PRIVATMEGLEREN
VALDRES

ETNLIVEGEN 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport med energiattest

på eiendommen datert: 06.05.2026

Tegninger

Grunnbokutskrift à jour pr.: 13.02.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

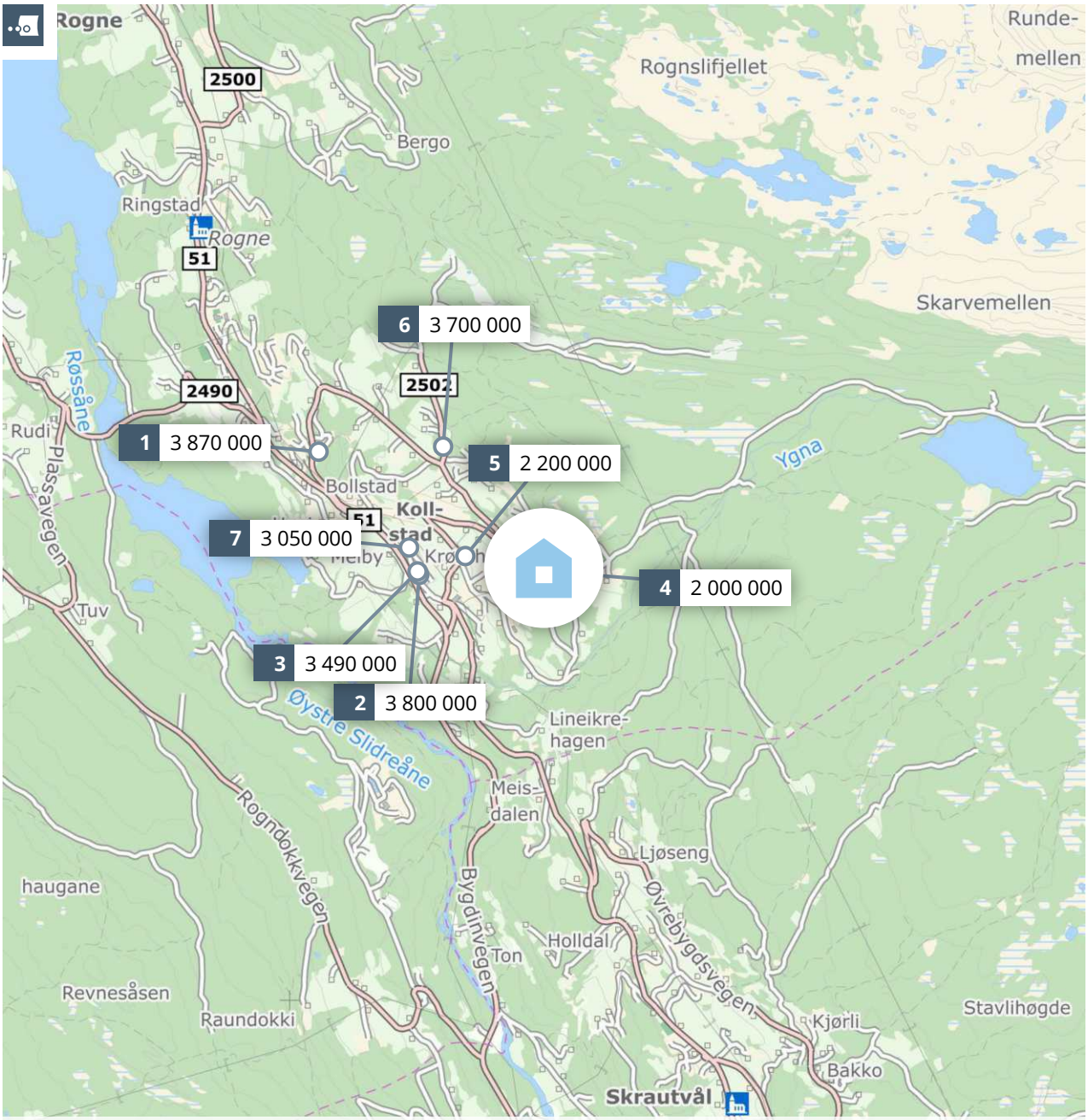
Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

ETNLIVEGEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 07.05.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Etnlivegen 35, 2943 ROGNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 47 BNR 270 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS KOLLSTAD

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	18 817
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	46 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt					1 407 m²	
Byggeår					2009	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergavegen 61				26.10.2022	3 350 000	**3 870 000**	0	3 870 000	**22 632**
	171 m²	2000	1 865 m²	3 sov						
2	Krøsshaugen 5				25.02.2025	3 990 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**16 814**
	226 m²	1984	1 103 m²	5 sov						
3	Krøsshaugen 3				06.05.2025	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**18 865**
	185 m²	1979	1 040 m²	4 sov						
4	Etnlivegen 77				12.06.2023	1 700 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**24 691**
	81 m²	1989	1 504 m²	3 sov						
5	Køllstadvegen 77				15.09.2023	1 600 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**16 794**
	131 m²	1963	2 005 m²	3 sov						
6	Bergavegen 240				02.06.2022	3 500 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**26 812**
	138 m²	1995	1 892 m²	2 sov						
7	Gamlevegen 62				19.09.2024	3 250 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**16 310**
	187 m²	1950	1 766 m²	4 sov						

Etnlivegen 35 er en romslig bolig med usjenert beliggenhet øverst i Kollstadbygda ca. 650 moh, og med vid og vakker utsikt. Eneboligen går over 2 etasjer, og har god plass til store og små. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, og har en gjennomgående solid innvendig standard med materialer som reflekterer byggeåret.

I entréen blir man møtt med flislagt gulv med varmekabler som sikrer en lun velkomst. Her finnes det bra med plass til knagger og eventuell garderobemøblering for oppheng og oppbevaring av tøy og sko. Vegger og himlinger i boligen er i all hovedsak kledd med granpanel.

Romslig stue og spisestue i åpen løsning med gulv i heltre, og her finner man flere soner for møblering. Karnappvindu i stua slipper inn rikelig med dagslys, og gir også muligheten til å nyte den flotte utsikten innefra. Vedovnen i stuen sørger for den lune og gode

varmen også på kjøligere dager. Fra stue er det utgang til overbygd terrasse med plass til noe utemøblering. Her kan man ta inn den friske luften mens man betrakter den nydelige utsikten. Utvendig solskjerming på samtlige vinduer og dører på begge plan etter nedre langside samt på terrassedøren til hovedsoverom gjør at man kan regulere lysinnslippet etter behov.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stue og spisestue. Det er utstyrt med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det finnes vaskebeslag i rustfritt stål med to kummer, avrenningsplate og ett-greps blandebatteri med lav tappetut. Hvitevarene er frittstående og inkluderer komfyr, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Avtrekksslange er ført ut gjennom øvre gavlvegg med utvendig ventilavkast. Boligen har luft til luft varmepumpe, og på kjøkkenet finner man inneenheten.

Badet i 1. etasje er et våtrom kombinert med vaskerom. Det har støpt gulv med varmekabler og helflisede overflater på både gulv og vegger. Himlingen er av trepanel. Rommet har en dusjnisje med kabinettbunn og glassvegger, gulvmontert vannklosett, baderomsinnredning med malte fronter og helstøpt servantplate, samt vann- og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin. Det er ett plastsluk i gulvet inne i dusjnisjen, med mansjett klemt under klemringen. Avtrekk er tilknyttet felles ventilasjonssystem med innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Eiendommen har totalt 5 soverom, og 3 av soverommene finner man i 1.etasje. Noen av soverommene er i dag møblerte med dobbeltsenger, andre med enkeltsenger. Alle soverom med noe plass til garderobeløsninger. Fra hovedsoverom i 1.etasje er det egen utgang til privat veranda, et flott sted å kunne nyte morgenkaffen.

I underetasjen finner man 2 av boligens 5 soverom, og begge soverommene i underetasjen er ganske romslige. Her er det med andre ord god plass til familien.

Underetasjen byr også på romslig stue med flere soner for møblering. Her finner man også vedovn som sørger for god og lun varme i rommet. Egen inngangsdør fra kjellerstue og ut til hagen.

Badet i underetasjen er et våtrom/dusjbad med støpt gulv, varmekabler og belegg på gulv med sokkeloppkant til vegger. Veggene har baderomsplater som overlapper beleggoppkanten, og himlingen er av trepanel. Sanitærutstyret inkluderer et frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett og baderomsinnredning/servantskap med helstøpt servantplate, overskap og underskap.

I tillegg finner man teknisk rom/rom med sluk i underetasjen. Rommet er et kombinert teknisk rom og vaskerom med vanninntak, varmtvannsbereder og samleskap for trykksatte rør-i-rør-systemer i veggskap. Det har et rustfritt stålvaskekar, støpt gulv med belegg og sokkeloppkant, samt baderomsplater på veggene. Himlingen er av trepanel. Praktisk bodrom i underetasjen gir god plass til oppbevaring og lagring.

Eiendommen har også garasje, her finner man en biloppstillingsplass og i tillegg to boder, begge med utvendig adkomst. Strømuttak i både boder og garasje.

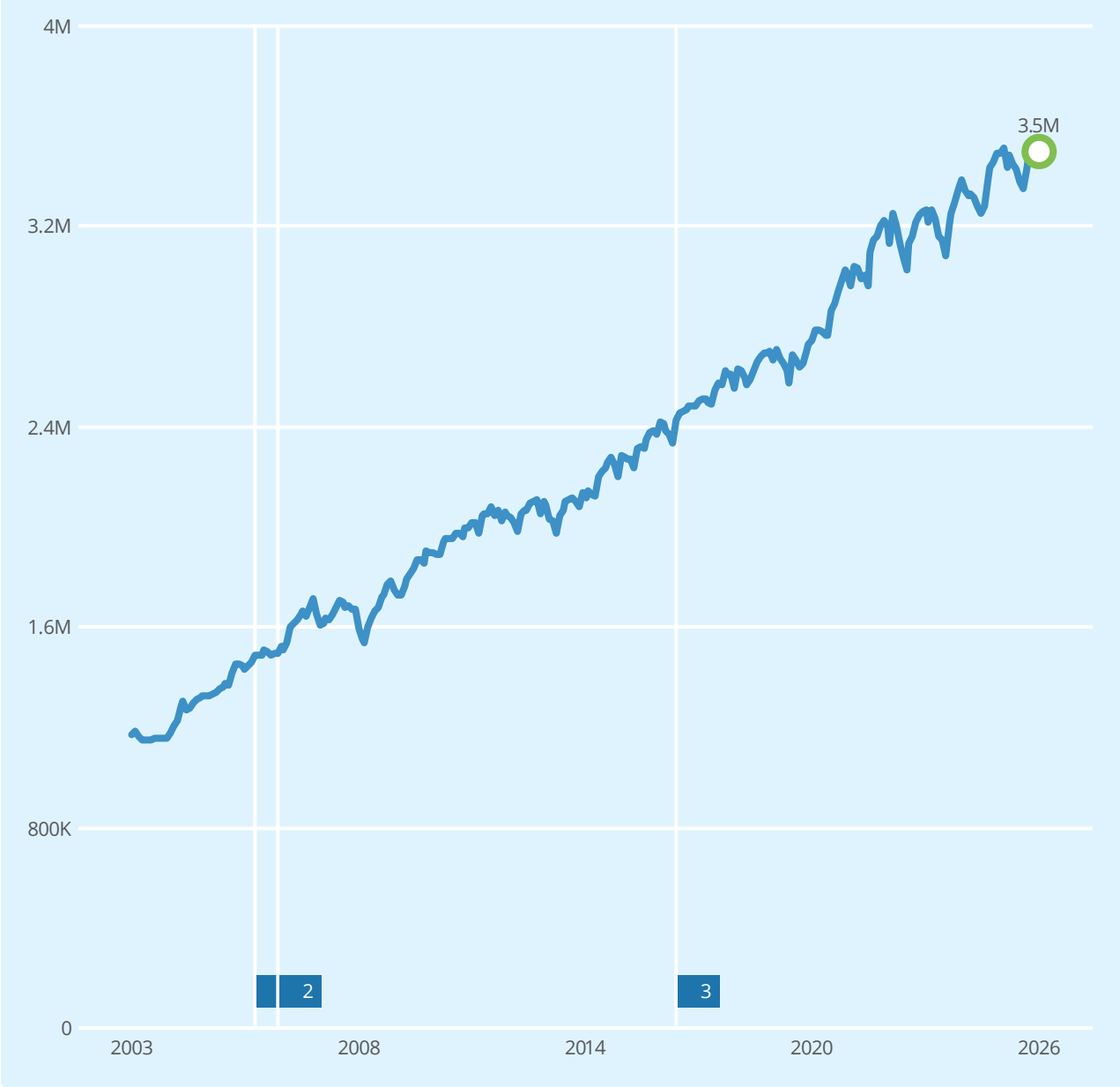
I tillegg finnes ved/redskapsbod som gir ytterligere plass til lagring og oppbevaring.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.08.2022		08.08.2022	-	1 750 000	-	1 750 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i ØYSTRE SLIDRE kommune nå

1
eneboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 200 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Eneboliger solgt i ØYSTRE SLIDRE kommune siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

3 353 000 Prisantydning i snitt
3 177 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
159
dager

for 6.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

20 005 Innlandet fylke i snitt siste 9 mnd
18 817 Etnlivegen 35 Totalpris 3 500 000
14 452 ØYSTRE SLIDRE kommune i snitt siste 9 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Etnlivegen 35 , 2943 ROGNE
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 47, bnr. 270

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2035 **Eiendomsverdi ref nr:** LC1774

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid

TAKSTKONTORET
valdres

C
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:
Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med bolig og garasje samt ved og redskapsbod.

- Tomt:
Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1407 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse og ligger grensende inntil friarealer samt tilførselsveien etter øvre del.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.
Gruset adkomstvei, grøntarealer på plan av tomten samt noe naturtomt på deler.
Noe terrengsprang jfr. øvre og nedre plan.

- Bolig:
Boligen er bygd i 2006 ihht byggetillatelse av 2006 og levert som ett typehus fra 'Hedalm/Anebyhus' over ett plan med tillegg av sokkeletasje - begge plan med rom for varig opphold.

Bygget er i utgangspunktet oppført i tradisjonelt bygde bindingsverkskonstruksjon med trebjelkelag som etasjeskille samt støpte fundamenter og støpt kjeller/sokkelplan ført ned i terreng.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak tekket med betongtakstein.

Innvendige overflater fra byggeår med fliser med varmekabel på gulv i vindfang samt begge bad og teknisk rom. Heltre gulv i øvrige rom.
Granpanel på vegger i samtlige rom med unntak av baderomsplater på baderom og teknisk orm i kjeller, fliser på bad i 1.etg.
Granpanel i himlinger i samtlige rom.

2 stk bad - ett i hvert plan samt ett rom med tekniske installasjoner med vaskeromsfunksjoner mm.
Kjøkken i hoveddel/1.etg i åpen løsning til oppholdsrommet/stue og spisestue.

Boligen måler samlet 186 kvm innvendig bruksareal med tillegg av overbygd inngangspart og gavlterrasse samt mindre veranda ut for ett av soverommene.

- Garasje:
Frittstående bygg med garasjeplass samt bod pg lagerrom.
Støpte fundamenter, uisolerte konstruksjoner.
Fasademessiglikhet med boligen.

- Ved og redskapsbod:
Mindre, uisolert bygg i enklere, uisolerte konstruksjoner.
Bygget defineres som ett bygg med rene sekundærfunksjoner - rom for ved og redskaper.

STANDARD:
Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer og oppussingstiltak samt event. påviste skader og avvik.
Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

- Undersøkelsesplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer
Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger
Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 150 000

Forutsetninger og vedlegg
Gå til side

Lovlighet
Gå til side

Enebolig

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

Garasje

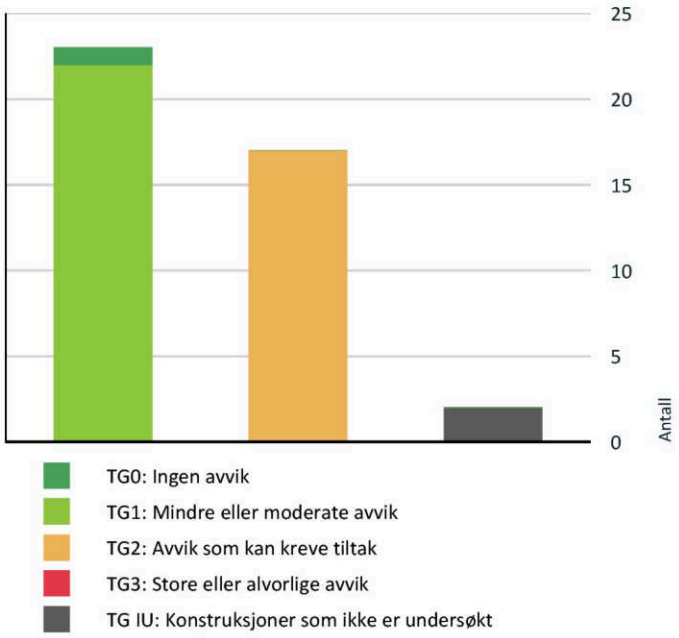
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ved/redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Annet rom med sluk - Teknisk rom/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/kombinert vaskerom. > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/kombinert vaskerom. > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/kombinert vaskerom. > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Annet rom med sluk - Teknisk rom/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. — Gå til side
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

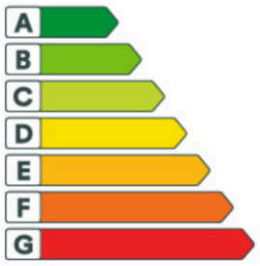
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking.

Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår: 2006 Kilde: EDR - Eiendomsregisteret. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget ses igangsatt bygd ihht godkjennelse 24.03.2006 = 2006 settes som byggeår jfr. forskriftskrav.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein med lettak/sutaksplater som undertak.
- Kommentar:
Taket er besiktiget fra terreng samt bruk av drone for utv. besiktigelse samt fra kaldloftet for innv. besiktigelse av undertak.
Tekkingen er fra byggeår - ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.
Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.
Delvis noe snødekte overflater på taket på befaringsdagen.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Besiktigelse av tekkingen og undertaket viser følgende avvik:
1. Mosedannelse/mosevekst i tekkingen på øvre langside av bygget.
2. Vannmerker i sutaksplatene/undertaket, -ses ved inspeksjon av undertaket inne på kaldloftet.

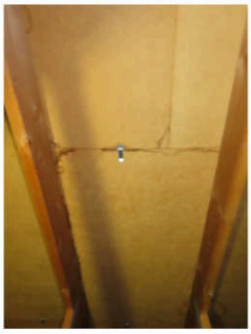
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mosevekst bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre redusert levetid på takstein og økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen.
Vannmerker i sutaksplatene/undertaket bør holdes øye med for å se om dette utvikler seg, eller om de påviste fuktmerker er fra byggeåret jfr. at taket sto åpent for nedbør, før ytre tekking med takstein ble montert.

Tilstandsrapport



Tydelig mosevekt i tekkingen etter øvre langside (Leside av bygget, uten solpåvirkning).
Nedre takside uten mosevekst pga at solen tørker opp taksteinen før mosen får mulighet for å etablere seg.



Vannmerker påvist i undertaksplatene/sutaksplatene ved inspeksjon inne på kaldloftet.



Tekkingen inn mot vindskier. Merk fuktpåkjenninger på vindskier.



Tekkingen etter nedre takside ses som 'renere', ved at det er sol, hvor denne 'brenner' av event. begynnende mosevekst.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv og videre ned i nedgravde drensrør ført vekk fra bygget.



Takstige montert for adkomst for feier til pipe.



Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv og videre ned i nedgravde drensrør ført vekk fra bygget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader har stående tømmermannspanel.
Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.
Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

- Kommentar:
Ytterkledningen er montert til liggende luftelekter, hvor disse er montert direkte til vindsperreplater.

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Samtlige utvendige fasader er overflatebehandlet i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Når det gjelder utvendig tømmermannspanel, er det generelt krav om at utvendig kledning skal være luftet, slik at det er en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen og vindsperren. Dette prinsippet om utvendig totrinnstetning er anbefalt for å ivareta fuktsikkerhet og sikre at eventuell fukt kan tørke ut. Det er ikke spesifikt nevnt krav om krysslufting, men det skal være tilstrekkelig lufting bak kledningen.

I anvisninger og anbefalinger beskrives det at utvendig kledning må være luftet, og at det skal være en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen (regnskjermen) og vindsperra. Dette gjelder også for tømmermannspanel, som er en vanlig type trekledning.

I tillegg understrekes det ihht anvisning at det må være lufteåpninger nede og oppe, samt drenering nede, for å sikre god ventilasjon og fuktsikkerhet bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og drenering bak kledningen, med åpninger både oppe og nede, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.
Manglende lufting kan føre til oppfukting og råteskader på trekonstruksjonen, samt redusert levetid på fasaden.



Redusert lufting - Kledningen ses lektet ut med liggende lekt/horisontalmontert luftelekt direkte til bindingsverket.
Denne løsningen tilsier at kravet om drenering av event. kondens bak kledningen ikke vil renn eut, men vil bli liggende på horisontaltmonterte lekter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget.
Undertak som lettak/sutaksplater med opplektet konstruksjon for betongtakstein som ytre tekking.
Spaltegesimser for lufttilførsel etter begge langsider av bygget.
Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord med beslag som avdekning på topp.

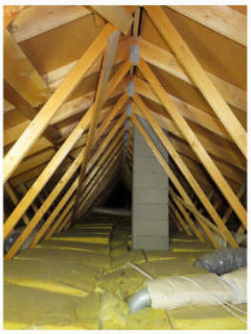
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påviste følgende avvik:
1. Besiktigelse inne på kaldloftet viste noe ansamlinger med muselort liggende på isolasjonen, -noe som tilsier at det er mus i konstruksjonen.
2. Isolasjonen ligger uten vindsperreduk/papp (Det anbefales å legge ut f.eks sydde matter for tilleggsisolering og vindsperre til isolasjonen).
3. Fuktmerker på sutak (Tidligere beskrevet under taktekking ved at plater er fuktpåvirket under byggeperioden).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus i å komme inn på kaldloftet, for å unngå ytterligere forurensning og potensiell skade på isolasjon og konstruksjon.
Det anbefales å legge vindsperreduk eller papp over isolasjonen for å redusere varmetap og forhindre trekk, samt for å beskytte isolasjonen mot fukt og støv.
Fuktmerkene på sutaket er konsekvensvurdert under punktet 'Taktekking'.



Del av takkonstruksjonen med bruk av W-selvbærende takstoler.



Inspeksjon på kaldloftet viste muselort i isolasjonen, noe sm tilsier at det er mus i konstruksjonen.
Midtpartiet viser også at isolasjonen er tråkket flat ved ferdsel oppe på kaldloftet.
NB: Merk at isolasjonen ligger uten vindsperreduk/papp.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags vinduer med energiglass og sprosse for smårutet inndeling.
Åpningsvinduer - H-vinduet.
Industrielt behandlet overflate - trerammer.
Luftespalte i overkarm.
- Kommentar:
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdering av levetid for 2-lags isolervinduer fra 2006.
Referanselevetiden for trevinduer er ofte satt til 25 år under normale bruksbetingelser, slik det beskrives i anvisninger. Dette gjelder typisk for vinduer produsert og montert etter standard praksis.
For vinduer fra 2006 er det nå gått ca. 18 år. Dette tilsvarer litt over halvparten av referanselevetiden (18/25 ≈ 0,72).
Et 2-lags isolervindu fra 2006 har passert halvparten av sin forventede levetid, men er ikke nødvendigvis forbi hele levetiden. Det er fortsatt innenfor det som regnes som normal brukstid, men tilstanden bør vurderes.



Vinduer fra byggeår. 2-lags isolervinduer med bla spalteventil i overkarm.
Utv. løse sprosser.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har 4 stk inn-utganger.
Hovedadkomsten sammen med dør fra stue og ett av soverommene i 1.etg samt en tilkomst i kjellerplanet.
Samtlige med utadslående dører fra byggeåret.
Utv. solskjerming på samtlige vinduer/dører i begge plan etter nedre langside samt terrassedør til hovedsoverom.
- Kommentar:
Ny verandadør på hovedsoveommet fra 2023.

Vurdering av avvik:

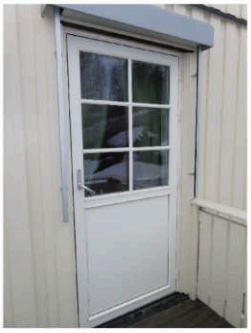
• Det er påvist andre avvik:

Merk alder på alle produkter fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Se kommentar under vinduer.



Terrassedør på hovedsoverommet fra 2023.



Utadslående dør fra oppholdsrom - adkomst til terreng.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er samlet 28 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 3 kvm overbygd inngangsparti.
- 20 kvm gavlterrasse ut for stue i 1.etg, hvorav 16 kvm som overbygd.
- 50 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for soverom i 1.etg.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 28 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist følgende avvik:
1. Påvist fuktpåkjenninger på laminerte bæredragere på gavl og veranda pga manglende overdekning.
2. Ett av bærepunktene på verandaen ut for hovedsoverom er ute av lodd pga endringer/skjevheter i støpt fundament.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

1. Det bør etableres tilstrekkelig overdekning over laminerte bæredragere for å beskytte mot videre fuktpåkjenning, da manglende overdekning kan føre til råteskader og redusert bæreevne.
2. Bærepunktet på verandaen bør rettes opp eller fundamentet utbedres for å sikre stabilitet og hindre ytterligere skjevheter, da dette kan medføre svekket konstruksjon og økt risiko for setningsskader.

Tilstandsrapport



Drager ligger uten overdekkende tiltak - fuktpåkjeninger.



Øvre bærepunkt på veranda noe ute av lodd pga endring i støpt punktfundament.



Overbygd inngangsparti.



Overbygd gavlterrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fra byggeår med:
- Gulv:
Fliser med varmekabel på gulv i vindfang samt begge bad og teknisk rom.
Heltre gulv i øvrige rom.
- Vegger:
Granpanel på vegger i samtlige rom med unntak av baderomsplater på baderom og teknisk rom i kjeller.
Fliser på bad i 1.etg.
- Himlinger:
Granpanel i himlinger i samtlige rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

U.etg:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.
Tilfarerkonstruksjoner med heltre gulv.
1.etg:
Etasjeskillet mellom u og 1.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, oppspent til murkrone og dels innvendige delevegger.
- Kommentar:
Konstruksjonsmessig er dette kjente løsninger, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

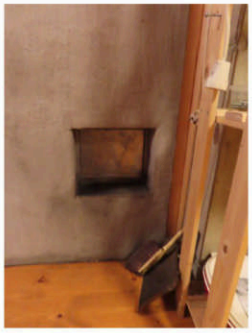
Elementpipe, pusset innvendig og over tak. Montert vedovn i kjellerstue og i stue i første etasje.
I tillegg fyres det med varmekabler og panelovner og luft-luft varmepumpe.



