PRIVATMEGLEREN
VALDRES

RABBEVEGEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert 24.06.2026

Grunnbok à jour 19.05.2026

Kopi av selgers egenerklæring ifbm. boligsalgsforsikring

Informasjon om ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

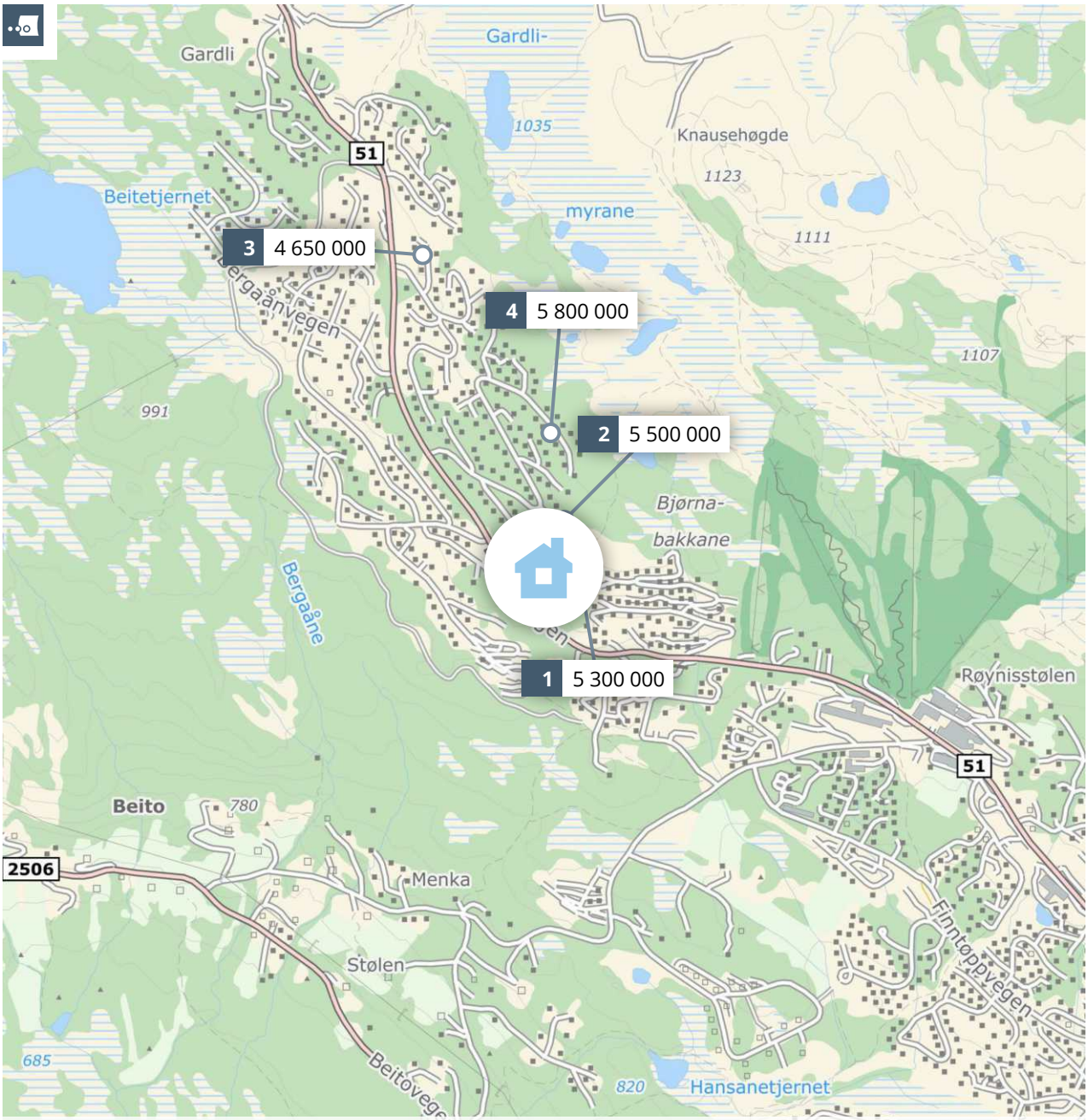
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

RABBEVEGEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 25.06.2026

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: Ida Follinglo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 3 BNR 487 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	77 049
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					1 559 m²	
Byggeår					1994	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ørrevegen 8				10.10.2022	4 590 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**56 989**
	93 m²	1996	1 606 m²	3 sov						
2	Ørrevegen 4				26.09.2023	5 000 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**63 218**
	87 m²	1994	1 532 m²	4 sov						
3	Mårstigen 2				14.10.2024	4 500 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**58 861**
	79 m²	2004	1 000 m²	- sov						
4	Stakkstøvegen 41				24.07.2025	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**63 043**
	92 m²	1997	1 064 m²	3 sov						

Rabbevegen 14 ligger fint til i attraktive Stakkstølie og fra eiendommen kan du nyte storslått panoramautsikt. Eiendommen ligger nær enden av blindvei, noe som gir lite trafikk. Selv om hytta er sentralt plassert, ligger den usjenert til med lite innsyn til terrassen og stuen. Her kan du nyte hyttelivet i fred og ro. Ønsker du å være aktiv, ligger hytta midt i smørøyet. Fra hytta har du nærmest umiddelbar tilgang til langrennsløyper som kan ta deg milevis i det omfattende løypenettet som omkranser Beitostølen. Alpinsenteret på Beitostølen er ikke langt unna eiendommen, og det er mulig å skli ned fra alpinsenteret til hytta. Selger beskriver også at det er mulig å skli bort til skiheisen uten bruk av bil.

Hytta har byggeår 1994 og er levert av Røroshytta. Hytta er jevnlig og godt vedlikeholdt, og selger har gjennomført en del oppgraderinger, se detaljer om dette under "Byggeår".

Fra parkeringsplassen går man trappen opp til hytten hvor man ønskes velkommen til entréen som har skohylle og vegghyller som gir plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Tregulv og trepanel på vegg og i himling er gjennomgående valg i hytta. Fra entré er det adkomst til praktisk bod/teknisk rom. Her finner man varmtvannsbereder på 200 liter, og her er også opplegg for vaskemaskin, og vaskemaskinen medfølger salget. Rommet byr ellers på bra med plass til lagring og oppbevaring. På dette rommet er det gulvbelegg med oppbrett og det er sluk i gulvet. Gulvet i rommet ligger med ett nivåsprang 20 cm lavere enn hovedgulvet.

Videre inn i gangen er det adkomst til hyttas to soverom. På hyttas hovedsoverom er det i dag møblert med dobbeltseng, og her finner man også plassbygde garderobeskap for oppbevaring. Vegghengt hylle over seng. Skråhimling med tømmeråser gir god romfølelse og den hyggelige hyttestemningen på begge soverommene. Det andre soverommet er i dag møblert med to enkeltsenger, og her finnes også plass til garderobeskap.

Hyttas bad ligger i enden av gangen. Badet ble oppgradert i 2012 og har flislagt gulv med sokkelflis opp etter vegg. Varmekabler i

gulvet gir komfort. Fliser på vegg i dusjnisje, trepanel på vegg for øvrig. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servantskap med porselensservant som helstøpt plate samt dusjnisje med glassdører som kan legges mot vegg når ikke i bruk.

Stue, spisestue og kjøkken finner man i åpen løsning. Skråhimling med synlige rundhøvlede tømmeråser gir den gode romfølelsen og rommet har flere soner for møblering. Godt med vindusflater sikrer lysinnslippet og gjør det også mulig å nyte utsikten innenfra. Vinduenes utførelse er i samsvar med hyttas opprinnelig stil og utrykk. I stuen finner man peis med støpejernsinnsats og elementomramming. Peisen sørger for lun og god varme i hytta.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra byggeår med heltre, profilerte fronter samt heltre benkeplate. Oppvaskbeslag i rustfritt stål med avrenningsplate og ettgreps blandebatteri med lav tappetut. Kjøkkenet byr på utstyr som stekeovn samt koketopp som nedfelt i benkeplate, frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin med dørfront. Alle hvitevarer medfølger handelen. Kjøkkenet er praktisk og barløsningen/anretningsbenken mot spisestuen gir også mer skuffer og skap for oppbevaring og lagring.

Fra stue er det utgang til terrasse. Terrassen er syd- og vestvendt som gir gode muligheter å nyte de gode solforholdene gjennom hele dagen. Terrassen har bra med plass til utemøblering og herfra er det enkelt å tenke seg mange hyggelige stunder hvor man kan nyte de gode forholdene samt den friske fjelluften akkompagnert av den nydelige vide utsikten som eiendommen byr på.

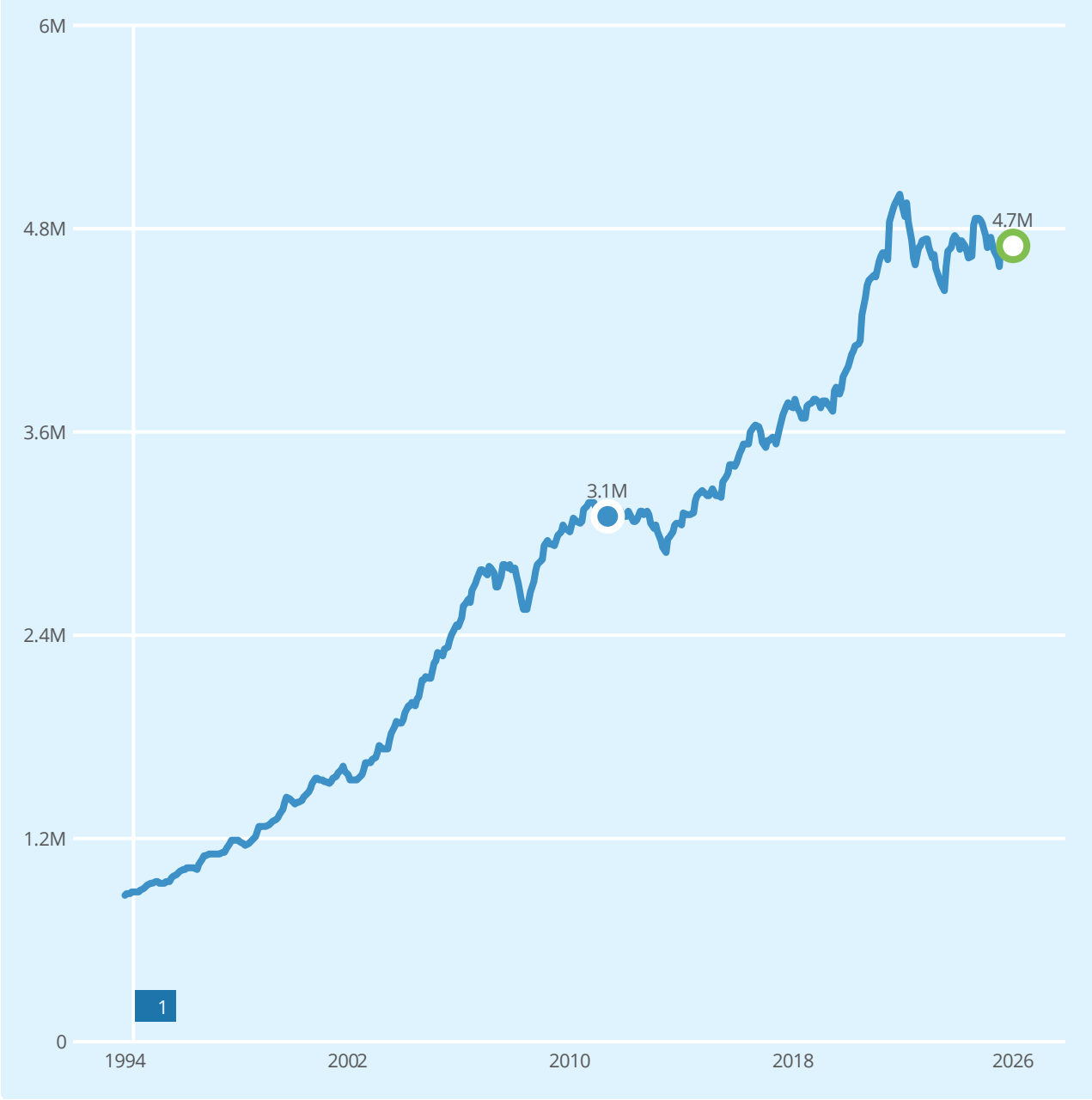
Rundt hytta er det opparbeidet gressplen samt beplantet busker rundt hele eiendommen som sørger for at kan nyte fjellet i skjermede omgivelser samtidig som eiendommen har sentral beliggenhet.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.11.2011		04.11.2011	-	3 100 000	-	3 100 000	
05.05.1995		05.05.1995	-	120 000	-	120 000	2

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

Fritidsboliger til salgs i BEITO grunnkrets nå

23
fritidsboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 179 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Fritidsboliger solgt i BEITO grunnkrets siste 3 mnd

15
fritidsboliger solgt

5.1M
4.9M
4 574 000 Prisantydning i snitt
4 379 000 Salgspris i snitt
4.1M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
212
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 3, bnr. 487

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2093 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH5053

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

TAKSTKONTORET
valdres

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med hytte over ett plan.

- Tomt:
Tomten måler 1559 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse.
Dels noe grøntarealer samt noe partier med naturtomt.
Noe nivåsprang med bla terrenghtrapp fra nedre plan til plan ut for hytten.

- Bygningsbeskrivelse
Fritidsbolig oppført i 1994, levert av Røroshytta AS. Bygningen er oppført som stav-/laftkonstruksjon på støpte ringmursfundamenter til antatt fast grunn. Fasader med tømmerdimensjonerI laftede gavltrekanter. Saltak tekket med tretak utført med over- og underliggere. Smårutede trevinduer fra byggeår. Bygningen fremstår med tradisjonelt uttrykk og materialbruk tilpasset fritidsbebyggelse fra oppføringstidspunktet.

- Grunn og fundamenter
Bygningen er fundamentert med støpte ringmursfundamenter til antatt fast og bæredyktig grunn. Fundamenteringen fremstår som en vanlig løsning for bygningstype og byggeår. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
Trebjelkelag som etasjeskille mellom 1.etg til blindkjeller.

- Yttervegger og fasader
Yttervegger er oppført som stav-/laftkonstruksjon med tømmerdimensjoner i laftet utførelse i gavltrekanter samt tradisjonelle bindingsverksvegger med stående tømmermannspanel i øvrige ytterveggskonstruksjoner.
Fasadeuttrykket fremstår tradisjonelt og stedstilpasset.
Utvendige treoverflater må påregnes jevnlig vedlikehold ut fra alder og klimabelastning.

- Innvendige forhold
Innvendige overflater med tregulv trepanel til vegger og i himlinger. Skråhimlinger med rundhøvlede tømmeråser.
Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.
Teknisk rom med belegg til gulv - trepanel til øvrige.
Peis med støpejernsinnsats med murt elementomramming.

- Taktekking
Bygningen har saltak tekket med tretak med over- og underliggere. Dette er en tradisjonell tekkingsløsning som krever løpende ettersyn og vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og bestandighet. Det må påregnes aldersrelatert vedlikeholdsbehov.

- Takkonstruksjon
Takkonstruksjonen fremstår som tradisjonelt utført skråtak/sperrekonstruksjon med bærende og rundhøvlede tømmeråser gjennomgående i hele bygget. Konstruksjonen var kun delvis tilgjengelig for kontroll, og vurderingen er begrenset til synlige flater. For bygg fra denne perioden må det generelt påregnes jevnlig kontroll av lufting, undertak og eventuelle tegn til fuktpåvirkning.

