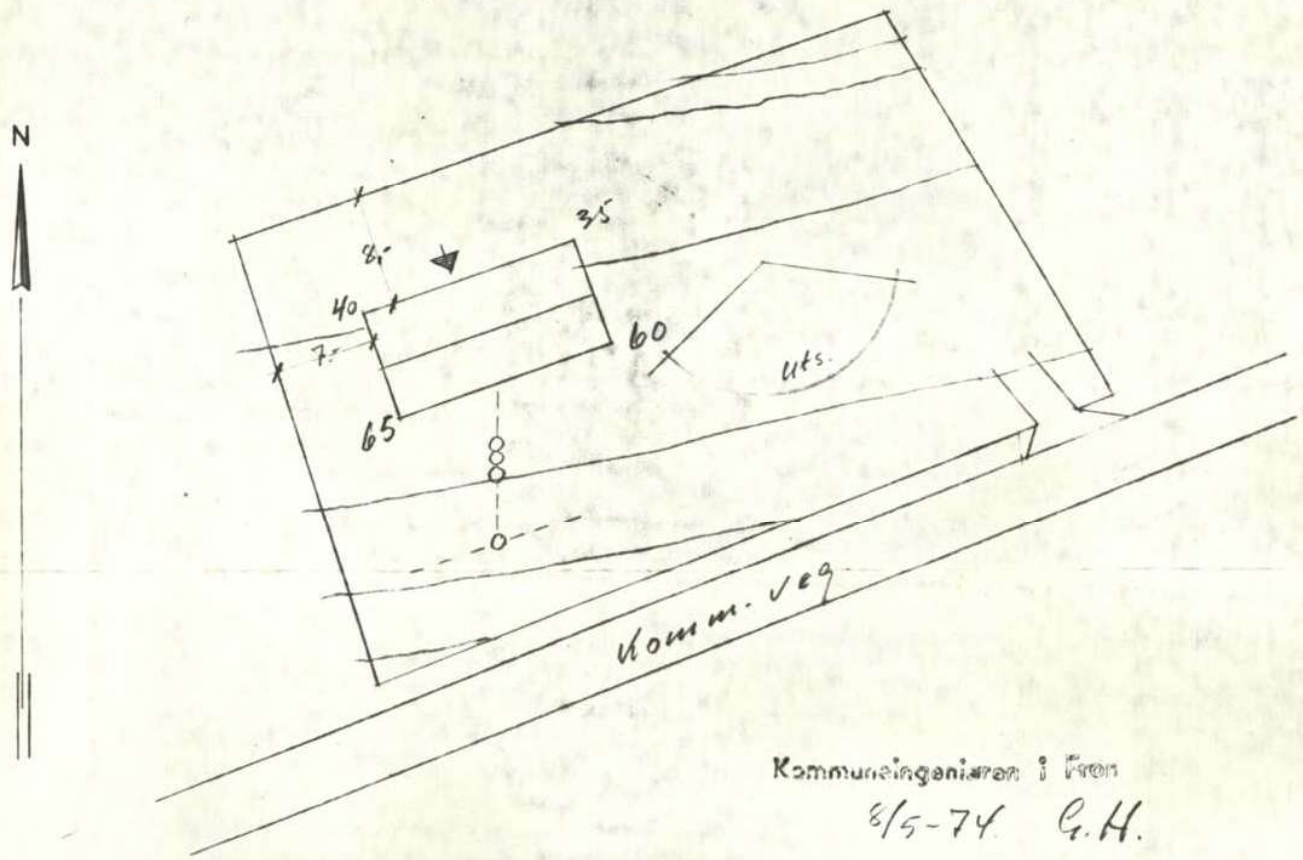
mål 1:500 ..... b.nr. 32 ...

navn ..... Ingar Varpestuen .....

postadresse ..... 2642 Kvikne - Skåbu .....

24/6-74

Godkjent i møte.....
Fron Bygningsråd



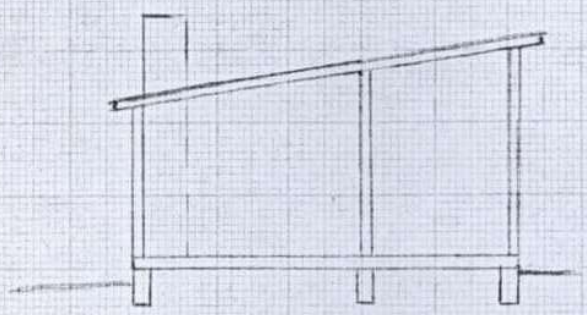
Kommuneingeniøren i Fron
8/5-74 G.H.

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

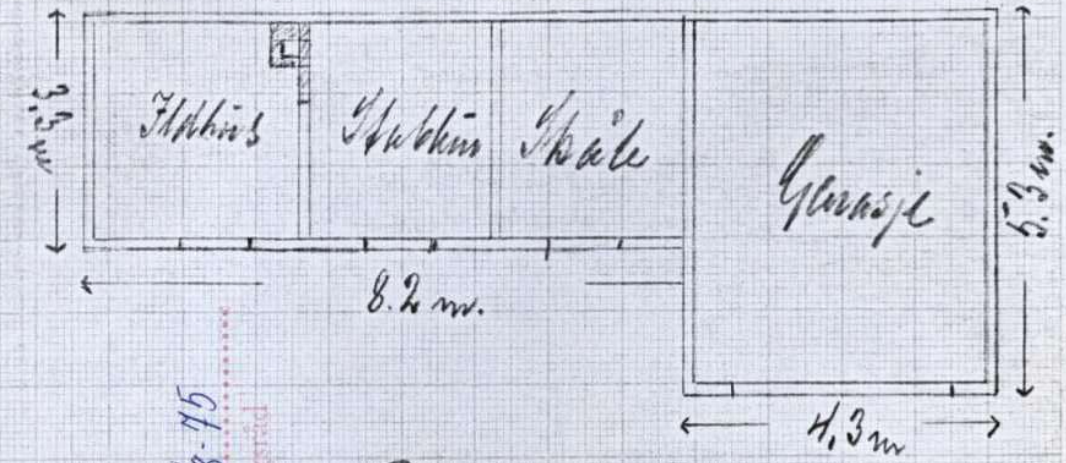
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende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

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

Uthus på Enli m. 1:100.