Vedovn i kjellerstue.



Vedovn i stue - 1.etg.



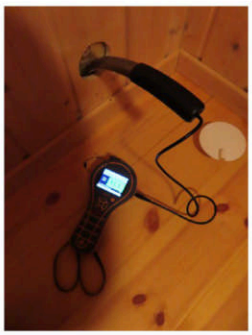
Sotluke i bodrom.

TG 1 Rom Under Terreng

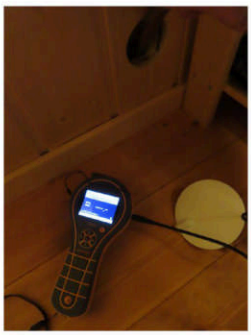
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkelplanet er ført opp i støpte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater.
- Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk i innforede veggsystemer etter øvre langvegg ved hulltaking og fuktsøk i bunnsvill.
Ingen påviste avvik ved fuktsøk.



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen mellom underetasje og 1. etasje er etablert som en del av innredningen i hallen, og fungerer som en interntrapp mellom etasjeplanene.

Tilstandsrapport



Interntrapp mellom etasjeplanene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/KOMBINERT VASKEROM.

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrom kombinert bad/vaskerom med dusjnisje/kabinettbunn og glassvegger.
Gulvmontert vannklosett, baderomsinnredning med malte fronter og helstøpt servantplate samt vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.
Støpt gulv med varmekabler og flissatte overflater - helflisede overflater - gulv og vegger.



Vannuttak nede ved gulvet for tidligere vannuttak til badekar.
Nå med dusjbatteri.

1. ETASJE > BAD/KOMBINERT VASKEROM.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

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

Dusjnisje med fliser på vegger - Våt sone er pr. definisjon 1 meter utenfor dusjsonen, noe som tilsier at det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vindu er plassert i våt sone ut for dusj, hvor vinduet er vanlig innvendig med trekarmer - definert som ikke egnet å bruke i våt sone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu med trekarmer i våt sone bør fuktbeskyttes eller byttes ut med materialer som er egnet for våtrom, for å unngå oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/KOMBINERT VASKEROM.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er etablert uyten definerte - samme høyde på gulv ved dør som ved sluk.
Dette med bakgrunn i at det i utgangspunktet ved installrt badekar som ble benyttet også som dusjsone, uten det ble benyttet fritt vann til gulv.
- Kommentar:
Det er imidlertid en mindre oppkant ved terskel som viol kunne fungere som flomsikring ved event. utilsiktet vannutstrømming i rommet - vannet vil da bli ledet til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Forskriftskravet fra byggeåret sier følgende (Tek97 - 2007)
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.
- Kommentar:
Ihht de målte høydeforskjeller, ses gulvet å ikke være innenfor forskrifter.

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

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til forskriftskrav, for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller utilsiktet vannutstrømming. Manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker faren for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/KOMBINERT VASKEROM.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

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

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da membranens alder tilsier økt sannsynlighet for svikt i tettheten.



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > BAD/KOMBINERT VASKEROM.

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrom kombinert bad/vaskerom med dusjnisje/kabinettbunn og glassvegger.
Gulvmontert vannklosett, baderomsinnredning med malte fronter og helstøpt servantplate samt vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/KOMBINERT VASKEROM.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

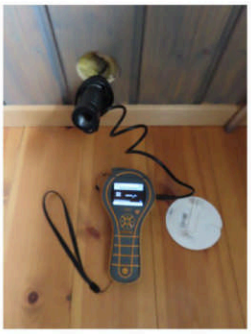
Avventilering av rommet er tilknyttet felles ventilasjonssystem for bygget - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

1. ETASJE > BAD/KOMBINERT VASKEROM.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

U. ETASJE > BAD

Generell

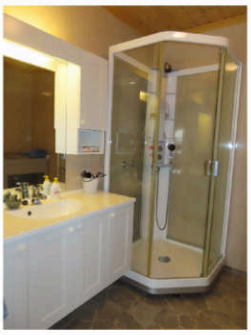
Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrom/dusjbad med støpt gulv med varmekabler og belegg på gulv med sokkeloppkant til vegger samt veggoverflater med baderomsplater som overlappende beleggoppkanten.
Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, Baderomsinnredning/servantskap med helstøpt servantplate - over og underskap.

Tilstandsrapport



Del av dusjbad



Del av dusjbad

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater til vegg.
Trepanel til himling.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabler og belegg lagt med sokkeloppkant.
40 mm fall fra høyeste punkt på gulv ved dør til sluk med tillegg av sokkeloppkant under dørterskel med tillegg av ca 20 mm oppkant ved terskel.



Forhøyet terskelløsning ut mot gang - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har to stk sluk i gulvet - ett under kabinett og ett ute på gulvet.
Begge som plastsluk med belegg lagt under klemringen.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Dersom membran eller tettesjikt svikter, kan det føre til vannskader i underliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.



Sluk foran bereder

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, Baderomsinnredning/servantskap med helstøpt servantplate - over og underskap.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avventilering av rommet er tilknyttet felles ventilasjonssystem for bygget - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

U. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er bygd opp med støpte vegger på hver side samt trevegg fra tekisk rom/vaskerom, hvor det er våtromsplater og ikke mulig med hulltaking, noe som umuliggjør fuktsøk fra tilliggende rom.

NB: Det henvises forøvrig til øvrige hulltakinger og fuktsøk, hvor det ikke er funnet forhøyede fuktverdier i nærhet av våtrommet.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK - TEKNISK ROM/VASKEROM

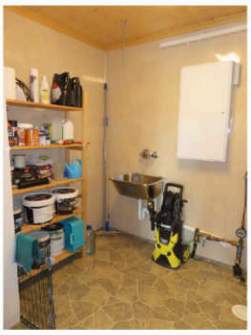
Generell

Beskrivelse

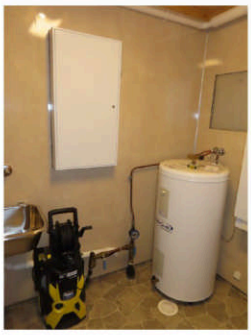
Vaskerom/kombinert rom med tekniske funksjoner - vanninntak, bereder samt samleskap for trykksatte rør i rør systemer i veggskap.
Vaskekar av rustfritt stål.
Støpt gulv med belegg lagt med sokkeloppkant samt baderomsplater til vegger.

Det kan settes inn vaskemaskin - dette er det pr. dd ikke lagt opp til, men vann og avløp mm er tilgjengelig.

Tilstandsrapport



Del av teknisk rom/vaskerom.



Del av teknisk rom/vaskerom.



Del av teknisk rom/vaskerom.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK - TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater til vegg.
Trepanel til himling.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK - TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med belegg lagt med sokkeloppkant.
45 mm fall fra høyeste punkt på gulv ved dør til sluk med tillegg av sokkeloppkant under dørterskel.
(gulvet har oppfylt kravet som våt sone)

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK - TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har ett stk sluk plassert som sikringssluk for varmtvannsbereder og øvrige vanninstallasjoner i rommet jfr. event. utilsiktet vannutstrømming.
Plastsluk med belegg.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at membran/tettesjikt nærmer seg slutten av forventet levetid.
Dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fuktskader, bør tiltak iverksettes umiddelbart for å unngå vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Plastsluk - belegg lagt undetr klemringen.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK - TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskekar av rustfritt stål.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK - TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avventilering av rommet er tilknyttet felles ventilasjonssystem for bygget.

U. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK - TEKNISK ROM/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er bygd opp med støpte vegger på hver side samt trevegg fra tekisk rom/vaskerom, hvor det er våtromsplater og ikke mulig med hulltaking, noe som umuliggjør fuktsøk fra tilliggende rom.

KJØKKEN

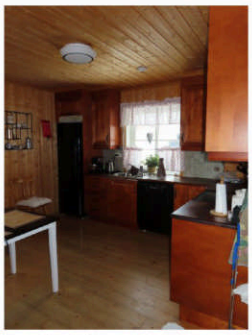
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt heltre benkeplate.
Vaskebeslag i rustfritt stål med 2 kummer og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med lav tappetut.
Frittstående hvitevarer - komfyr, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Tilstandsrapport



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



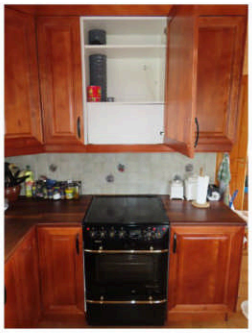
Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom øvre gavlvegg med utv. ventilavkast.



Kokeskone med avtrekksventilator og avtrekk ført ut gjennom vegg med utvendig blafreventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på teknisk rom/vaskerom i sokkelplanet til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.
Gulv med sluk.
- Kommentar:
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og i bygningens vegger og konstruksjoner.

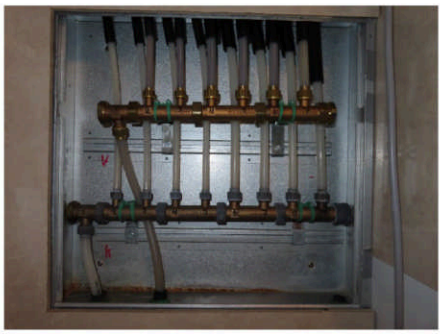
Tilstandsrapport

Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som f.eks. fortettinger og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.
Her har alder mye å si.
Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

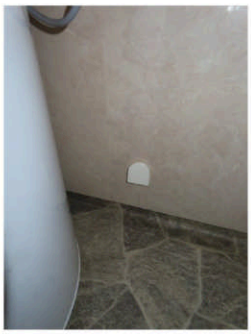
Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene inne i kjøkkenbenk for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen.
Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og påfølgende bygningsmessige skader.



Samleskap for trykksatte rørføringer i teknisk rom i sokkelplanet.



Dreneringsnippel fra samleskapet ført ned i vegg og ut på gulv for å lede event. lekkasjevan til sluk i gulvet.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Hovedvanninntaksledning med hovedstoppekran og vannmåler.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

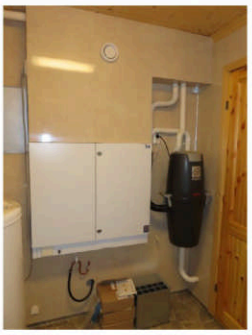
Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
- Kommentar:
Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonanlegg med varmegjenvinner, hvor ventilasjonsaggregatet montert inne på teknisk rom i sokkelplanet.
Ventilasjonanlegget er da tilpasset denne bygningen.
- Kommentar:
Tilstandsgrad ihht ingen påviste visuelle avvik.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat i teknisk rom med tilkomst for filterskift mm.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert luft□til□luft varmepumpe som hoved□ eller tilleggsoppvarming i boligen.
Anlegget består av utvendig kompressor□/kondenseringsenhet og innedel montert på vegg i oppholdsrommet.
Systemet leverer varme ved varmeoverføring fra uteluft til inneluft og kan også benyttes til kjøling om sommeren.
Strømtilførsel og kondensavløp er etablert i henhold til normal installasjonspraksis.
Varmepumpen opplyses som eldre, men med service i 2014.
- Kommentar:
Anlegget fremstod i drift ved befaring, og det ble registrert normal funksjon og luftstrøm fra innedel.
Ingen unormal støy, vibrasjoner eller ising ble observert.
Det er ikke mottatt dokumentasjon på service eller filterbytte.
Levetiden for en luft□til□luft varmepumpe er normalt 10–15 år, avhengig av drift og vedlikehold.
Dersom anlegget er eldre enn dette, må redusert effekt og mulige driftsavvik påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Luft til luft varmepumpe er forbi sin teoretiske levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmepumpen, da anlegget er forbi sin forventede levetid.
Videre bruk kan medføre redusert effekt, økt risiko for driftsavvik og høyere energiforbruk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på teknisk rom/vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler (for å måle avløpsvannet til kommunalet anlegg).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er 20 år i år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder på 20 år øker risikoen for plutselige lekkasjer og driftsstans.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og uforutsette kostnader ved havari.

Tilstandsrapport



Vaskerom/teknisk rom med vanninntak og varmtvannsbereder.
200 liters bereder fra 2006.
Sluk i gulvet foran bereder som sikringssluk for berederens sikkerhetsventil jfr. event. utilsiktet vannutstrømming.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
Bygningen har elektrisk anlegg med hovedfordelingstavle plassert innvendig i teknisk rom i u.etg.
Anlegget har automasikringer/jordfeilautomater (kombivern) på samtlige kurser, og det er installert overspenningsvern, hovedbryter og jordfeilbrytere.
Elektrisitetsmåler (AMS) er integrert i skapet, og skapet er tydelig kursmerket med nummerering.
Totalsystemet er utført i lukket stålkapsling.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskap med automater fra byggeår.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Utgravd, drenert og oppkultet byggegrube med frostsikre stein og kultmasser.
- Komentar:
Vedlagt bilder fra byggeåret som viser utførelsesmetode.

Tilstandsrapport



Bilder viser drenert og oppkultet byggegrube.
Markisolert og randisolering av såle.



Betongringmur/sokkeletasje under oppføring.



Dreneringsgrøft ført vekk fra byggegruben.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet forutsettes utført som tradisjonell løsning fra byggeåret, med et drenerende sjikt under og omkring boligens konstruksjoner mot grunnen.
Det forutsettes at drensledninger er lagt i bunn av sålefundamentene, alternativt noe lavere enn fundamentets underkant, og fungerer som nødoverløp for vann som trenger ned i drensmassene.
Drensrørene antas lagt med fall i henhold til anbefalte retningslinjer, slik at inntrengende vann føres bort fra bygningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke observert synlige drenskomponenter over bakkenivå, med unntak av noe synlig grunnmursplast (Platonplast) stedvis.
For øvrige deler av bygningen antas eventuell grunnmursplast eller membran å være beliggende under terrengnivå.

Det bemerkes at en fullstendig vurdering av dreneringssystemets tilstand ikke kan utføres uten videre undersøkelser.
For sikker tilstandsvurdering anbefales kamerainspeksjon av drensledninger eller eventuell utvendig oppgraving ved mistanke om svikt eller lekkasje.

Se forøvrig bilder av byggegrunn og sokkelplan under oppføring.

Tilstandsgrad gitt ihht ingen påviste avvik med drenssystemet samt ingen påviste forhøyede fuktverdier mm i innforet vegg i sokkelplanet.
Merk at 30 år defineres som mer enn halvparten av levetiden på dreneringssystem.

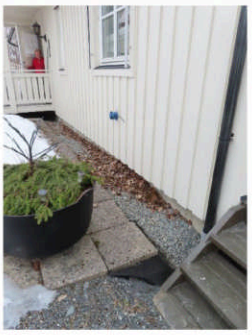
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det kan ikke påvises at fuktsikringspapp er ført over terreng etter øvre langside av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres eller dokumenteres fuktsikringspapp ført over terreng på øvre langside av bygget, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning i grunnmuren.
Manglende fuktsikring over terreng kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.
Ingen påviste avvik idag, men det anbefales å etablere fuktsikringspapp.

Tilstandsrapport



Bilde inn mot vegg etter øvre langside.
Merk at det ikke kan påvises fuktsikringspapp ført opp over terreng.
Det anbefales at dette utføres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Underetasjen er oppført som en plass-støpt betongkonstruksjon med ringmur og bærende yttervegger/støttemurer i armert betong. Veggene er støpt direkte mot opparbeidet byggegrop, og konstruksjonen fremstår utført som en sammenhengende, monolittisk støp uten skjøter i vegglivet. Det er etablert støpt gulv på grunn (ikke synlig på bildet), normalt armert og lagt direkte på komprimerte masser.

Ytterveggene i betong er ført ned til terrengnivå rundt hele byggets omkrets, noe som gir en stabil og selvbærende underetasjekonstruksjon. Det må antas at det er benyttet tradisjonell armering i både vertikal- og horisontalretning, tilpasset belastninger og vegghøyde.

Basert på alder og metodevalg vil utvendig fuktsikring typisk være påført som grunnmursbehandling/påstrykningsmembran, eventuelt i kombinasjon med grunnmursplate. Drenering legges vanligvis i bunn av muren på utsiden av konstruksjonen.

Konstruksjonen er representativ for normal byggeskikk for støpte underetasjer i perioden, med solide og permanente bygningsdeler egnet for videre oppbygging av bolig over.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Terrengmur med tørrstablet naturstein etter del av øvre del av tunet - er ført dels bak garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Muren er høyere enn 50 cm, noe som tilsier at det skal monteres sikringsgjerde.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres sikringsgjerde på muren for å hindre fallulykker, da manglende sikring utgjør en risiko for personskade.



Forstøtningsmur av naturstein etter øvre del av gårdstunet.
NB: Merk at muren er høyere enn 50 cm fra terreng, og at det iht dette skal monteres sikringsgjerde.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.
Det er en naturlig kolle i terrenget hvor boligen er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn samt fjell.
Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien/Etnlivegen med privat stikkvei inn ppå tunet.
Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

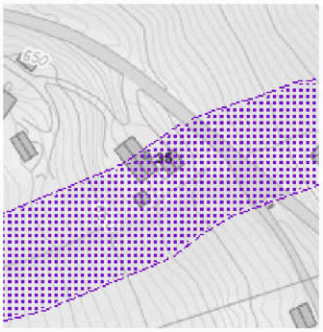
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i flomutsatt område - teoretisk utløpsområde - flomaktsomhetsområde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser med kommunen for å avklare i hvilken grad eiendommen er utsatt for flom.
Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygning og eiendom ved flomhendelser.

Ihht eiers informasjon, ble det i 2009 foretatt utvidelse og rensking av bekkeløpet for å ta imot større vannmengder.
I forbindelse med siste store nedbørsmengde (Uværet 'Hans'), har det ikke vært påvist noe avvik.



Flomaktsomhetsområde.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlige vann (Kollstad vannverk) og avløpsledninger, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert enkelte forhold som kan ha betydning for helse, miljø eller sikkerhet. Disse gjelder primært naturlige konsekvenser av alder og byggemetode, herunder normal fuktpåkjenning i grunnmur/underetasje, begrenset ventilasjon i enkelte konstruksjoner samt bruksslitasje. Forholdene anses representative for byggeår og er ikke vurdert som avvik med umiddelbart farepotensial. Eventuelle tiltak anbefales vurdert i forbindelse med ordinært vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør forhøyes til dagens krav, og det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør også vurderes tiltak for å sikre eiendommen mot flom, da manglende sikring kan medføre skade på bygning og eiendom ved flomhendelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
2006

Kommentar
Registrert igangsatt bygd: 31.10.2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende bygg med ett rom for biloppstilling/garasjerom samt to stk boder, -begge med utv. adkomst.

Bygget er bygd samtidig med boligen og oppført i samme bygningstekniske og fasademessige stand og stil.
Fundamentert på støpt plate til etablert byggegrube/støpt betonggulv samt murt sokkel under yttervegger med ett skift lettklinker.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon, bygd opp med selvbærende takstoler.
Taket er tekket med zanda takstein.
Ståltakrenner med nedløp til terreng.
Heveport (uisolert) til garasje, med fjernkontroll.
Panelte låsbare dører til boder.
Innvendig i garasjen er vegger og himling kledd med gipsplater, i bodene er veggene kledd med sponplater. I vedboden er det åpen himling.
Innlagt strøm fra huset.

Utv. malt i 2023.

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



Ved/redskapsbod



Anvendelse
Rom for ved og redskaper.
Lager.

Byggeår
2006

Kommentar
Opplyst byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Mindre frittliggende bygg for ved og redskaper/lagerrom.

Ett noe enklere bygningsteknisk bygg oppført i uisolerte, stedlig bygde bindingsverkskonstruksjoner med bjelkelag, åpent stenderverk i vegger samt plassbygd saltakskonstruksjon.
Enklere punktfundamenter etablert direkte til terreng.

Utvendige fasader med stående låvepanel samt papptekket tak.
Et enkelt vindu.
Panelt låsbar dør.

Utv. malt i 2023.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

186 m²/186 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, 5 Soverom, Trapperom, 2 Bad, Hall m/trapp, Lagerrom, Bod, Annet rom med sluk - Teknisk rom/Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Ved/redskapsbod
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**270 000**

Ved/redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Ved/redskapsbod	Kr.		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 710 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

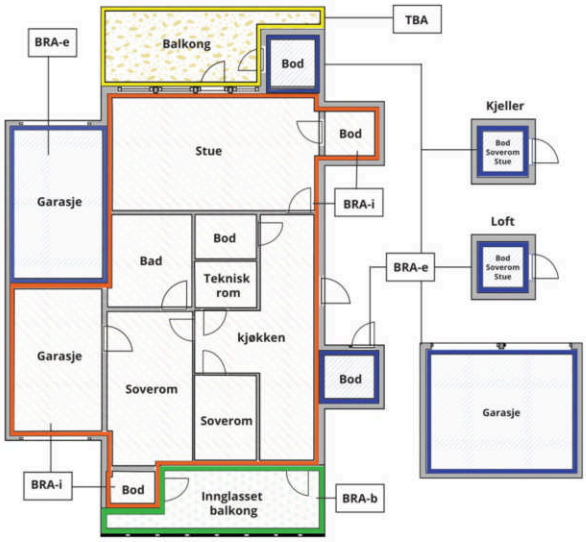
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	95			95	28
U. Etasje	91			91	
SUM	**186**				**28**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang/entre, gang, kjøkken, stue, spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, bad/kombinert vaskerom.		
U. Etasje	Stue, hall m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, lagerrom, bod, bad, annet rom med sluk - teknisk rom/vaskerom		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 28 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 3 kvm overbygd inngangsparti.
- 20 kvm gavlterrasse ut for stue i 1.etg, hvorav 16 kvm som overbygd.
- 50 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for soverom i 1.etg.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 28 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/rom for biloppstilling, bod, lagerrom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ved/redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	24
Garasje	0	32
Ved/redskapsbod	0	14

Kommentar

Enebolig

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

Garasje

Ved/redskapsbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Bjørg M Kolstad Selbekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	47	270		0	1407.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Etnlivegen 35

Hjemmelshaver
Selbekk Bjørg Marit Kolstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Villaeiendom med adresse Etnelivegen 35, 3943 Rogne. Bebyggelsen ligger åpent, solvent og meget fint til med flott utsikt utover dalen og bygda. Ca 2 km opp fra Riksveg 51, ca 4 km til barneskole og barnehage, ca 10 km til kommunesenteret på Heggenes med butikk, ungdomsskole, ca 12 km til Fagernes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Vann fra Kollstad vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1407 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse og ligger grensende inntil friarealer samt tilførselsveien etter øvre del.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.
Gruset adkomstvei, grøntarealer på plan av tomten samt noe naturtomt på deler.
Noe terrengsprang jfr. øvre og nedre plan.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Konsesjonsplikt

Øystre, Vestre Slidre og Vang kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.
DVS: At eiendommen ved ett salg til eksterne må benyttes for fast beboelse jfr sin registrering som boligeiendom, og kan ikke benyttes til f.eks fritidseiendom med sporadisk bruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.03.2026	Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LC1774

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

D1

SITUASJONSKART

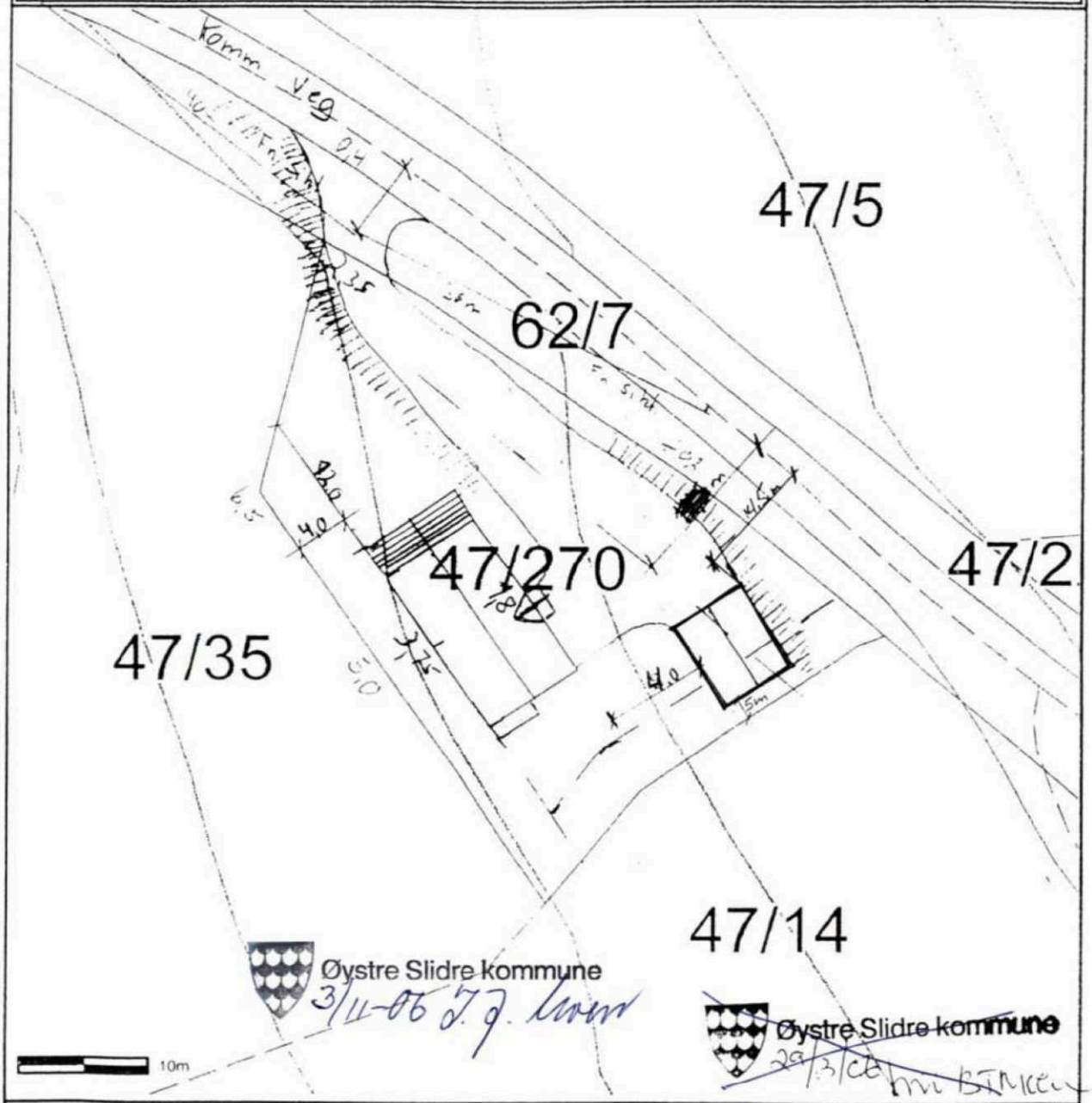
Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 0
Hjemmelshaver:	Navn: KOLSTAD NILS K Adresse: Matrikkeladr. 270			