- Vinduer
Vinduer er hovedsakelig smårutede trevinduer fra byggeår 1+1 lags, dels nyere 2+1. Vinduenes utførelse er i samsvar med bygningens opprinnelige stil og uttrykk. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold av overflater, beslag, tetthet og funksjon (På opprinnelige).

- Ytterdører
Ytterdører fremstår tilpasset bygningens stil og alder. Det må påregnes normalt vedlikehold av overflater, beslag og tetningslister. Aldersrelatert slitasje kan påvirke funksjon og tetthet (terrassedør er påvist fuktskadet).
Nyere hovedinngangsdør.

- Terrasse og trapper
Det er etablert terrasse og utvendige trapper i trekonstruksjoner. Disse er værutsatte bygningsdeler som krever jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, innfestinger, rekkverk og overganger mot bygningen.

- Pipe og ildsted
Bygningen er utstyrt med pipe og ildsted. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler. Det er ikke foretatt funksjonsprøving eller særskilt kontroll av fyringsanlegg utover dette. Forholdet må sees i sammenheng med alder, dokumentasjon og ordinær oppfølging fra feiervesen.

- Generell vurdering
Bygningen fremstår med tradisjonell utførelse og materialbruk i tråd med byggeskikk og standard for oppføringstidspunktet. Det må, ut fra alder og bruk, påregnes løpende vedlikehold og ordinær oppfølging av bygningsdeler. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.

STANDARD:

- Normalt aldersfradrag på de respektive bygningsdeler foretas. Observerte forhold kommenteres.

For øvrig vises det til rapportens enkelte poster og tilhørende beskrivelser og merknader.
Takstingeniøren har ikke mottatt opplysninger om angrep av sopp eller skadedyr, lekkasjer, eller andre fukt- og råteskader utover det som eventuelt fremgår av rapporten.
Det er heller ikke opplyst til takstingeniøren at det foreligger offentlige påbud eller pålegg knyttet til den bygningsmessige eller tekniske delen av eiendommen.
Alle bygningsdeler er underlagt vedvarende aldring, og forventet levetid er angitt under kapittelet levetidsbetraktninger.
Den faktiske levetiden vil variere og kan i praksis være både lengre eller kortere enn oppgitt normtall, avhengig av bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger.
Bygningen(e) er oppført etter den byggeskikk og de byggtekniske

Beskrivelse av eiendommen

krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og det må påregnes at forhold avviker fra dagens byggtekniske forskrifter

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m²
Totalpris	4 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

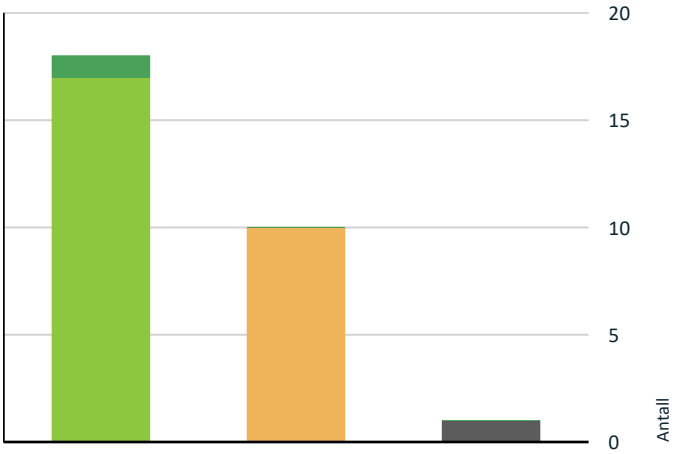
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver, hvor disse viser ett overbygd areal i forbindelse med inngangspartiet på ca 3 kvm.
Det ses avvikende forhold på tegningene i forhold til bygd ved at overbygd areal er bygd inn i hytten og blir idag å beregne som tellende innvendig bruksareal (tiltaket er utført i 2016).

Avviket tilsier at innbyggingen av overbygd del skulle vært omsøkt som bygningsmessig tiltak jfr. endring av byggets areal opp mot gjeldende planbestemmelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Takkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår, hvor det er etablert sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele bygget.
Lukket konstruksjon.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier på pipen. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.
Dette har tilbakevirkende kraft.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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 renne ut, men vil bli liggende på de horisontalmonterte lektene.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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.
Merk påviste kondensmerker i nedre vinduskarm og ramme pga alder og noe reduserte isolasjonsegenskaper.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører 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.
Fuktskjolder i nedre del av terrassedør.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt inntil 25 mm høydeavvik på gulvene inne i hytten - høyeste punkt på gulv ved terrassedør til laveste punkt ved dør til nedre soverom.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Dusjnisje med fliser på vegger er avsluttet mot trepanel på øvrige deler av vegger.
Våt sone er pr. definisjon 1 meter utenfor dusjsonen, noe som tilsier at det er trepanel i våt sone.
Ukjent utførelse av tettesjikt i denne sonen. Trepanel er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner.
Dusjnisj er også avsluttet mot vindu = vindu i våt sone.

- Gjeldende forskrifter:
Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.
Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.
Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjenning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:
Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette. Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.
Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.
(I tillegg skal det være minimum 15 mm terskelhøyde).

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Varig opphold - fritidseiendom. 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. Det er gitt byggetillatelse 17.11.1994 samt at bygget ses registrert igangsatt bygd 27.11.1994 - alle opplysninger ihht eiendomsregisteret. 1994 settes som byggeår jfr. tidspunkt for byggetillatelse/igangsetting.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg/renovering	Det er utført følgende tiltak på hytten, fortrinnsvis i 2016, -dette er: 1. Stort vindu i stue, 2 vinduer på soverom og vindu i ny gang er skiftet i 2016 i forbindelse med innbygging av entre. 2. Tregulv på soverom og entre / gang er nye fra 2016 - tregulv i stue er nyslipt i 2016. 3. Taktekke (tretak) er fra 2016. 4. Entre bygget inn i 2016 m/ny ytterdør (Tidligere overbygd inngangsparti). 5. Panel-ovner er skiftet ut med nye i 2016.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med tretak - over og underligger i impregnert og overflatebehandlet overflate.
Robust, bærende undertak (rupanel el.l forutsettes).
- Kommentar:
Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.
Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.
Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.
Det skal imidlertid merkes at tak/tretak har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper.

Tretaket er lagt nytt i 2016, direkte opplektet til opprinnelig papptekket takkonstruksjon.

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.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Taktekke fra 2016.
NB: merk at det ikke er etablert takstige for feier.

TG 2 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 vegglivet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier på pipen. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

Stigetrinn eller takstige samt feierplattform må monteres for å sikre tilfredsstillende og lovpålagt adkomst til pipe for feier.
Manglende adkomst kan føre til at pipe ikke kan feies eller kontrolleres, noe som øker risikoen for brann og kan medføre fyringsforbud fra kommunen.

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 vindsperreplatene/duken.

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

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

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 renne ut, men vil bli liggende på de horisontalmonterte lektene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og drenering i nedre kant av kledningen for å sikre at eventuell kondens og fukt kan ledes ut av konstruksjonen.
Manglende lufting og drenering øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Bildet viser underkant av kledningen - det ses lekt til bindingsverket/vindtettplate samt tett mellom underliggere ved kloss. Kledningen ses montert med redusert lufting.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele hytten.
Alle konstruksjoner ses som lukkede.
Vindskier bygd opp med 4 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord som avdekning på topp.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår, hvor det er etablert sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele bygget.
Lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skader eller avvik, da takkonstruksjonen er gjenbygget og skjulte feil ikke kan utelukkes uten inngrep.
Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som på sikt kan føre til skader på konstruksjonen.



Spaltegesims for lufttilførsel for lufting av takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Noe varierende type vinduer. dels noe 1+1 lags koblede med enkelt glass i indre og ytre ramme samt noe 2+1 lags med isolervinduer i indre ramme og enkelt glass i ytre ramme - begge med smårutet inndeling i ytre ramme.
Sidehengslinger og haspelåsninger.

Vinduer fra byggeår som 1+1 lags med påviste avvik i form av bla kondensmerker i nedre karmramme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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.
Merk påviste kondensmerker i nedre vinduskarm og ramme pga alder og noe reduserte isolasjonsegenskaper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere inneklima og høyere energikostnader.



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.
Merk påviste kondensmerker i nedre vinduskarm og ramme pga alder og noe reduserte isolasjonsegenskaper.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

2+1 lags vinduer - ett i stue samt ett nytt på hvert soverom.
- Kommentar:
Vinduer fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedør fra byggeår som utadslående fra stue ut til åpen gavlterrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører 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.
Fuktskjolder i nedre del av terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av terrassedøren for å forhindre ytterligere fuktskader og redusert funksjon.
Fuktskjolder indikerer risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert isolasjonsevne og økt varmetap.
Hoveddør som nyere - ingen påviste avvik.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i terrassedør.



Terrassedøren ses også med noe skjevheter i karm.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Hovedinngangsdør fra tidpunkt for innbygging av tidligere overbygd inngangsparti utført i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Hoveddør som utadslående - adkomst videre direkte til terreng.
Dør fra 2016.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er samlet 30 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 30 kvm åpent terrasseareal ut for stuegavl og etter nedre langside av stue.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 30 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.

Terrassen er etablert i 2018 slik den fremstår pr. dd.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Støpte punktfundamenter til terrassen.



Åpne terrassearealer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med:
- Gulv:
Tregulv i samtlige oppholdsrom, belegg på teknisk rom samt fliser på bad.
- Vegger:
Trepanel til vegger i samtlige rom.
Fliser på vegg i dusjnisje.
- Himlinger:
Trepanel som synlig innv. taktro liggende på rundhøvlede tømmeråser gjennomgående i hele hytten.

- Kommentar:
Gulvet i ytre vindfang ligger med lavere nivåsprang i forhold til hovedgulvet - trinnløsning opp til bod og til hovedrom.
Alle tregulv er nye i 2016 (entre/gang/soverom), -kjøkken og stuegulv som nyslipti 2016.

NB: Det er påvist knirk i stuegulvet (mindre konsekvens).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt inntil 25 mm høydeavvik på gulvene inne i hytten - høyeste punkt på gulv ved terrassedør til laveste punkt ved dør til nedre soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Konsekvensen av slike høydeavvik er at det kan påvirke innredningsmuligheter og brukervennlighet, samt gi økt risiko for knirk og ujevn slitasje på gulvoverflater.
Tiltak bør vurderes ved eventuell fremtidig oppgradering eller renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt elementpipe med pussede og malte overflater.
Murt brannmur samt støpejernsinnsats med murt elementomramming (ferdigpeis).
Flissatt sokkel samt gulv foran peis.

Tilstandsrapport

Malte overflater.



Peis i stue med støpejernsinnsats med elementomramming.



Sotluke.
Det anbefales å montere sotlukestein.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur direktet til terrenget/opprinnelig terreng med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.
- Kommentar:
Krypkjeller er inspisert av takstmann via luke i murlivet og tilkomst inn i blindkjeller, hvor det som kunne besiktiges og ses herfra av krypkjelleren og krypkjellerens åpne rom viste naturterreng/torv.

Når det gjelder krypkjellere skal det imidlertid merkes følgende:
Krypekjeller betegnes som risikokonstruksjon mht fukt fra terreng som påvirker trekonstruksjoner, hvis det er for lite luftespalter/ventiler.
Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet, jfr. (RF og temperatur) Fukttilskudd fra grunnen fører til at ovenforliggende treverk prøver å tilpasse seg forholdene, noe som kan føre til fukt med påfølgende råteskader i bjelkelaget. De krypkjellere som er uten plast eller andre kapilærbrytende skikt på bakken/terrenget, anbefales dette utført.
Ingen påviste forhold i dette tilfellet.

Ved besiktigelse i krypkjeller ble det også observert muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under hytten.

Tilstandsrapport



Del av luftet krypkjeller under hytten.



Del av luftet krypkjeller under hytten.

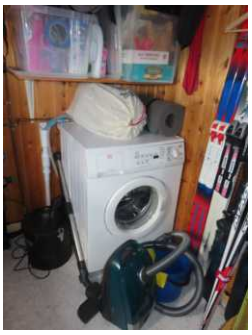


Del av luftet krypkjeller under hytten.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Teknisk rom/bod:
Bod, kombinert tegnings rom samt rom med vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Belegg til gulv, trepanel til vegger og himlinger.
Gulvet i boden ligger med ett nivåsprang 20 cm lavere enn hovedgulvet.
Skråhimlinger og noe lavere innv. himlingshøyde etter ytre vegglinje.



Del av bod/teknisk rom.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.



Del av bod/teknisk rom.
Vanninntak, bereder mm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2012) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

Tilstandsrapport

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Ihht eier er baderommet etablert i 2012 slik det fremstår pr. dd.

Støpte gulv med varmekabler og fliser samt sokkelflis opp etter vegg.
Fliser på vegger i dusjnisje samt trepanel til øvrige vegger.
Trepanel i himlinger.

Sanitært utstyr med med gulvmontert toalett, servantskap med porselensservant som helstøpt plate.
Dusjnisje med glassdører som kan legges mot vegg når ikke i bruk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Del av dusjbad med servantskap og porselensservant



Del av dusjbad med dusjnisje og gulvmontert toalett.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i dusjnisje.
Trepanel forøvrig/på øvrige vegger samt trepanel i himlinger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Dusjnisje med fliser på vegger er avsluttet mot trepanel på øvrige deler av vegger.
Våt sone er pr. definisjon 1 meter utenfor dusjsonen, noe som tilsier at det er trepanel i våt sone.
Ukjent utførelse av tettesjikt i denne sonen. Trepanel er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner.
Dusjnisj er også avsluttet mot vindu = vindu i våt sone.

- Gjeldende forskrifter:
Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.
Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.
Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjenning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:
Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette. Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.
Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Avvikspunktet tilsier i utgangspunktet TG3 ihht forskrifter/NS3600 (Punkt 1.3 (TG3): Membran ikke tilfredsstillende eller ikke til stede).
Det skal merkes at konstruksjonen har fungert siden byggeåret, da det er montert dusjvegg i glass med heldekkende monteringsskinne fuget og mekanisk festet til flisvegg.
- Kommentar:
Pr. dd er all bruk av fritt vann begrenset til inne i dusjnisjen, hvor en event, lekkasje utenfor dusjsonen vil være svært synlig og lett å identifisere og rette opp i uten at dette får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.
Det vises her til § 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav i de gjeldende forskrifter, hvor ovenstående metodevalg ved bruk av dusjnisje anses som en anerkjent løsning.
NB: Merk eiers ettersyns- og vedlikeholdsansvar jfr. ettersyn som kan medføre økt risiko for fuktskader.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tettesjikt i alle våtsoner, inkludert områder med trepanel, for å redusere risikoen for fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Eier må være oppmerksom på økt risiko for fuktskader i områder uten godkjent tettesjikt, og det er viktig med jevnlig ettersyn og vedlikehold for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpte gulv til grunn med varmekabler som varmekilde.
Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg.
Membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg.
- Kommentar:
Det er målt fall på gulv med 15 mm fra høyeste punkt på gulvet under dørterskel til overkant slukrist.
Dørterskel ses som forhøyet med 15 mm og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.
(I tillegg skal det være minimum 15 mm terskelhøyde).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen tiltak anses som nødvendige da funksjonskravet er oppfylt, og forhøyet dørterskel sammen med eksisterende fallforhold gir tilstrekkelig flomsikring.
Risikoen for vannskader vurderes som lav, men avviket fra forskriftskravene bør likevel være kjent for eier.
NB: Merk eiers ettersyn- og tiltaksplikt ved event. påviste avvik.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært utstyr med med gulvmontert toalett, servantskap med porselensservant som helstøpt plate.
Dusjnisje med glassdører som kan legges mot vegg når ikke i bruk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventil i øvre vinduskarm som naturlig avtrekksfunksjon.
Ikke etablert innluft.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktproblemer, soppdannelse og dårlig inneklima.
Det må beregnes montert mekanisk avtrekksvifte.