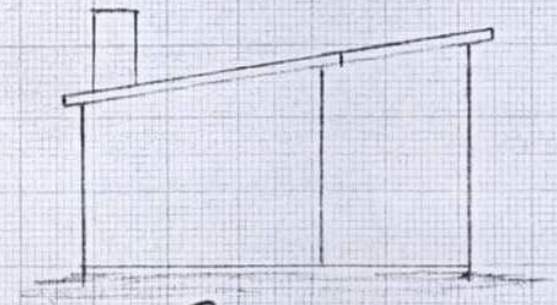


Snitt

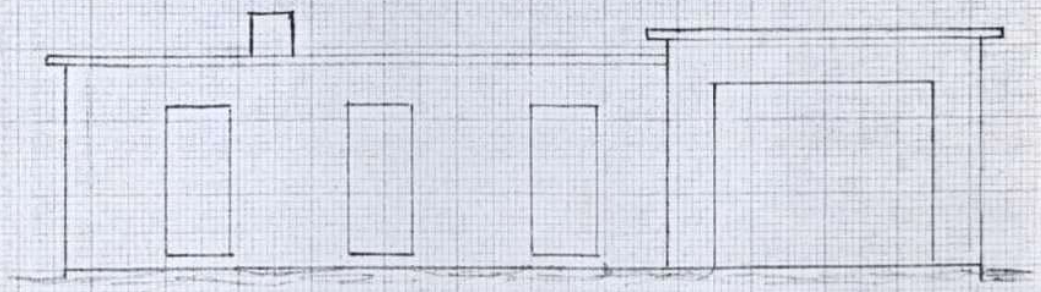


Plan

Godkjent i med... 13/8-75
Fra Dyrenemnd



Fasade



Fasade

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei Graupe - Maseng ... nr. .....

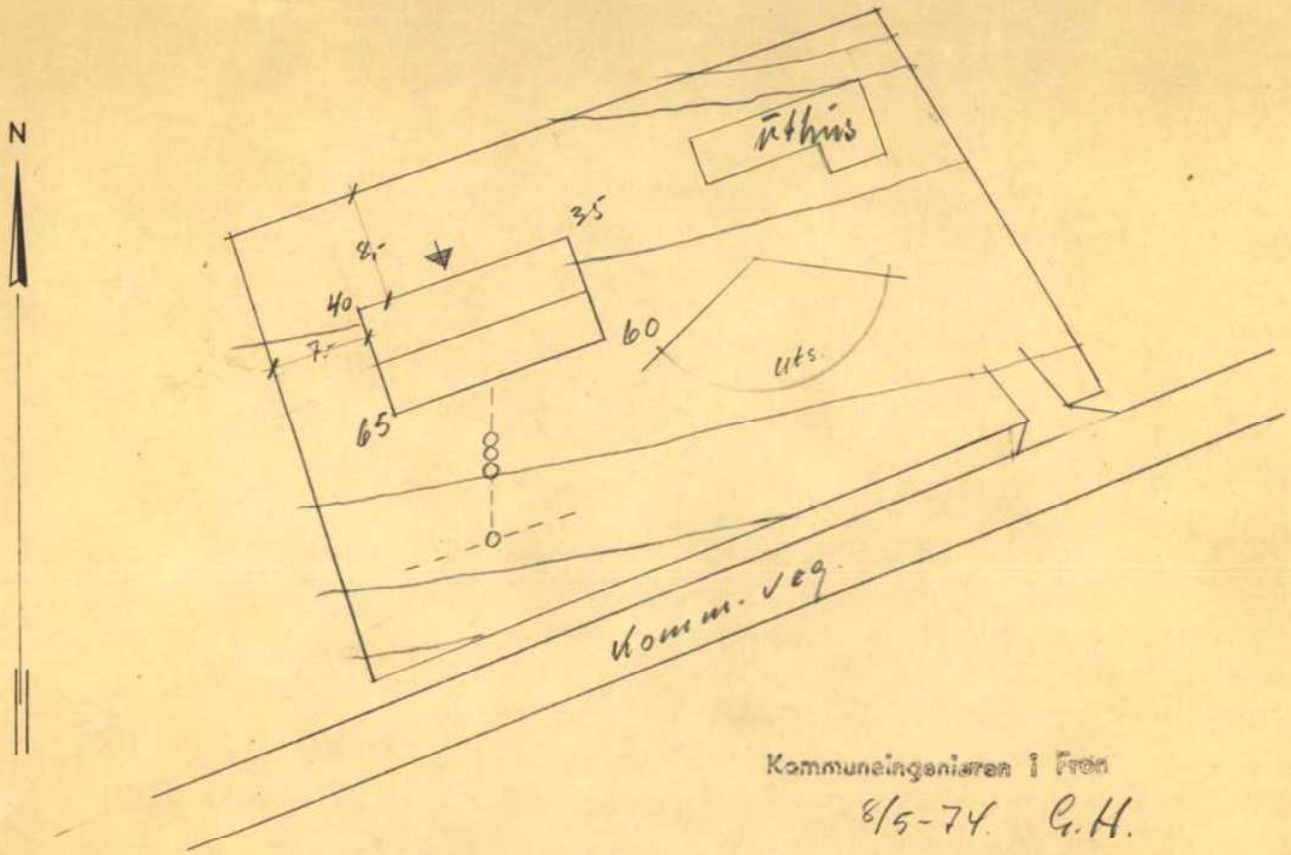
byggefelt .....

g.nr. 217 ... byggekommune ... Fron .....

mål 1:500 ..... b.nr. 32 ...

navn ..... Ingar Varpestuen .....

postadresse ..... 2642 Kvikne - Skåbu .....



Kommuneingeniøren i Fron
8/5-74 G.H.