N

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Dato: 5/1-2006 Sign:

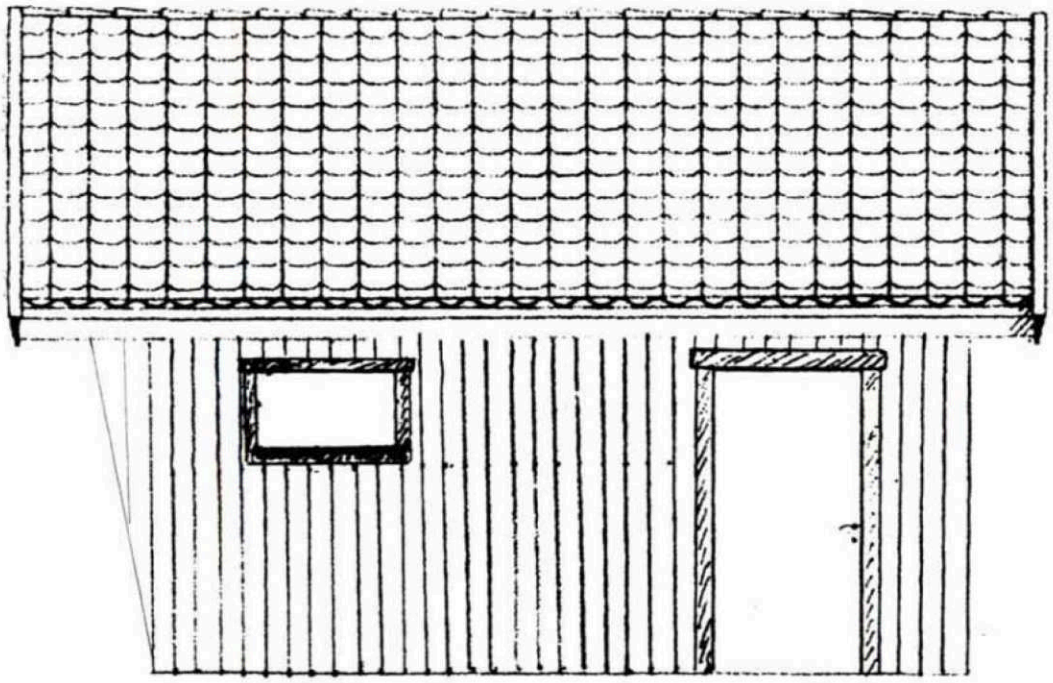
Målestokk 1:500

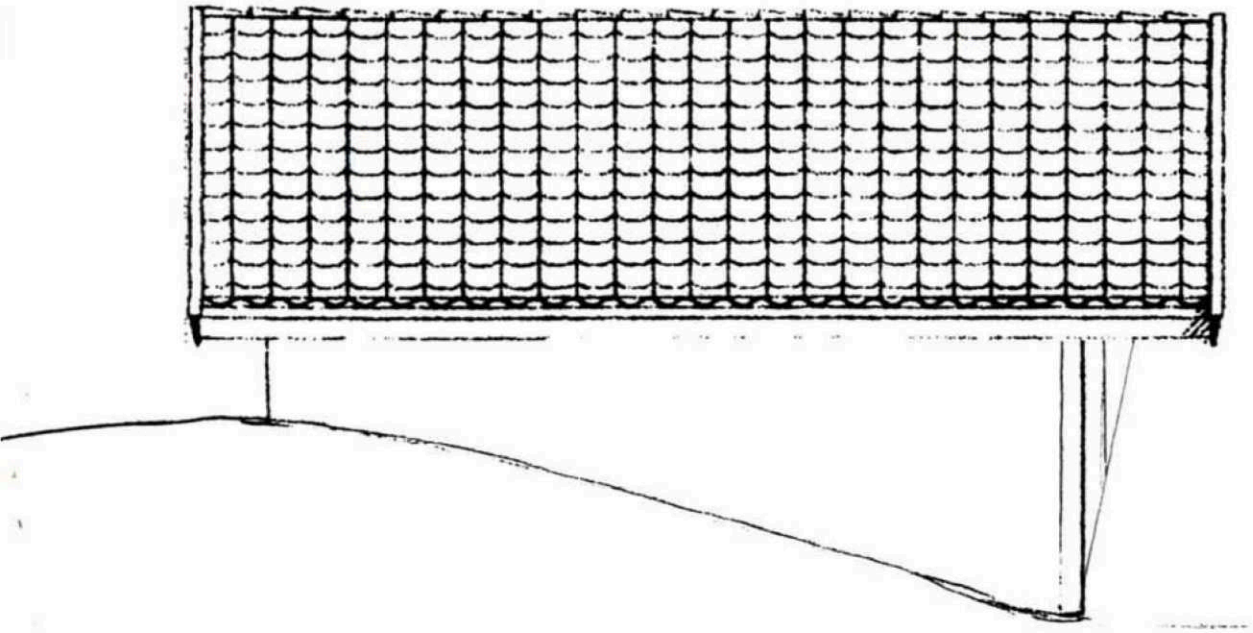


Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

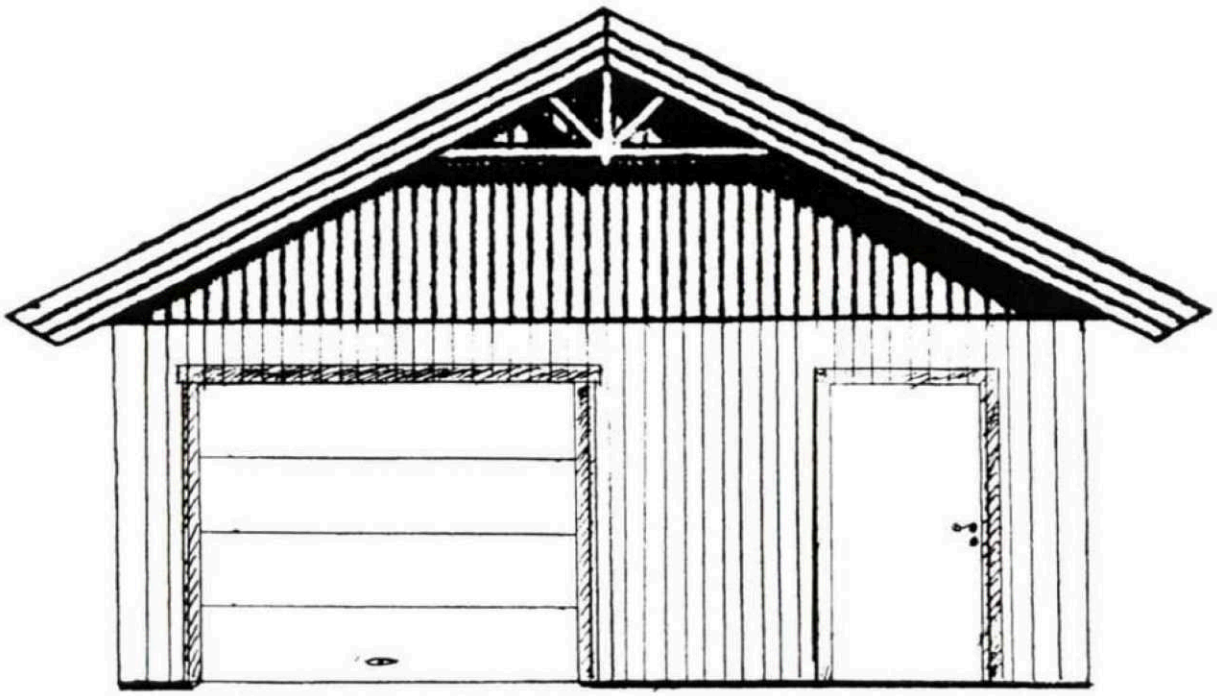


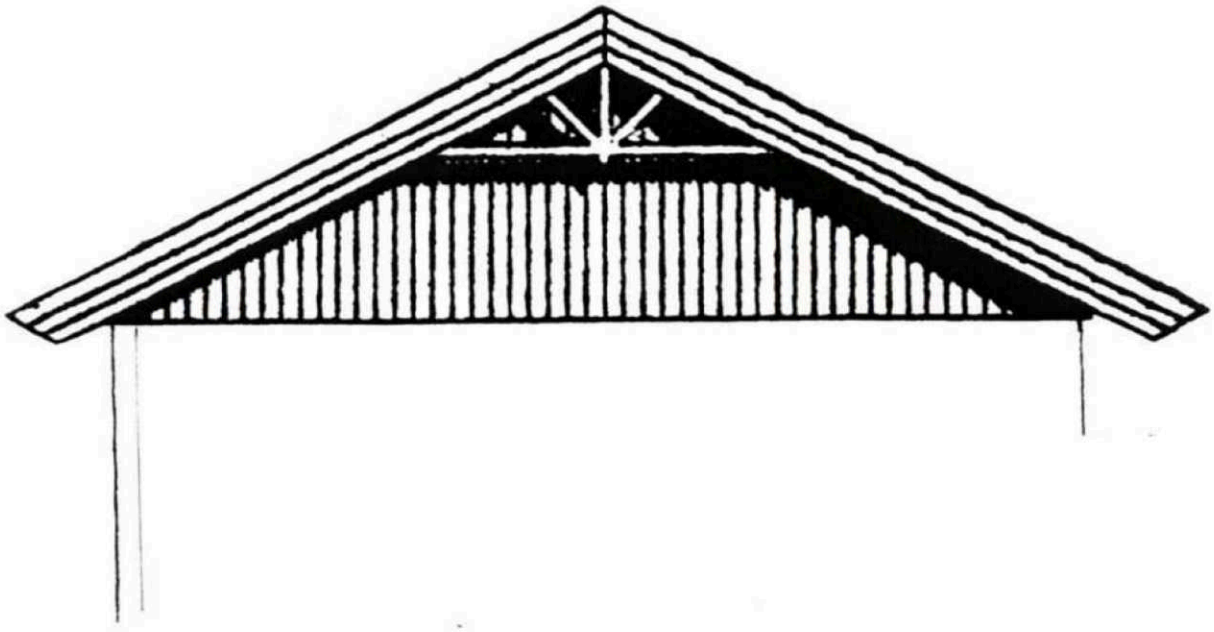


Øystre Slidre kommune

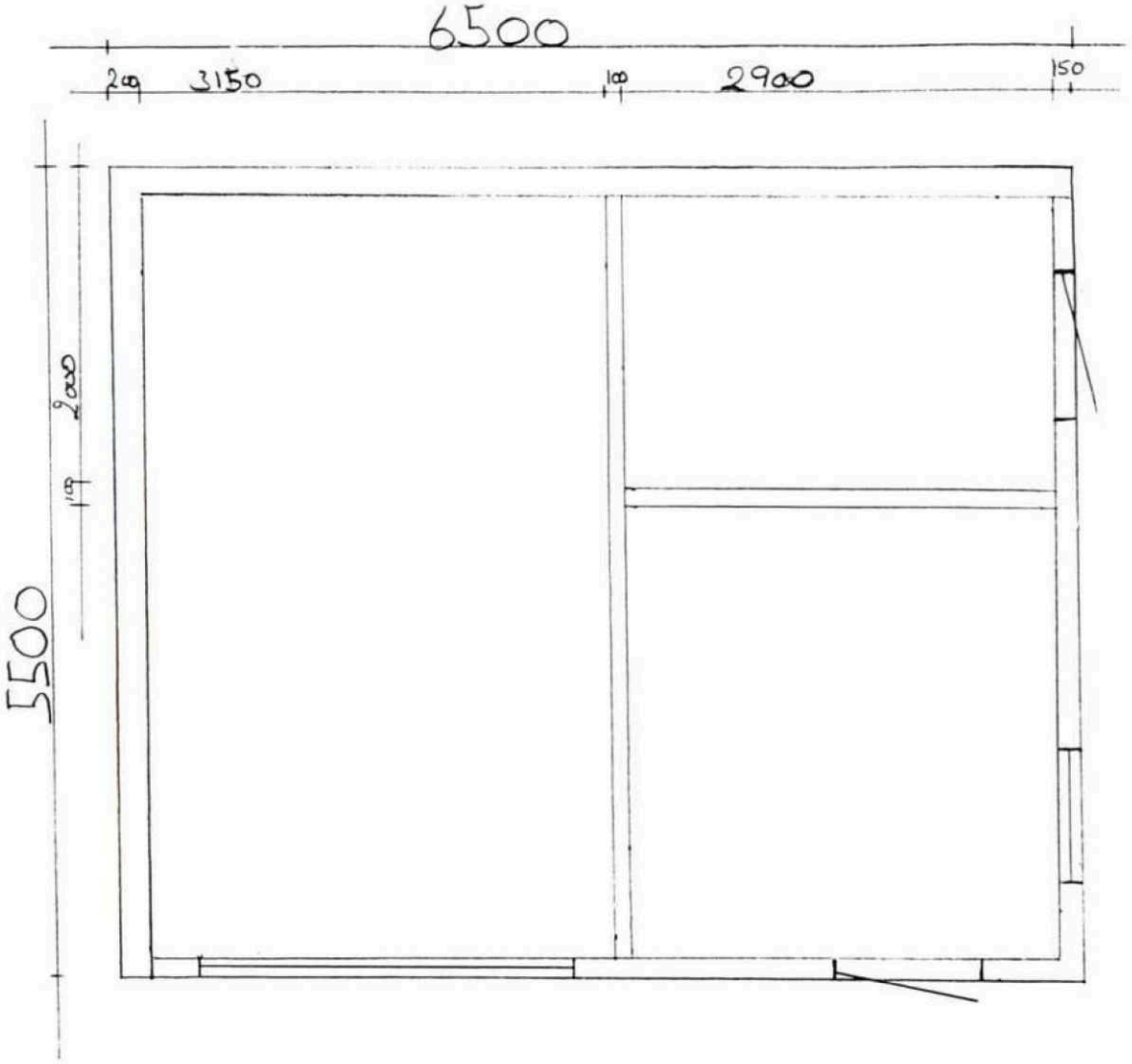
Øystre Slidre kommune

3/11-06 L.J. Lom





Øystre Slidre kommune
3/11-06 J.J. Lien



Øystre Slidre kommune
3/11-06 T.J. Thom

D1

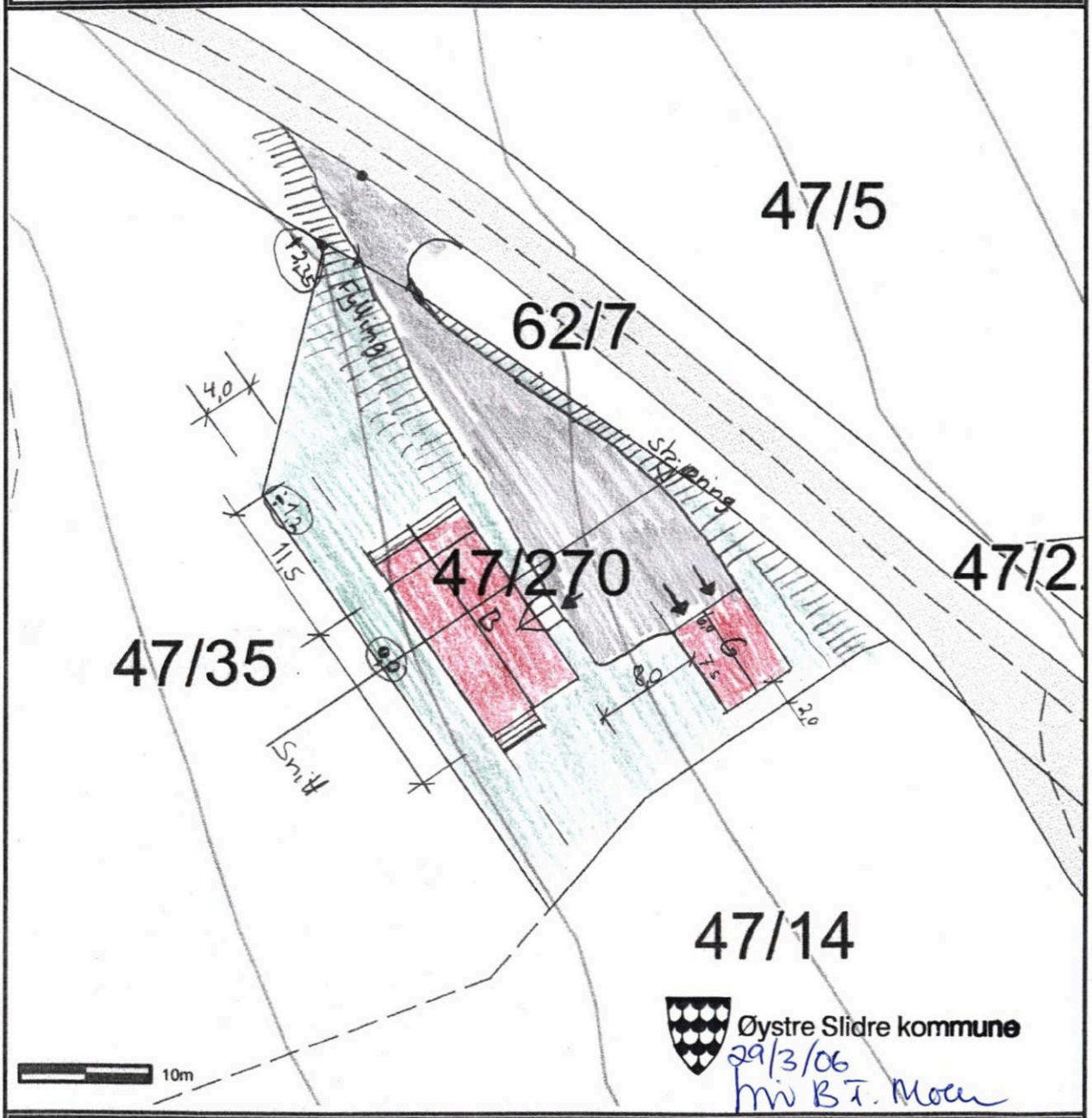
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 0
Hjemmelshaver:	Navn: KOLSTAD NILS K Adresse: Matrikkeladr. 270			

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Dato: 5/1-2006 Sign:

Målestokk 1:500



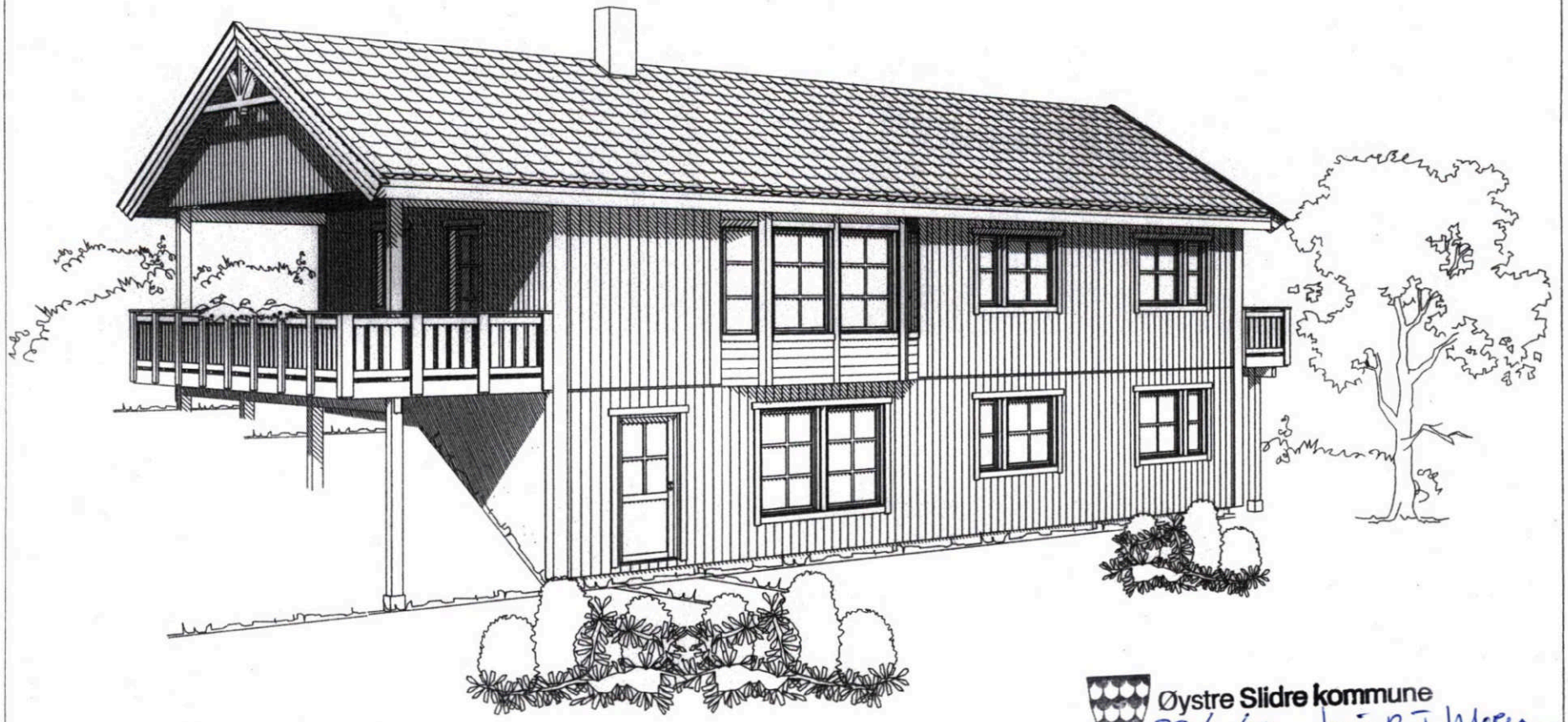
Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

E1

Utg. Engen spv



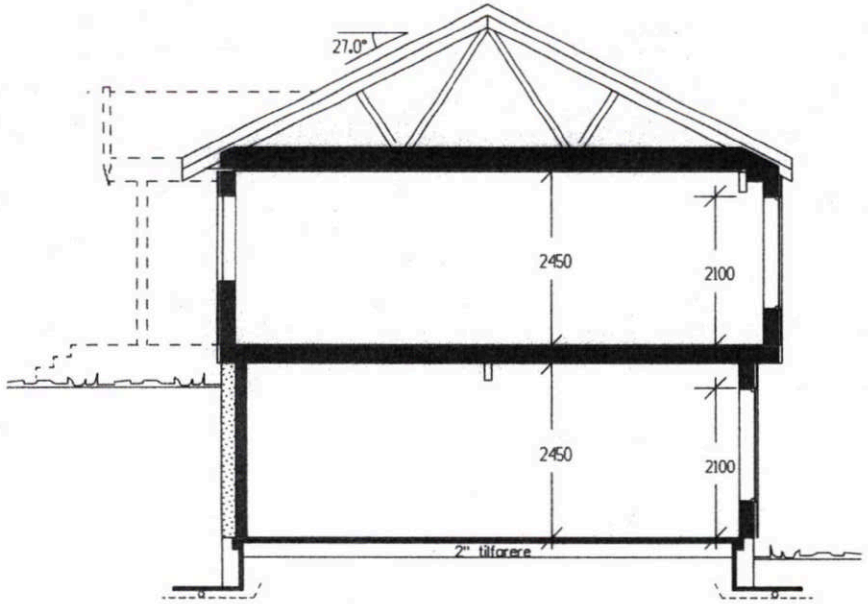
Øystre Slidre kommune
29/3/06

Hedalm
Anebyhus

Borghild Kolstad og Nils Kolstad

DATA DESIGN SYSTEM

E1



Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Und.etg.plan	90.3	x 0.5	45.1	90.3
Hovedplan	95.6	x 1.0	95.6	95.6
Sum 1 m²	186		141	186

Bebygd Areal (BYA)	137.0
Bolig Areal (BOA)	160.0

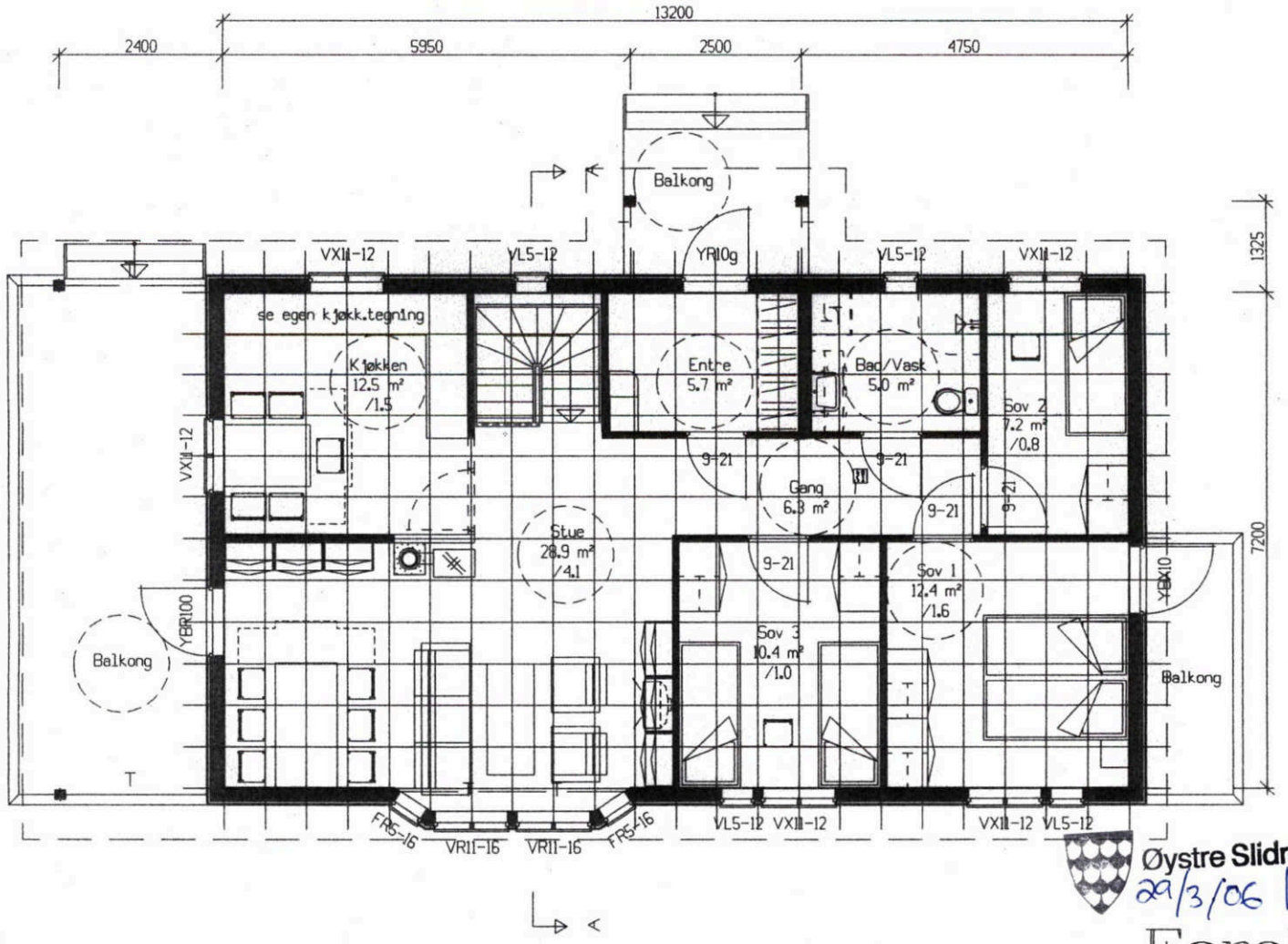
Øystre Slidre kommune
29/3/06 Leo B. T. Moen