ETASJE > BAD

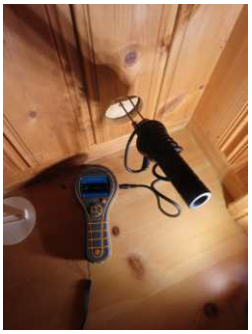
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg i entre, hvor denne sjikter til gulv som våt sone.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med heltre, profilerte fronter samt heltre benkeplate.
Oppvaskbeslag i rustfritt stål med avrenningsplate og ettgreps blandebatteri med lav tappetut.
Stekeovn i under samt koketopp som nedfelt i benkeplate.
Frittstående kjøl/frys.
Oppvaskmaskin med dørfront.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
Merk at innredningen er fra byggeår og at skapene dels er med noe plassbygde løsninger.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.
Barløsning/anretningsbenk mot spisestue.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

Tilstandsrapport



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på teknisk rom/bod til hovedstoppekran samt ført videre inn på bad til samleskap for trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system som skult opplegg, endel åpent anlegg inne på teknisk rom.
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.
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.

Rør i rør med samleskap er fra 2012 ihht eier.
Noe eldre kobberstrekk på teknisk rom - ingen påviste avvik ved dette opplegget med unntak av alder.

Tilstandsrapport



Samleskap med trykksatte rørføringer inne på bad.



Hovedvannintaksledning med hovedstoppekran og vannmåler inne på teknisk rom/bod.



Tinebryter for hovedvanninntaksledningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
- Kommentar:
Avløpsrør ligger skjult i deler av konstruksjonene, dels som åpent i blindkjeller.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

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

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør.
Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller tilbakeslag, noe som kan føre til vannskader i boligen.
Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskiftning eller kontroll av rør ved oppgradering av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler samt spalteventil i overkarm på vinduer (opprinnelige vinduer).

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler.
- Kommentar:
Bereder er fra 2013.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bodteknisk rom med vanninntak og varmtvannsbereder.

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

Elektrisk anlegg fra byggeår og senere tiltak med bla en ekstra kurs for el-billader.
Det forutsettes at det ble foretatt tiltak på anlegget ved reetablering av bad/våtrommet.
- Kommentar:
Ingen opplyste eller kjente påbud med det elektriske anlegget.

Det opplyses om installasjon av nye panelovner sammen med øvrige tiltak tilbake i 2016.

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.
   1994

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?
   Ukjent

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



Stolpe med el-billader ved parkeringsarealet på nedre nivå.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser.
Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg.
Det ses at muren har utvendige fuktsikringer i form av platon fuktsikringspapp lagt utenpå muren.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ses etablert en større avskjæringsgrøft utgravd i terrenget ovenfor hyttens øvre langvegg, hvor grøften er ført ned på hver side av bygget for å lede regn, grunn- og smeltevann vekk fra bygget.

Det gis tilstandsgrad ihht at det er foretatt tiltak med drenering rundt hytten de senere årene.
Dreneringen forutsettes utført for å imøtekomme naturlig fukttilsig i grunnen pga at eiendommen ligger i hellende terreng med naturlig fall inn mot øvre langside.

Tilstandsrapport



Steinsatt dreneringsgrøft.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren/ringmuren er plasstøpt. Basert på byggeår og vanlig byggemetode på det tidspunktet, er det sannsynlig at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.
- Kommentar:
Muren er etablert direkte på opprinnelig naturterreng, noe som kan medføre belastninger, for eksempel fra frostsprengninger. Den vil også være utsatt for fuktpåkjenninger.

Det gis Tg1 ihht ingen umiddelbare påviste avvik.
Merk alder og at muren er 32 år gammel.



Del av øvre langside av ringmuren.
Det ses å henge igjen bandjern, noe som tilsier at det er plassbygde konstruksjoner med forskaling og støping i fomskaling.

TG 0 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 hytten er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Det er gruset adkomstvei samt gruset biloppstillingsplass på nedre plan. Terrengtrapp opp til grøntarealer ut for hytten.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Det anbefales å være oppmerksom på at utvendige vann- og avløpsledninger har begrenset gjenværende brukstid, og at skader kan oppstå plutselig.
Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller brudd, som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.
Det bør vurderes å inspisere eller oppgradere ledningene ved tegn til svikt.

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

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget er bygd i 1994 med luftet blindkjeller til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Dersom målingene viser forhøyede verdier, må det iverksettes tiltak for å redusere radoninntrengning, for eksempel ettermontering av radonsperre eller andre radonreduserende tiltak.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/61 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, 2 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 5 100 000

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	**4 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 700 000**

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.		35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**35 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 050 000
Beregnede kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	760 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 100 000**

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

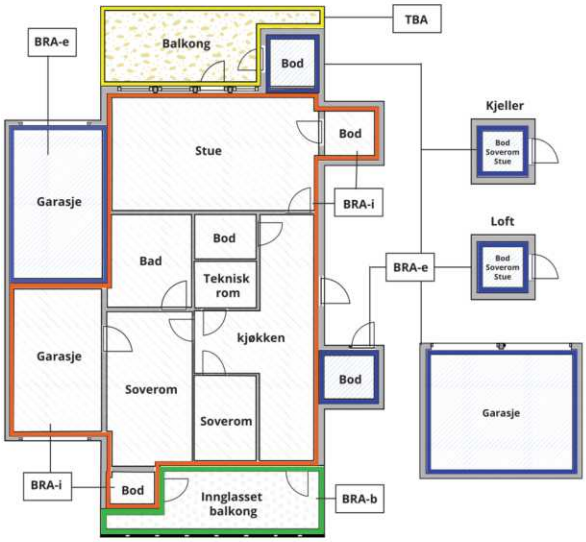
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61			61	30
SUM	**61**				**30**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, stue, spisestue, bod/teknisk rom		

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 30 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 30 kvm åpent terrassearealer ut for stuegavl og etter nedre langside av stue.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 30 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver, hvor disse viser ett overbygd areal i forbindelse med inngangspartiet på ca 3 kvm.
Det ses avvikende forhold på tegningene i forhold til bygd ved at overbygd areal er bygd inn i hytten og blir idag å beregne som tellende innvendig bruksareal (tiltaket er utført i 2016).

Avviket tilsier at innbyggingen av overbygd del skulle vært omsøkt som bygningsmessig tiltak jfr. endring av byggets areal opp mot gjeldende planbestemmelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	487		0	1559.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rabbevegen 14

Hjemmelshaver
Oppegaard-Barkenæs Jon Bjarne, Warrer Lene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse rabbevegen 14, og ligger på Beitostølen i et område med nyere og veletablerte fritidseiendommer.
Vestvendt beliggende med god solgang.
Umiddelbar avstand til preparerte skiløyper og naturterreng forøvrig.
Kort vei til sentrum av Beitostølen med butikker samt andre service- og aktivitetstilbud, bla skitrekk/alpinanlegg.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.
- Kommentar:
Det opplyses fra eier om at tomten kan utnyttes ytterligere, f.eks kan det etableres vei opp til baksiden av dagens hytte, hvor ovenforliggende areal kan benyttes til bygg nr. 2.
(Ved å f.eks bygge en større hytte høyere opp, kan dagens bygg gjøres om til anneks).

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1559 kvm, og er oppført som ett selveiet areal og ligger da grensende inntil andre bebygde tomter samt inn mot tilførselsveien.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom, hvor tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.
Parkering på nedre del - terrengtrapp opp til tunet utenfor hytten.
Inngjerdet med skigard.
Jordfast stolpe med el-billader ved biloppstillingsplassen.

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 Slidre kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.
DVS: At dokumentet 'egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom' må utferdiges og påtegnes av kommunen før tinglysing ved hjemmelsoverdragelse av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	21.05.2026	Informasjon gjennomgått av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.05.2026	Informasjon gjennomgått av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.06.2026	Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

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, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). 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/ZH5053

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Du har søkt på: Knr.: 3453 Gnr.: 3 Bnr.: 487 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Rabbevegen 14
Gatenr:	1097
Kommune:	ØYSTRE SLIDRE
Postkrets:	2953 BEITOSTØLEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:19.05.2026 kl. 09.16

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

2011/912483-1/200 04.11.2011	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg OPPEGAARD-BARKENÆS JON BJARNE F.NR: IDEELL: 1/2 WARRER LENE F.NR: IDEELL: 1/2

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

1993/4944-1/21 02.12.1993	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 466
2020/916720-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0544 GNR: 3 BNR: 487

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1995/2188-2/21 05.05.1995	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 466 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71260067
Addresse	Rabbevegen 14		
Postnr.	2953	Sted	BEITOSTØLEN
Selgers navn	Jon Bjarne Oppegaard-Barkenæs		
Selgers navn	Lene Warrer		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

3400745

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

14,5 år

Når kjøpte du eiendommen?

1.11.2011

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalt nytt bad i 2012 - arbeider er utført av Rørleggermester Svein Olsen & Sønner, Beitostølen og Fjell-Bygg AS, Heggenes.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rørleggermester Svein Olsen & Sønner, Beitostølen og Fjell-Bygg AS, Heggenes.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja arbeider utført av Rørleggermester Svein Olsen & Sønner, Beitostølen.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja ref. Rørleggermester Svein Olsen & Sønner, Beitostølen.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeider utført av Rørleggermester Svein Olsen & Sønner, Beitostølen og Fjell-Bygg AS, Heggenes

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørleggermester Svein Olsen & Sønner, Beitostølen og Fjell-Bygg AS, Heggenes

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja arbeider utført av Rørleggermester Svein Olsen & Sønner, Beitostølen og Fjell-Bygg AS, Heggenes

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja ref. Rørleggermester Svein Olsen & Sønner, Beitostølen og Fjell-Bygg AS, Heggenes

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet tak til Tre-Tak - utført av Fjell-Bygg AS, Heggenes

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeider utført av Fjell-Bygg AS, Heggenes

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vindu på 2 soverom er skiftet (nye og større), hovedvindu i stue er skiftet, ny større terrasse med rekkverk er laget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeider utført av Fjell-Bygg AS, Heggenes

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeider utført av Fjell-Bygg AS - arbeidene ble utført i forbindelse med bygging av ny og større terrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fjell-Bygg AS, Heggenes

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

EL-Lader til bil

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ny sikringskurs i forbindelse med etablering av EL-Lader ute

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

EL-Fag Fagernes

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Opprinnelig overbygget inngangsparti/entre er bygget inn som del av hytta med nytt vindu, nye yttervegger, nytt gulv og inngangsdør.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utbygget ny større terrasse

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Jon Bjarne Oppegaard-Barkenæs*

Signert av *Lene Warrer*

Initialer selger:
J B
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

E-post: post@oystre-slidre.kommune.no

Utskriftsdato: 20.05.2026

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	487	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

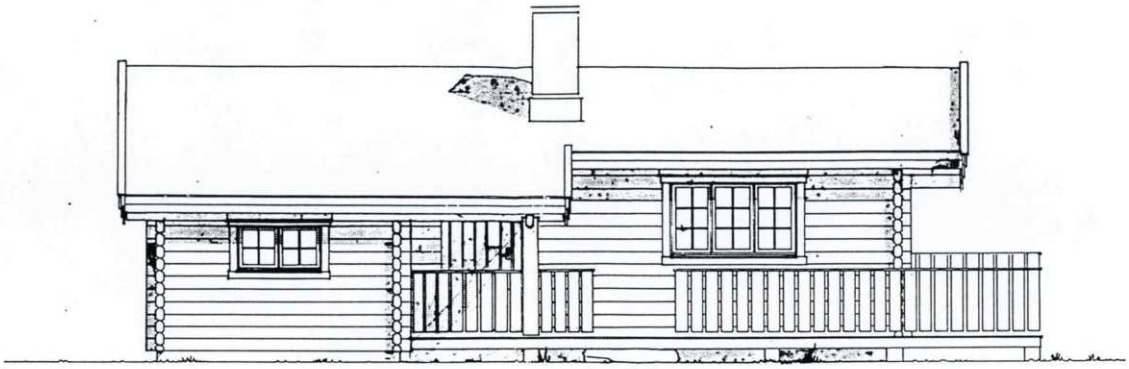
	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐

Kommentarar:	*Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.*

Generell informasjon:
Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.



FASADE J, M

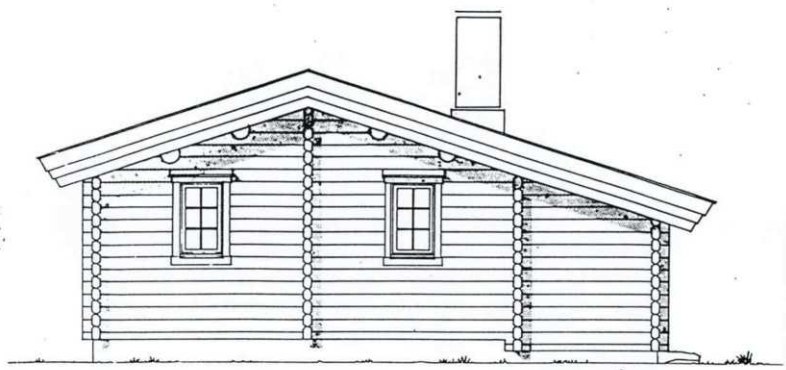


FASADE A

Røroshytta 86-61÷	
REV.: 16/11-88	
~~PILLAR/GRUNNMURPLAN GRUNNPLAN SNITT OG~~ FASADER	MÅL: 1:50
	TEGN.:
RØROS TRELAST, 7460 RØROS	TLF. 074-11 311