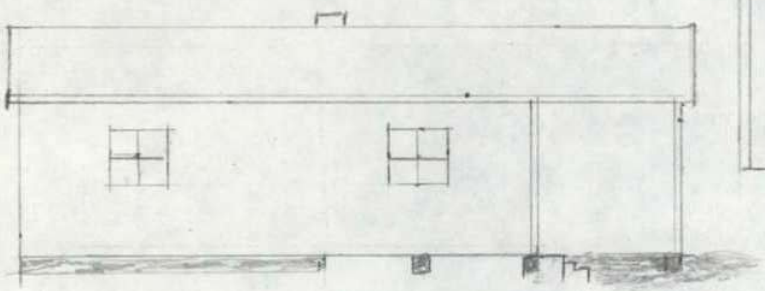
Godkjent i møte 13/8-75
Fron Bygningsråd

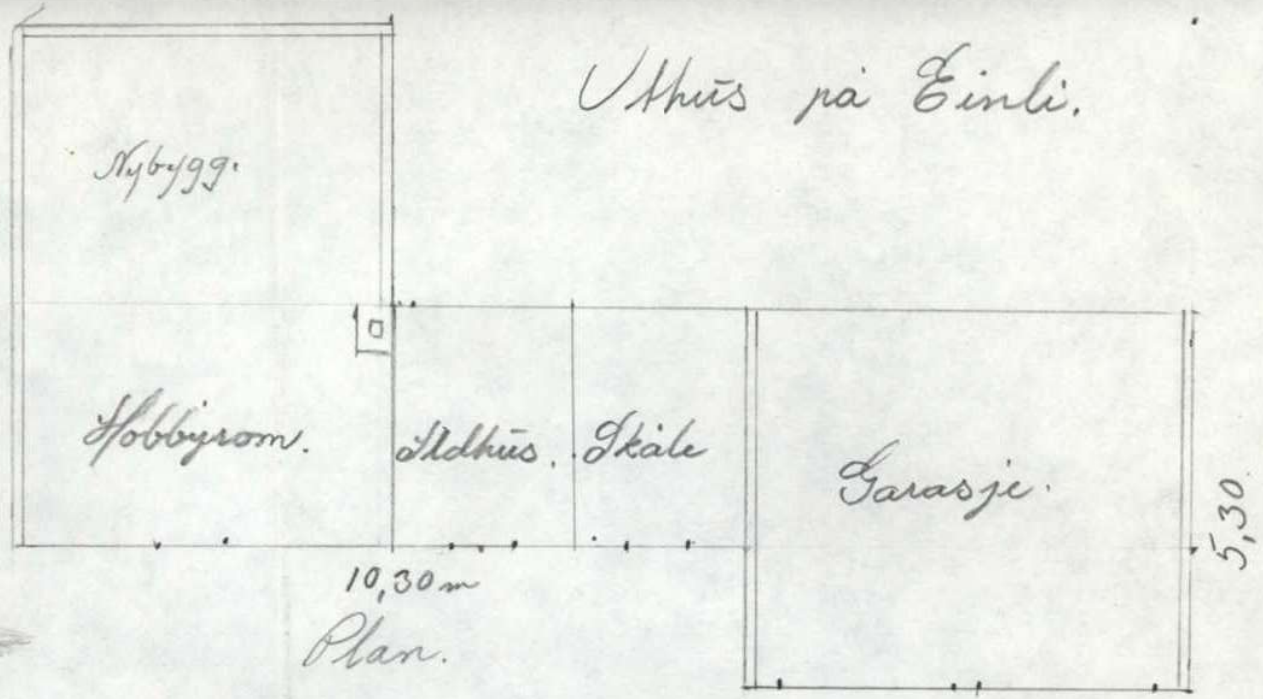
Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

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

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

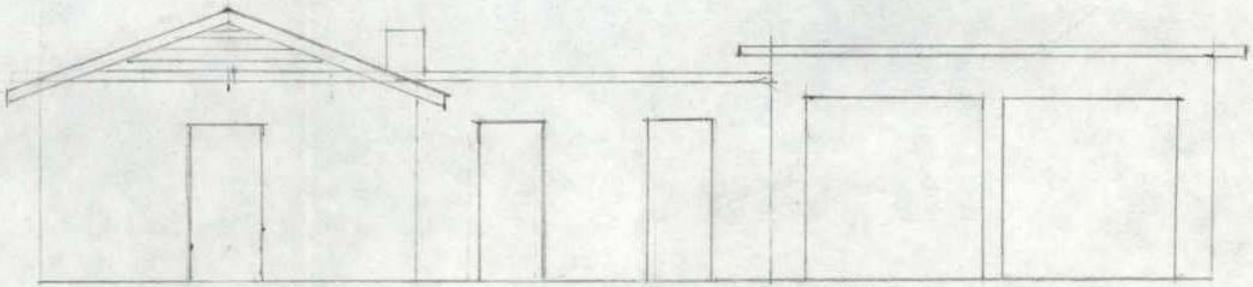
Uthus på Einli.





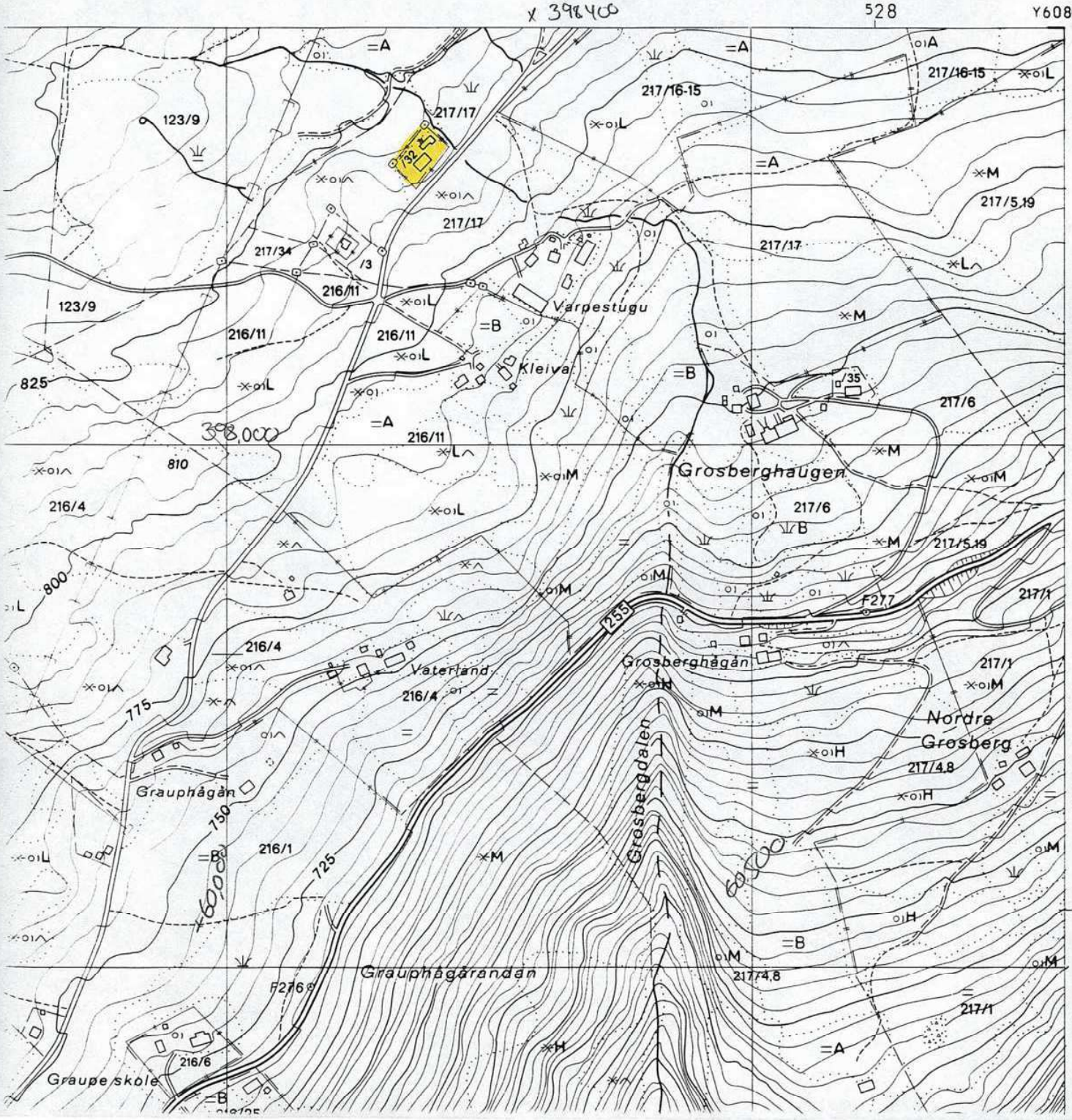
Plan.