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Borghild Kolstad og Nils Kolstad		Målestokk	Tilbud nr. 05-0634	Dato: 04.11.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr.): Kolstad, 2943 Rogne		1 : 100	Ordre nr.	Sign.: ABS
Hustype: Utg. Engen spv	Arknr. 501 Snitt og arealer		E-nr.: E1:96	Tegn.nr.: 1732 Rev.:

Hedalm Anebyhus

Data Design System



Øystre Slidre kommune
29/3/06 hie B.T. Moen

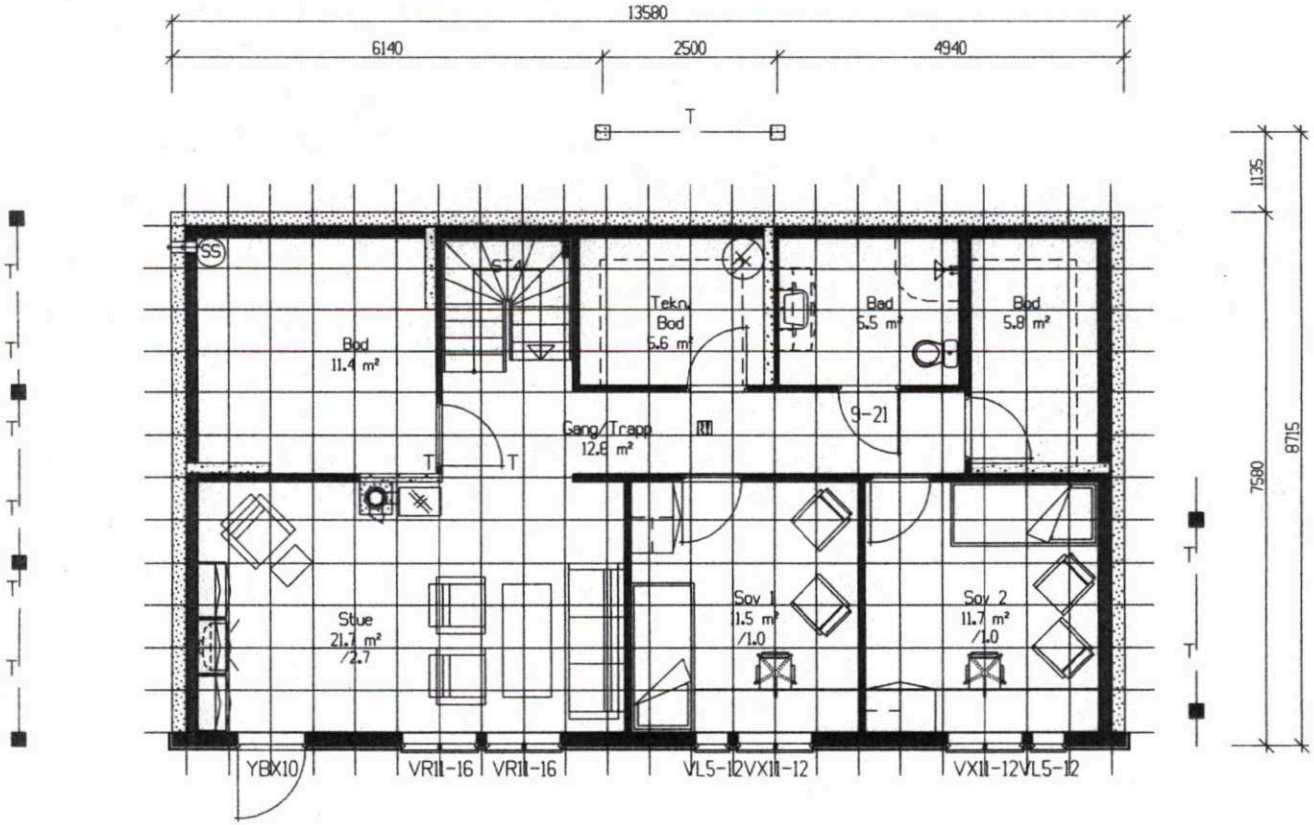
Foreløpig

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Borghild Kolstad og Nils Kolstad		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0634	Dato: 04.11.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Kolstad, 2943 Rogne			Ordre nr.	Sign.: ABS
Hustype: Utg. Engen spv	Arknr. 506 Plan 1.Etasje		E-nr. : E1:96	Tegnnr.: 1732 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



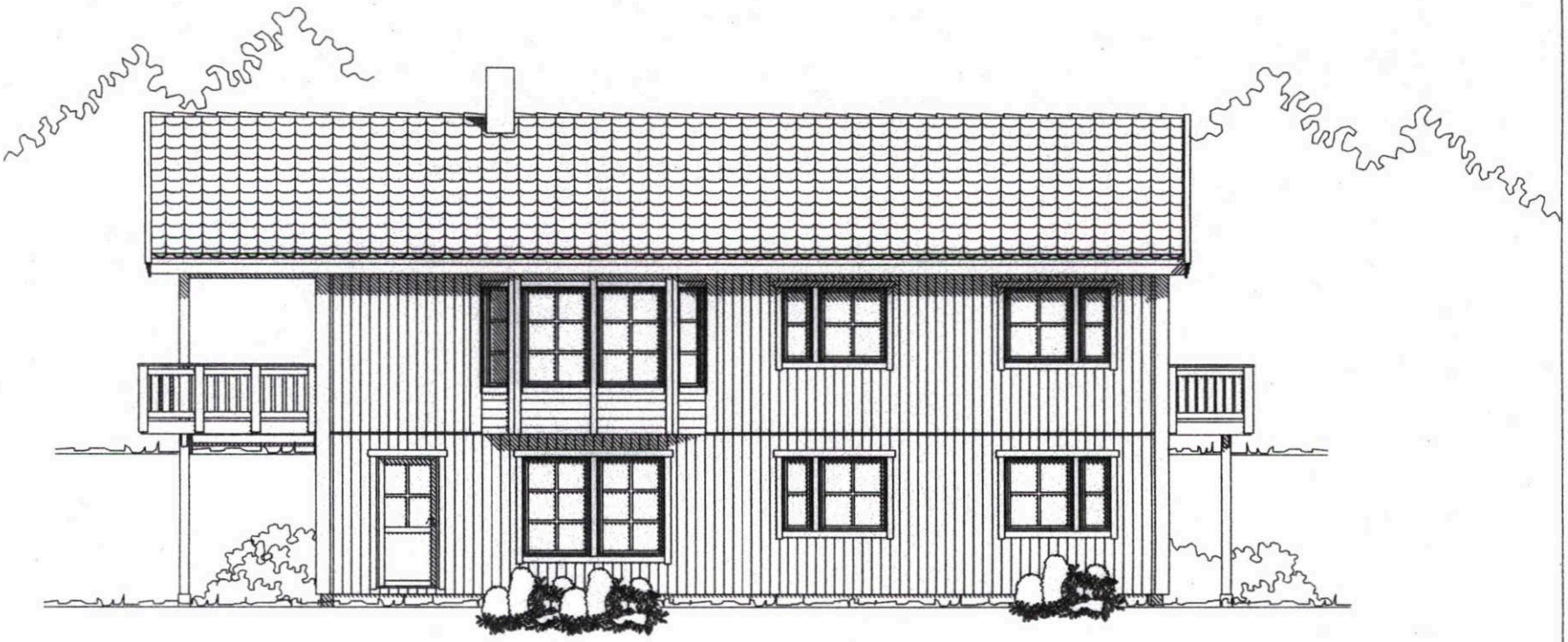
Øystre Slidre kommune
29/3/06 hw B-T. Moen

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: **Borghild Kolstad og Nils Kolstad**		Målestokk	Tilbud nr. 05-0634	Dato: 04.11.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr): **Kolstad, 2943 Rogne**		1 : 100	Ordre nr.	Sign: ABS
Hustype: Utg. Engen spv	Arknr. 504 Sokkelplan		E-nr.: E1:96	Tegnnr.: 1732 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



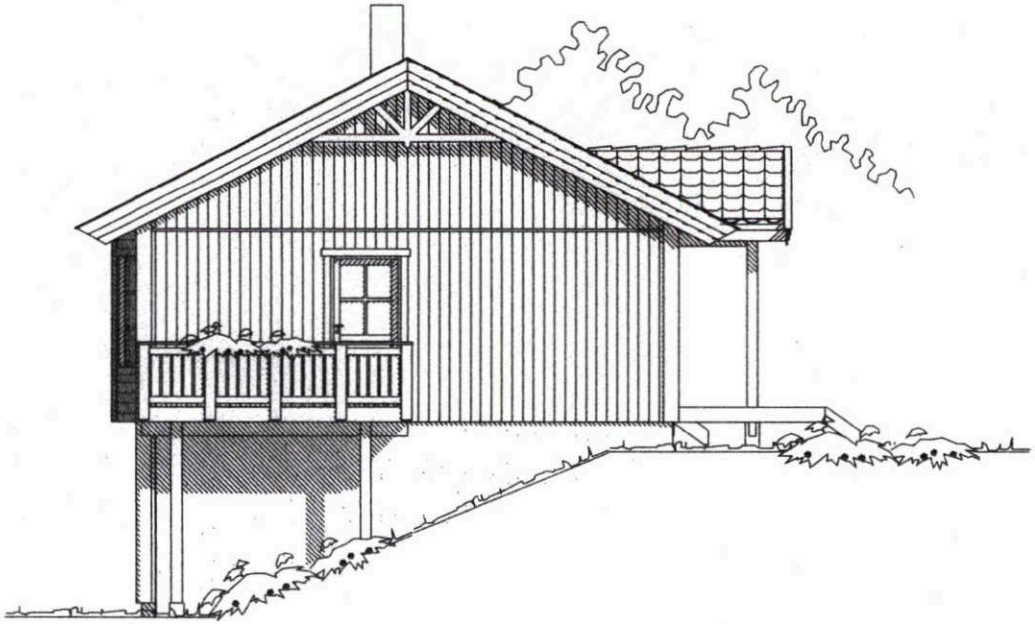
Øystre Slidre kommune
29/3/06 MVBT. Moen

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: **Borghild Kolstad og Nils Kolstad**		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0634	Dato: 04.11.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr): **Kolstad, 2943 Rogne**			Ordre nr.	Sign.: ABS
Hustype: Utg. Engen spv	Arknr. 508 Fasade 1		E-nr.: E1:96	Tegn.nr.: 1732 Rev.:

Hedalm Anebyhus

Data Design System



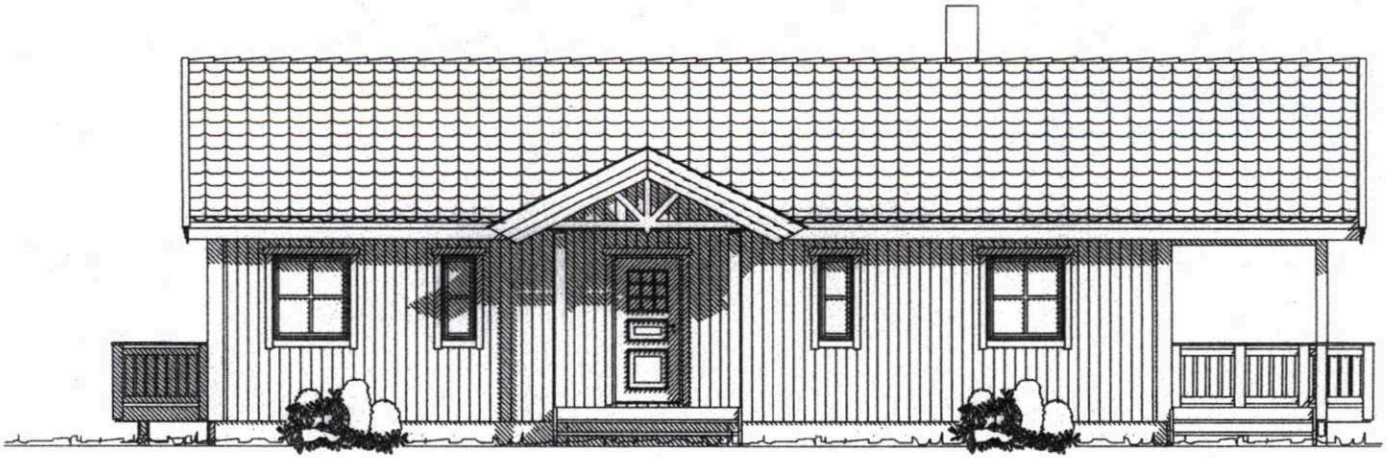
Øystre Slidre kommune
29/3/06 MVBT. Moen

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: **Borghild Kolstad og Nils Kolstad**		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0634	Dato: 04.11.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr): **Kolstad, 2943 Rogne**			Ordre nr.	Sign: ABS
Hustype: Utg. Engen spv	Arknr. 509 Fasade 2		E-nr. : E1:96	Tegnnr.: 1732 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



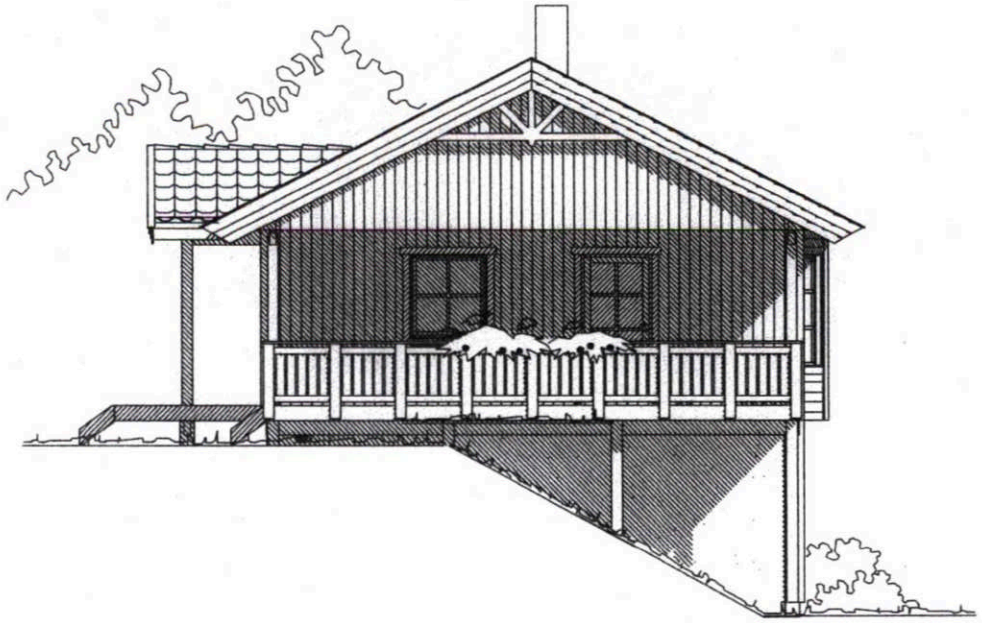
Øystre Slidre kommune
29/3/06 MiBT. Moen

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: **Borghild Kolstad og Nils Kolstad**		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0634	Dato: 04.11.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr.): **Kolstad, 2943 Rogne**			Ordre nr.	Sign.: ABS
Hustype: Utg. Engen spv	Arknr. 510 Fasade 3		E-nr.: E1:96	Tegn.nr.: 1732 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



Øystre Slidre kommune
29/3/06 hvB T. Moen

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Borghild Kolstad og Nils Kolstad		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0634	Dato: 04.11.2005
Byggeplass/(Gnr./Bnr.): Kolstad, 2943 Rogne			Ordre nr.	Sign.: ABS
Hustype: Utg. Engen spv	Arknr. 511 Fasade 4		E-nr.: E1:96	Tegn.nr.: 1732 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

E2

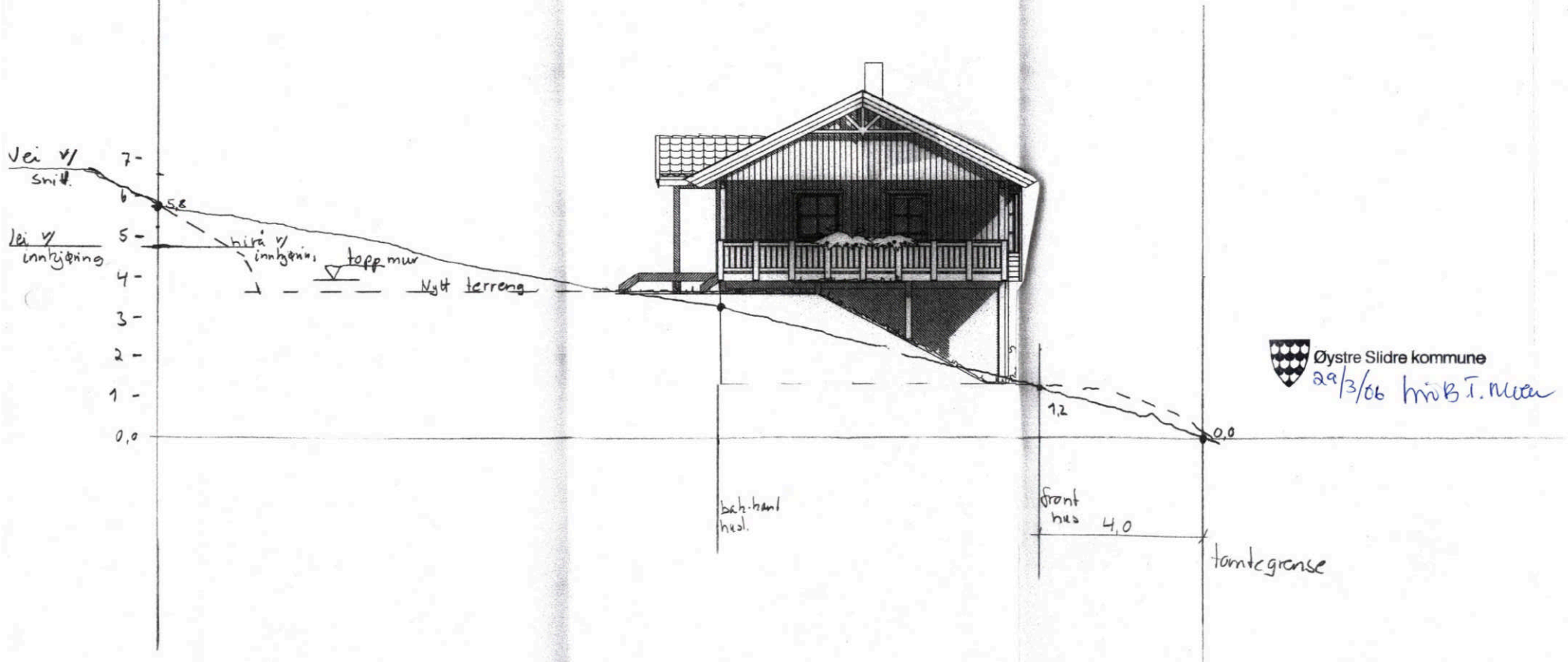
Ny Bolig :

Nils Kolstad
g.nr. 47
b.nr. 270

Øyotre Slidre kommune

Mål 1:100

12.01.2006. A.B. Rud



Øystre Slidre kommune
29/3/06 hmBT.mcm

Du har søkt på: Knr.: 3453 Gnr.: 47 Bnr.: 270 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Etnlivegen 35
Gatenr:	1045
Kommune:	ØYSTRE SLIDRE
Postkrets:	2943 ROGNE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.02.2026 kl. 15.33

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/863500-1/200 08.08.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 750 000 Omsetningstype: Fritt salg SELBEKK BJØRG MARIT KOLSTAD F.NR: 1

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2003/3468-1/21 04.08.2003	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 47 BNR: 35
2006/7460-1/21 29.12.2006	MÅLEBREV
2006/7460-2/21 29.12.2006	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/1432349-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0544 GNR: 47 BNR: 270

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71260018

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørg M Kolstad Selbekk	John Arne Selbekk

Gateadresse
Etnlivegen 35

Poststed	Postnr
ROGNE	2943

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid

Polise/avtalenr.: 00028134485

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260018

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det blei tatt ut et boblebad og lagt opp til dusjløsning av første eier.Av Bjørg foreldre. Har ikke kunnet finnet noe kvittering. Så husker ikke helt hva firmas navn. Firma er knytta til Valdres. Skal undersøke nærmere om jeg kan spore opp firmaet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Naturskade på takstein pga.sterk vind. Skadenr.HD79701-001. Har papirer på denne.

Arbeid utført av: Recover/ if forsikring

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260018

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260018

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71260018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørg Marit Kolstad Selbekk	4c66fc705de85f4d94cd2cb39cfd1dfe7b4ae3bf	07.05.2026 13:18:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Arne Selbekk	4f2af2b7c7f19d2ea2d3de971a78baa70bd1ac6c	07.05.2026 13:22:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71260018

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

Øystre Slidre kommune ***Sektor for kultur, utvikling og næring*** *2940 Heggenes*	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Tiltakshavar (namn og adresse): Nils Kolstad 2943 Rogne	Ansvarleg søkjar (namn og adresse): Hedalm Anebyhus AS Postboks 23 2601 Lillehammer

Ferdigattest er gitt for :

Eigedom / adresse:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rogne	47	270		

Spesifikasjon :

Kva slags bygg / tiltak:
Nybygg - Bustad

Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr.:
Sektorsjef - KUN	24.03.06	Del.sak 033/06

Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:
09.02.2009	Inger Korsvold

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 93). Bruksendring krev særkilt løyve (jfr. pbl § 93).

Merknader

Ferdigattest er gitt på grunnlag av:

- Ferdigmelding frå Hedalm Anebyhus AS, dagsett 17.11.2006
- Kontrollerklæring frå Hedalm Anebyhus AS, dagsett 17.11.2006
- Kontrollerklæring frå Fagernes Rør AS, dagsett 30.10.2006
- Kontrollerklæring frå Murermester Torodd Melbye, dagsett 29.11.2006
- Kontrollerklæring frå Kjell Erik Paulsrud, dagsett 15.11.2006
- Kontrollerklæring frå Tømrer Rosenlubnd Fjell- og Hytteservice AS, dagsett 1.11.2006.
- Kontrollerklæring frå Bergheim Maskin AS, dagsett 8.11.2006, med merknad om ikkje tilkopla vatn/avløp.

Byggeløyve (Del.sak 033/06) er gitt på vilkår om at bygget ikkje kan takast i bruk før enn det fysisk er tilkopla off. leidningsnett.

Bygget er no tilkopla offentleg VA.

Underskrift:

Stad:	Dato:	Stempel og underskrift:
Heggenes	09.02.2009	

Kopi sendt til:

Funksjon:	Namn:	Adresse:
SØK	Hedalm Anebyhus AS	Postboks 23, 2601 Lillehammer

Funksjon:	Namn:	Adresse:

Utskriftsdato: 17.02.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	270	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Etnlivegen 35, 2943 ROGNE								

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	201410
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.01.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 130 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** Bygd
	Delareal 1 407 m^2 **KPHensynsonenavn** I-410-VA **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 1 277 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	253 m^2
KPHensynsonenavn	Flaum
KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Øystre Slidre kommune

Arealdelen til kommuneplanen 2016-2028

Planføresegner vedteke i kommunestyret i sak 5/17 den 26.01.2017

Innhaldsliste:

1 Generelt ... 3
1.1 Definisjonar ... 3
1.2 Temaplaner og anna lovverk ... 3
1.2.1 Nedslagsfelt til drikkevasskjelder ... 3
1.2.2 Kulturminne og kulturmiljø ... 4
1.2.3 Omsyn til friluftsliv ... 4
1.3 Byggegrense ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona ... 5
1.3.1 Utanom noverande byggeområde og LNF-areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg mv 5
1.3.2 Innafor noverande byggeområde eller LNF-areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg mv 5
1.4 Overvatn og flaumgater ... 5
1.5 Tilrettelegging for leik og folkehelse ... 5
1.6 Universell utforming ... 6
1.7 Byggeskikk ... 6
1.8 Etablering av vegar ... 6
2 Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringssone ... 6
3 Område for bebyggelse og anlegg ... 7
3.1 Område for bebyggelse og anlegg generelt ... 7
3.1.1 Krav om reguleringsplan og utbyggingsavtale ... 7
3.1.2 Krav om store planområde ... 7
3.1.3 Dokumentering av eigedomsgrenser ... 7
3.1.4 Utnyttingsgrad og høgd ... 7
3.1.5 Biloppstillingsplassar ... 7
3.1.6 Snødeponi ... 7
3.1.7 Brann-beredskap ... 7
3.1.8 Overvatn og flaumgater ... 8
3.2 Bebyggelse og anlegg, ikkje spesifisert (IS) ... 8
3.3 Bustader ... 8
3.3.1 Framtidige bustadområde ... 8
3.3.2 Noverande bustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom ... 9
3.3.3 Noverande bustadområde, andre ... 10
3.4 Fritidsbustader ... 10
3.4.1 Framtidige fritidsbustadområde ... 10
3.4.2 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom ... 11
3.4.3 Noverande fritidsbustadområde, andre ... 12
3.5 Sentrumsføremål ... 12
3.6 Forretning ... 12
3.7 Offentleg eller privat tenesteyting ... 13
3.8 Fritids- og turistføremål ... 13
3.9 Råstoffutvinning ... 13
3.10 Næringsverksemd ... 13
3.10.1 Framtidige område for næringsverksemd ... 13
3.10.2 Noverande område for næringsverksemd ... 13

3.11 Idrettsanlegg 14
3.12 Andre typer bebyggelse og anlegg 14
3.13 Kombinert bebyggelse og anlegg 14
4 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) 14
4.1 Areal for naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag 14
4.1.1 Områdebeskrivelse «skog og fjell» 14
4.1.2 Områdebeskrivelse «bygd» 14
4.2 Areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg mv. 15
4.2.1 Noverande LNF for spreidd bustad-, fritids eller næringsbygg (sosi 5200) 16
4.2.2 Noverande LNF for spreidd bustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom 16
4.2.3 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom 16
4.2.4 Noverande LNF for spreidd næring, markert med eit område for kvar eigedom 17
5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone 17
5.1 Drikkevatn 17
6 Samferdsle-liner 17
6.1 Køyrevegar 18
6.1.1 Fv. 51 og 289 18
6.1.2 Fv. 269, 285 og 288 18
6.1.3 Andre fylkesvegar 18
6.1.4 V-SS-RE 18
6.2 Gangvegar 18
6.3 Turvegar 18
7 Bandleggingssoner 19
7.1 Bandlegging etter lov om kulturvern 19
7.2 Bandlegging etter lov om naturvern 19
8 Hensynssoner 19
8.1 Bevaring av naturmiljø 19
8.1.1 Korridorar mellom fritidsbustadområde, H-560-K 19
8.1.2 Verna vassdrag, H-560-V 19
8.2 Bevaring av kulturmiljø 19
9 Sikringssoner 20
9.1 Nedslagsfelt drikkevatn 20
9.2 Område for grunnvassforsyning 20
10 Støysoner 20
10.1 Gul støysone 20
10.2 Raud støysone 20
11 Faresoner 21
11.1 Skredfare, kpfare 310 21
11.2 Flaumfare, kpfare 320 21
11.3 Skytebane, kpfare 360 21
11.4 Høgspentanlegg, kpfare 370 22
12 Infrastruktursoner 22
12.1 Krav om infrastruktur 22
12.1.1 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avløp og fjernvarme, hensynsonenamn I-410-VAF 22
12.1.2 Krav som gjeld infrastruktur - vatn og avløp, hensynsonenamn I-410-VA og I-410-M 23
12.1.3 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avløp, hensynsonenamn I-410-G 23
13 Bestemmelsessoner - fjellområda 23
13.1 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom 24
13.1.1 Utforming av bygg, sone 1 og 2 24
13.1.2 Utforming av terreng, sone 1 og 2 25
13.1.3 Utnyttingsgrad, sone 1 og 2 25
13.1.4 Utnyttingsgrad og høgd, sone 1 25
13.1.5 Utnyttingsgrad og høgd, sone 2 25

1 Generelt

Rettleiande og forklarande tekst er vist i normal skrift medan juridisk bindande tekst er vist i *kursiv*.