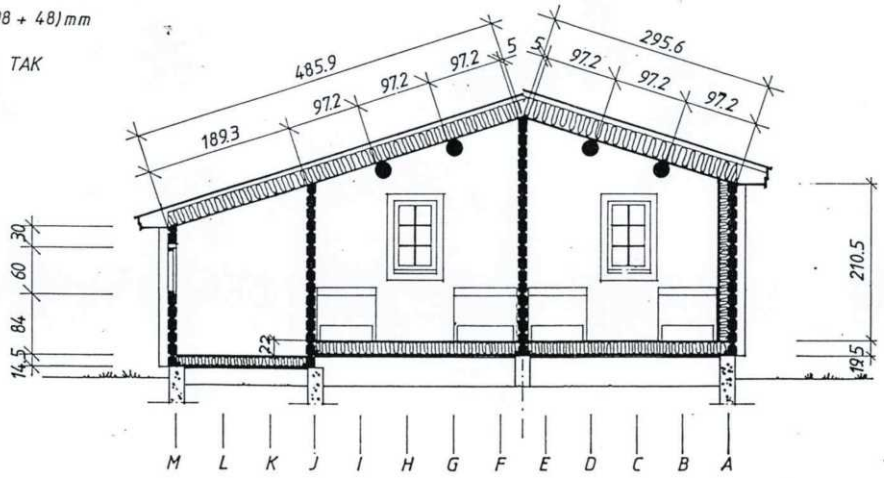


FASADE 6, 17



FASADE 1

1 1/2"× 8"+ 2" (36 × 198 + 48) mm
TAKSPERRER
20 cm ISOLASJON I TAK

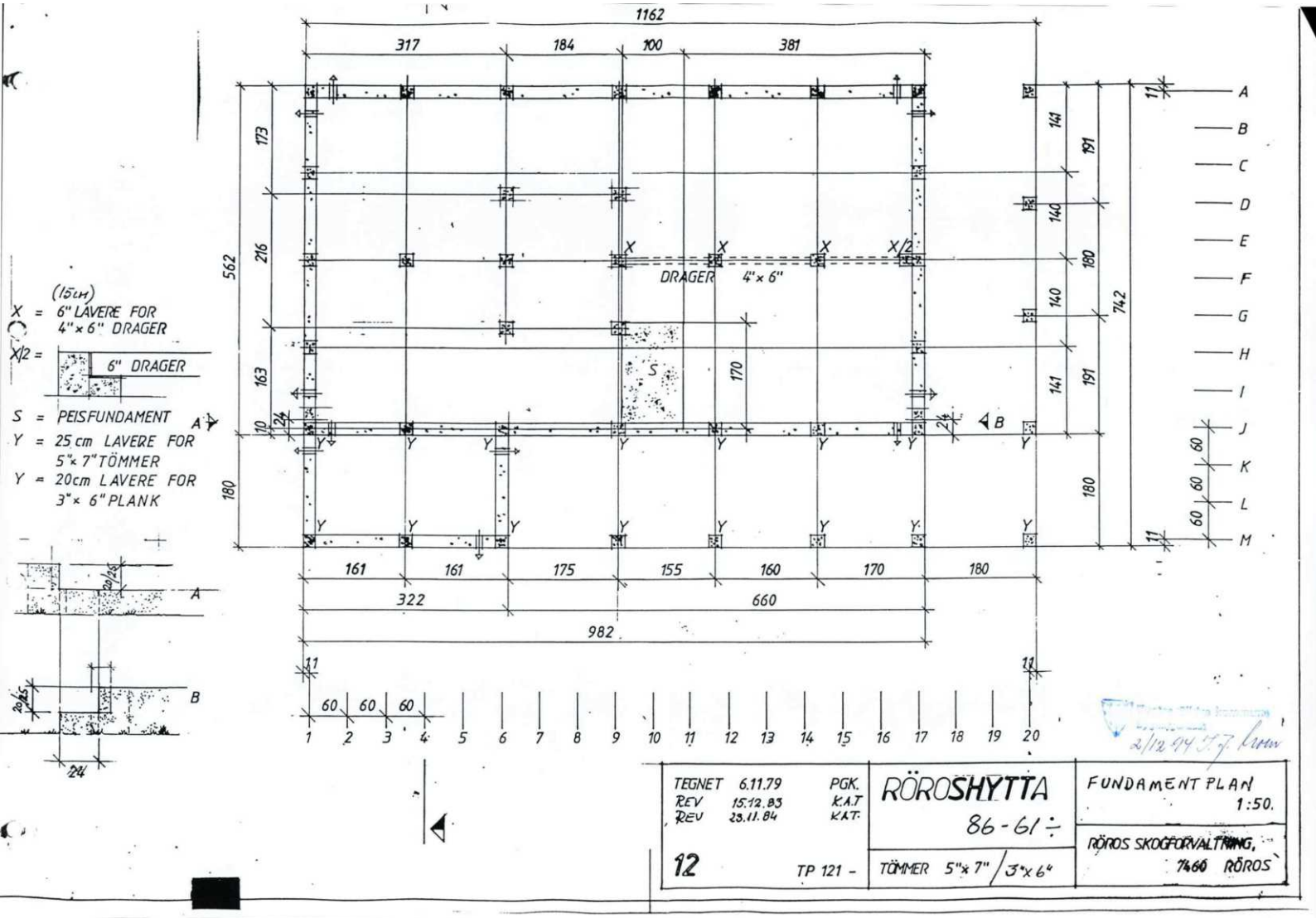


2/12-94 S.J. Lien

Røroshytta 86-61÷

~~PILAR/GRUNNMURPLAN~~ ~~GRUNNPLAN~~
SNITT OG FASADER
RØROS TRELAST, 7460 RØROS

REV.:	16/11-88 24
MÅL:	1:50
TEGN.:	
TLF. 074-11 311	

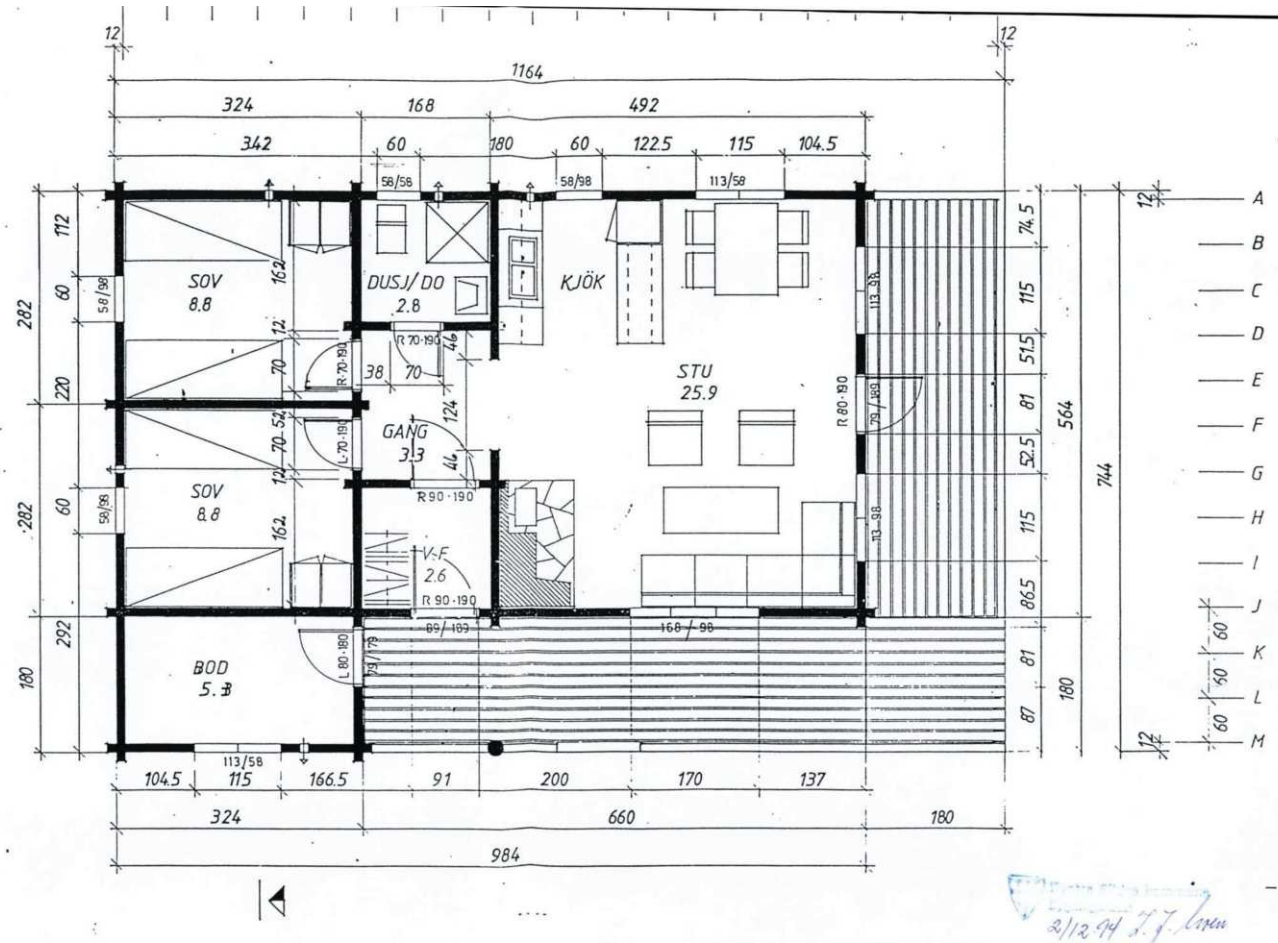


TEGNET 6.11.79 PGK. REV 15.12.83 K.A.T REV 23.11.84 K.A.T:	RÖROSHYTTA 86-61÷		FUNDAMENT PLAN 1:50.
12 TP 121 -	TÖMMER 5" x 7" / 3" x 6"		RÖROS SKOGFORVALTNING, 7460 RÖROS

2/12 94 J.f. Larsen

BOD BRUKES
GULVBJELKER 2"×5"

I ÖVRIG GULV BRUKES
GULVBJELKER 2"×7"



2/12 94 T.J. Larsen

Røroshytta 86-61÷	REV.: 14/11-88
~~PILLAR/GRUNNMURPLAN~~ - GRUNNPLAN ~~SNITT OG FASADER~~	MÅL: 1:50
	TEGN.:
RØROS TRELAST, 7460 RØROS	TLF. 074-11 311

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.**	3	**Bruksnr.**	487	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0544201103
Navn	Kommunedelplan for Beitostølsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/5/KDP%20Beitostolsomradet.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 559 m^2
	KPHensynsonenavn	Hytte
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 559 m^2
	KPHensynsonenavn	VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B13
Navn	Stakkstølie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/53/B13.pdf
Delarealer	**Delareal** 43 m^2
	Formål Annet fellesareal
	Utdyp. Kommunalteknisk anlegg
	Delareal 1 516 m^2
	Formål Fritidsbebyggelse

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Reguleringsplan for Stakkstølie - B.13

Reguleringsføresegner

Reguleringsføremål

Reguleringsplanen for Stakkstølie viser område med desse reguleringsføremåla:

PBL § 25.1	Byggjeområde	
		Hytter, fritidsbustader
PBL § 25.3	Offentlege trafikkområde	
		Køyreveg
		Gang- og sykkelveg
PBL § 25.4	Friområde	
		Friområde
PBL § 25.6	Spesialområde	
		Kommunalteknisk anlegg
		Frisiktsone i kryss
PBL § 25.7	Fellesområde	
		Felles tilkomstveg
		Fellesareal

Området som byggjeplanen gjeld for er vist med grense på plankartet.

1. BYGGJEOMRÅDE FOR HYTTER

a) I området skal det førast opp hytter med eventuelle uthus og anneks.
b) Hyttene skal plasserast slik at dei er mest mogleg tilpassa terrenget. Hovudmøneretning på bygningen skal vere parallell med kotene på kartet. På tomtene 42, 52-55, 58, 60, 63, 64, 67, 68, 81 og 107 er det opna for annan hovudmøneretning. På plankartet er tilrådd plassering på tomtene 41-120 vist med ein firkant med symbol. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogeleg grad bevarast.
c) Eventuell garasje skal byggjast som integrert del av uthus.
d) Tillate bebygd areal (% BYA) er 12% av tomteareal, maksimalt 150 m^2. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m. Maksimal mønehøgd over planert terreng er 5,5 m på hovudbygg og 7 m på eventuell hems. Der terrenget ligg til rette for det, kan det gjevast løyve til å auke maksimal mønehøgd på hovudbygg til 7 m, men då er det ikkje tillate å føre opp hems med høgare mønehøgd.
e) Tak skal byggjast som saltak med takvinkel 18 - 26,5 grader. Til taktekking skal nyttast materiale som gir mørk og matt fargeverknad. Eventuelle uthus og anneks skal byggjast ved hytta, og ha same takvinkel, taktekking og farge som hytta.
f) Bygga skal utførast med materiale og fargeval som harmonerer med miljøet i området.
g) (Oppsetjing av gjerde er forbode. – *denne føresegna er ikkje rettskraftig jf. brev frå Fylkesmannen dagsett 19.09.2000, arkiv 15/55*) (*Føresegna som var ute til offentleg ettersyn er:*)

PDF laget med uregistrert versjon av FinePrint pdfFactory http://www.westsoft.no

Eventuelle gjerde rundt hyttene skal godkjennast av kommunen

h) Situasjonsplan skal sendast saman med søknad om byggjeløyve. Slik plan skal vere i målestokk 1:1000, 1:500 eller 1:200 og skal syne aktuelle og eventuelle framtidige byggjesteg.
i) Hyttene skal vere knytte til offentleg avløpsnett, jfr. § 67 i Plan- og bygningslova. Hyttene skal vere knytte til offentleg vassforsyning som er lagt i området.
j) Avfall skal bringast til container eller oppsamlingsstad som tilhøyrer Valdres Kommunale Renovasjon.
k) Maksimal høgd på flaggstenger er 6 meter

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE:

a) Køyreveg:
Riksveg 51 er regulert som offentleg køyreveg.
b) Gang- og sykkelveg:
Gang- og sykkelveg langs riksveg 51 er regulert som gang- og sykkelveg.

4. FRIOMRÅDE

a) I friområde kan det byggjast turstigar, skiløyper og andre friluftsanlegg. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.

6. SPESIALOMRÅDE

a) Kommunalteknisk anlegg.
I spesialområdet kan det byggjast basseng med føremål å skape trykk i vassledningsnettet. Bassenget skal liggje under terrenget og overbygg med pumpehus kan førast med maksimal mønehøgd på 5 m og tillate bruksareal (T BRA) inntil 30 m^2.
b) Frisiktsone i kryss
I område regulert til frisiktsone i kryss skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å setje opp installasjonar som hindrar fri sikt for utkjøring frå veg 1. Frisiktsona skal sikre fri sikt til riksveg 51 i ei lengd av 130 m i kvar retning for personar som er 10 m frå riksvegen i veg 1. (Sikttrekant 130 x 10 m).

7. FELLESOMRÅDE

a) Felles tilkomstveg.
Det skal byggjast køyreveg inn i feltet som synt på plankartet. Inngrep i terrenget i samband med veganlegget skal skje mest mogleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal såast eller plantast til eller på annan måte gjerast tiltalande.
b) Fellesareal.
Områda er felles for busetnaden innafor planen. I områda kan det anleggjast skiløyper og turstigar. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.