Godkjent av bygningssjefen 8/11-93
Nord-Fron Bygningsråd

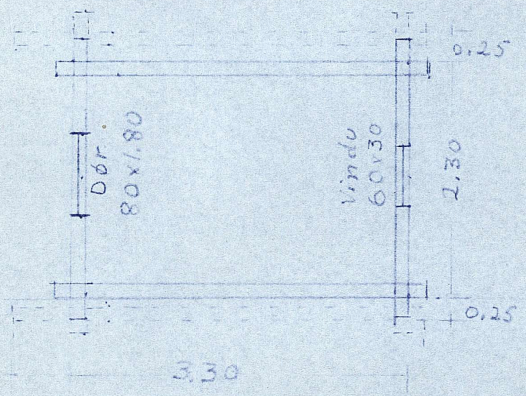


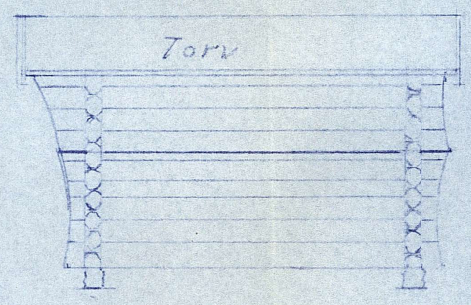
Fasade.

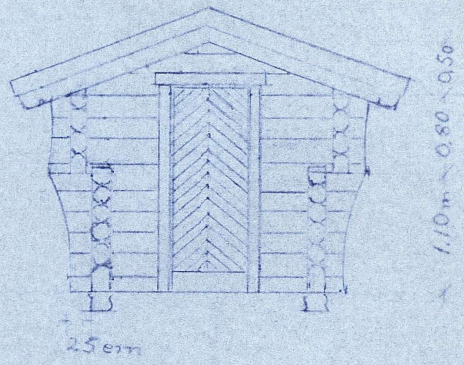
BX 083-5-1


X 398400
528
Y6080
398,000
6080,00
Grosberghaugen
Grosberghågan
Grosbergdalen
Nordre Grosberg
Grauphågarandan
Grauphågan
Graupe skole
Varpestugu
Kleiva
Vaterland
F217
F276
255
123/9
217/17
217/16-15
217/5.19
217/6
217/1
217/4.8
216/11
216/4
216/1
216/6
217/34
825
810
800
775
750
725

Godkjent i møte 13/12 79
Nord- Fron Bygningsråd







MÅL=1:50	Tømmra stakkur For kari og Ingar Kårpestuen

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei Graupe - Maseng ... nr. .....

byggefelt .....