Nemninga i plankartet er oppbygd slik:
Døme 1: HD-573-100, tyder Hytte Drøsabekken 573 daa 100 stipulerte tomter
Døme 2: BS-31-12F, tyder Bustad Skammestein 31 daa 12 stipulerte brukseiningar som Fortetting
Døme 3: IR-11, tyder Industri (næringsverksemd) Rogne 11 daa

1.1 Definisjonar

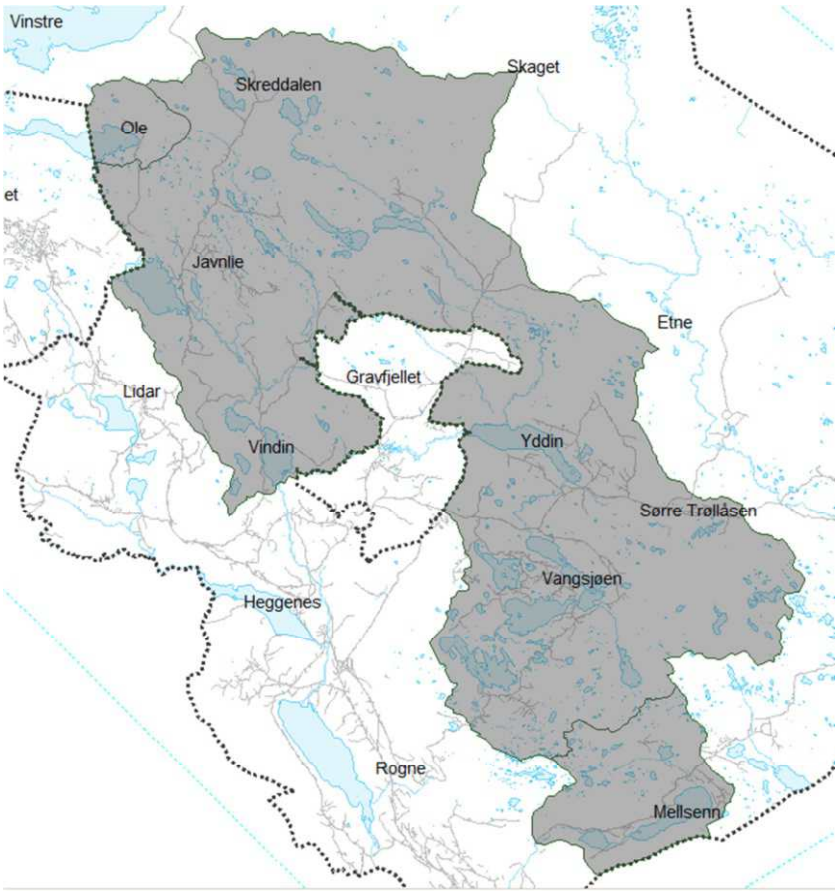
- *Felles avløpsanlegg er definert som felles anlegg for minimum 50 personekvivalentar. Eigarskapet kan vere offentleg eller privat.*
- *Felles vassforsyningsanlegg er definert som felles anlegg for minimum 2 brukseiningar*

1.2 Temaplaner og anna lovverk

I tillegg til arealdelen til kommuneplanen, er det ei rad med anna lovverk og temaplaner som skal leggast til grunn ved vurdering av tiltak. Dei mest sentrale problemstillingane som blir omfatta av dette er:

1.2.1 Nedslagsfelt til drikkevasskjelder

Alle tiltak innafor nedbørfelta til drikkevasskjelder skal vurderast i høve vannressursloven § 12, drikkevassforskrifta § 4 og kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp med tilhøyrande føresegner. Dei aktuelle nedbørfelta, til Ole, Vindin og Mellsenn / Ygna, er markerte med grått nedanfor. Sjå elles kapitla om sikringssoner og om infrastruktursoner.



1.2.2 Kulturminne og kulturmiljø

Alle tiltakshavarar har plikt til å sjå til at tiltak ikkje er i strid med lov om kulturminne, jf. §§ 2, 3 og 4. Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune.

Vedtaksfreda kulturminne og enkelte kjente automatisk freda kulturminne er markerte som bandleggingssoner i plankartet. Sjå kapitlet om bandleggingssoner i føresegnene.

Kommunen skal ivareta viktige kulturmiljø gjennom si saksbehandling. Ein plan for kulturmiljø er under utarbeiding pr. 2017. Kommunen sin plan for kjerneområde i landbruket gir også relevant informasjon.

1.2.3 Omsyn til friluftsliv

Kommunen sin sti- og løypeplan viser viktige stigar og løyper og friluftsområde, både store samanhengande friluftsområde og nær-rekreasjons-område. Kommunen skal ivareta friluftsområde gjennom si saksbehandling.

1.3 Byggegrense ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona

Heimel: pbl §11-9 nr. 5, jf. §§ 1-8 og 11-11 nr. 5

Byggegrense mot vassdrag har som føremål å ivareta ferdsle og friluftsliv langs vassdraga, førebygge ureining og ivareta den ofte artsrike og estetisk viktige strandsona.

Vassdrag er her definert som alle vatn, elver og bekkar innafor faresone flaum, kpfare 320, i plankartet.

Inngrep i vegetasjonsbeltet nærare vassdrag enn 10 meter er forbode. Kommunen kan gi dispensasjon der vegar, skiløyper eller andre samfunnsnyttige tiltak etter ei samla vurdering bør foregå innan denne sonen.

1.3.1 Utanom noverande byggeområde og LNF-areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg mv

Bygg, konstruksjonar og anlegg kan ikkje plasserast nærare grense av faresone flaum enn 30 meter. Gjennom reguleringsplan kan ein avvike frå dette ved vassdrag som ikkje har viktige verdiar mop. ferdsle, biologisk mangfald eller estetisk og når ureiningsfaren er ivareteken.

1.3.2 Innafor noverande byggeområde eller LNF-areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg mv

Dette gjeld areal der det er eksisterande bygg, konstruksjonar eller anlegg nærare grense av faresone flaum enn 30 meter. Nye bygg, konstruksjonar og anlegg kan ikkje plasserast nærare vassdrag enn eksisterande bygg og anlegg og skal skje på ein slik måte at fri ferdsle langs vassdraget ikkje blir hindra. Tiltaket skal heller ikkje bidra til at arealet langs vassdraget blir opplevd som meir privatisert enn utgangspunktet . *Nybygg og tilbygg kan elles skje i samsvar med føresegnene for aktuelt område.*

1.4 Overvatn og flaumgater

Heimel: pbl §11-9 nr. 3-8, jf. § 3-1 bokstav h)

Bekkeløp og moglege flaumgater skal ikkje lukkast eller fyllast igjen slik at dette reduserer kapasitet for gjennomstrøyming av vatn. Ved vurdering av flaumgater skal beste tilgjengelege temakartgrunnlag nyttast.

Overvatn, herunder drensvatn, skal i størst mogleg grad infiltrerast eller handterast lokalt på annan måte. Opne flaumgater er å foretrekke framfor rør og stikkrenner.

1.5 Tilrettelegging for leik og folkehelse

Heimel: pbl §11-9 nr. 4 og nr. 5

Ved planlegging av byggeområde for bustader, fritidsbustader og tenesteyting, skal ein optimere funksjonell og trafikksikker tilkomst til fots til sti- og løypenett, naturområde og leikområde.

Stigar og løyper skal planleggast for lett tilgang frå tilliggande byggeområde.

Dersom tiltak kjem i konflikt med eksisterande eller planlagte område for leik eller friluftsliv, skal kompenserande tiltak gjennomførast.

1.6 Universell utforming

Heimel: pbl §11-9 nr. 5, jf. § 1-1

Universell utforming er avhengig av tilrettelegging på alle plannivå, der mykje av arbeidet må leggast i meir detaljerte planfaser, ved bygging og ved drift og vedlikehald. Også i temaplaner som sti- og løypeplan med plan for skilting og visning må dette vera tema og mål.

Universell utforming som prinsipp skal oppfyllast så langt som råd er ved utforming av gangvegstruktur, uteopphaldsareal og ved tilkomst til bygg.

Desse områda i og rundt Heggenes sentrum: Sentr-37 sørvest for fv 51, Sentr-10, Tur-9 og TH-5 skal tilretteleggast fullt ut for universell utforming.

1.7 Byggeskikk

Byggeskikk gjeld både bygg og anlegg. Nokre svært få bygg og anlegg har viktige samfunnsmessige funksjonar og kan utformast som signalbygg. For alle andre bygg og anlegg er tilpassing eit viktig stikkord når det gjeld byggeskikk. Bygg og anlegg skal tilpassast terreng og eksisterande bygningsmiljø. Ved vurdering av tiltak skal tilrådingane som er gjevne i eventuell kommunal byggeskikkrettleiar leggast til grunn.

1.8 Etablering av vegar

Heimel: pbl §11-9 nr. 1, 3 og 5-8

Samferdsle-linene i plankartet viser den overordna strukturen, jf. kapitlet om samferdsle-liner. *Alle andre vegar enn landbruksvegar krev behandling gjennom reguleringsplan eller dispensasjon. Lengde- og tverrprofilar skal vere berekna.*

Vegar skal i minst mogleg grad vera eksponerte. Dei skal leggast slik at skjæringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. *Hovudvegar og samlevegar skal ha maksimal stigning på 8%. Tilkomstvegar skal ha maksimal stigning på 10%. I kurver skal stigninga vera slakare og over kortare strekk på rette liner kan stigninga vera noko større.*

I vurderingar av vegprosjekt skal ulempene og den direkte kostnaden vegast mot potensiell bruk og nytte. Utanom bestemmelsessonene og sikringssonene i planen vil kommunen vera liberal når det gjeld dispensasjon frå reguleringsplankravet for mindre, lite konfliktfylte vegprosjekt. Dette gjeld typisk vegar til eksisterande hytter i område utan krav om reguleringsplan.

2 Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringssone

Heimel: pbl §11-8 bokstav f)

Område der eksisterande reguleringsplan fortsatt skal gjelde er vist som detaljeringssoner.

3 Område for bebyggelse og anlegg

Heimel: pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9, jf. § 11-8 bokstav e)

3.1 Område for bebyggelse og anlegg generelt

3.1.1 Krav om reguleringsplan og utbyggingsavtale

Med mindre anna går fram av føresegnene til kvart enkelt underpunkt, kan ikkje arbeid og tiltak som krev byggeløyve, og frådeling til slike føremål, skje før områda er regulert ved reguleringsplan.

Kommunen krev at det skal ligge føre utbyggingsavtale i samband med godkjenning av reguleringsplan. Utbyggingsavtalene skal sikre infrastruktur som veg, vatn, brannvatn, avløp, overvasshandtering og renovasjon i samband med aktuelt område. I tillegg skal alle nye byggeområde bidra betydeleg gjennom utbyggingsavtaler til fellesgode som turvegnett og skiløyper.

3.1.2 Krav om store planområde

Generelt gjeld at reguleringsplanar bør gjelde store område der både grå og grøn infrastruktur blir sett i ein større samanheng.

3.1.3 Dokumentering av eigedomsgrenser

Før det blir gitt løyve til deling og bygging og før reguleringsplan kan bli lagt ut til offentleg ettersyn, skal eksisterande eigedomsgrenser vera dokumenterte med maksimum 1 m feilmargin.

3.1.4 Utnyttingsgrad og høgd

Utnyttingsgraden skal bli fastsett i reguleringsplan. Tomter og bygg bør plasserast innan definerte klynger. Innan godt definerte, skjerma klynger kan utnyttingsgraden bli sett vesentleg høgare enn i tradisjonelle felt.

Møne- og gesimshøgd skal bli fastsett i reguleringsplan og skal tilpassast lokalitet og føremål. Bygg i eksponerte område utanom sentrum skal vera låge medan ein kan opne for høge bygg i godt skjerma område og i sentrum. Hytter skal vera lågare enn bustader.

3.1.5 Biloppstillingsplassar

Det skal opparbeidast minimum 36 m^2, dvs to biloppstillingsplassar, pr. brukseining i byggeområde for bustader og fritidsbustader. I andre type byggeområde skal tilstrekkeleg tal biloppstillingsplassar dokumenterast gjennom reguleringsplanprosessen.

3.1.6 Snødeponi

For å unngå ressurskrevjande bort-transport av snø, skal det anten setjast av tilstrekkeleg plass rundt vegar og plassar for vanleg fresing eller brøyting, eller det skal setjast av eigne areal for deponi av snø innan kvart enkelt byggeområde. Smelting av slike snøansamlingar skal takast omsyn til ved plassering av bygg og anlegg og dimensjonering av vassvegar.

3.1.7 Brann-beredskap

I byggeområde – framtidige, skal bygg for varig opphald som hovudregel ikkje lokaliserast lengre unna brannhydrant enn 200 m. Dimensjonering av ledningsnett fram til brannhydrant skal vera tilstrekkeleg for slokkevatn. Ved bygging av vegar, kulvertar og bruer skal ein sjå til

at utrykningskøyrety skal kome fram og ved planlegging av vegstrukturen skal ein ta omsyn til brannvesenet si innsatstid, jf. gjeldande lovverk og forskrifter.

3.1.8 Overvatn og flaumgater

Heimel: pbl §11-9 nr. 3-8, jf. § 3-1 bokstav h)

Vassvegar skal takast omsyn til når vegar, tomter og store byggeprosjekt blir planlagt. *Ved utarbeiding av reguleringsplanar og VA-planar og i store byggeprosjekt, skal sakkyndig vurdere dimensjonering av rør og stikkrenner, overvassnett og flaumgater. Overvatn, herunder drensvatn, skal i størst mogleg grad infiltrerast eller handterast lokalt på annan måte.* Opne flaumgater er å foretrekke framfor rør og stikkrenner.

3.2 Bebyggelse og anlegg, ikkje spesifisert (IS)

Dette er eksisterande byggeområde der planen ikkje tek stilling til føremål.

3.3 Bustader

3.3.1 Framtidige bustadområde

Kvar reguleringsplan skal omfatte minst eit delområde i planen og naudsynte veg- og turvegtilkomstar til området. For private utbyggingsplanar skal det, før reguleringsplan blir fremja, ligge føre grunneigaravtale eller organisasjonsform som gjer at teiggrenser ikkje har betydning for lokalisering av føremål i planen, jf pbl § 11-8 e). Jordskifteretten skal ha utført dette arbeidet.

Utnyttingsgraden i felt i bustadområda er 25 %-BYA. Dette gjeld for tradisjonelle tomter. For felt med tunløysingar eller andre tette utbyggingsformer, vil ein i reguleringsplanar vurdere høgare utnyttingsgrad

Ein bør leggje til rette for tette utbyggingsformer med leiligheiter i dei mest sentrumsnære og eigna byggeområda. Områda BS-8-4F og BH-10-20F bør i si heilheit regulerast til dette føremålet. Område BR-28-15 bør ha eit betydeleg innslag av leiligheiter.

Leikeområde og lokalisering og krav til desse skal alltid vere tema ved utarbeiding av reguleringsplanar som inneheld bustader.

Andel universelt utforma bueiningar og lokalisering og krav til desse skal alltid vere tema ved utarbeiding av reguleringsplanar som inneheld bustader.

Områda BS-54-20 og BS-22-8F: *Før bygging i områda skal «G/S-Lidar» vere opparbeidd.*

Områda BS-26-10 og BS-31-12F har delar som er omfatta av faresone flaum «FlaumF2». *Før bygging i områda skal det vere laga ein plan for vassvegar og terrenghøgd. Konsekvensar av tette bekkerister ved fv51 skal også vurderast.*

Område BS-8-4F er bratt i nedkant. Området bør ikkje fyllast ut og gjerast brattare eller førast vatn mot utan at dette er geoteknisk avklart. Konsekvensar av tette bekkerister ved fv51 bør også vurderast før bygging i området.

Område BH-10-20F har ein del som er omfatta av faresone skred «SkredS2». Dette er ein bergskrent som bør reinskast eller sikrast.

Område BH-3-3T er tenkt nytta til utviding av bustadtomtene som ligg inntil. *Før arealet kan takast i bruk til bustadføremål, skal Robølsvegen vere lagt om i samsvar med planen.*

Område BH-158-60 har små bergskrentar som bør reinskast eller sikrast dersom ein skal bygge tett oppunder dei. Lokale inngrep kan også gi brattare skrentar og eksponering av berg som også må vurderast sikra.

Område BR-162-45
Området har ein del som ligg nær Rogne kyrkje og gravhaug nord for denne. For å fortsatt framheve kyrkjebygget og ivareta eit kulturmiljø er det viktig å bevare eit landskapsrom utan nye bygg. Dette rommet bør truleg strekke seg inn på del av område BR-162-45. Intensjonen er å ivareta det med byggegrense. *I reguleringsplan for området skal det vere ei særskilt vurdering av byggegrense og høgd av bygg i området nærast kyrkja.* I denne vurderinga bør det nyttast tredimensjonale modellar. Vegbiletet sett frå sør skal tilleggast særleg vekt.

Del av området er omfatta av faresone flaum «FlaumF2». *Før bygging kan skje i faresonen skal det vere utført sikringstiltak.* Sikringstiltak kan vere som foreslått i NGI rapport 20150795-01-R, kap 6.1, område BR-192-60.

Område BR-28-15 har ein del som er omfatta av faresone skred «SkredS2». *Området skal ikkje fyllast ut og gjerast brattare eller førast vatn mot utan at dette er geoteknisk avklart.*

Rekkefølgeføresegn for framtidige bustadområde:
Ingen bygg kan førast opp før det er opparbeidd turveg frå området til eksisterande turvegnett.

Ingen bygg kan førast opp før det er etablert trafikksikker gangvegtilkomst til skule og busshaldeplass for skulebuss.

3.3.2 Noverande bustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande bustadeigedomar. Byggeområda som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med nøyaktigheit 1 m eller betre er polygon. Byggeområda som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med dårlegare nøyaktigheit er sirklar eller avgrensa av andre former med krumme liner.

Nybygg innan følgjande rammer, inkl areal til biloppstillingsplass, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:

- *I byggeområde mindre enn 1 daa: 300 m^2 BYA*
- *I byggeområde mellom 1 og 1,67 daa: 30% BYA*
- *I byggeområde større enn 1,67 daa: 500 m^2 BYA*

I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje iverksetjast før tiltaket er avklara med kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune.

Maksimal mønehøgd, målt over gjenomsnittleg nivå av opphavleg terreng før evt. fylling, er 9 m. Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20 og 35^0.

Deling av bustadeigedomar som her omtala, er ikkje tillate.

3.3.3 Noverande bustadområde, andre

Dette gjeld eksisterande bustadfelt utan gjeldande reguleringsplan.

Nybygg innan følgjande rammer kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:
BYA = 30 %, men maksimalt 500 m^2 BYA inkl. areal til utandørs biloppstillingsplass.
Maksimal mønehøgd, målt over gjenomsnittleg nivå av opphavleg terreng før evt. fylling, er 7,5 m. Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20 og 35^0.

Område B-5-3, på del av gamle skuletomta i Volbu, ligg i eit særprega kulturlandskaps- og bygningsmiljø inntil Løken, som er verna etter lov om kulturminne, og i kort avstand frå Volbu kyrkje. Bearbeiding av terrenget, opparbeiding av vegar og utforming av bygg skal vera særs nøye tilpassa og underordna det eksisterande miljøet.

Område B-25-15 er delvis omfatta av hensynssone på 60 m rundt Volbu kyrkje. *Alle byggesøknader innan hensynssona innan B-25-15 skal vurderast av kulturminnestyresmaktene.*

Område B-22-10 er delvis omfatta av hensynssone rundt Rogne kyrkje og gravhaug nord for denne. *Alle byggesøknader innan hensynssona innan B-22-10 skal vurderast av kulturminnestyresmaktene.*

3.4 Fritidsbustader

Energikrav
Utanom bestemmelsessonene i plankartet legg vi til grunn at hyttene i kommunen har eller vil få høg standard med innlagt vatn. *Utanom bestemmelsessonene i plankartet(støls- og fjellområda) skal energikravet som minimum vera i samsvar med TEK 10.*

Gjerde
Oppføring av gjerde i byggeområda for hytter er søknadspliktig. Det kan bli gitt løyve til å gjerde inn inntil 300 m^2 på kvar eigedom. Det skal setjast vilkår om estetisk utforming og vedlikehald og tilsyn for å unngå skader på bufe. Grinder skal slå utover. Oppføring av elektriske gjerde er forbode.

3.4.1 Framtidige fritidsbustadområde

Kvar reguleringsplan skal omfatte minst eit delområde i planen og naudsynte veg- og turvegtilkomstar til området. Før reguleringsplan blir fremja, skal det ligge føre grunneigaravtale eller organisasjonsform som gjer at teiggrenser ikkje har betydning for lokalisering av føremål i planen, jf pbl § 11-8 e). Jordskifteretten skal ha utført dette arbeidet.

Utnyttingsgraden i felt i fritidsbustadområda er 15 %-BYA inkl. areal til utandørs biloppstillingsplass. Dette gjeld for tradisjonelle tomter. For felt med tunløysingar eller andre tette utbyggingsformer, vil ein i reguleringsplanar vurdere høgare utnyttingsgrad

Område HH-1150-77R-20F
Tomter i reguleringsplanen for Hestekampen frå 1993 kan delast frå og bebyggast i medhald av reguleringsplanen fram til til 31.12.2018. Fylgjande vilkår gjeld for dette:

- *Tomta skal vere eigna som byggegrunn og ikkje brattare enn 1:4*
- *Tomta skal ikkje vere i konflikt med fareområde i arealdelen eller kulturminne*
- *Tomta skal ligge inntil funksjonell lovleg opparbeidd veg eller funksjonell veg i reguleringsplanen. Med funksjonell veg meiner vi veg som ikkje har helling vesentleg brattare enn 1:10 i lengdeprofilen. For vegar i plan gjeld at det i tillegg ikkje skal vere sidehelling brattare enn 1:3, det skal ikkje krevjast store terrenginngrep i form av masseutskifting og det skal ikkje vere konflikt med kulturminne.*

Rekkefølgeføresegn for framtidige fritidsbustadområde
Ingen bygg i fritidsbustadområde kan førast opp før det er opparbeida turveg og skiløype frå området til eksisterande turveg- og skiløypenett. Det skal ikkje vere meir enn 300 m og ikkje meir enn 50 høgdemeter frå noko punkt i byggeområde i planen til eksisterande skiløype eller skiløype i planen.

Rekkefølgeføresegn for område HM-662-80F og HM-25-5F
Ingen bygg i områda kan førast opp før skiløypa Ski-RB er opparbeidd og talet vegkryssingar er redusert i samsvar med planen.

3.4.2 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande fritidsbustadeigedomar. Byggeområda som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med nøyaktigheit 1 m eller betre er polygon. Byggeområda som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med dårlegare nøyaktigheit er sirklar eller avgrensa av andre former med krumme liner.

Nybygg innan følgjande rammer, inkl areal til biloppstillingsplass, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:

- *I byggeområde mindre enn 938 m^2: 150 m^2 BYA*
- *I byggeområde mellom 938 og 1250 m^2: 16% BYA*
- *I byggeområde større enn 1,25 daa: 200 m^2 BYA*

I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje iverksetjast før tiltaket er avklara med kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune.

Når det gjeld høgd av bygg, er område med nemninga "H" vurdert som område der bygg må vere låge mop eksponering eller bygningsmiljø rundt. *Maksimal mønehøgd er her 4,5 m over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng.* Etter konkret vurdering og god dokumentasjon på at det vil høve i miljøet, kan mønehøgda på enkelte bygg vere høgare, men aldri over 5 m over gjennomsnittsnivå av planert terreng. *Maksimal gesimshøgd er 3,0 m over topp grunnmur.*

I område utan nemninga "H" er maksimal mønehøgd 5,5 m over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng.

Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20 og 35^0. Deling av fritidseigedomar som her omtala, er ikkje tillate.

3.4.3 Noverande fritidsbustadområde, andre

Område HH-382-24R:
Dette gjeld den delen av reguleringsplan for Hestekampen frå 1993 som har fall mot Øyangen. Det blir ikkje lagt opp til fortetting ut over 1993-planen, men det kan utarbeidast ny reguleringsplan med same tal tomter som 1993-planen.

Reguleringsplanen skal omfatte heile HH-382-24R og naudsynte veg- og turvegtilkomstar til området. Før reguleringsplan blir fremja, skal det ligge føre grunneigaravtale eller organisasjonsform som gjer at teiggrenser ikkje har betydning for lokalisering av føremål i planen, jf pbl § 11-8 e). Jordskifteretten skal ha utført dette arbeidet.