PDF laget med uregistrert versjon av FinePrint pdfFactory http://www.westsoft.no

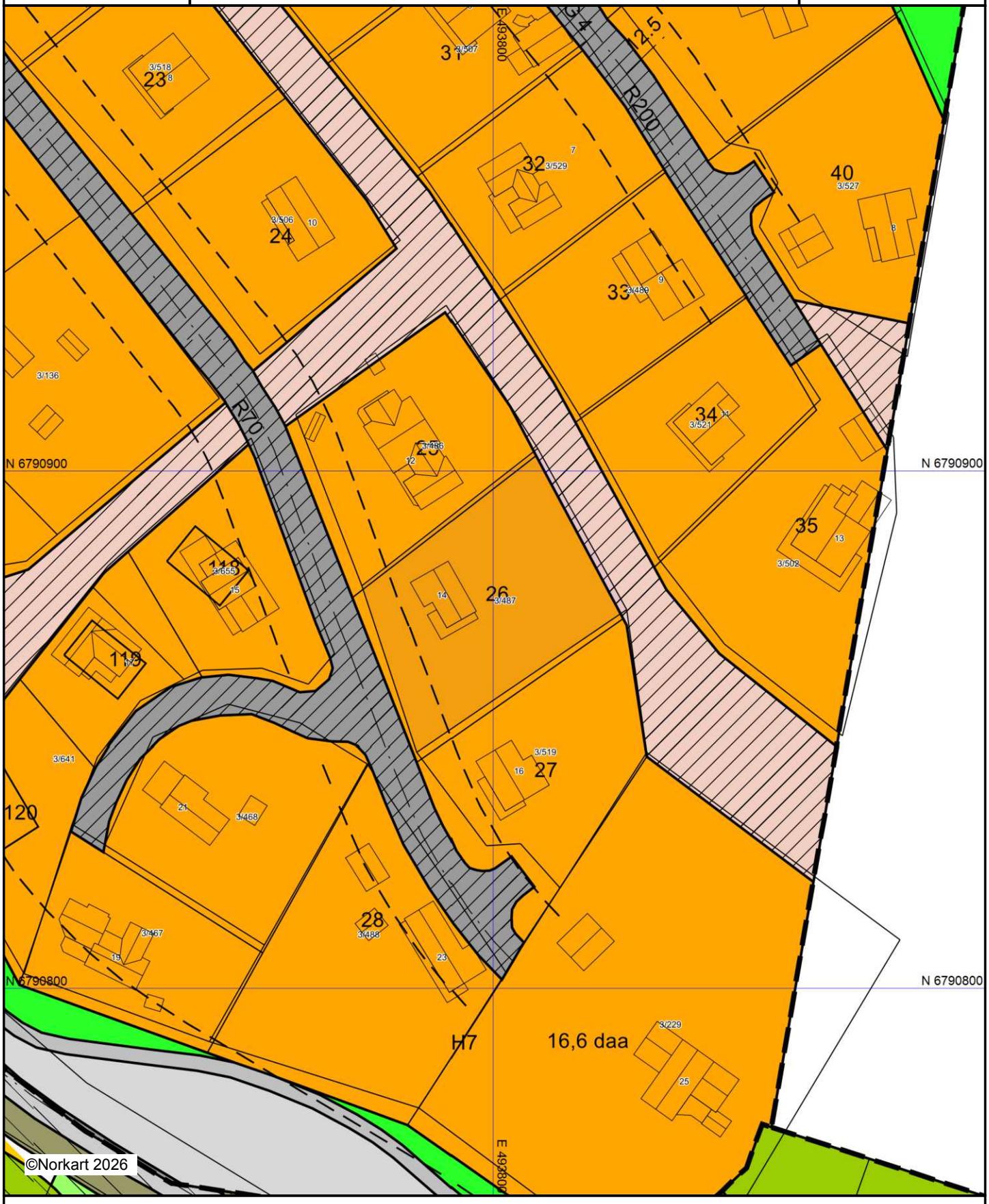
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 3/487
Adresse: Rabbevegen 14
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

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



Øystre Slidre kommune
- rein naturglede!

2026-2038

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen



1 Generelt for arealdelen av kommuneplanen 4
1.1 Kulturminne og kulturmiljø 4
1.2 Restriksjonar ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona 4
1.3 Overvatn og flaumgater 5
1.4 Vatn og avlaup 5
1.5 Tilrettelegging for leike- og uteareal 6
1.6 Universell utforming 6
1.7 Solenergianlegg 6
1.8 Byggeskikk 7
1.9 Naturmangfald 7
1.9.1 Myr/karbonrike areal 7
1.9.2 Utgreiing om naturmangfald 7
1.10 Fortetting 7
1.11 Lysforureining 8
1.12 Krav om plan for redusert klimabelastning 8
1.13 Skilt og reklame 9
1.14 Utvalde naturtypar 9
2 Reguleringsplanar og plankrav 9
2.1 Reguleringsplan skal gjelde 9
2.2 Reguleringsplanar som vert oppheva 10
2.3 Plankrav 10
2.3.1 Unntak frå plankrav: 11
3 Bruksendring 11
4 Område for bebyggelse og anlegg 12
4.1 Generelt 12
4.1.1 Krav om utbyggingsavtale 12
4.1.2 Utnyttingsgrad, høgd og terrenginngrep 13
4.1.3 Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg 13
4.1.4 Parkering 13
4.1.5 Snødeponi 14
4.1.6 Krav til renovasjon og avfallshandtering 14
4.1.7 Brannberedskap 15
4.1.8 Massehandtering 15
4.2 Bustader 15
4.2.1 Framtidige bustadområde 15
4.2.2 Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom 16

4.2.3 Noverande bustadområde, andre 16
4.3 Fritidsbustader 17
4.3.1 Framtidige fritidsbustadområde 17
4.3.2 Utforming av byggverk – rettleiing til reguleringsplan. 17
4.3.3 Bygging av gjestehytte på regulert hyttetomt. 18
4.3.4 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom 18
4.3.5 Gjerde 18
4.3.6 Føresegner for særskilte område 19
4.4 Sentrumsområda 19
4.5 Råstoffutvinning 21
4.6 Næringsområde 21
4.6.1 Framtidige område for næringsverksemd 21
4.6.2 Noverande område for næringsverksemd 21
4.7 Andre typar bebyggelse og anlegg 21
4.8 Idrettsanlegg - noverande 22
5 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) 22
5.1 Nye bustader i LNFR område 22
5.2 Noverande LNF for spreidd bustad, markert med eit byggeområde for kvar eigedom 23
5.3 Noverande LNF spreidd fritidsbustad, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom 23
5.4 Føresegnsone nord og aust for utbyggingsgrensa 23
5.4.1 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom 23
5.4.2 Utforming av bygg 23
5.4.3 Utforming av terreng 24
5.4.4 Utnyttingsgrad 24
5.4.5 Utnyttingsgrad og høgd 24
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone 24
7 Samferdsleliner 24
7.1 Etablering av vegar 25
7.2 Køyrevegar 25
7.3 Turvegar 25
8 Bandleggingssone 26
8.1 Bandlegging etter lov om kulturvern 26
8.2 Bandlegging etter lov om naturvern 26
9 Omsynssoner 26
9.1 Omsynssone kulturmiljø 26

9.1.1 Eksisterande bygningar 27
9.1.2 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan 27
9.1.3 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850 27
9.1.4 Vern av enkeltkulturminne – bandleggingssone 27
9.2 Omsynssone landbruk 27
9.3 Omsynssone landskap 28
9.5 Omsynssone stigar og løyper 28
9.6 Omsynssone friluftsliv 29
10 Sikringssoner 29
10.1 Sikringssoner drikkevatn 29
10.2 Område for grunnvassforsyning 30
11 Støysoner 30
12 Faresoner 30
12.1 Skredfare 30
12.2 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred 31
12.3 Flaumfare 31
12.4 Skytebane 31
12.5 Høgspentanlegg 31
13 Gjennomføringssoner 32
14 Infrastruktursoner 32
14.1 Krav om infrastruktur 32
14.1.1 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-VA (Vatn og avløp) 33
14.1.2 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-SA (Spreidd avløp) 33
14.1.3 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-M (Mellsenn) 34
14.1.4 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avlaup og fjernvarme, omsynssonenamn H-410-VAF (Vatn, avløp og fjernvarme). 34
14.1.5 Område utan infrastruktursone – område for spreidd avløp. 35
15 Sikring av miljøtilstand i vassdrag 36
15.1 Felles for resipienten Øyangen og resipientane Heggefjorden-Sæbufjorden 36
15.2 Nedbørsfeltet til Øyangen 36
15.3 Nedbørsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden 36

1 Generelt for arealdelen av kommuneplanen

Kommuneplanen sin arealdel med plankart og føresegner er rettsleg bindande, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL), av 27.06.08, §11-6, med unntak av dei områda der vedtekne reguleringsplanar framleis skal gjelde uendra, jf. PBL §11-8 f. Desse områda er synte med hovudføremål i reguleringsplanen i plankartet. Reguleringsplanar som blir vedtekne etter at kommuneplanen er vedteken vil gjelde framfor kommuneplanen, jf. PBL §1-5, andre ledd.

Rettleiande og forklarande tekst i dette dokumentet er synt i normal skrift medan juridisk bindande tekst er synt i kursiv.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av byggesaker gjeld følgjande generelle retningsliner/føresegner:

1.1 Kulturminne og kulturmiljø

Alle tiltakshavarar har plikt til å sjå at tiltak ikkje er i strid med lov om kulturminne, jamfør §3 og §8 i kulturminnelova. Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjend, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminnet eller deira sikringssone på 5 meter jf. lov om kulturminne §8. Melding skal snarast sendast til kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndigheitene kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelle vilkår knytt til det.

Enkelte kjente kulturminne er markerte som bandleggingssone i plankartet. Kommunen skal ivareta viktige kulturminne og kulturmiljø gjennom si sakshandsaming.

1.2 Restriksjonar ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona

Heimel: PBL §11-9 nr 5, jamfør §1-8 og §11-11, nr 5.

Vassdrag er definert i samsvar med § 2 i vassresurslova: Alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidde inntil høgaste vanlege flaumavstand vert rekna som vassdrag.

*Inngrep i vegetasjonsbeltet nærare enn **10 meter er forbode**. Det kan gjennom skjøtsel etablerast opningar i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget. Det er ikkje tillat med inngrep eller tiltak som redusera vatnet sin kvalitet, verdi, naturmangfald og friluftsliv.*

Vassdrag og myrer skal oppretthaldast i sin naturlege form og sikrast med kantvegetasjon. Bekkar skal haldast opne, lukking av bekkar kan berre skje ved søknad der det heilt naudsynt.
Der det ikkje følgjer anna av reguleringsplan gjeld følgjande:

a) *Langs drikkevasskjelder og elver/bekkar med direkte utløp til drikkevasskjeldene Olevatn, Sørre Vindin og Mellsenn, er byggegrensa vist som sikringssone 110 – nedslagsfelt drikkevatn i plankartet.*
b) *Langs hovudvassdraga inkl. innsjøar, jf. NVEs hovudelvedatabase, gjeld ei byggegrense på 100 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*
c) *Byggegrense for andre vatn, tjern og bekkar definert som vatn større enn 5000 m^2, 50 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*

d) *Byggegrense for mindre elver og bekkar er 30 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*
e) *Byggegrensa gjeld for tiltak nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, d, j, k, l og m.*

Unntak frå byggegrense.

a) *Driftsbygningar i landbruket som er naudsynt for drift, kommunaltekniske bygg og VA-anlegg under bakken.*
b) *Tiltak på bebygd eigedom innanfor byggeområde eller LNFR-areal for spreidd bustad, fritids-, eller næringsbygg m.m markert med byggeområde. Tiltaket skal ikkje plasserast nærmare vassdraget enn eksisterande bygningar og ikkje nærmare enn 10 meter.*
c) *Område som er regulert ved reguleringsplan og som ikkje er i motstrid til arealdelen av kommuneplanen.*

Tiltak skal plasserast på ein slik måte at fri ferdsel langs vassdrag ikkje blir hindra. Tiltaket skal heller ikkje bidra til at arealet langs vassdraget blir opplevd som meir privatisert.

1.3 Overvatn og flaumgater

Heimel: PBL §11-9 nr 3-8, jamfør. §3-1 bokstav h)

Vassvegar skal takast omsyn til når vegar, tomter og store byggeprosjekt blir planlagt. Utbygging gir ofte store areal med tette flater som gir auka mengder overvatn og rask avrenning, som fører til risiko for flaumskade. I tillegg vil globale klimaendringar kunne gi meir nedbør. Alle planforslag og tiltak etter PBL §1-6 som gjeld overflatevatn eller grunnvatn skal vurderast etter fastsette miljømål i gjeldande regional plan for vassforvaltning. Planforslag og tiltak som vil føre til ei forverring av miljøtilstanden skal vurderast etter §12 i vassforskrifta.

Opne flaumgater skal så langt som rår veljast framfor røyr og stikkrenner.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og VA-planar og i store byggeprosjekt, skal det utarbeidast eigen rapport av fagkunnig føretak om flaumfare, overvatn, overvassnett og flaumvegar og dimensjonering av røyr og stikkrenner. 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 tilgjengeleg temakartgrunnlag nyttast.

Det skal ved byggesak dokumenterast at eigedomen ikkje er utsett for flaumfare.

1.4 Vatn og avlaup

Heimel: PBL §11-9 nr 3 og 18-1.

I område der det er bygd ut kommunalt vatn og avløp er det krav om tilkopling til dette jf. PBL §27-1 og 27-2. PBL 27-1 og §27-2 om vassforsyning og avløp gjeld og for fritidsbusetnad jf. PBL §30-6.

Det skal nyttast felles løysingar for vatn og avløp der det ikkje er offentleg VA-nett, om ikkje noko anna går fram av handlingsplan for spreidd avløp.

Tekniske løysingar skal utførast i samsvar med VA-norm for Øystre Slidre kommune, ev. i samsvar med vasstandard.no, vedteke på det tidspunktet for søknad om ramme- eller eitt-trinnsløyve.

1.5 Tilrettelegging for leike- og uteareal

Heimel: PBL §11-9 nr.4 og nr 5.

Ved planlegging av byggeområde for bustader, fritidsbustader og tenesteyting skal trafikksikker tilkomst til fots til stig- og løypenett, naturområde og leikeområde sikrast. Ved tung utbygging knytt til fritidsbustader skal det også setjast av areal til opphaldsareal ute, i nærleiken til utbygginga. Reguleringsplan skal ha føresegner knytt til dette. Stigar og løyper skal planleggast for lett tilgang frå nærliggande byggeområde.

I byggeområde for bustader skal leike- og opphaldsareal opparbeidast før nye bustader blir tekne i bruk. Reguleringsplanane skal ha rekkefølgjeføresegn knytt til desse. Leike- og opphaldsareal ute skal vere minst 20% av bruksarealet av utbygd areal. Leike- og opphaldsareal skal vurderast utifrå terreng, støy, lys og trafikktryggleik.

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

1.6 Universell utforming

heimel: PBL §11-9 nr 5, jf. §1-1.

Universell utforming skal liggje til grunn ved utforming av gangvegstruktur, utomhusareal og ved tilkomst til bygg; spesielt i bustadområde, sentrumsområde, forretningsområde og fritids- og turistområde. Uteromma bør leggast til rette for alle brukargrupper uavhengig av funksjonsnivå. I tillegg til fysisk utforming med tanke på stigningsnivå bør det i dette området liggje føre planar som omfattar mellom anna skilting, merking, ledeliner, landemerke, belysning, dekketypar, kryssingspunkt med bilveg og plan for vedlikehaldsnivå.

Ved all planlegging og utbygging innanfor tettstaden Heggenes og innanfor sentrumsområde for Beitostølen skal det gjerast greie for korleis det er teke omsyn tilgjenge for alle og universell utforming. Nye bygningar og anlegg skal gjevast universell utforming i samsvar med teknisk forskrift eller strengare føresegner i reguleringsplanar. Innanfor kvart byggeområde skal det setjast av nok areal for å få gode uterom, og uterom med tilstrekkeleg og tilgjengeleg opphaldsareal, vrimleareal og møteplassar.

1.7 Solenergianlegg

Heimel: PBL § 20-1 bokstav f.

Vi ønskjer å leggje til rette for solenergi som ei viktig fornybar energikjelde. Solenergianlegg som solcelle- og solfangaranlegg er ein bygningsteknisk installasjon og er søknadsplikt jf. plan- og bygningslova § 20-1 bokstav f. Jf. SAK 10 § 4-1 bokstav e, kan installering og endring av slike anlegg i eksisterande byggverk innanfor ein brukseining eller branncelle, vurderast som ein enkel installasjon og er unntatt frå kravet om søknadsplikt.