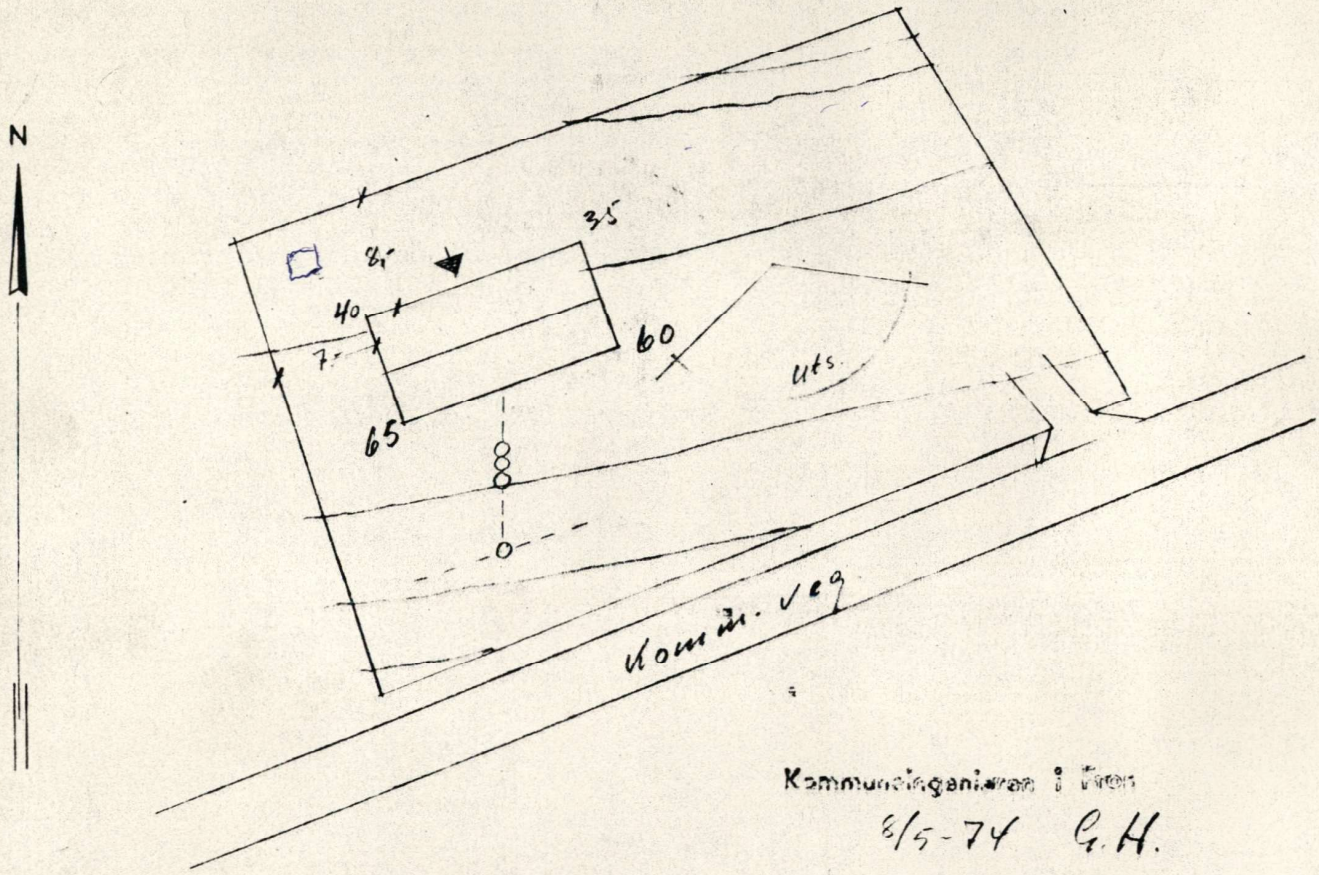
g.nr. 217 ... byggekommune ... Fron .....

mål 1:500 ..... b.nr. 32 ...

navn ..... Ingar Varpestuen .....

postadresse ..... 2642 Kvikne - Skåbu .....

2e/6 . M



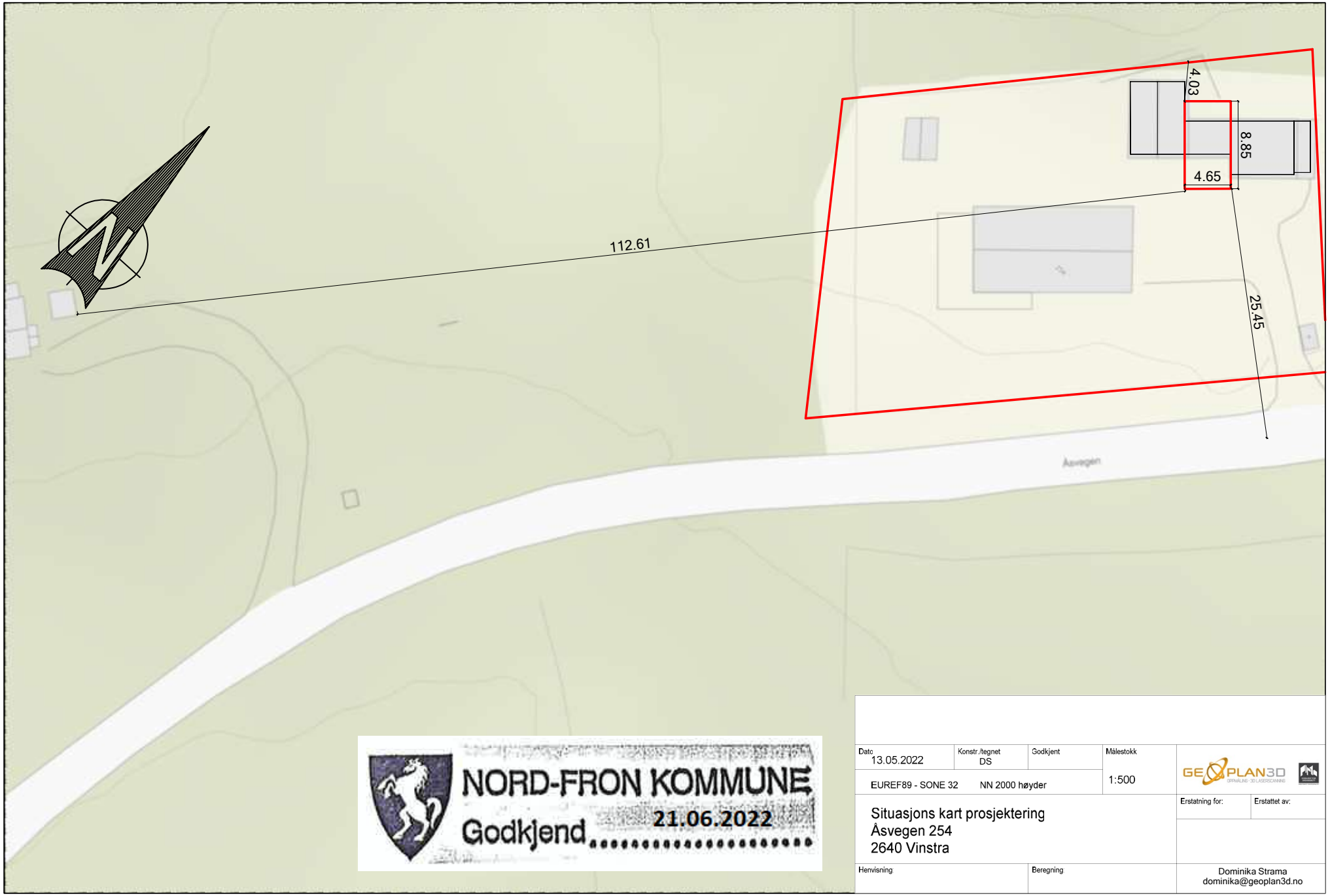
Kommuneingeniøren i Fron

8/5-74 G.H.