Tomter i reguleringsplanen for Hestekampen frå 1993 kan delast frå og bebyggast i medhald av reguleringsplanen fram til til 31.12.2018. Fylgjande vilkår gjeld for dette:

- *Tomta skal vere eigna som byggegrunn og ikkje brattare enn 1:4*
- *Tomta skal ikkje vere i konflikt med fareområde i arealdelen eller kulturminne*
- *Tomta skal ligge inntil funksjonell lovleg opparbeidd veg eller funksjonell veg i reguleringsplanen. Med funksjonell veg meiner vi veg som ikkje har helling vesentleg brattare enn 1:10 i lengdeprofilen. For vegar i plan gjeld at det i tillegg ikkje skal vere sidehelling brattare enn 1:3, det skal ikkje krevjast store terrenginngrep i form av masseutskifting og det skal ikkje vere konflikt med kulturminne.*

Område H-7-4
Området har uheldige avkjørsler mot stølsvegen, difor er det krav om reguleringsplan. Planen kan legge til rette for fortetting med ei tomt.

3.5 Sentrumsføremål

Sentr-37
Innan dette området kan det skje relativt tung sentrumsutbygging der alle føremåla forretning-lettvarehandel, offentleg eller privat tenesteyting og bustader som leiligheiter, bør vera representerte.

Rapporten "Heggenes, sentrumsplan med mulighetsanalyse for plassering av omsorgssenter", Asplan Viak, 12.02.2016, er retningsgjevande for regulering og utbygging i dette området.

3.6 Forretning

FR-4
I området kan det etablerast daglegvarehandel.

3.7 Offentleg eller privat tenesteyting

Sentr-10
Området skal nyttast til omsorgssenter. Det skal skje ei arealeffektiv utnytting. *Minimum %-BYA er 50 og over minimum 50 % av bygningsmassen skal det vere minimum tre etasjar.*

Rapporten "Heggenes, sentrumsplan med mulighetsanalyse for plassering av omsorgssenter", Asplan Viak, 12.02.2016, er retningsgjevande for regulering og utbygging i dette området.

TH-5
Innan dette området kan det førast opp bygg for tenesteyting innan helse og omsorg.

T-I-10
Innan dette området kan det førast opp bygg for undervisningsføremål eller idrettshall.

Det er ein kjent lokalitet av smalfrøstjerne (NT) inntil området. *I samband med regulering av området skal det gjerast ei ny vurdering av lokaliteten og eventuelle skadeførebyggande tiltak.*

T-2
Dette er noverande byggeområde, den delen av Solhaug samfunnshus som ikkje er regulert i gjeldande reguleringsplan.

3.8 Fritids- og turistføremål

Dette gjeld dei noverande bedriftene Haugsæter, Kjølabu og Vangsjøen. Alle bedriftene ligg i verdifulle stølsområde. Ved reguleringsplaner for ombygging, nybygging eller endra bruk skal verknader for stølsdrift og stølsmiljø vurderast nøye.

3.9 Råstoffutvinning

M-11
Dette området er eit etablert, ikkje regulert masseuttak i drift ved Reistebakken i Rogne. Gjeldande uttaksløyve gjeld til ut år 2018. Det kan utarbeidast reguleringsplan for vidare drift.

3.10 Næringsverksemd

3.10.1 Framtidige område for næringsverksemd

Innan desse områda kan det etablerast industriverksemder, utsal av tyngre varer (trelast, byggevare, motor mv), lager, miljøstasjon mv. *Innan IH-områda (ved Heggenes) skal grusressursane i områda nyttast før utbygging.*

3.10.2 Noverande område for næringsverksemd

Dette er noverande næringsverksemder. *Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.*

3.11 Idrettsanlegg

Desse områda er etablerte idrettsanlegg. *Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.* Område Idr-30 er også alternativ til T-I-10 for eventuell lokalisering av idrettshall.

3.12 Andre typer bebyggelse og anlegg

Dette gjeld Herangtunet med bygg med fleire funksjonar, både hotell og grendehusfunksjon.

3.13 Kombinert bebyggelse og anlegg

Dette gjeld Valdres skiferbrot i Rogne som har både masseuttak og industridrift og funksjon som arrangements- og utfartsområde.

4 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR)

Heimel: pbl §§ 11-7 nr. 5, 11-9 og 11-11

Eksisterande bygg i LNFR-områda er anten bygg i primærnæring eller bygg med anna noverande bruk som av ulike omsyn bør tilbakeførast til LNFR-føremål eller rivast.

Nye bustad- og fritidsbustad- eigedomar som blir oppretta (etter deling av gardsbruk i samsvar med jordlova eller gjennom dispensasjon eller reguleringsplan), skal som utgangspunkt maksimalt ha dei rammer for utnytting som gjeld for «Areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg mv» i tilsvarande sone.

4.1 Areal for naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag

4.1.1 Områdebeskrivelse «skog og fjell»

Dette gjeld område der eigenskapen «områdebeskrivelse» har nemninga «skog og fjell». Dette er utmarksområde der det ikkje er bustader i dag. Også LNFR-område inntil sentrale byggeområde er omfatta av denne kategorien. All aktivitet i desse områda må ta omsyn til at områda skal takast vare på som LNFR-område.

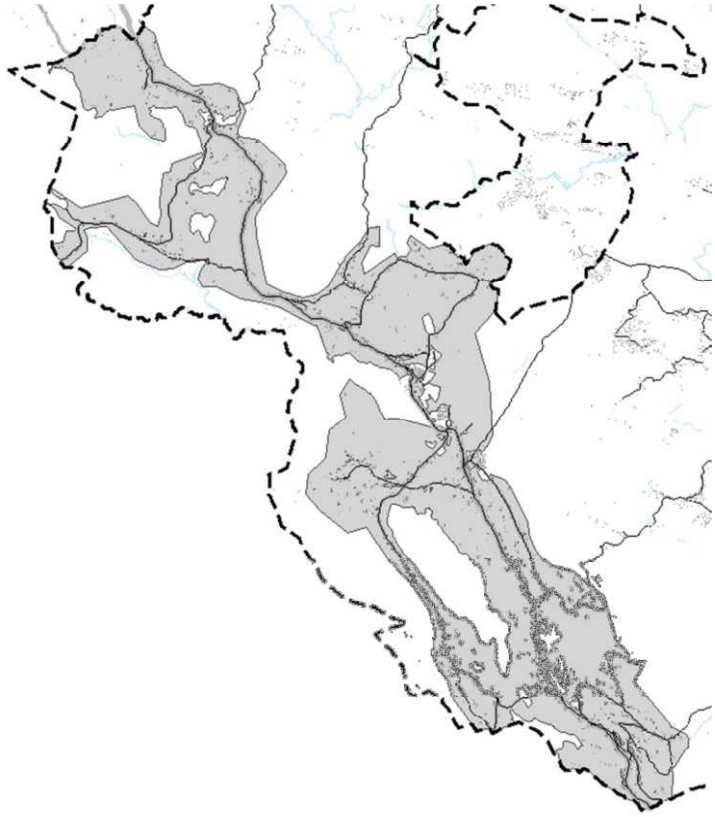
I denne sona blir det berre gitt løyve til bygging knytt til stadbunden, tradisjonell primærnæring og tilleggsnæringar i landbruket. Sæl på stølar skal ikkje ha strengare vilkår enn fritidsbygg i same sone.

4.1.2 Områdebeskrivelse «bygd»

Dette gjeld område der eigenskapane «områdebeskrivelse» og «områdenamn» har nemninga «bygd». Dette området omfattar bygdene og er vist i kartutsnittet nedanfor.

Dette er jordbruks- og skogområde med eksisterande spreidd busetnad. All bygging utanom stadbunden, tradisjonell priærnæring, er i utgangspunktet forbode. Men for etablering av nye bustader og næringsbygg, kan det førast ein liberal dispensasjonspraksis. Intensjonen med denne sona er LNFR, men med moglegheiter for bygging av bustader eller næringsbygg med

produksjon. Søknader om frådeling utan at det ligg føre konkrete planer om etablering, kjem utanom intensjonen. Delingsvedtak skal difor ikkje fattast før det ligg føre søknad om byggeløyve. Dispensasjonar skal ha vilkår om dette.



Aktuelt tiltak, med tilkomstveg, skal vurderast i høve faresoner og sikringssoner, dyrka mark, dyrkbar mark som gir god arrondering, andre kvalitetsareal for landbruket, verdifulle kulturmiljø, raudlista artar, naturmiljø, viktige viltområde, grus- eller mineralressursar, grunnvassførekomstar, vatn og vassdrag og viktige leik- eller friluftsområde. Tiltaket skal høve i landskapet og ikkje bryte viktige horisontliner. Tiltaket skal heller ikkje krevje uforholdsmessige ressursar i form av særleg lang eller vanskeleg tilkomst for tenester som renovasjon og heimesjukepleie.

Rammer for bygg er som for «Noverande LNF for spreidd bustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom».

For konfliktfylte tiltak skal ein krevje reguleringsplan med eventuell konsekvensutgreiing.

For hyttebygging skal det førast ein restriktiv dispensasjonspraksis. Det same gjeld næringsbygg med service- eller forretningsfunksjonar som fører til mykje trafikk. Sistnemnte skal fortrinnsvis vera del av utvikling av sentra eller avsette område til føremålet i planen.

4.2 Areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg mv.

Dette er noverande område med føremål bustad, fritidsbustad eller næring, spreidt beliggande i landbruksmiljø. I desse områda gjeld jordlova og omsyn til landbruk har prioritet. Merk også at det etter gjeldande forskrifter er andre saksbehandlingsreglar i desse områda enn i byggeområde, ma. når det gjeld tiltak som er unnateke søknadsplikt.

Med unntak av område som er spesifisert nedanfor er det ikkje krav om reguleringsplan før bygging i desse områda. I område med nemninga «K» kan likevel ikkje bygging skje før tiltaket er avklara med kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune.

Biloppstillingsplassar: Det skal opparbeidast minimum 36 m^2, dvs. to biloppstillingsplassar, pr. brukseining i LNF spreidd for bustader og fritidsbustader.

4.2.1 Noverande LNF for spreidd bustad-, fritids eller næringsbygg (sosi 5200)

Dette er etablerte eigedommar der planen ikkje tek stilling til føremål. *Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging*.

4.2.2 Noverande LNF for spreidd bustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom

Dette er eksisterande bustadeigedomar. Område som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med nøyaktigheit 1 m eller betre er polygon. Område som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med dårlegare nøyaktigheit er sirklar eller avgrensa av andre former med krumme liner.

Innan desse områda gjeld fylgjande storleiksgrenser av bygg, inkl areal til biloppstillingsplass:

- *Område mindre enn 1 daa: 300 m^2 BYA*
- *Område mellom 1 og 1,67 daa: 30% BYA*
- *Område større enn 1,67 daa: 500 m^2 BYA*

Maksimal mønehøgd, målt over gjenomsnittleg nivå av opphavleg terreng før evt. fylling, er 9 m. Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20 og 35^0.

Deling av bustadeigedomar som her omtala, er ikkje tillate.

4.2.3 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom

Dette er eksisterande fritidsbustadeigedomar. Områda som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med nøyaktigheit 1 m eller betre er polygon. Områda som gjeld eigedomar med eigedomsgrenser med dårlegare nøyaktigheit er sirklar eller avgrensa av andre former med krumme liner.

Jf. føresegna om bestemmelsessoner. Utanom bestemmelsessonene gjeld fylgjande storleiksgrenser av bygg, inkl. areal til biloppstillingsplass:

- *Område mindre enn 938 m^2: 150 m^2 BYA*
- *Område mellom 938 og 1250 m^2: 16% BYA*
- *Område større enn 1,25 daa: 200 m^2 BYA*

Når det gjeld høgd av bygg, er område med nemninga "H" vurdert som område der bygg må vere låge mop eksponering eller bygningsmiljø rundt. *Maksimal mønehøgd er her 4,5 m over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng.* Etter konkret vurdering og god dokumentasjon på at det vil høve i miljøet, kan mønehøgda på enkelte bygg vere høgare, men aldri over 5 m over gjennomsnittsnivå av planert terreng. *Maksimal gesimshøgd er 3,0 m over topp grunnmur.*

I område utan nemninga "H" er maksimal mønehøgd 5,5 m over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng.

Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20 og 35^0. Deling av fritidseigedomar som her omtala, er ikkje tillate.

Gjerde: *Oppføring av gjerde i desse områda er søknadspliktig. Det kan bli gitt løyve til å gjerde inn intil 300 m^2 på kvar eigedom. Det skal setjast vilkår om estetisk utforming og*

vedlikehald og tilsyn for å unngå skader på bufe. Grinder skal slå utover. Oppføring av elektriske gjerde er forbode.

Område «Kveno»: Arealet med nemninga «Kveno» er eit intakt husmansplass-tun i Kolstadbygde med føremål fritidsbustad. *Det er krav om reguleringsplan med føremål å ivareta tunet før bygging kan skje.*

Område «Marken»: Arealet med nemninga «Marken» er eit intakt gardstun i Skammestein med føremål fritidsbustad. *Det er krav om reguleringsplan med føremål å ivareta tunet før bygging kan skje.*

Område «24/48»: Arealet med nemninga «24/48» er ein hytteeigedom med stor bygningsmasse som er tilpassa bygningsmiljøet på Kristianstølen. *Det er krav om reguleringsplan med føremål å ivareta god tilpassing til stølsmiljøet før bygging kan skje.*

4.2.4 Noverande LNF for spreidd næring, markert med eit område for kvar eigedom

Dette er noverande næringsverksemder. Tiltak krev ei individuell vurdering, difor er det *krav om reguleringsplan før deling og bygging.*

Område IS-2,7 gjeld eksisterande filmstudio ved Molor i Volbu. Ein reguleringsplan for området skal sikre at tiltak ikkje bryt med bygningsmiljøet i området. Kantsone langs bekken skal også vurderast særskilt.

N-2,6 er tidlegare Volbu skule og er delvis omfatta av hensynssone på 60 m rundt Volbu kyrkje. *Alle byggesøknader innan hensynssona innan N-2,6 skal vurderast av kulturminnestyresmaktene.*

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Heimel: pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 3

Føremålet omfattar alle tjern og innsjøar større enn 10 daa. *Utfyllingar og inngrep som endrar dei økologiske tilhøva i vatna er forbode.*

5.1 Drikkevatn

Dette gjeld vatna Olevatn, Sørre Vindin og Mellsenn. Her skal takast særskilte omsyn for å unngå forringa kvalitet av drikkevatnet, jf. drikkevassforskrifta. *Tiltak som kan ureine drikkevatna er forbode. Jf. kapitlet om sikringssoner.*

6 Samferdsle-liner

Samferdsle-linene i planen viser den overordna strukturen. I reguleringsplan kan trasevala avvike frå desse dersom ein etter ei samla vurdering gjennom planprosessen finn det føremålstenleg.

6.1 Køyrevegar

Køyrevegar kan ikkje etablerast utan at dette går fram av reguleringsplan og lengde- og tverrprofilar er berekna.

Vegar skal i minst mogleg grad vera eksponerte og skal leggast slik at skjæringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. *Hovudvegar og samlevegar skal ha maksimal stigning på 8%. Tilkomstvegar skal ha maksimal stigning på 10%. I kurver skal stigninga vera slakare og over kortare strekk på rette liner kan stigninga vera noko større.*

6.1.1 Fv. 51 og 289

Fv. 51 og 289 har haldningsklasse II, streng, for avkjørsler. Tal avkjørsler til vegen skal vera svært begrensa. Nye avkjørsler kan berre skje gjennom reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter veglova. Utvida bruk av avkjørsler bør begrensast. Avkjørsel til gardsbruk kan tillatast.

6.1.2 Fv. 269, 285 og 288

Fv. 269, 285 og 288 har haldningsklasse III, mindre streng, for avkjørsler. Tal avkjørsler til vegen skal vera begrensa. Nye bustadavkøyringar bør begrensast og avkøyrslestad må vurderast med tanke på moglegheit for utvikling. Utvida bruk av avkjørsler bør normalt bli gitt.

6.1.3 Andre fylkesvegar

Andre fylkesvegar enn dei nevnt ovanfor har haldningsklasse IV, lite streng, for avkjørsler. Løyve til avkjørsler kan normalt bli gitt føresett at tekniske krav blir oppfylt.

6.1.4 V-SS-RE

Dette er framtidig samanbindingsveg mellom Røgnsfeten og Etnlie. Terrenget er urørt fjellterreng i dag og det er ikkje føresett at vegen skal vinterbrøytast. Ved bygging skal det leggjast særskilt vekt på landskapstilpassing. Dersom det er naudsynt for å unngå fyllingar og skjæringar og andre estetisk uheldige inngrep, vil ein her lempe på dei generelle krava når det gjeld stigningstal og vegbreidd.

6.2 Gangvegar

Gang-B-Lidar

Dette er gangveg mellom Lidar skule og bustadområda søraust for skulen. Vegen skal utformast slik at han legg minst mogleg beslag på dyrka mark og blir minst mogleg til hinder for landbruksdrifta. Det er ingen krav når det gjeld stigningstal.

Gang-TH-Sentr

Dette er gangveg mellom TH-5 og BF-158-60 og Heggenes sentrum. *Vegen skal ha* tilnærma universell utforming med *stigningstal på maksimalt 1:15.*

6.3 Turvegar

Ski-RB

Dette er skiløype mellom Rennsennbekken og Buahaugen som kan opparbeidast som del av den sørre traseen mellom Yddin og Vangsjøen. *Traseen skal tilretteleggast for tråkkemaskin,*

men skal opparbeidast skånsamt. Myrparti skal ikkje drenerast og noko sidehelling i traseen skal tolererast.

7 Bandleggingssoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav d)

7.1 Bandlegging etter lov om kulturvern

Dette gjeld vedtaksfreda kulturminne og dei kjente automatisk freda kulturminna som er vurderte som viktige å synleggjere i plankartet. *Ingen bygge- eller anleggstiltak kan skje innan desse sonene utan avklaring med kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune.*

7.2 Bandlegging etter lov om naturvern

Dette gjeld område som er verna etter naturmangfaldslova og som blir forvalta i samsvar med tilhøyrande regelverk.

8 Hensynssoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav c)

Dette er soner i samsvar med plan- og bygningslova § 11-8 bokstav c). Det går fram av type hensyn kva som er viktig å ivareta innan sonene. Dette hensynet skal vera eit grunnlag for å vurdere plan-innspel, dispensasjonssøknader og andre søknadspliktige tiltak.

8.1 Bevaring av naturmiljø

8.1.1 Korridorar mellom fritidsbustadområde, H-560-K

Store delar av overgangssonen mellom barskogområda og fjellet er bebygd av hytter. Vi har att nokre korridorar mellom barskogområda og fjellet utan slike inngrep. Desse er viktige å ta vare på som korridorar for vilt, naturbasert friluftsliv og framtidige behov som vi ikkje kjenner i dag. Områda har hensynssonenamn H-560-K.

8.1.2 Verna vassdrag, H-560-V

Dette gjeld Etna og Sjoa med nedslagsfelt og Heggefjorden utan nedslagsfelt. Reglar om verna vassdrag går fram av vassressurslova kap. V og «Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag». Hensynssonene har hensynssonenamn H-560-V.

8.2 Bevaring av kulturmiljø

Dette omfattar areal som ikkje er freda men som har store kulturmiljøverdiar som ein skal ta omsyn til. Føresegnene til byggeområde og LNF-spreidd innan sonene seier at søknader skal vurderast av kulturminnestyresmaktene. Dette bør også gjelde tiltak i primærnæring.

9 Sikringssoner

Heimel: pbl §§ 11-8, bokstav a) og 11-11

9.1 Nedslagsfelt drikkevatn

Dette gjeld Ole, Vindin, Ringåne vassverk og Mellsenn / Ygna. Vatna med 100-m –beltet langs desse og bekker/elver med direkte utløp i drikkevasskjeldene, er omfatta. *Fylgjande er forbode i sonene:*

1. *Bruk av eksisterande eigedommar og bygningar som kan medføre fare for ureining av vasskjelda*
2. *Nyetableringar som kjem innunder pbl §§ 20-1, 20-2 eller 20-3 med unntak av:*
    a. *Naudsynt aktivitet i samband med etablering av felles vass- og avløpsanlegg*
    b. *Tiltak som ikkje medfører fleire bueiningar*
    c. *Gjenoppbygging med same tal brukseiningar etter brann/naturskade*
3. *Etablering av vegar*
4. *Nydyrking*
5. *Masseutskifting nærare vatn og tilløp enn 50 m.*
6. Organiserte fritidsaktivitetar, leirslagning, stevner eller liknande, med mindre dette er godkjent særskilt
7. Deponi av gjenstandar, avfall, slam og liknande
8. Bruk av olje- eller oljeprodukt av slikt omfang at stoffa kan gi fare for ureining. Dette omfattar eksempelvis forbrenningsmotor på båt.
9. Lagring og bruk av plantevermiddel i fareklasse ” Tx - Meget giftig”, ” T - Giftig” og ”Xn – Helseskadeleg”. Det kan bli gjort unntak for lagring og bruk av slike produkt til landbruksverksemd, men aldri nærare vatn og tilløp enn 50 m.
10. Bruk av kloakkslam. Gjødsling elles skal skje i samsvar med gjødselplan.
11. Lagring av gjødsel, kompost og barkfyllingar , med mindre dette er godkjent særskilt
12. Uteforing eller annan organisert samling av dyr, med mindre dette er godkjent særskilt
13. Transport av jord eller andre masser inn i området

9.2 Område for grunnvassforsyning

Dette gjeld Sandtangen ved Volbufjorden. Områdeavgrensinga er basert på NGU si grunnvassdatabase (GRANADA). *I dette området skal det ikkje skje arbeid eller tiltak som kan skape ureining eller vanskeleggjere ei framtidig utnytting av grunnvassforekomsten.*

10 Støysoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav a)

Støysonene er inndelte i gul og raud sone, jf. vegleiar T-1442 frå SFT. Dei omfattar område langs fylkesvegane.

10.1 Gul støysone

Ved oppføring av bygg med rom for varig opphald i denne sonen skal det gjennomførast støyreduserande tiltak.

10.2 Raud støysone

Bygg med rom for varig opphald skal ikkje førast opp i denne sonen.

11 Faresoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav a)

11.1 Skredfare, kpfare 310

Sonene omfattar område som kan vere utsette for steinsprang, snøskred eller flaum- og lausmasseskred. Soner med hensynssonenamn «Skred» er baserte på aktsemdssonekart og soner med hensynssonenamn «SkredS2» er baserte på faresonekart på reguleringsplannivå, tryggleiksklasse S2.

Nye byggeområde og nye byggetiltak, inkl. skiløypetrasear og vegar og reetablering av eksisterande bygg, er ikkje tillate i sonene utan at det ligg føre ei fagkyndig utgreiing med dokumentasjon av tilstrekkeleg sikkerheit i samsvar med krav i gjeldande teknisk forskrift. Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette vere etablert før bygging kan setjast i gang. Konkrete tiltak innan «SkredS2»-områda er angitt under føresegnene for kvart enkelt byggeområde.

Anlegg som kan medføre endringar av vassvegar i desse sonene skal konsekvensutgreiast. Dette bør også omfatte skogsvegar.

Hogst i desse sonene bør også vurderast av fagkyndig på skred. Hogst på mindre flater kan utførast når storleik og form på felt er tilpassa skredfare. Hogstflater som gir auka skredfare utan konsekvens for hus eller veg, kan aksepterast. Trase og tidspunkt for framkøyring av tømmer skal inngå i vurderinga mop. fare for køyreskader og endra vassvegar.

11.2 Flaumfare, kpfare 320

Sonene gjeld område som kan vere utsette for flaum. Soner med hensynssonenamn «Flaum» er baserte på aktsemdssonekart og soner med hensynssoneneamn «FlaumF2» er baserte på faresonekart på reguleringsplannivå, tryggleiksklasse F2.

Nye byggeområde og nye byggetiltak, inklusive reetablering av eksisterande bygg, er ikkje tillate i sonene utan at det ligg føre ei fagkyndig vurdering som tilseier at tiltak ligg utanfor nivået for ein 200-årsflaum + sikkerheitsmargin på 0,5 m. Særskilt sårbare samfunnsfunksjonar skal vere sikra mot flaum med gjentaksintervall på 1/1000.

Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette vere etablert før bygging kan setjast i gang. Konkrete tiltak innan «FlaumF2»-områda er angitt under føresegnene for kvart enkelt byggeområde.

11.3 Skytebane, kpfare 360

Dette gjeld fareområde ved skytebanane. *Bygg skal ikkje setjast opp i desse områda. Andre tiltak som anlegg av skiløyper, turstigar og vegar kan ikkje gjennomførast utan at det er gjennomført ei risikoevaluering og eventuelle skadeførebyggjande tiltak.*

11.4 Høgspentanlegg, kpfare 370

Dette gjeld fareområde ved høgspentliner. *Innan desse sonene skal ikkje bustader, andre bygg for varig opphald, uteopphaldsareal og leikeplassar bli etablert med mindre det er dokumentert at den elektromagnetiske strålinga ikkje overstig 0,4 mikrotesla.*

12 Infrastruktursoner

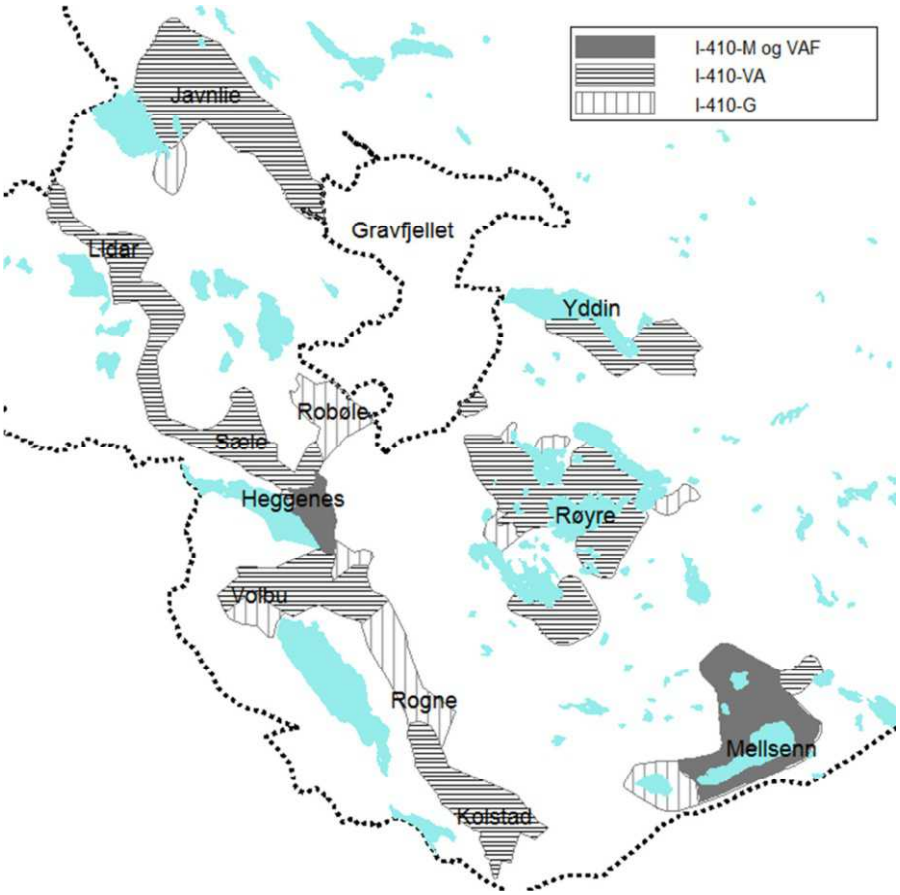
Heimel: pbl § 11-8, bokstav b)

12.1 Krav om infrastruktur

Her under kjem område med krav til vatn- og avløpsanlegg og område med krav om tilrettelegging for fjernvarme. *I desse områda gjeld plan- og bygningslova sine reglar i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd også for fritidsbebyggelse.* Heimel: pbl § 30-6.

Kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp er under utarbeiding pr. 2016. Planen vil spesifisere kva type vatn- og avløpsanlegg som skal leggast til grunn i dei ulike områda og eventuelt gi unntak for spesifiserte område frå kravet om tilkopling til felles avløpsanlegg, felles vassforsyningsanlegg eller båe delar.

Oversikt over dei ulike sonene er vist nedanfor:



12.1.1 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avløp og fjernvarme, hensynsonenamn I-410-VAF

Dette gjeld Heggenes-Tingvang-området. *Innan denne sona skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplast til felles avløps- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande*

gjeld innleggjing av vatn og etablering av avløp i eksisterande bygg. I tillegg skal alle nybygg med rom for varig opphald over 50 m^2 BRA tilretteleggast for vassboren fjernvarme.

12.1.2 Krav som gjeld infrastruktur - vatn og avløp, hensynsonenamn I-410-VA og I-410-M

Innan desse sonene skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplast til felles avløps- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innleggjing av vatn og etablering av avløp i eksisterande bygg.

Spesielt for I-410-M:
Dette gjeld nedslagsfeltet til drikkevasskjelda Mellsenn. Her er høg tettleik av hytter, elektrisitetsnett er i ferd med å bli etablert og det eksisterer få separate avløpsanlegg. Dispensasjonspraksis skal vere svært streng i denne sonen.

12.1.3 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avløp, hensynsonenamn I-410-G

Innan desse sonene skal i utgangspunktet alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplast til felles avløps- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innleggjing av vatn og etablering av avløp i eksisterande bygg. Men i desse sonene kan det, etter dokumentasjon i samsvar med kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp, bli gitt mellombels utsleppsløyve for separate anlegg inntil vass- og avløpsanlegga er bygde.

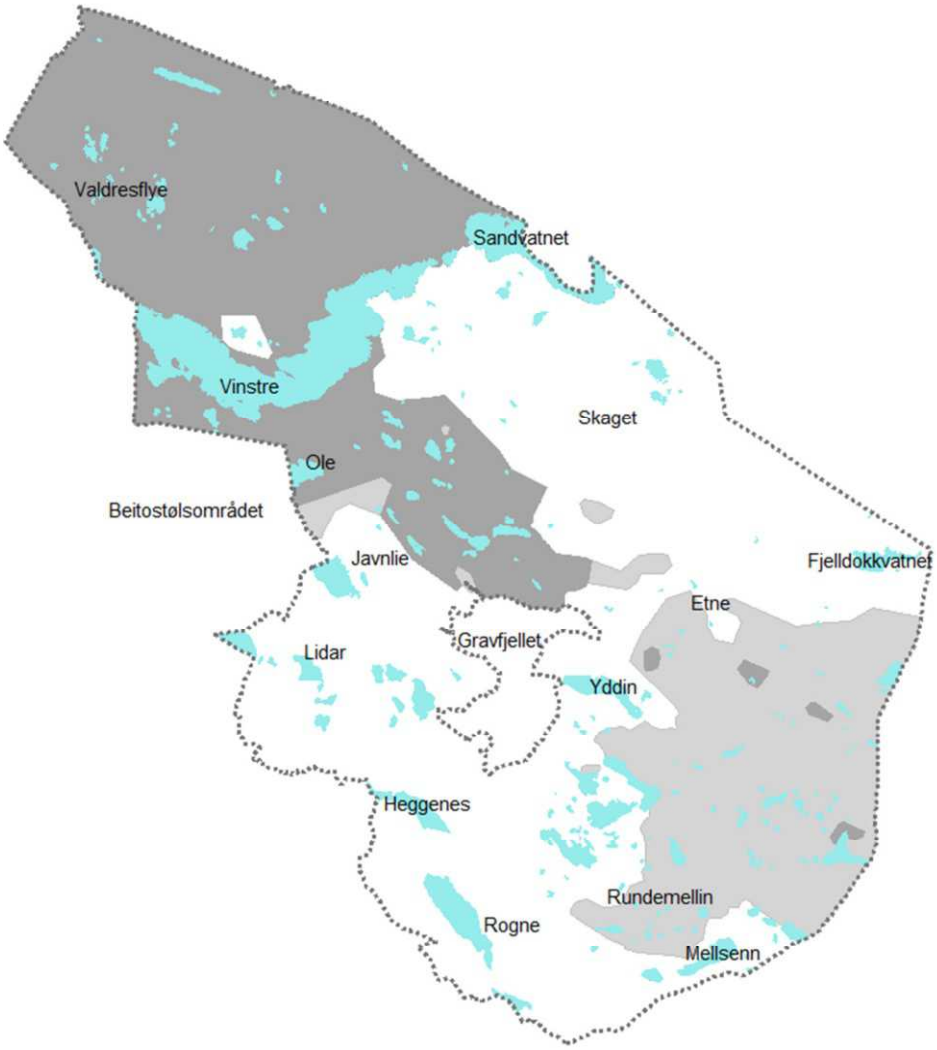
13 Bestemmelsessoner - fjellområda

Heimel: pbl § 11-9, spesielt nr. 5-7

Fjellområda utanom dei areala som er verna etter naturmangfaldlova, er omfatta av bestemmelsessoner i plankartet. Det er to soner. Sone 1 ligg i hovudsak i sør og er illustrert med lys grått nedanfor. Sone 2 har dei strengaste begrensingane og ligg i hovudsak i nord og er illustrert med mørkt grått nedanfor.

Spesielle lokalitetar er:

- Sone 1 omgitt av område utanom bestemmelsessone: Rennsenn-stølen
- Sone 2 omgitt av sone 1: Tansberg, Skåltjednstølen, Etnstølen, Nørre Trøllåsen
- Sone 1 omgitt av sone 2: Bergastølen-Bergset, Vesleskag, Heimre Kjølastølen, Øystre Hedalsstølen-Øysterli, Sørre Skreddalen



Fjellområda har særlege kvalitetar med langsiktig verdi som skal takast vare på. Det skal vera strengare dispensasjonspraksis frå LNFR-føremålet i desse sonene enn i andre LNFR-område. Streng praksis omfattar ma. veg til eksisterande hytter og bygging på tidlegare frådelte, ubebygde hytteeigedomar. Nye hytteeigedomar kan einast kome til i form av omdisponering av stølar etter deling av gardsbruk i samsvar med jordlova.

13.1 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom

Ved søknadar og byggjemeldingar skal det liggje ved fotodokumentasjon som syner eksisterande bygg og miljøet rundt.

13.1.1 Utforming av bygg, sone 1 og 2

- Bygg skal ha ei enkel og minimalistisk utforming
- Vindskier, vindusomramming og stolpar skal vera i enkel stil
- *Karnapp, takvindauge og store antenner er forbode*
- *Takutstikk skal vera mellom 30-50 cm og skal tilpassast storleiken på bygget*

- *Bygg skal ha ståande panel utvendig, ukanta panel er forbode. Håndlafta bygg inntil 6`` tømmer og i enkel stil kan tillatast.* Inntil 8`` tømmer kan tillatast på hovudbygg der dette høver i miljøet.
- *Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20 og 35^0* og bør vera lik på alle bygg på same eigedom.
- *Taktekkematerialet skal vera skifer, shingel som ser ut som skifer, torv eller tretak. På uthus kan det vera galvanisert bølgeblikk.*
- *Fargen på bygg skal vera mørk grå eller mørk brun. Raudfarge er tillate der dette er dominerande farge i bygningsmiljøet rundt*
- *Portalar er forbode*

Unntak frå desse punkta kan gjevast der eksisterande bygningsmasse ikkje er i samsvar med punkta og det etter ei samla vurdering ikkje er føremålstenleg å endre dette. Elles vil regelen vera at også eksisterande bygningsmasse må endrast som vilkår for byggeløyve.

13.1.2 Utforming av terreng, sone 1 og 2

Planering og andre terrengendringar er forbode bortsett frå det som er naudsynt ved plassering av bygg. Bygg og anlegg skal tilpassast terrenget, ikkje omvendt.

13.1.3 Utnyttingsgrad, sone 1 og 2

I fjellområda føreset vi at areal til utandørs biloppstilling ikkje blir opparbeidd, jf. punktet om terrengendringar. Gamle tradisjonelle bygg som blir nytta som uthus og som blir vurdert å ha positiv verdi for bygningsmiljøet, blir ikkje rekna inn som ein del av bygningsmassen i denne samanhengen. Eksisterande båtnaust som ligg til hytteeigedomen skal heller ikkje reknast inn i bebygd areal.

13.1.4 Utnyttingsgrad og høgd, sone 1

Maksimal utnytting er 110 m^2 BYA. Einskilde bygg skal ikkje vera større enn 90 m^2 BYA. Maksimal mønehøgd er 4,5 m over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng. Etter konkret vurdering og god dokumentasjon på at det vil høve i miljøet, kan mønehøgda på enkelte bygg vere høgare, men aldri over 5 m over gjennomsnittsnivå av planert terreng. *Maksimal gesimshøgd er 3,0 m over topp grunnmur.*

13.1.5 Utnyttingsgrad og høgd, sone 2

Maksimal utnytting er 90 m^2 BYA. Einskilde bygg skal ikkje vera større enn 70 m^2 BYA. Maksimal mønehøgd er 4 m over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng. Etter konkret vurdering og god dokumentasjon på at det vil høve i miljøet, kan mønehøgda på enkelte bygg vere høgare, men aldri over 4,5 m over gjennomsnittsnivå av planert terreng. *Maksimal gesimshøgd er 3,0 m over topp grunnmur.*

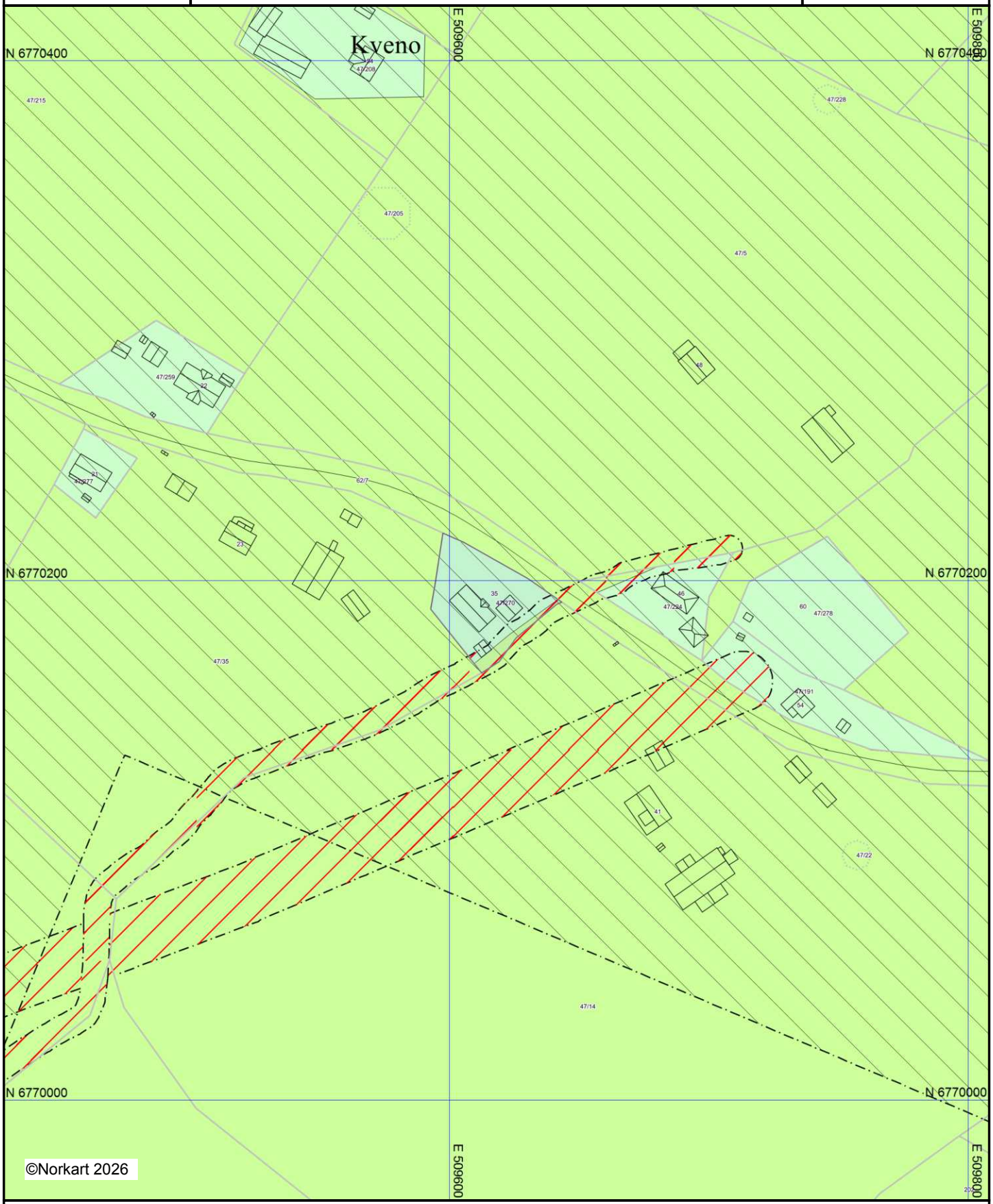
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 47/270
Adresse: Etnlivegen 35
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Infrastrukturgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Områdeanalyse

Eiendom	3453 47/270		
Utskriftsdato	18.02.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

8 Berørte datasett

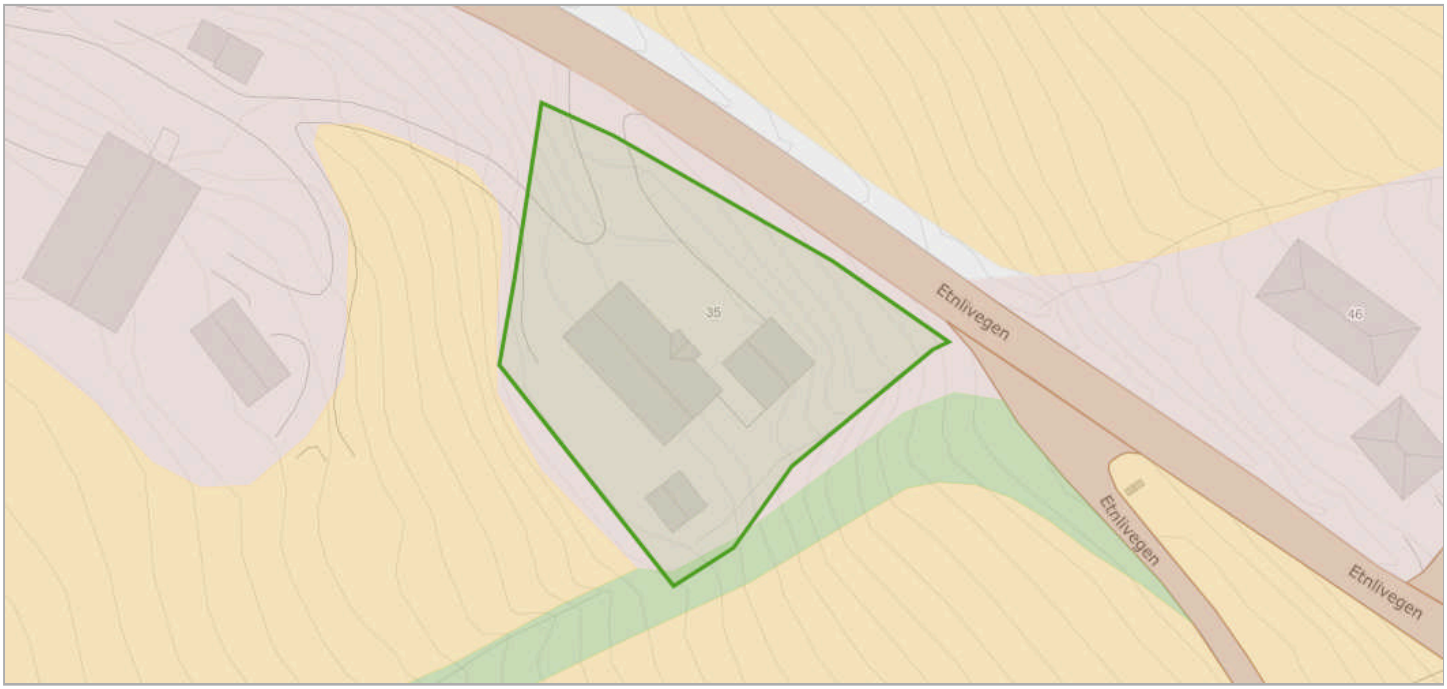
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Flom - aktsomhetsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

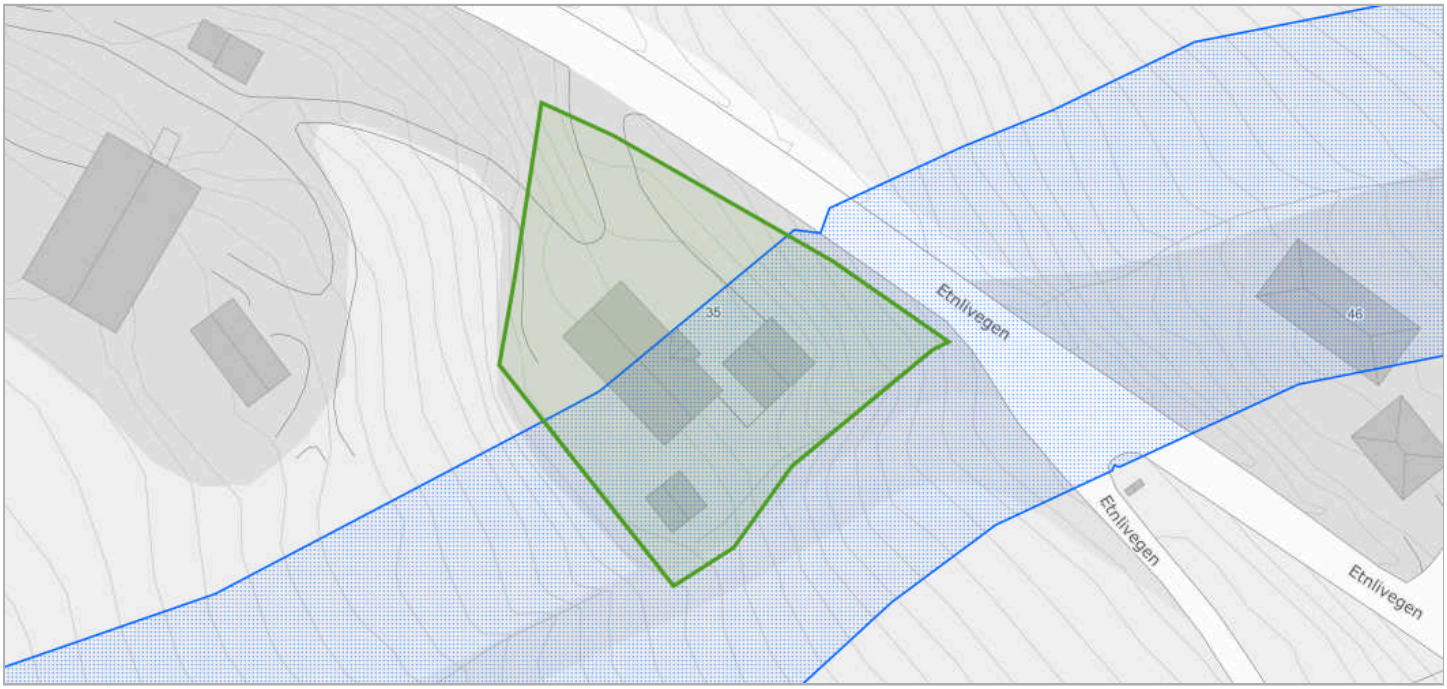
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.02.2026



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.02.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

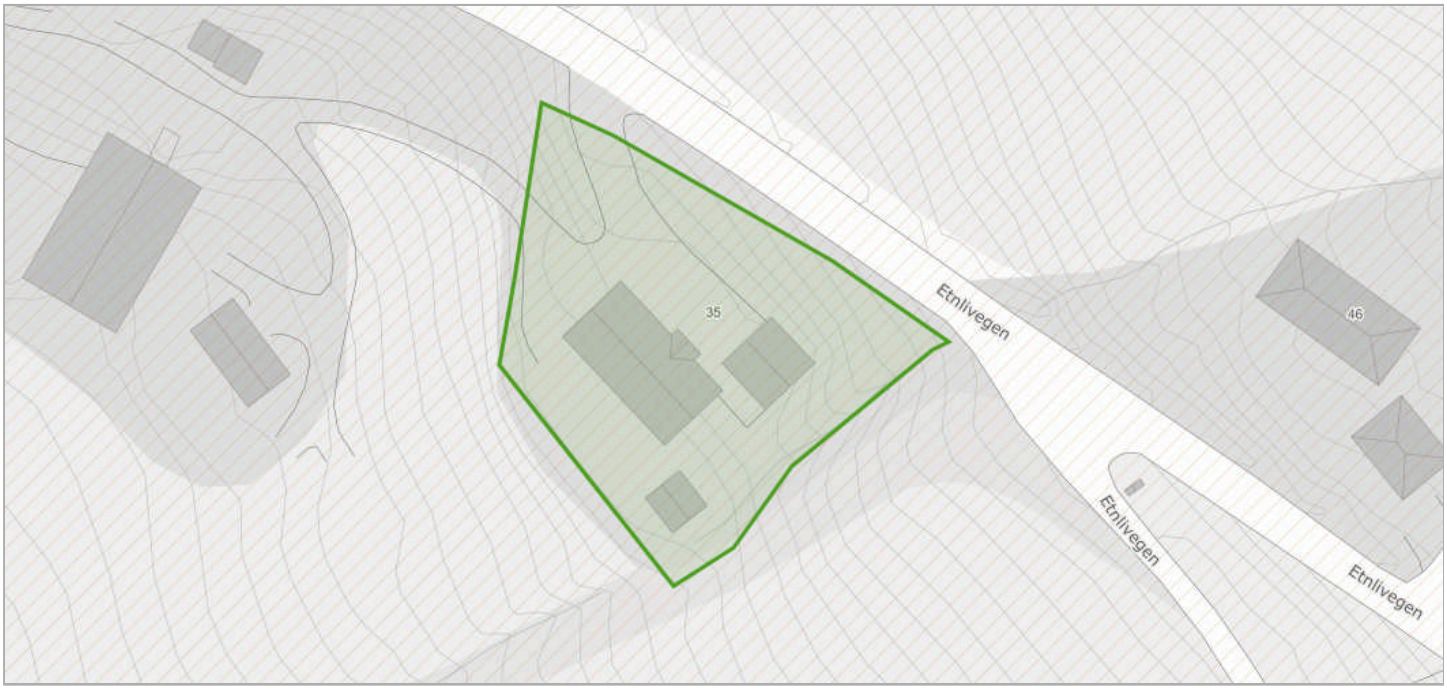
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.02.2026

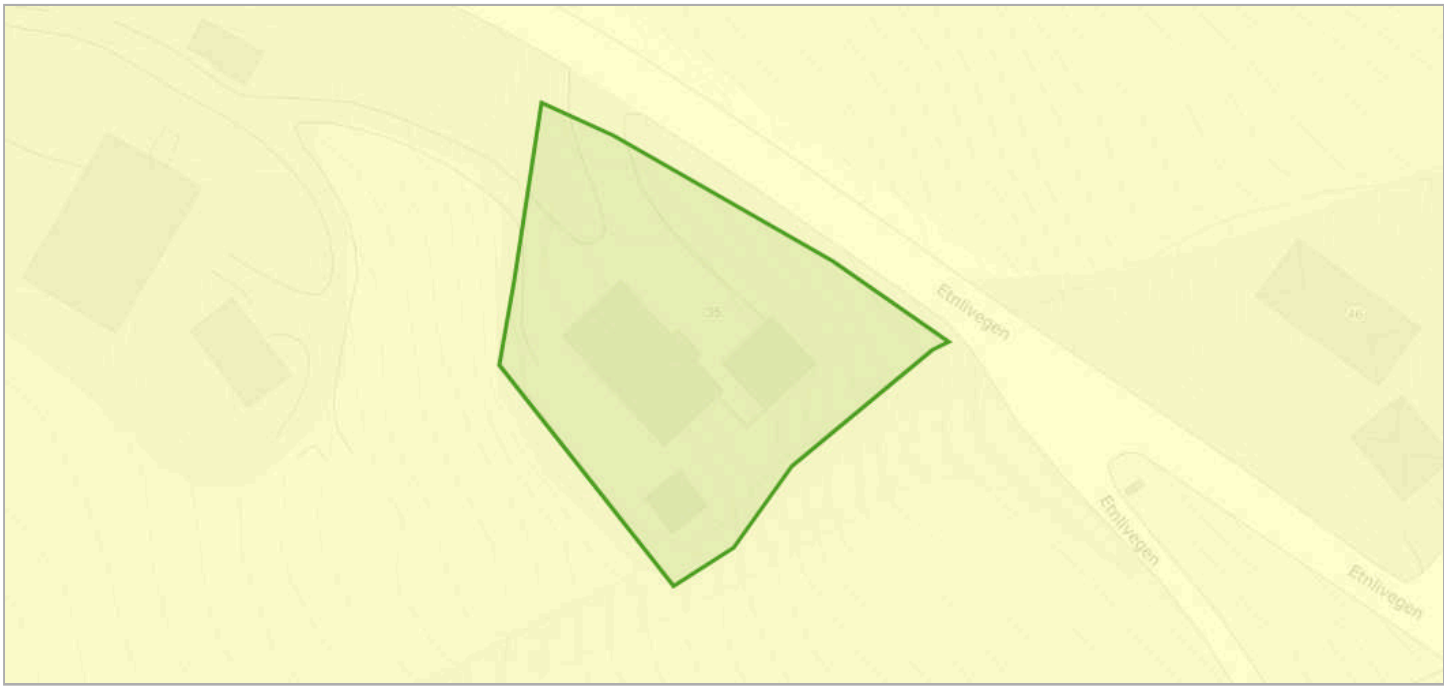


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kollberget-Melbybråten	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	17.02.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