Etablering av mindre solenergianlegg som ikkje er søknadspliktig jf. SAK 10 § 4-1 bokstav e, kan etablerast uavhengig av krav i reguleringsplan til material på tak, føresett at anlegget blir tilpassa

bygget sin form og karakter. Anlegget skal monterast plant med tak eller fasade. Eksponering og refleksjon skal vere minst mogleg og anlegget skal ikkje vere visuelt uryddig.

Etablering av solenergianlegg er søknadspliktig når:

- Bygget har kulturminneverdi som ikkje er formelt avklara (SEFRAK-registrert)
- Bygget ligg nord og aust for utbyggingsgrensa. Område med særlege kvalitetar som for eksempel bygg i fjellområda, eller områder der fleire bygg har arkitektonisk uttrykk.
- Bygg som ligg i strandsone. I desse tilfella må det vurderast om tiltaket vil virke dominerande.
- Solenergisystem som vert montert frittståande på tak eller fasade (ikkje plant med takflate eller fasade) og bakkemonterte anlegg for ei bueining.
- Der det kan vere fare for nedfall på offentlege areal, som fortau, felles inngangar og liknande.
- Der solcelleanlegget kan ha verknad for branntryggleiken.

Ved etablering av større anlegg, for eksempel bakkemonterte anlegg, er det krav til reguleringsplan.

1.8 Byggeskikk

Byggeskikk gjeld både bygg og anlegg. Nokre bygg og anlegg har viktige samfunnsmessige funksjonar, og kan utformast som signalbygg.

Bygg og anlegg skal tilpassast terreng og eksisterande bygningsmiljø.

1.9 Naturmangfald

1.9.1 Myr/karbonrike areal

Myr og skog med høg bonitet er særleg karbonrike naturtypar. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelsen eller funksjonen til desse naturtypane skal ein søke å unngå, men skal vurderast i kvart tilfelle. Ved detaljplanlegging av byggeområde, vegtrasear og annan teknisk infrastruktur skal ein så langt som det er rasjonelt unngå inngrep som vil drenere myrer eller føreset masseutskifting i myr.

Nedbygging av myr som inneber frigjeving av karbonlageret i myra eller tap av viktige naturtypar er forbode. Forbodet omfattar ikkje naudsynt vedlikehald av etablerte tiltak eller etablering av samfunnskritisk infrastruktur. Tiltakshavar skal dokumentere djupna av myrene der det blir planlagt inngrep. Dersom det blir gjort tiltak i myr, skal det gjennomførast kompenserande tiltak.

1.9.2 Utgreiing om naturmangfald

Konsekvensutgreiingar skal gje eit tilfredsstillande grunnlag for å vurdere og vektlegge føresegnene i naturmangfaldlova §§ 8 til 12, jf. naturmangfaldlova § 7. Dersom planvedtaket gjeld naturtypar som er trua eller nær trua på Norsk raudliste for naturtypar 2011, har kommunen eit særleg ansvar for at prinsippa i §§ 8-12 naturmangfaldlova vert lagt større vekt på.

1.10 Fortetting

Vi ønsker å leggje til rette for fortetting i eksisterande område for bustader og fritidsbustader og arealeffektiv utnytting av nye område, då det vil bidra til ein effektiv arealbruk med reduserte

miljøverknader. Fortetting kan skje gjennom ny reguleringsplan eller ved byggesakshandsaming for dei tiltaka som fell inn under punkt 2.3.1. Fortetting er mest aktuelt i sentrumsområda. I tillegg kan det vurderast fortetting i andre deler av kommunen, men då blir det ikkje tillat bygg høgare enn tre etasjar.

Ved nye reguleringsplanar skal fortettingspotensialet ut over tal einingar som er vist i plankartet vurderast.

Ved fortetting gjeld følgjande føresegner:

- *Nye bygg skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø, terreng og landskap. Det skal takast omsyn til kvalitetar ved byggjeskikk og landskap m.a. ved at lokalt særpreg og tradisjon vert vareteke i bygningsstruktur og -utsjånad.*
- *Sti- og løypenett ut til friluftsområde skal sikrast.*
- *Handtering av overvatn skal, så langt det let seg gjere, handterast lokalt og opent.*
- *Fortetting skal gje høg kvalitet både på bygningar og omgjevnadar.*
- *I område kor det vert opna for høgare bygg enn det som er i området skal det gjennomførast utgreiingar om m.a. korleis utbygginga vil påverke visuelle kvalitetar og viktige sikteliner.*

1.11 Lysforureining

Ved lyssetting skal mengde lysforureining avgrensast. Før ein installerer lys skal ein tenkje over nytteverdien. Belysninga skal vere retta nedover og berre mot området som treng det. Bruk så låge lysnivå som mogleg og unngå blending. Bruk lysstyringsutstyr som tidsbrytarar eller rørsledetektorar for å sikre at lys er tilgjengeleg når det er naudsynt, dempa når det er mogleg, og slått av når det ikkje trengst.

Rettleiaren frå organisasjonen "Bevar mørket" kan nyttast.

Belysning skal ha fargetemperatur på 3000K eller varmare. Armatur skal vere godt avskjerma mot himmelen med 0% lys over armaturen si horisontallinje.

Fritidsbustader skal ha lysstyringsutstyr som tidsbrytarar eller rørsledetektorar for å sikre at lys er tilgjengeleg når det er naudsynt, dempa når det er mogleg, og slått av når det ikkje trengst.

Føresegner til lyssetting skal vere utarbeidd i kvar einskild reguleringsplan for bustad og fritidsbustad.

1.12 Krav om plan for redusert klimabelastning

Heimel: PBL §11-9 nr. 6 og 8.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for utbygging til næringsføremål, offentleg føremål og ved planlegging av utbygging av fleire enn 5 eller meir enn 600 m^2 bu- og fritidseiningar, skal det gjerast greie for val av materialar og tekniske løysingar, med tilhøyrande energi- og klimagassbudsjett. Utgreiinga skal vise på kva måte utbygginga bidreg til målsetninga om eit meir klimanøytralt samfunn.

1.13 Skilt og reklame

Det skal vere samsvar mellom skilt/reklame og verksemda i bygningen. Heildekkande folie med reklame på glasflater eller takreklame med silhuettverknad er ikkje tillat. Lysstyrken i belyste skilt skal tilpassast omgjevnadene.

Skilt, markiser og andre innretningar ut over fortau og annan offentleg grunn må ikkje hindre ferdselen eller vere til fare for omgivnadane. Fri høgde under uthengsskilt må vere minst 3,5 meter og framspringet kan maksimalt vere 0,8 meter.

1.14 Utvalde naturtypar

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjerast greie for om planområdet kjem i konflikt med utvalde naturtypar, jf. forskrift om utvalde naturtypar etter naturmangfaldlova §3.

Områder med utvalde naturtypar skal regulerast til «5100-LNFR».

Det skal regulerast inn sikringssoner mot nedbygging, hogst og etablering av infrastruktur rundt område med utvalde naturtypar.

2 Reguleringsplanar og plankrav

2.1 Reguleringsplan skal gjelde

heimel: PBL §1-5 2.ledd & §11-8 bokstav f

Føresegner og retningsliner i kommuneplanen skal supplere vedtekne regulerings- og byggeplanar.

Reguleringsplanar som er vedtatt før vedtak av arealdelen av kommuneplanen gjeld så langt dei ikkje er i strid med føresegnene i arealdelen av kommuneplanen. Ved motstrid mellom reguleringsplan og arealdelen av kommuneplanen når det gjeld arealføremål og utnyttingsgrad, går reguleringsplan framfor arealdelen av kommuneplanen. Der reguleringsplan ikkje har føresegner om forhold som er regulert i arealdelen av kommuneplanen, gjeld arealdelen av kommuneplanen.

Område der eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra er synt som detaljeringssone (H910), og gjeld følgjande planar:

201910	*Beitostølen sentrum*	*Detaljregulering*	*Endeleg vedtatt arealplan*	*17.12.2020*
U46	*Bevaring av Litunet*	*Eldre reguleringsplan (1985)*	*Plan endeleg vedtatt*	*06.10.2005*
U49-2	*Valdresflye Vandreheim*	*Eldre reguleringsplan (1985)*	*Plan endeleg vedtatt*	*28.01.2010*

B62	*Beitostølen Helsesportsenter*	*Eldre reguleringsplan (1985)*	*Plan endeleg vedtatt*	*28.01.2010*
B25-2	*Beitostølen skistadion og konkurranseløyper*	*Eldre reguleringsplan (pbl 1985)*	*Plan endeleg vedtatt*	*25.05.2007*

Tabell 1: Planar som framleis skal gjelde uendra.

2.2 Reguleringsplanar som vert oppheva

Følgjande reguleringsplanar vert oppheva som følgje av vedtak arealplanen:

Namn på reguleringsplan
A01 - Fjell – Dispensasjonsgrense fjell
A02 – Kommunedelplan for Beito-, Beitostølen- og Garliområdet
A04 – Kommunedelplanen for Heggenes - Moane
A05 – Kommunedelplanen for Rogne sør
B25 Beitostølen konkurranseløyper Liahøvda
B40 Stølslie II
H01 Heggenes-Storefoss
H08 Gangveg - Sjukeheimen
H12 Raudbrøtmoen industriområde
R01 Krøsshaugen
U54 Vestsidevegen
U03 Tåbakke
U05 Pipesteinhaugen
U14 Blilie
U43 Rjupa rasteplass
U55 Fv. 289 Røyne-Ødegård
B18 Beitostølen alpinområde
U13 Murkhøvd

Tabell 2: Reguleringsplanar som vert oppheva som følgje av arealplanen.

2.3 Plankrav

Heimel: PBL §11-9 nr.1 og §11-10, nr 1

I område sett av til bebyggelse og anlegg, samferdselanlegg, sentrumsføremål, næring og teknisk infrastruktur kan tiltak ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. PBL kapittel 12. Tiltak på andre område, inkl. masseuttak i LNFR-område, enn noverande byggeområde for bustader og fritidsbustader krev også reguleringsplan.

2.3.1 Unntak frå plankrav:

I område satt av til byggeføremål er følgande tiltak unntatt frå kravet om reguleringsplan, forutsett at tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegn:

a) Private/offentlege godkjente reinseløysingar.
b) Riving av bygningar og anlegg, med unntak der bygningar og anlegg er regulert til bevaring.
c) Fortetting ved deling av tomter til bustad og fritidsbustad. Tomter over 2 daa som er regulert i reguleringsplan eller er merka som byggeområde i arealdel til kommuneplan kan delast etter søknad når følgjande vilkår er til stades:

- *Det er ein føresetnad at arealet er eigna til deling og kan få godkjent vegløysing.*
- *Ei deling må ikkje vera i strid med plan- og bygningslova eller teknisk forskrift eller med nasjonale, regionale eller kommunale føringar.*
- *Det må vera godkjent VA-løysing i området.*
- *Det er sikra trygg veg for gåande og syklande til skule/busstopp.*

Tomter nord og aust for utbyggingsgrensa kan ikkje delast.

d) Ikkje søknadspliktige tiltak i form av terrasse og uthus/tilbygg på inntil 15 m^2 på eksisterande fritidsbustadeigedomar i gjennomføringssonene. Tiltaket må vera innafor utnyttingsgrad for byggeområde i arealdelen, og ikkje vera til hinder for framtidig plan.

e)Tiltak som fell inn under pkt. 4.2.2, 4.2.3 og 4.3.3 i desse føresegnene.

f) Tiltak etter § 20-4 i plan og bygningslova.

Ved dispensasjon frå plankravet eller ved fortetting i samsvar med punkt c og d, vil deltaking i fellesgodefinansiering bli søkt sikra på lik linje med utbyggingar som er heimla i reguleringsplan/utbyggingsavtale, jf. punkt 4.1.1 i føresegnene.

3 Bruksendring

Fritidsbustader som ligg i nærleiken av eksisterande busetnad kan bli varig eller midlertidig bruksendra til bustad gjennom dispensasjonshandsaming under føresetnad av at fylgjande krav er oppfylt:

- Avkøyringsløyve frå offentleg veg eller løyve til utvida bruk som sikrar tilgjenge for utrykkingskøyretøy.
- Det er sikra trygg veg for gåande og syklande til skule/busstopp.
- Etablering eller utbetring av eksisterande veg fram til fritidsbustaden skal ikkje leggje beslag på dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNFR-område er søknadspliktig både etter PBL og jordlova.
- Fritidsbustaden kan bli tilkopla offentleg vatn og avlaupsnett eller utsleppsløyve for separat avlaupsanlegg tilpassa heilårsbustad kan bli gjeve. Vatn og avlaup skal vere sikra i samsvar med PBL §27-1 og §27-2.
- Fritidsbustaden skal liggje utanfor kartlagde støysoner, jf. retningsliner
- Anna relevante krav frå forskrift og lovverk.

4 Område for bebyggelse og anlegg

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

4.1 Generelt

Ved regulering og vesentleg utviding av bruk vil vi krevje ei vurdering av dei trafikale verknadene for alle trafikkgrupper.

4.1.1 Krav om utbyggingsavtale

Heimel: PBL §17.

Kommunen vil setje som krav at det skal liggje føre utbyggingsavtale i samband med godkjenning av reguleringsplan for utbygging av område for fritidsbusetnad, sentrumsføremål og fritids- og turistføremål.

Hovudprinsipp for deltaking i fellesgodefinansieringa går fram av kommunestyresak 64/20.

For planar der det ikkje er behov for å avklare ansvar for realisering av planen eller deltaking i fellesgodefinansiering vert det ikkje stilt krav om utbyggingsavtale som del av ein reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler kan nyttast i heile kommunen innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades (jf. PBL §§ 17-2 og 17-3). Under planarbeid for eit område kan det gjerast meir spesifikke vedtak om innhaldet i ein utbyggingsavtale (jf. PBL § 17-1).

Utbyggingsavtaler kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:

- Veg – veganlegg, inkl. gang- og sykkelveg.
- Stiar og løyper og etablering av andre fellesgode.
- Anlegg for vatn, avløp og renovasjon.
- Parkeringsanlegg og parkeringsordningar med vilkårsparkering.
- Torg, parkar, friområde, friluftsområde og andre allment tilgjengelege område.
- Universell utforming av tiltak.
- Klima- og miljømessig forsvarleg utbygging av området.
- Kompenserande tiltak ved utbyggingar som har negative verknader for natur eller landbruket, til dømes restaurering av natur, nydyrking ved tap av matjord, gjerding/Nofence-løysingar eller andre konfliktdempande tiltak mellom beitebruk og friluftslivet m.m.
- Forkjøpsrett.

Bustadpolitiske tiltak: Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene ved ei utbygging eller der kommunen ønskjer å stille krav om tal bustader eller utforming av bustadene (jf. PBL § 17-3).

4.1.2 Utnyttingsgrad, høgd og terrenginngrep

Utnyttingsgraden skal bli fastsett i reguleringsplan, og kan variere innan ulike areal innan eit planområde. Utnyttingsgrad blir rekna i %-BYA i samsvar med teknisk forskrift, i gjeldande teknisk forskrift til PBL. Parkeringsplassar blir rekna med i BYA også i område utan veg.