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

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

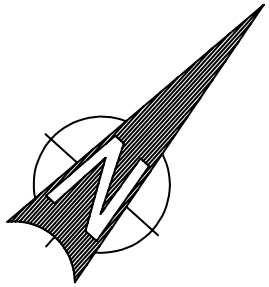
DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

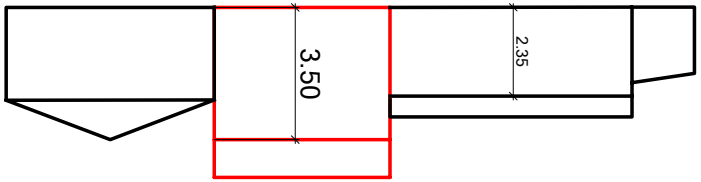


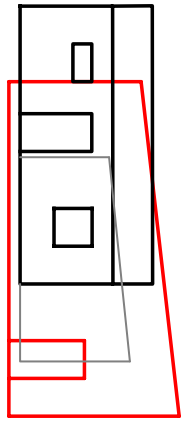
NORD-FRON KOMMUNE
Godkjend 21.06.2022

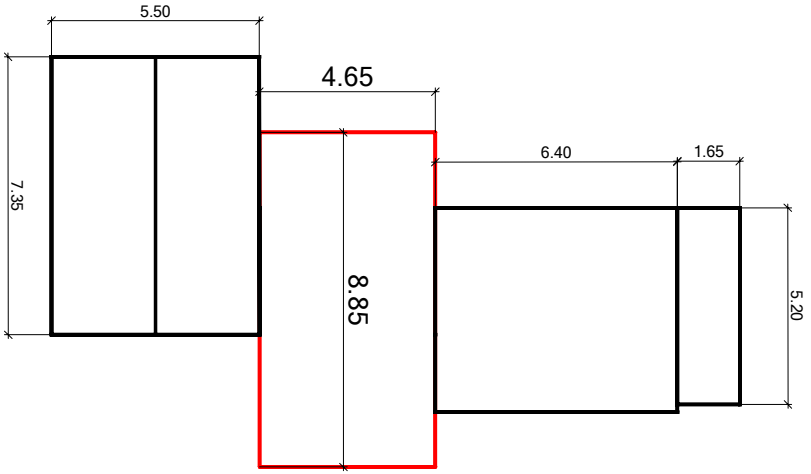
Dato 13.05.2022	Konstr./tegnet DS	Godkjent	Målestokk 1:500	GEOPLAN3D
EUREF89 - SONE 32	NN 2000 høyder			
Situasjons kart prosjektering Åsvegen 254 2640 Vinstra			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning		Beregning	Dominika Strama dominika@geoplan3d.no	

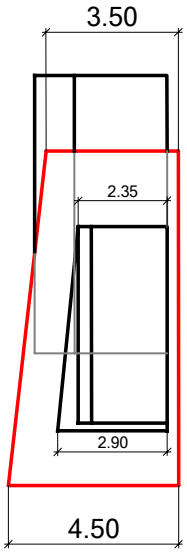
NORD-FRON KOMMUNE
Godkjend 21.06.2022

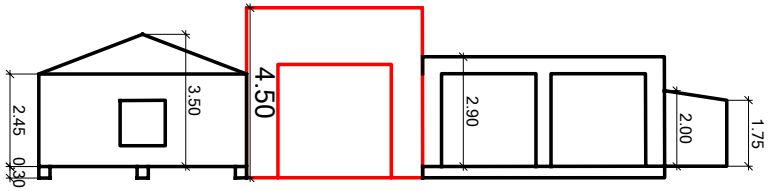












Dato 13.05.2022	Konstr./tegnet DS	Godkjent	Målestokk 1:200	GEOPLAN3D
EUREF89 - SONE 32	NN 2000 høyder			
Snitt tegning prosjektert situasjon Åsvegen 254 2640 Vinstra			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning	Beregning		Dominika Strama dominika@geoplan3d.no	

Dominika Agnieszka Strama
Åsvegen 254
2640 VINSTRA

Vår ref.	**Dato:**
25/9285	21.05.2025

Ferdigattest - Rive bakstrom/vedskjul og sette opp nytt tilbygg på 217/32 - Åsvegen 254
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
	Dominika Agnieszka Strama

FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
Åsvegen 254	217	32		

SPESIFIKASJON		
Tiltak Rive bakstrom/vedskjul og sette opp nytt tilbygg		
Vedtak fatta av Avdeling for plan og byggesak	Vedtak dato 21.06.2022	Saksnr DPU-sak
Dato sluttkontroll 15.05.2025	Kontrollansvarlig Dominika Strama	
Merknader	Ansvarlig utførende har foretatt sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige tiltaket. Gjennom å avgi samsvarserklæring, har ansvarlig foretak stedfestet at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkårene er satt for tillatelse og krav, eller i medhold av plan og bygningsloven. Bygget eller deler av det må ikke brukes til andre formål enn det tillatelsen gjelder for (jfr pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr pbl §§ 20-1 og 20-2).	

UNDERSKRIFT		
Sted	Dato	Signatur fra kommunen
Vinstra	21.05.2025	Helene Fjellheim byggesaksbehandler Godkjent og sendt ut uten underskrift iht. interne rutiner.

Kopi til:
Gøran Egil Rannstad
Heidi Reitan

Utskriftsdato: 12.06.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	217	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	147981568	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	156144355	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Åsvegen 254, 2640 VINSTRA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Jøtul AS	F 370 Serien (371, 373, 374, 375, 376, 377, 379)

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.10.2024	Tilsyn	27.01.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Håndslukker er for gammel.

Type	**Detaljer**

Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: F 370 Serien (371, 373, 374, 375, 376, 377, 379)
Beskrivelse	Røkrør fra vedovn for nære brennbart(tak). 20 cm Røkrør skal ha en avstand på min 30 cm fra brennbart.

Informasjon for bruksenhetId 147981568

BruksenhetId	6422885689	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156144347	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6422885689.

BruksenhetId	6422885687	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156144347	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6422885687.

BruksenhetId	351567946	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300171563	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 351567946.

BruksenhetId	147981635	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156144347	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 147981635.