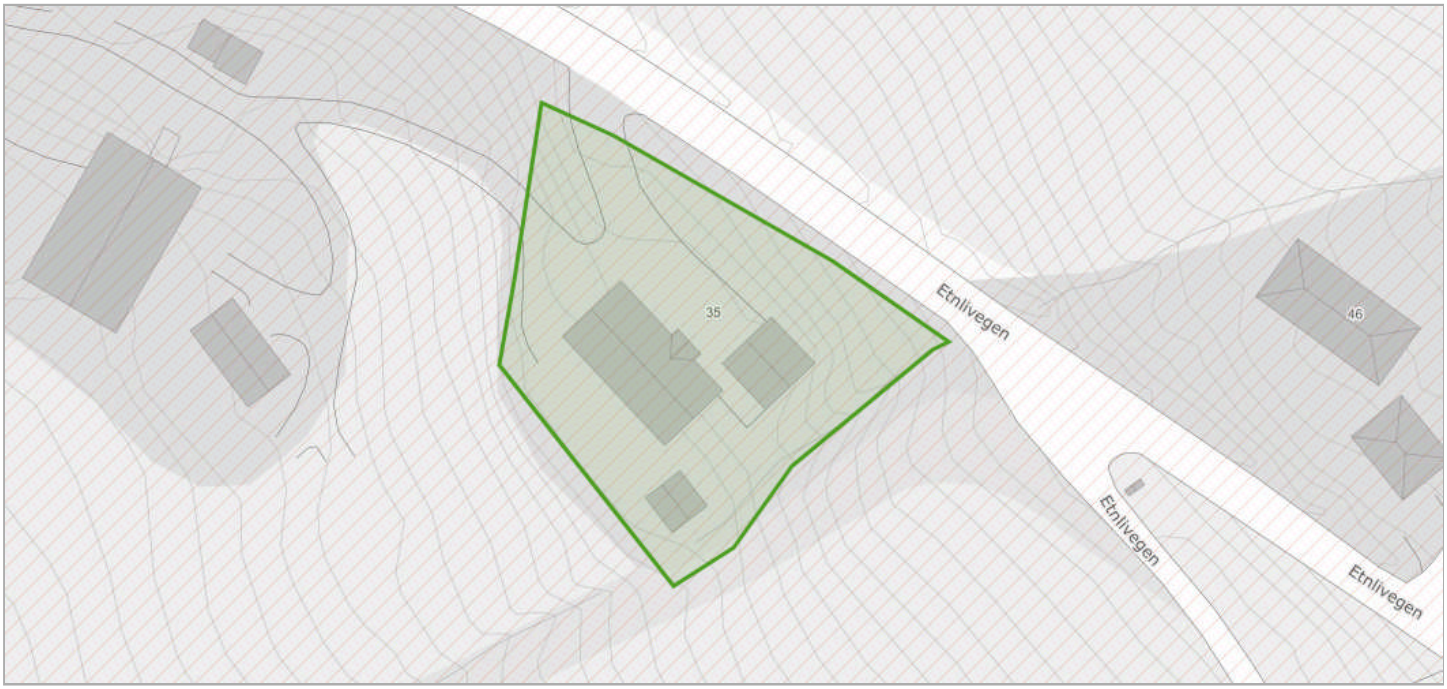
Biomasse - overjordisk masse
20 - 30 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B14
Bonitet lauv
B11
Høyde
100 - 120 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
30 - 40 t/daa
Volum uten bark
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
25	8	11	12	10	2019	115	5	OST_2019_0	32	26

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.02.2026



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
NESELVI	Kvitvella

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.02.2026 12:46

Eiendom 3453-47/270

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	01.07.2003	Andel	
Kommunenr	3453	Oppgitt areal	1408 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	47	Beregnet areal	1407,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	270	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Etnlivegen 35	2943 Rogne	Kollstad	Øystre Slidre	Rogne

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.07.2003	Kart- og delingsforretning	3453-47/35	Avgiver	-1140
		3453-47/270	Mottaker	1140
01.01.2020	Omnummerering	3453-47/270	Mottaker	0
19.02.2020	Annen forretningstype	3453-47/270	Berørt	0
		3453-47/14	Berørt	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300661566			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2017	Areal, annet (bruk/brutto)	14/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	14/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	20/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	14/0	14/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24534472			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	31.10.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	19.09.2017	Areal, annet (bruk/brutto)	31/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	31/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	40/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	31/0	31/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	24534898			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.03.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	276/217	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	276/217	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	130/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	276	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	90/109	0/0	90/109
H02	Hovedetasje	0	96/0	0/0	96/0
U01	Underetasje	0	90/108	0/0	90/108

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.02.2026 12:46

Eiendom 3453-47/270

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Etnlivegen 35	2943 Rogne

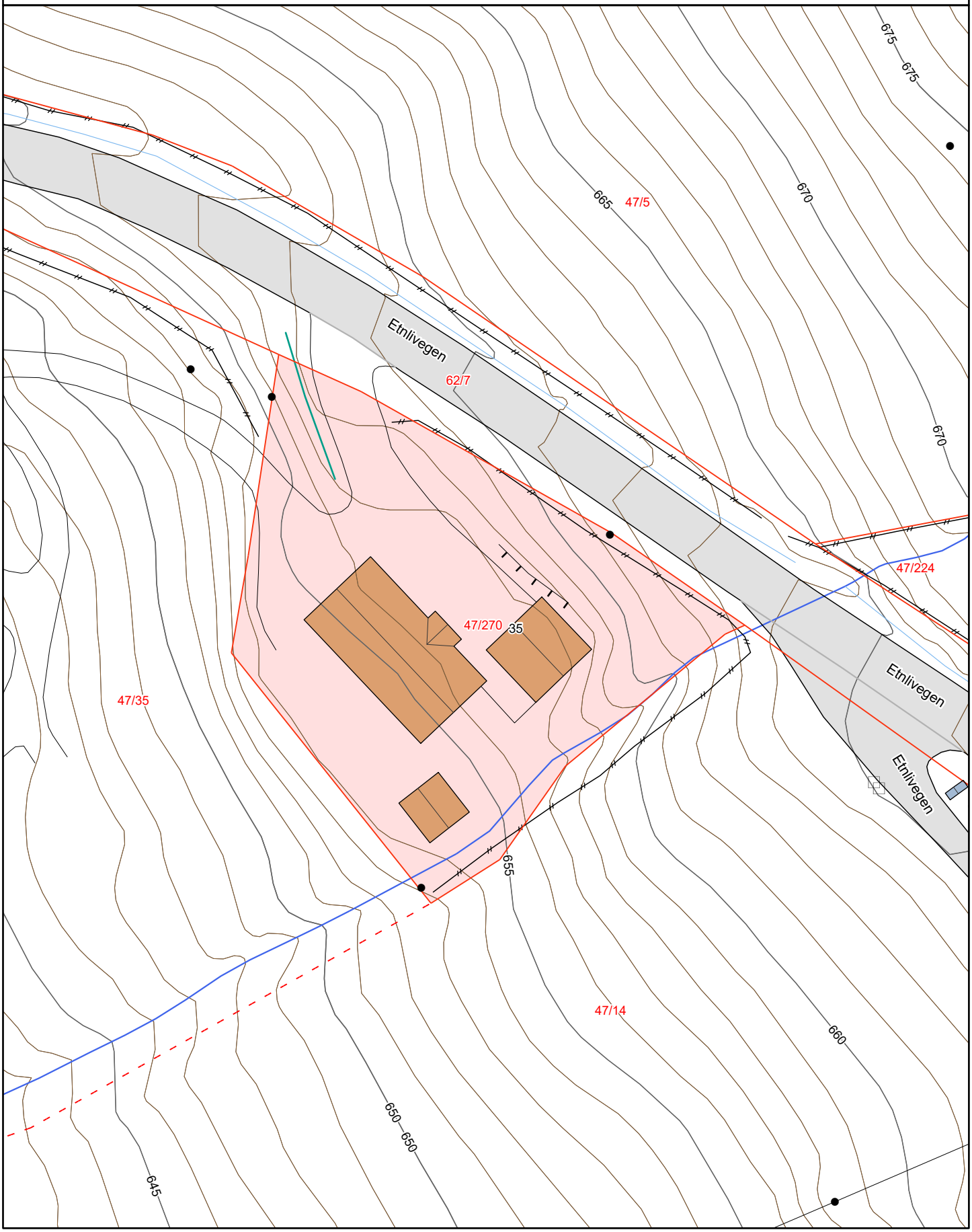
Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Selbekk Bjørg M Kolstad Etnlivegen 35 2943 Rogne	150258	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Selbekk Bjørg M Kolstad Etnlivegen 35 2943 Rogne	150258	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Oversiktskart

Adresse: **Etnlivegen 35, 2943 Rogne**
Gnr/Bnr: **3453/47/270/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1407 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.02.2026



Matrikkelkart

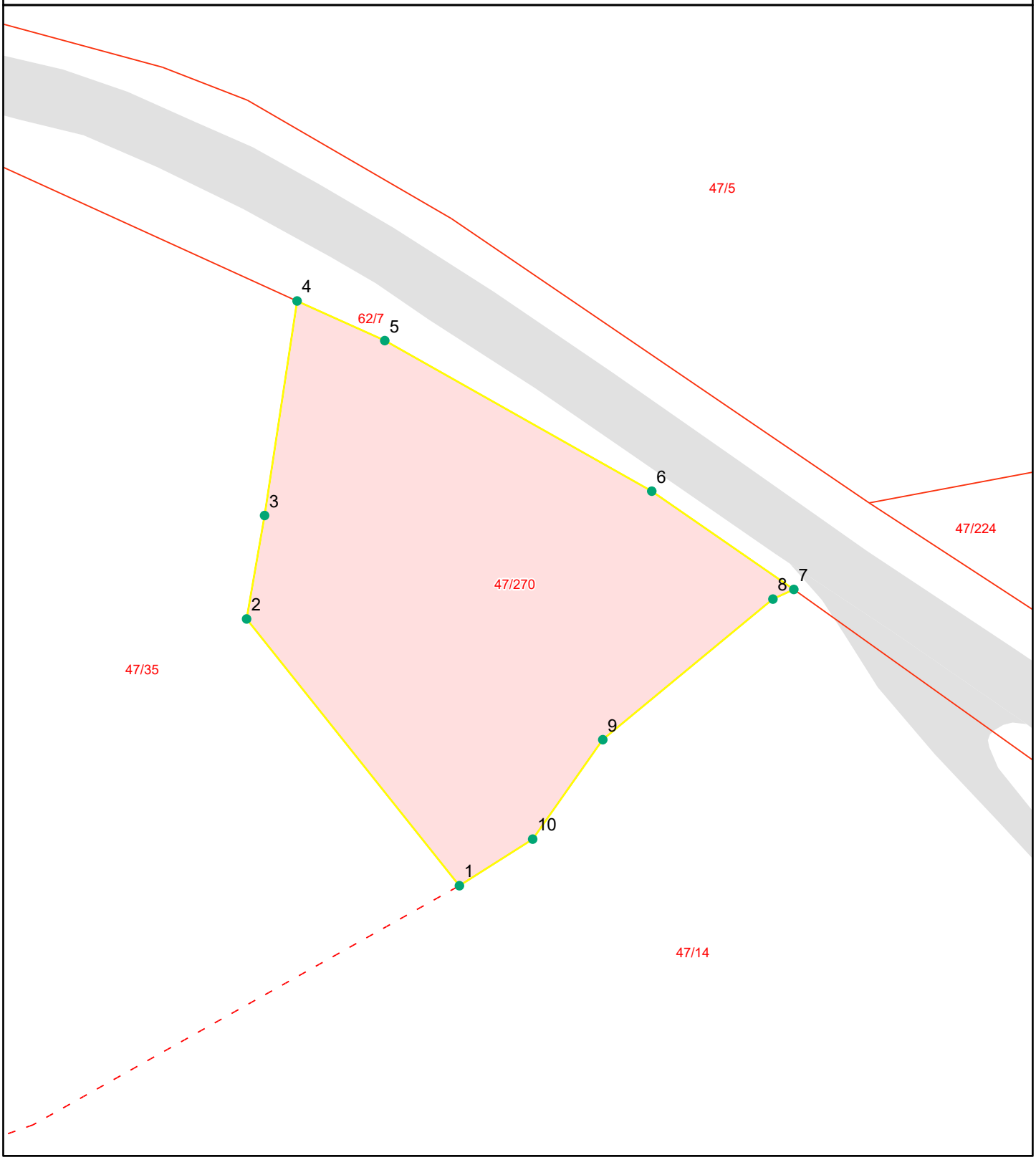
Adresse: **Etnlivegen 35, 2943 Rogne**
Gnr/bnr: **3453/47/270/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1407 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1407 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6770164.41	509612.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling, statisk måling	10	31.49	0
2	6770188.98	509592.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling, statisk måling	10	9.69	0
3	6770198.51	509594.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling, statisk måling	10	20.01	0
4	6770218.27	509597.46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling, statisk måling	10	8.89	0
5	6770214.62	509605.55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	28.31	0
6	6770200.75	509630.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	15.95	0
7	6770191.7	509643.3	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	2.13	0
8	6770190.81	509641.37	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	Totalstasjon	13	20.38	0
9	6770177.86	509625.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	11.23	0
10	6770168.7	509619.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling, statisk måling	10	8.02	0

Øystre Slidre kommune

Grunnkart

Eigedom: 47/270
Adresse: Etnlivegen 35
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

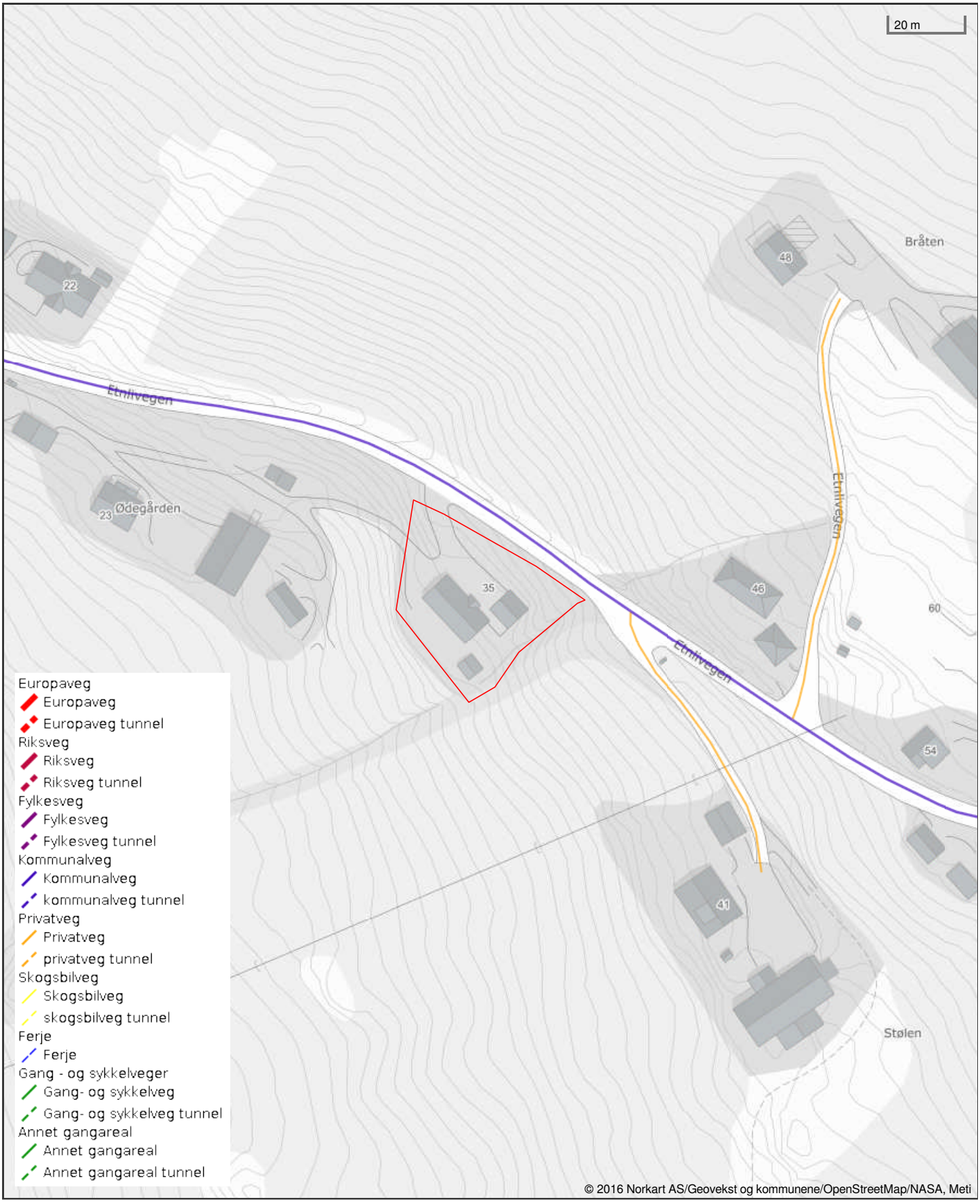
Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant
Hjelpelinje fiktiv



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

Utskriftsdato: 17.02.2026

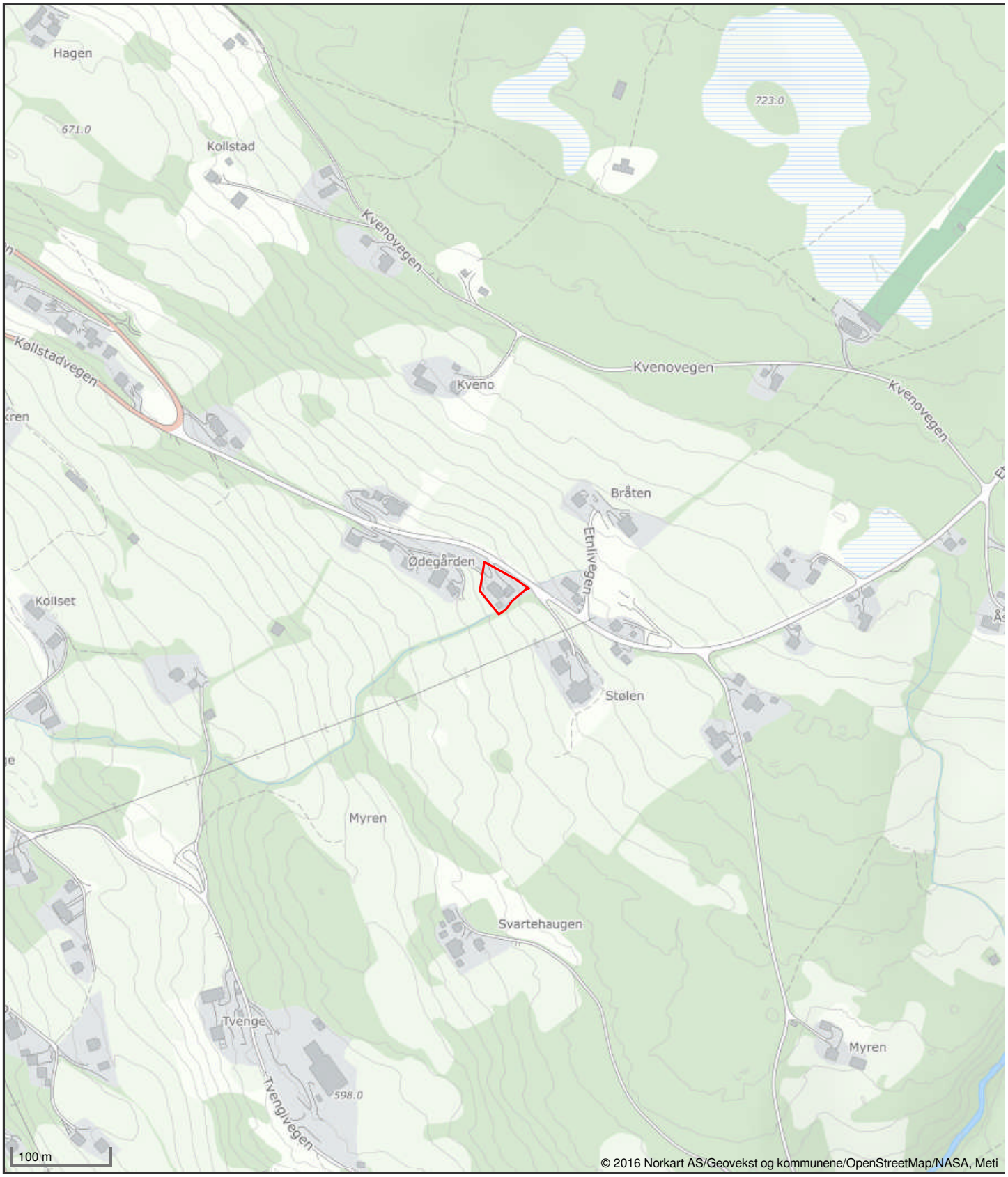
Vegstatuskart for eiendom 3453 - 47/270//



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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3453 - 47/270//


Hagen
671.0
Kollstad
Kvenovegen
723.0
Kvenovegen
Kvenovegen
Kvenovegen

Utskriftsdato: 17.02.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	270	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Etnlivegen 35, 2943 ROGNE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
75825588	236	23.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	17

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	270	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	186344802	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	24534898	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Etnlivegen 35, 2943 ROGNE

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Dovre AS	Dovre 40/45Cb
Kjeller	Vedovn	Dovre AS	Dovre 40/45Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
11.12.2024	Tilsyn	25.03.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186344802

BruksenhetId	607531567	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	300661566	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 607531567.

BruksenhetId	186344768	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24534472	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Etnlivegen 35, 2943 ROGNE

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186344768.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	270	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Etnlivegen 35, 2943 ROGNE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	4 250,00 kr
Eiendomsskatt	5 983,00 kr
Feiing	686,00 kr
Renovasjon	4 046,00 kr
Vann	4 134,48 kr
Sum	**19 099,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn/feiing bustad og næring	0%	1 Stk	703.00	1/1	0 %	703,00 kr	175,75 kr
Forbruk vatn	25%	8.5 m3	36.00	1/1	0 %	304,89 kr	304,89 kr
Forbruk avløp	25%	8.5 m3	60.00	1/1	0 %	517,39 kr	517,39 kr
Renovasjon bustad	25%	1 Stk	4046.00	1/1	0 %	4 046,00 kr	1 011,50 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3696.00	1/1	0 %	3 696,00 kr	924,00 kr
Forbruk vatn	15%	8.5 m3	33.00	1/1	0 %	280,50 kr	280,50 kr
Akonto vatn	15%	17 m3	35.99	1/1	0 %	611,91 kr	152,97 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt akonto vatn	15%	-10.52 m3	33.00	1/1	0 %	-347,16 kr	-347,13 kr
Forbruk avløp	15%	8.5 m3	56.00	1/1	0 %	476,00 kr	476,00 kr
Akonto avløp	15%	17 m3	61.98	1/1	0 %	1 053,74 kr	263,44 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3370.01	1/1	0 %	3 370,01 kr	842,50 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-10.42 m3	56.00	1/1	0 %	-583,52 kr	-583,80 kr
Innbetalt akonto vatn	25%	-10.52 m3	36.00	1/1	0 %	-377,35 kr	-377,31 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-10.42 m3	60.00	1/1	0 %	-634,26 kr	-634,56 kr
Eigedomsskatt: Bustad	0%	1495900 Prom	4.00	1/1	0 %	5 984,00 kr	1 495,75 kr
					Sum	**19 101,15 kr**	**4 501,89 kr**

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

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

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.

MÅLEBREV [ ] utan grensejustering [X] med grensejustering

Kommune	J.nr.
Øystre Slidre	577/2006
	Målebrevsnummer 37/2006
	Evt.mell. forretning, dato, ref nr.

Målebrev over

	GNR.	BNR.	Festenr.
Eigedom	47	270	
	Bruksnamn /adresse		
Areal	1408 m²		

Delingslova § 4/2 første leddet
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det sammen gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	24.10.2006
Rekvirent	Nils Kolstad og Nils Kristian Bergli
Styrar	Arne Nysveen
Forretning	Under kartforretningen vart areal I=258 m2 ført over frå gnr.47, bnr.35 til gnr.47, bnr.270. Til stades var Nils Kolstad og Nils Kristian Bergli. Dette målebrevet erstattar målebrev nr.8/2003.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Heggenes	27.11.2006	Arne Nysveen	Kirsten Flagstad

GAB
Registreringsstempel

Doknr: 7460 Tinglyst: 29.12.2006 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf.delingslova § 4/2)
Dagbokstempel

TINGLYST
29 DES. 2006
VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR.: 7460

Påteikningar (rettingar o.l)

Gnr.	Bnr.	Festenr
47	270	

Representasjonspunkt: X 341760 Y 42838 Z 0

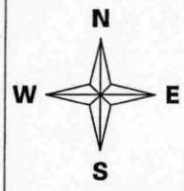
Kartblad	X	Landsnett
BU072-1-54		

Målestokk	Areal
1:1000	1408 m^2

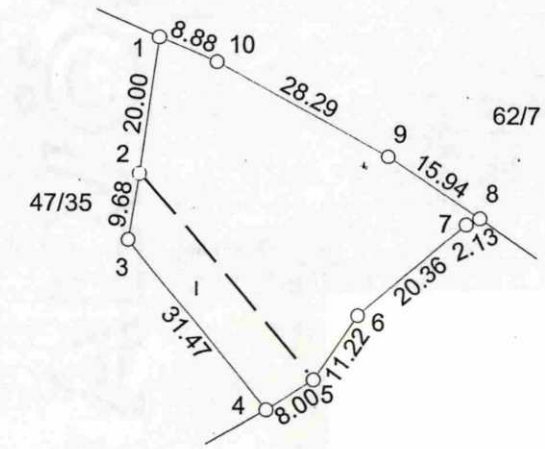
MÅLEBREVSKART

Jnr	Målebrev nr
577/2006	37/2006

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1	341786.60	42817.31			Off.godkj. grensemerke i jord
			20.00		
2	341766.80	42814.50			Umerka Grensepunkt, markmålt
			9.68		
3	341757.25	42812.92			Off.godkj. grensemerke i jord
			31.47		
4	341732.86	42832.80			Off.godkj. grensemerke i jord
			8.00		
5	341737.21	42839.52			Off.godkj. grensemerke i jord
			11.22		
6	341746.43	42845.91			Off.godkj. grensemerke i jord
			20.36		
7	341759.54	42861.49			Grensepunkt midt i bekk/elv
			2.13		
8	341760.44	42863.42			Off.godkj. grensemerke i jord
			15.94		
9	341769.38	42850.22			Off.godkj. grensemerke i jord
			28.29		
10	341783.02	42825.44			Off.godkj. grensemerke i jord
			8.88		



X 341800



47/14

Y 42800

Y 42900

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Etnlivegen 35, 2943 Rogne
Gnr. 47, Bnr. 270, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Nystuen

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 902 13 505

E-post: marit.nystuen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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