Mange stader er byggeområda for noverande byggeområde mindre enn dei aktuelle eigedomane. Dette kan skuldast avstand til vassdrag, nærleik til kulturminne, viktig naturtype, dyrka mark, reell skredfare eller at tomta er større enn tre daa. Bygg kan ikkje førast opp utanom avsett byggeområde.

Høgd

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

Terrengbehandling/terrenginngrep

Inngrep i terreng skal utførast så skånsamt som mogleg og avgrensast til det som er nødvendig for plassering av bygningar og biloppstillingsplass. Det er eit mål at bygningane skal tilpasse seg terrenget og ikkje omvendt. Mest mogleg av eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

4.1.3 Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg

Heimel: PBL § 27-5 og 11-9 nr 3

*Innanfor konsesjonsområde Beitostølen, jf. punkt 14.1.4. skal det leggast til rette for at alle bygg over 50m^2 BRA med rom for varig opphald **kan** ha vassboren fjernvarme.*

Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg:

a) Alle nye bygg og tilbygg over 150 m^2 BRA og bygningar som skal byggast om over 200 m^2 BRA som ligg nærmare enn 125 meter frå næraste etablerte fjernvarmeleidning innanfor konsesjonsområdet for fjernvarme på Beitostølen, jf. grense i plankartet, skal koplast til fjernvarmeanlegget.

b) Alle nye bygg og tilbygg over 250 m^2 BRA eller der summen av fleire enkelttiltak/einingar i same prosjekt går over 350 m^2 BRA, som ligg nærmare enn 200 m frå næraste etablerte fjernvarmeleidning innanfor konsesjonsområdet for fjernvarme på Beitostølen, jf. grense i plankartet, skal koplast til fjernvarmeanlegget.

c) Bygg som fell inn under arealdefinisjonen etter bokstav a) og b) må installere internt fordelingsnett for vassboren varme og varmtvatn slik at bygg og anlegg fullt ut på ein rasjonell måte, kan dekke sitt varme- og varmtvatn med fjernvarme eller annan vassboren, fornybar varmekjelde.

4.1.4 Parkering

I forslag til detaljreguleringsplanar og ved søknad om rammeløyve skal det vera gjort greie for korleis kravet til oppstillingsplassar for bil er løyst. Dersom summen av utrekna krav til parkeringsplassar for ein eigedom ikkje er eit heiltal, blir tal parkeringsplassar avrunda oppover til næraste heiltal. Det vert stilt følgjande krav til parkeringsplassar:

Bustader – 2 plassar per eining.
Fritidsbustader – 2 plassar per eining

For andre bygg gjeld følgjande:

Leilegheitsbygg – differensiere utifrå størrelse

Hotell og overnattingsstad – 0,5 plasser per gjesterom

Serveringsstader 0,3 plass per. sitteplass. Forretning 1 plass per 33 m^2 til 66 m^2 BRA forretningsareal. Det kan gjerast individuelle vurderingar i høve til samtidig bruk m.a. for forretningar og restaurantar.

Det skal setjast av plass for sykkelparkering. Omfanget vert vurdert i den einskilde saka.

Minst 10% av parkeringsplassane skal vera HC-plassar.

For kvar parkeringsplass skal det setjast av minst 18 m^2. Arealet skal trekkast frå BYA uavhengig om det er veg til tomta.

Frikjøp

Frikjøp av parkering er ei ordning der kommunen og utbyggar inngår ei avtale som fritek utbyggar frå å etablere parkeringsplassar i samsvar med parkeringskravet. Ordninga er frivillig og kommunen har ikkje moglegheit til å påleggje utbyggar ein frikjøpsavtale. Utbyggar har heller ingen rett til å inngå frikjøpsavtale. Vel kommunen å inngå ein frikjøpsavtale skal inntektene frå ordninga nyttast til opparbeiding av parkeringsanlegg, jf. PBL. §28-7.

4.1.5 Snødeponi

Reguleringsplanar skal i kart eller føresegner syne korleis snø skal deponerast.

Forureining frå brøyta snø som medfører nemneverdig skade eller ulempe for miljøet, krev løyve etter forureiningslova for å kunne skje lovleg.

- Snø som blir lagt opp på same eigedom som snøen kjem frå, vil normalt ikkje ha behov for løyve.
- Ikkje godkjente snødeponi må søkje om løyve til å oppretthalde desse deponia etter forureiningslova.
- Dumping eller deponering av snø kan vere i strid med forureiningslova § 7, plikt til å unngå forureining og §28, forbod mot forsøpling. Handtering av overskotssnø kan utløyse krav om løyve etter forureiningslova viss tiltaket medfører fare for forureining. Statsforvaltaren har myndigheit til å gje løyve etter forureiningslova §11 eller gjeldande paragraf.
- Både permanente og midlertidige snødeponi må vurderast etter PBL. Arealbruken kan handsamast som ein dispensasjon, men helst etter reguleringsplan eller i kommuneplanen sin arealdel. Eit løyve til arealbruk frå kommunen må føreliggje før Statsforvaltaren kan handsame ein søknad etter forureiningslova.

4.1.6 Krav til renovasjon og avfallshandtering

Det skal bli gjort greie for avfallshandtering i byggesøknader og reguleringsplanar. Det skal setjast av tilstrekkeleg med plass til renovasjonspunkt innan kvart reguleringsplanområde. Plassane skal vere minimum 500m^2 store og plassert på avskjerma plassar ved inn-/utkøyring av områda.

For ny bebyggelse, bruksendring eller ved rehabilitering av eksisterande bebyggelse, skal det vere avfallsløysingar som fremmar avfallsminimering, ombruk og gjenvinning. Det skal leggjast til rette for kjeldesorteringsløysingar.

Næringsavfall må oppbevarast i lukka og avstengde rom før levering til gjenvinning eller sluttbehandling. Næringsavfallet skal i størst mogleg grad kjeldesorterast, og næringsverksemda må sikre at avfallet ikkje fører til luktplager eller at avfallet er tilgjengeleg for mus, rotter og andre dyr.

4.1.7 Brannberedskap

Teknisk forskrift set krav til tilgang og nærleik for brannvatn. Dimensjonering av leidningsnett fram til brannhydrant skal vera tilstrekkeleg for sløkkevatn. Ved bygging av vegar, kulvertar og bruer skal ein sjå til at utrykkingskøyretøy skal kome fram og ved planlegging av vegstrukturen skal ein ta omsyn til brannvesenet si innsatstid, jamfør gjeldande lovverk og forskrifter.

4.1.8 Massehandtering

Reguleringsplanar skal gjera greie for tiltak for å redusere terrengbearbeiding og masseforflytting og for å leggje til rette for ombruk av masser. Tiltak som krev tilkøyrde masser skal nytte naturlege, reine masser med dokumentert opphavsstad. Overskotsmasser som inneheld framande arter, skal leverast til godkjent deponi eller deponerast på staden. Forureina masser er næringsavfall som skal leverast til godkjent mottak.

Masseuttak og deponering av masser skal berre gå føre seg i områder regulert til føremålet. Drift av anlegget skal til ei kvar tid vere i samsvar med gjeldande forskrift og lovverk.

Alle masseuttak med uttak over 500 m³ skal meldast Direktoratet for mineralforvaltning, som kan krevje driftsplan før uttak blir sett i gang, jf. § 42 i minerallova. Alle masseuttak med eit samla uttak større enn 10 000 m³ krev driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Det inneber også driftsplan som skal godkjennast av direktoratet.

Alle typar anlegg eller verksemd som skal ta i mot reine jord- og steinmassar, frå fleire eksterne kjelder, må søkje om særskild løyve til denne verksemda etter forureiningslova. Kravet omfattar og aktørar som allereie driv slik verksemd.

Mellomlagring av masser i samband med byggeprosjekt er berre tillate på godkjente mottak for massedeponering, eller mellombels på den aktuelle utbyggingstomta/utbyggingsområdet.

Ved tiltak nær vatn/vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning av partiklar.

4.2 Bustader

4.2.1 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, liggje føre grunneigaravtale eller organisasjonsform som gjer at teiggrenser ikkje har betydning for lokalisering av føremål i planen, jamfør PBL § 11-8 e).

Tak skal vera utført i skiferstein, shingel som ser ut som skifer, betongstein eller stålplater som ser ut som betongstein, tre eller torv. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal føresegn som gjev løyve til å føre opp solceller vurderast.

Eksponeringa og fjernverknaden skal vurderast.

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

Det vert ikkje gjeve føringar i arealplanen for taktype (saltak eller pulttak) eller takvinklar.

Rekkefølge-føresegn 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.

Før bygging i området B-22-8 skal G/S-Lidar vere opparbeidd.

Nybygg og tilbygg til eksisterande fritidseigedomar/næringseigedomar i område BS-26-10 er ikkje tillate med mindre eigedomane blir omdisponerte til bustad. Ved å disponere om til bustad kan nybygg og tilbygg til eksisterande einingar skje innan dei rammer som gjeld.

Før område B-3-3 kan takast i bruk til bustadføremål, skal Robølsvegen vere lagt om i samsvar med planen.

4.2.2 Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom

Desse føresegnene gjeld areal avsett til noverande byggeområde for bustader, dvs. eksisterande enkelttomter avsette til byggeområde.

Oppmålte eigedomar er merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Eigedomar som ikkje er oppmålt er merka med ein figur med farge som syner at det er byggeområde. Eigedomar med punktfeste er definert som 1 dekar.

Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det stilt krav om digital oppmåling jf. plan- og bygningslova § 21-4.

Nybygg innan følgjande rammer, inkludert 36 m^2 areal til biloppstillingsplass, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:

- *I byggeområde mindre enn 1 daa: 30 % BYA.*
- *I byggeområde mellom 1 og 1.67 daa: 350 m^2 BYA.*
- *I byggeområde større enn 1,67 daa: 400 m^2 BYA.*

Maksimal mønehøgd, målt over gjennomsnittleg nivå av opphavleg terreng før eventuell fylling er 9 meter. Tak skal vere tilpassa omkringliggande bygg.

I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje setjast i verk før tiltaket er avklart med kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune.

Takvinkel mellom 10^0 og 35^0 er retningsgjevande for skråtak.

4.2.3 Noverande bustadområde, andre

Dette gjeld eksisterande bustadfelt **utan** gjeldande reguleringsplan.

Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det stilt krav om digital oppmåling jf. plan- og bygningslova § 21-4. Nybygg innan følgjande rammer kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan: BYA =

30%, men maksimalt 400 m^2 BYA inkludert areal til utandørs biloppstillingsplass. Maksimal takhøgd er 9 meter. Tak skal vere tilpassa omkringliggande bygg.

Takvinkel mellom 10 og 35^0 grader er retningsgjevande for skråtak.

4.3 Fritidsbustader

4.3.1 Framtidige fritidsbustadområde

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

Utnyttingsgraden i felt for tradisjonelle tomter i tilknyting til etablerte fritidsbustadområde er 18 % BYA inkludert areal til utandørs biloppstillingsplass. I andre områder er utnyttingsgraden 18 – 25 % BYA.

For felt med tun-løysingar eller andre tette utbyggingsformer, skal høgare utnyttingsgrad vurderast i reguleringsplanarbeidet. Der det ligg til rette for det kan parkering skje under bakkenivå. Då tel ikkje parkeringsarealet i BYA.

4.3.2 Utforming av byggverk – rettleiing til reguleringsplan.

Retningsliner ved utarbeiding av reguleringsplan:

- Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 grader og 36 grader.
- Mindre uthusbygg og liknande, kan ha pulttak med vinkel på 12 til 22 grader.
- Taktekkinga skal vere torv, tre, skifer eller shingel. Hovudmøneretninga på fritidsbustaden skal liggje tilnærma parallelt med terrengkotene.
- Flaggstenger/portalar er ikkje tillate. Portstolpar skal ikkje vere høgare enn 2 meter over vegbanen.
- Solcellepanel er tillate, så lenge materialval og plassering gjer dei lite synlege.
- Privatiserande tiltak som stabbesteinar nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak som kan avgrense ferdsel gjennom områda/tomtene er ikkje tillate.

Som grunnlag for reguleringsplanar og for større byggesaker for bygningsprosjekt krev kommunen at det blir utarbeidd digitale 3D-modellar der omfang av bygningar og andre installasjonar samt vegetasjonsskjermar blir visualisert.

Innanfor kvart einskild utbyggingsområde for fritidsutbygging kan det vera ulike stilar, men innanfor nærare avgrensa delområde vert det stilt krav om samanfallande stil.

Med «stil» meiner vi hovudgruppene:

- Laft og stav-laft
- Tradisjonell hytte med panelkledning
- Moderne hytte med stein, betong og glas

<u>Rekkefølgjeføresegn for framtidige fritidsbustadområde</u>

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 meter og ikkje meir enn 50

høgdemeter frå noko punkt i byggeområdet i reguleringsplanen til eksisterande skiløype eller skiløype i reguleringsplan.

4.3.3 Bygging av gjestehytte på regulert hyttetomt.

I reguleringsplanar som ikkje opnar for fleire hytter på kvar tomt, kan det byggast ei hytte, ei gjestehytte (anneks) og eit uthus/garasje på kvar tomt. Gjestehytte kan vera på inntil 40 m^2. Gjestehytta skal underordne seg hytta, og vera vesentleg mindre i areal. Ei gjestehytte vert ikkje rekna som eige bueining, og vil difor ikkje medføre krav om ekstra parkeringsareal. Rom for varig opphald er tillate berre i hytte og gjestehytte. Alle gjestehytter må koplast til godkjent VA-løysing.

4.3.4 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

Desse føresegnene gjeld areal avsett til noverande byggeområde for fritidsbustader, dvs. eksisterande enkelttomter avsette til byggeområde.

Oppmålte eigedomar er merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Eigedomar som ikkje er oppmålt er merka med ein figur med farge som syner at det er byggeområde. Eigedomar med punktfeste er definert som 1 daa.

Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det ved eit ev. løyve stilt krav om digital oppmåling av eigedomen tiltaket er plassert, jf. plan- og bygningslova § 21-4 sjette ledd.

Maksimal mønehøgd er 5,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng før ev. fylling. Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20^0 og 35^0. Garasje skal ha maksimal mønehøgd 4,5 meter. I område med nemninga «H» skal maksimal mønehøgd vera 4,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng.

Nybygg innan følgjande rammer, inkludert 36 m^2 til biloppstillingsplass eller garasje der det høver, 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. Ingen enkeltbygg over 140 m^2*
- *I byggeområde større enn 1,25 daa: 200 m^2 BYA. Ingen enkeltbygg over 140 m^2*

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

4.3.5 Gjerde

For å redusere konfliktane mellom utbyggingsinteressene og dyrehald, skal det ved handsaming av reguleringsplan for eit område takast stilling til om det skal førast opp gjerder rundt utbyggingsområdet eller delar av utbyggingsområdet.

Der det er naturleg i høve til avstand mellom tomter kan fleire eigedomar gjerdast inn samla etter godkjenning frå kommunen. Der det ikkje er aktuelt å gjerde inn fleire tomter samla, kan grunneigar gjerde inne inntil 500 m^2 (eks. bygd areal) rundt bygningar på einskildtomter med gjerder av tre.

Ved oppsetting er av gjerder rundt einskildtomter skal det vera tregjerder med grinder som slå utover. Oppføring av elektrisk gjerde er forbode. Gjerder skal ikkje setjast opp slik at det skaper tronge

korridorar for beitedyr. Det er grunneigar si plikt å vedlikehalde gjerdet, for å unngå skadar på bufe. Kommunen kan pålegge riving av gjerder som er til fare for bufe.