BruksenhetId	147981634	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156144347	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 147981634.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

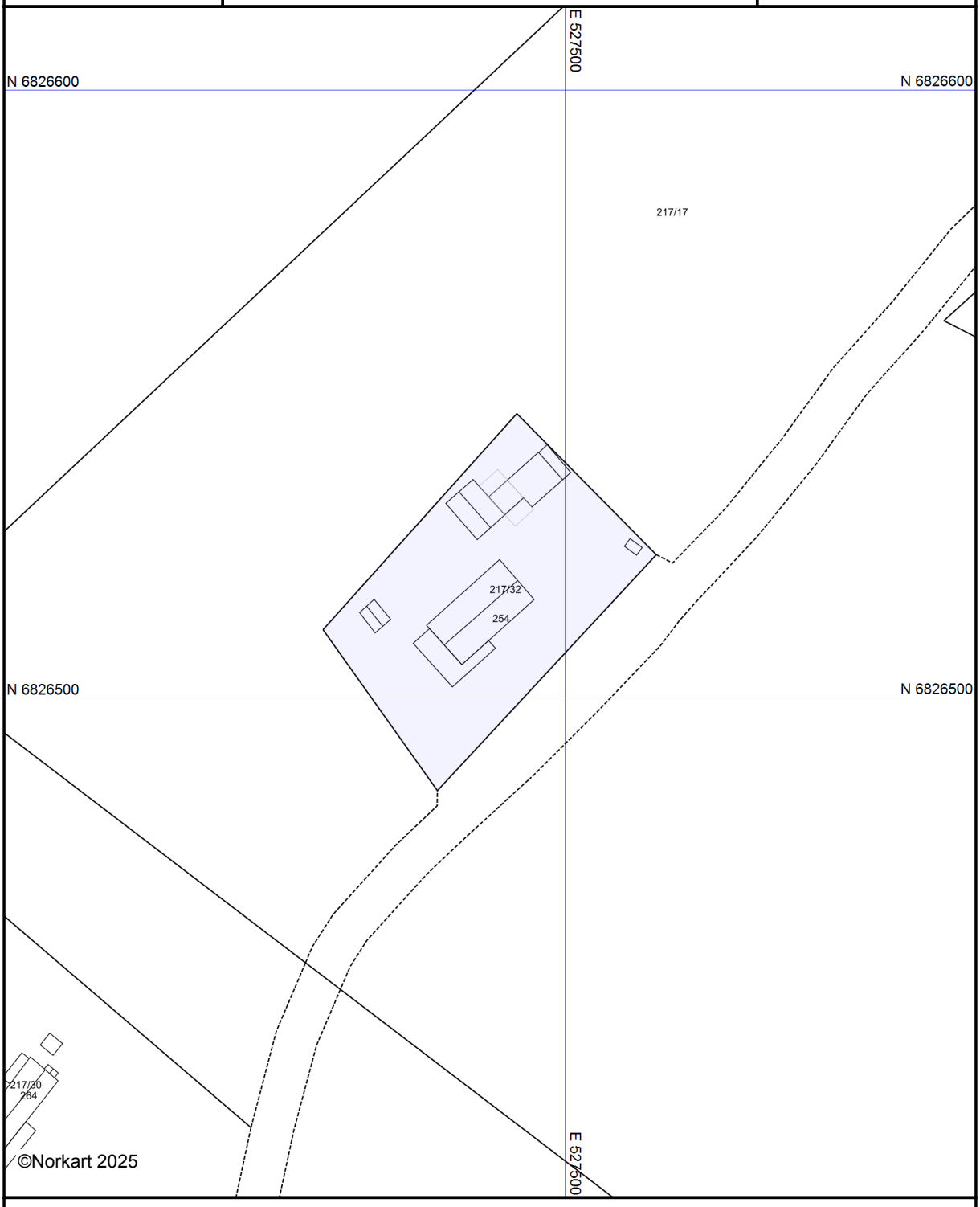
Nord-Fron kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 217/32
Adresse: Åsvegen 254
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

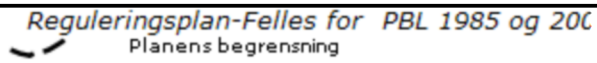
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Nord-Fron kommune
~Midt i Peer Gynts rike~



Kommuneplanens arealdel 2018 – 2029

Planføresegner

Vedtatt av Kommunestyret 19.6.2018 i KOM-sak 57/18

Innhald

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

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

Innleiing

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

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

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

Planen er delt inn i følgjande formål:

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

§1 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

§1.1 Plankrav (pbl §11-9 nr 1)

§1.1.1 Plankrav for bygg og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§1.6.1 Byggjeforbod langs vatn og vassdrag

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

§1.6.2 Overvasshåndtering

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

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

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

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

§1.8 Energikjelder (pbl. 11-9 nr 3)

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

§1.9 Kulturminnevern

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

§1.10 Vatn- og avløpsnett

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

§2 Bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

§2.1 Bustadbygging

Følgjande føresegner skal gjelde for uregulerte områder avsett til bustadføremål:

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

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

§2.2 Fritidsbusetnad

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

§ 2.2.1 Generelle reglar for fritidsbustader

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

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

§2.2.2 Fritidsbusetnad i regulerte områder i Skåbu

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

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

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

§2.2.3 Fast busetjing på fritidseigedom

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

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

§2.3 Sentrumsformål

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

§2.4 Forretningsføremål inkludert kjøpesenter

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

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

§2.5 Næringsområde

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

§2.6 Forretning/næring

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

§2.7 Bygg for offentlig eller privat tenesteyting

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

§2.8 Idrettsanlegg

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

§2.9 Grav- og urnelundar

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

§2.10 Fritids- og turistformål

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

§2.11 Råstoffutvinning

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

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

§ 2.12 Andre formål

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

§2.13 Kombinerte formål

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

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

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

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

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

§3.2 Jernbane

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

§3.3 Infrastruktursone gangbru

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

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

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

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

§5.1 Utbygging i LNF-områda

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

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

§5.2 Spreidde bustader i LNF-områder

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

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

Terreng brattare enn 1:4 bør ikkje byggjast på.

§5.3 Setre i LNF-områder

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

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

§5.4 Spreidde fritidsbustader i LNF-områder

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

§5.5 Spreidde næringsbygg i LNF-områder

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

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

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

§6.1 Råstoffutvinning i vassdraga

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

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

§7 Omsynssoner (pbl. § 11-8)

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

§7.1.1 Kartlagt faresone for skred

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

§7.1.2 Faresone for flaum

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

§7.1.3 Aktsemdområde for skred

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

§7.1.4 Vernskog for skred

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

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

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

§7.1.6 Høgspent (pbl §11-8 bokstav a)

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

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

§7.1.7 Sikringssone for verna vassdrag

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

§7.1.8 Skytebane

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

§7.1.9 Støy

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

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

§7.2.1 Seterområde med særlege kulturlandskapsomsyn

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

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

§7.2.2 Nasjonalt villreinområde

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

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

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

§7.2.3 Buffersone til nasjonalt villreinområde

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.3 Bandlegging (pbl § 11-8 d)

§7.3.1 Bandlegging etter naturvernlova og naturmangfaldlova
Følgjande område er freda etter naturvernlova og naturmangfaldlova:

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

§7.3.2 Omsynssone D - Bandlegging etter kulturminnelova (pbl § 11-8 d)
På gardane Hågå nordre, Megarden, Risdal nordre, Øyum og Sikkilsdalssetra er det bygningar som er freda i medhald av lov om kulturminne §15. Desse er avmerkt i plankartet med omsynssone H730_1. For tiltak ut over vanleg vedlikehald i samband med freda bygningar og anlegg, skal det søkjast om dispensasjon frå kulturminnelova hos kulturminnestyresmaktene.

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

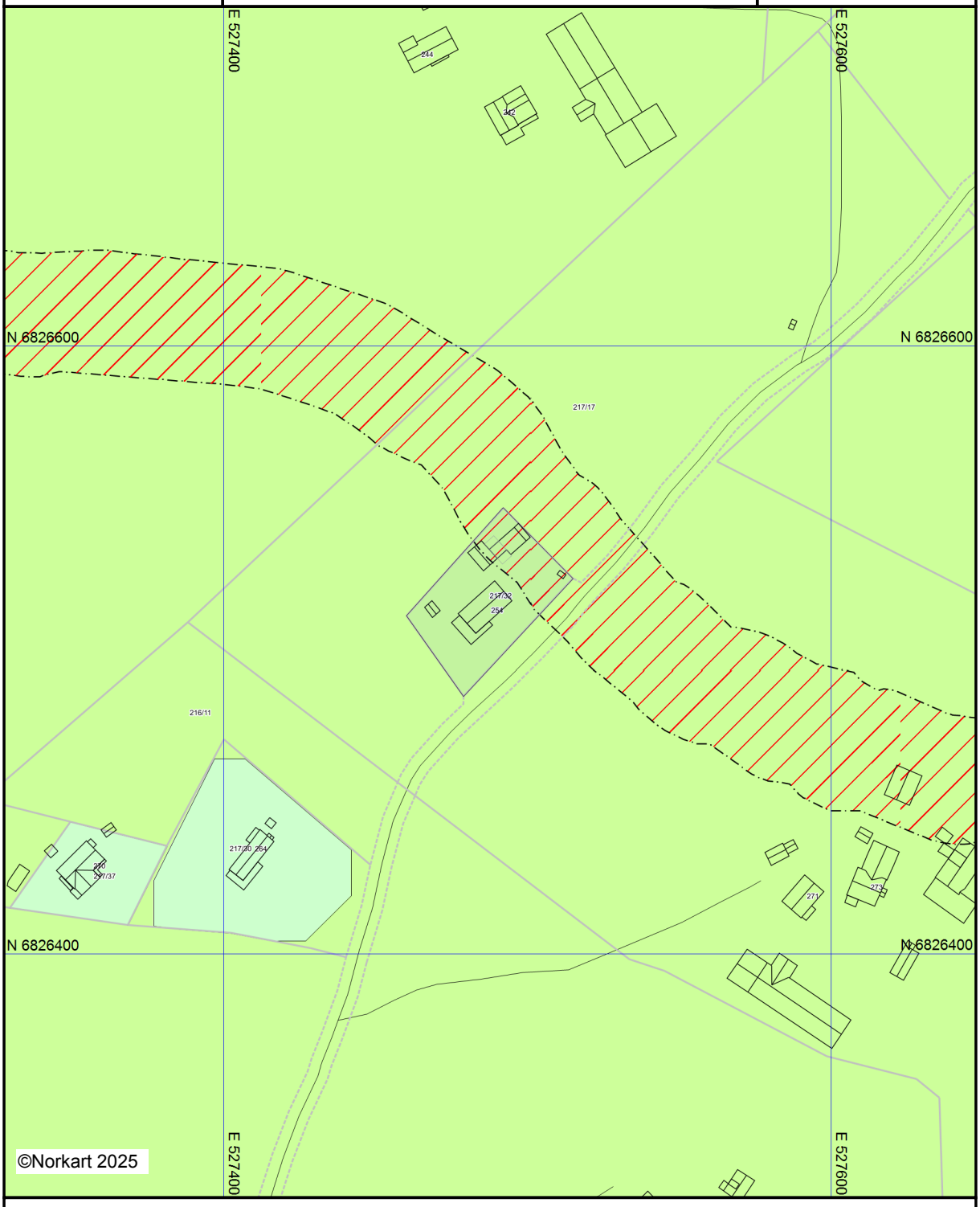
Nord-Fron kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 217/32
Adresse: Åsvegen 254
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære

LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåvær

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	217	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsvegen 254, 2640 VINSTRA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5162017K
Navn	Kommuneplanens arealdel for Nord-Fron kommune 2018-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3436/dokumenter/726/Kommuneplanen_arealdel_Planf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 622 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 489 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5162017K

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

Utskriftsdato: 12.06.2025

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	217	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsvegen 254, 2640 VINSTRA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	0,00 kr
Feiing	357,96 kr
Renovasjon	2 213,16 kr
Slam	917,52 kr
Sum	**3 488,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon hjemmekompostering	1 stk	-413.00	1/1	0 %	-413,00 kr	-206,51 kr
Feieavgift/Tilsyn	1 Røkløp	448.00	1/1	0 %	448,00 kr	223,98 kr
Septiktøming bustad <=4m3 etter 010725	1 Anlegg	1182.20	1/1	0 %	1 182,20 kr	0,00 kr
Septiktøming bustad <= 4 m3	1 Anlegg	1285.00	1/1	0 %	1 285,00 kr	642,52 kr
Renovasjon - 140 liter restavfall	1 Stk	2897.50	1/1	0 %	2 897,50 kr	1 448,78 kr
				Sum	**5 399,70 kr**	**2 108,77 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.