4.3.6 Føresegner for særskilte område

Områda FR-2574 og FR-610 i Gravfjellet og områda FR 573-100, FR 164-30F, FR 312-75, FR823-30F, FR-94-15F, FR-172-15F, FR-217-10F og FR-225-60 i Javnlie og FR-8 ved Rolistølen kan ikkje regulerast før kommunedelplan for naturmangfald er vedteken eller det vert gjennomført ei uavhengig naturkartlegging av området.

4.4 Sentrumsområda

Sentrumsområde for Heggenes og for Beitostølen er vist på plankartet.

Sentrumsområda skal planleggast med universell utforming som prinsipp.

Innanfor sentrumsområde for Heggenes gjeld følgjande føresegner:

- *Butikkar og anna privat tenesteyting skal lokaliserast til eksisterande bygningar eller i nye utbyggingsområde innanfor ein avstand på maks 400 meter frå torget i Heggenes (området mellom Helsetunet og Coop). Innanfor dette området vert det også tillate med ny bustadbygging med tett utnytting. Det vert ikkje gjeve løyve til støyande eller skjemmande næringsverksemder i dette området.*
- *Lokalisering av nye offentlege helsetenester skal skje i nærleiken av Helsetunet.*
- *Området ved ØSUS skal nyttast til skuleføremål og aktivitetar som naturleg knyter seg til det, t.d. nærmiljøanlegg, idrettsanlegg, «ungdoms»-park.*
- *Furustrand skal bevarast og utviklast som det sentrale friområdet. Mest mogleg av området sin eigenart, m.a. vegetasjon og landskap, skal bevarast.*
- *Ved utbygginga nye område skal det sikrast tilkomst til nærfriluftsområda.*
- *Ved utbygging av nye område innanfor tettstadgrensa som nyttar dyrkamark skal dette kompenserast med tilsvarande auka nydyrking i kommunen.*

Innanfor tettstadgrensa for Beitostølen gjeld følgjande:

- *Offentlege uterom og møteplassar med god kvalitet skal sikrast og vidareutviklast, m.a. på Bergojordet og Liastølen. Dette er særleg viktig i tett utnytta område og i handelsområde. Det gjeld også utanfor sentrumsområdet.*
- *Sti- og løypenett gjennom heile tettstaden og ut til friluftsområda skal sikrast.*
- *Det skal sikrast ein gjennomgåande grøntstruktur nord-sør som ein viktig del av landskapsbiletet og for å sikre bruksfunksjonar og økologiske funksjonar.*
- *Ved ny regulering vert det stilt krav om minimum utbygging av BRA. For leilegheitsbygga i tettstadgrensa kan BYA vera inntil 40 %.*
- *Byggjehøgda kan innanfor tettstadgrensa vera på inntil 3 etasjar.*
- *Kommunen kan opne for ei avgrensa handel og næring utanfor sentrumskjernen som er tilpassa behovet lokalt dersom det ikkje verkar negativt på sentrumsfunksjonane i sentrumskjernen.*

- *I samband med områderegulering for Størrtjdnlie skal det sikrast tilstrekkeleg med grøntkorridorar, og det skal vurderast om desse korridorane også kan tene som framtidig trasé for heis*
- For fjelldestinasjonar er det ein samanheng mellom bygningstype som blir bygd og utvikling av området sin identitet og attraktivitet. Framtidige reguleringsplanar og handsaming av saker etter PBL skal bygge opp om ein typologi som gir Beitostølen sentrum ein identitet, jf. moglegheitsstudien frå arkitekthøgskulen i Oslo.

Innanfor sentrumsområdet for Beitostølen gjeld følgjande:

- *Byggjehøgda kan innanfor sentrumsområdet vera på inntil 5 etasjar. Bygningane skal plassert godt inn i landskap og terreng. Bygningane og omgjevnadane skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet.*
- *Innanfor sentrumsområdet skal fortetting skje i utvalde område og det skal fortettast med kvalitet, jf. føresegner* om fortetting med kvalitet i kommunen.
- *Det vert sett krav til utforming av nye bygningsstrukturar og uterom, og nye strukturar skal ta omsyn til lokalt særpreg, , jf. føresegner* om fortetting med kvalitet i kommunen.
- *I fortetta og høgt utnytta område skal det opparbeidast gode offentlege møteplassar og gode uterom mellom husa.*
- *Handels- og næringsfunksjonar kan etablerast i utvalde område innanfor sentrumsområdet, så lenge det ikkje konkurrerer med sentrumskvalitetane i sentrumskjernen.* Det kan t.d. gjelde funksjonar som høyrer til etablering av eit nytt sentrumsnært hotell i Størrtjednlie-/Menkeliområdet. Det gjeld òg allereie eksisterande handel og næring som er etablert innanfor sentrumsområdet.
- *Det skal etablerast ski inn – ski ut der det er tilgjengeleg areal for det.*
- *Det skal ved nye reguleringar setjast krav om at hushaldningsavfallet frå fritidsbustader og bustader skal oppbevarast innomhus eller i nedgravne løysingar utomhus. Næringsavfall skal også oppbevarast innomhus eller på andre måtar skjult frå det offentlege rommet.*
- *Ved ny regulering kan krav til parkeringsdekking bli sett lågare enn parkeringsnormene i KPA og parkeringa skal løysast ved parkeringsanlegg under bakken eller ved frikjøp frå parkeringskravet.*
- *Handtering av overvatn skal, så langt det let seg gjere, handterast lokalt og opent, og skal inngå i offentlege grøntstrukturar.*

Innanfor sentrumskjernen på Beitostølen gjeld i tillegg følgjande:

- *Innanfor sentrumskjernen skal dei urbane kvalitetane sikrast og utviklast. Funksjonar og føremål som detaljhandel, restaurantar og anna privat tenesteyting skal lokaliserast i sentrumskjernen. Opne og aktive fasadar skal bidra til sentrumskvalitetar og at sentrum på Beitostølen vert levande og aktivt.*
- *Innanfor sentrumskjernen skal det vera høg utnyttingsgrad. Byggehøgda kan innanfor sentrumskjernen vera på inntil 5 etasjar, men kan i enkelte tilfelle også vera over det. Byggjehøgder over 5 etasjar skal grunngjevast.*

- *Det skal opparbeidast areal til parkering utanfor dei viktigaste sentrumsområda- og møteplassane.*
- *Grøne lunger og lokal handtering av overvatn kan bidra til å skape nye kvalitetar i sentrum, og må sikrast i sentrumskjernen.*
- *Arkitektur, byggjeskikk, lokalt særpreg, tettleik av nye bygg og variasjon i bygningar påverkar den arkitektoniske kvaliteten, og skal takast omsyn til i utforming av nye område i sentrumskjernen.*

Innanfor Sentrum 1 Beitostølen gjeld i tillegg følgjande:

- *For sentrum 1 skal det i samband med områdereguleringsplan gjennomførast ei ny kartlegging av området kartlagt som boreal hei i NIN og det skal vurderast avbøtande tiltak for å sikre naturkvalitetane i boreal hei. Dei avbøtande tiltaka skal inn i reguleringsføresegnene slik at dei blir juridisk bindande.*

4.5 Råstoffutvinning

I område avsett til framtidig råstoffutvinning kan uttak av mineralske råstoff ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ha føresegner om omfang, ev. deponi, og istandsetjing.

Alle massetak med uttak over 500 m^3 skal meldast til Direktoratet for mineralforvaltning, som kan stille krav om driftsplan før uttaket blir satt i gang, jf. lov om erverv og utvinning av mineralressursar, av 19.6.2009 nr. 101 § 42. Alle massetak med eit samla uttak større enn 10 000 m^3 samt eitkvart uttak av naturstein krev driftskonsesjon og driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

4.6 Næringsområde

4.6.1 Framtidige område for næringsverksemd

Ved regulering av næringsareal skal det sikrast ein eller fleire grøne «korridorar» frå bustadområde rundt og inn i LNFR-området.

Området KBA-22 kan nyttast til privat tenesteyting i form av handverkverksemder og lagerplass i tilknyting til det. All lagring skal skje innomhus. Det er ikkje opna for handelsverksemd eller bevertning i området. Nærare avklaring av type verksemd vert gjort gjennom regulering av området. Området kan også nyttast til bustadføremål.

4.6.2 Noverande område for næringsverksemd

Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.

4.7 Andre typar bebyggelse og anlegg

Det er krav om regulering før deling og bygging.

ABA-37*: Det er krav om regulering før deling og bygging. I reguleringsplanarbeidet skal det gjennomførast naturkartlegging og konsekvensutgreiing.*

ABA-4*: Det er krav om regulering før deling og bygging. I reguleringsplanarbeidet skal det gjennomførast naturkartlegging og konsekvensutgreiing.*

4.8 Idrettsanlegg - noverande

Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.

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

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

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

Nye bustad- og fritidtidseigedomar som blir oppretta (etter deling av gardbruk i samsvar med jordlova eller reguleringsplan), skal maksimalt ha dei rammer for utnytting som gjeld «Kap 5.1 Nye bustader i LNFR område».

5.1 Nye bustader i LNFR område

Nye bustadtomter i LNFR-område må handsamast som ein dispensasjon frå kommuneplan, jf. PBL kap. 19. Dersom lovvilkåra er oppfylt kan kommunen etter ei samla vurdering godkjenne nye tomter i LNFR-områda når frådeling og utbygging av tomta:

- Ikkje er i konflikt med dyrka mark, landskapsomsyn eller gjev driftsulemper for landbruket.
- Ikkje er i konflikt med byggegrense for vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona vassdrag, jf. Kap 1.2. Det kan bli gitt unntak der det blir dokumentert at ny utbygging ikkje gjev større ulempe for ferdsle, ureining og vegetasjonssone enn eksisterande situasjon. Pålegg om betring bør i slike tilfelle vere eit vilkår for dispensasjonen.
- Ikkje er i konflikt med omsyn til vern av kulturminne.
- Ikkje er i konflikt med omsyn på bevaring av naturmiljø eller på annan måte råke område med utvalde naturtypar eller artar.
- Ligg utanfor kartlagde støysoner, jf. Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging.
- Har løyve til avkøyrsle frå offentleg veg og ikkje er i konflikt med byggegrensa for offentleg veg.
- Ikkje er lokalisert i område utsett for flaum, skred eller overvatn.
- Tomta må ha heilårsveg utanfor private bomvegar og liggje i rimeleg nærleik og trafikksikker tilkomst til stoppestad for skulebuss
- Avlaup skal bli kopla til det kommunale avlaupsreinseanlegget. Vil dette føre til urimeleg store kostnader eller på anna måte vere svært vanskeleg å få til, kan kommunen godkjenne ei anna ordning i tråd med forureiningsforskrifta. Vassforsyninga bør då vere felles med andre bustader.
- Rammer for bygg er som for «Noverande LNF for spreidd bustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom».
- Legg til rette for bruk av eksisterande bygningar til bustad og med det styrka busetnaden i området.

For utnytting og krav til utforming gjeld plan- og bygningslova § 29-4. Det må vere sannsynleg at etableringa av tomt vil føre til bygging og busetjing innan rimeleg tid.

Det skal setjast som vilkår for dispensasjonen at den gjeld i inntil 5 år.

5.2 Noverande LNF for spreidd bustad, markert med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande frådelte bustadeigedomar merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Det er same føresegn for spreidd bustad i LNF som noverande bustadområde. Sjå punkt 4.2.2, Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom, for retningslinjer og føresegn. For noverande LNF spreidd bustad gjeld jordlova.

5.3 Noverande LNF spreidd fritidsbustad, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande frådelte bustadeigedomar merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Det er same føresegn for spreidd fritidsbusetnad i LNF som noverande fritidsbusetnad markert med eit byggeområde. Sjå punkt 4.3.4, Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom, for retningslinjer og føresegn. For noverande LNF spreidd fritidsbustad gjeld jordlova.

5.4 Føresegnsone nord og aust for utbyggingsgrensa

Heimel: PBL § 11-9, særleg 5-7.

Fjellområda utanom dei areala som er verna etter naturmangfaldlova, er omfatta av føresegnsoner i plankartet.

Fjellområda har særlege kvalitetar med langsiktig verdi som skal takast vare på.

Nye hytteeigedomar kan berre kome til i form av omdisponering av stølar etter deling av gardbruk i samsvar med jordlova og med dispensasjon frå LNFR-føremålet i plan- og bygningslova. Det skal ikkje etablerast veg til eksisterande fritidseigedomar innanfor føresegnssona.

Det kan søkjast om dispensasjon for enkel tilkomstveg tilpassa terrenget på inntil 30-50 meter.

5.4 gjeld ikkje for landbruksbygg.

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

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

5.4.2 Utforming av bygg

- *Bygg skal ha ei enkel og minimalistisk utforming.*
- *Vindskier, vindaugo si innramming og stolpar skal vera i enkel stil.*
- *Karnapp, takvindauge og store antenner er forbode.*
- *Takutstikk ska vera mellom 30-50 cm og skal tilpassast storleiken på bygget*
- *Bygg skal ha ståande panel utvendig, ukanta panel er forbode.*
- *Handlafta bygg i enkel stil er tillate, der det høver i miljøet.*
- *Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20^0 og 35^0* og bør vera lik på alle bygg på same eigedom.
- *Taktekkematerialet skal vera skifer, shingel type Valdres, torv eller tretak. Med torvtak meiner vi tradisjonelt sjåande grasdekt tak, men med torvfri jord. På uthus kan det vera galvanisert bølgeblekk.*

- *Fargen på bygg skal vera mørk grå eller mørk brun. Raudfarge er tillate der dette er dominerande farge i bygningsmiljøet rundt.*
- *Portalar er forbode.*
- *I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje setjast i verk før tiltaket er avklart med kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune.*

Unntak frå desse punkta kan bli gitt der eksisterande bygningsmasse ikkje er i samsvar med punkta og at 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.

5.4.3 Utforming av terreng

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

5.4.4 Utnyttingsgrad

I fjellområda føreset vi at areal til utandørs biloppstillingsplass ikkje blir opparbeidd, jamfør 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 bygd areal.

5.4.5 Utnyttingsgrad og høgd

Maksimal utnytting er 110 m^2 BYA. Einskilde bygg skal ikkje vera større enn 90m^2 BYA. Maksimal mønehøgd er 4,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng og utnyttingsgraden kan vere i samsvar med eksisterande fotavtrykket. Maksimal gesimshøgd er 3,0 meter over topp grunnmur.

I omsynssone merka med stølssone 2/bevaring kulturmiljø og naturvernområde merka bandlegging etter lov om naturvern i plankartet er maksimal utnytting 90 m^2 BYA, der einskilde bygg ikkje skal vera større enn 70 m^2 BYA.

6 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.

For regulerte vassdrag skal risiko ved bruk av vatnet og strandsona vera tema ved utarbeiding av reguleringsplan.

7 Samferdsleliner

Byggegrenser langs fylkesvegane og etablering av avkøyringar skal skje i samsvar med gjeldande vegnettsplan for Innlandet.

Samferdslelinene i planen syner den overordna strukturen. I reguleringsplan kan trasevala avvike frå desse dersom det etter ei samla vurdering gjennom planprosessen finn det føremålstenleg.

Alle andre enn landbruksvegar krev handsaming gjennom reguleringsplan. Lengde- og tverrprofilar skal vere utgreidd i reguleringsplanen.

7.1 Etablering av vegar

Heimel: PBL § 11-9 nr 1, 3 og 5-8.

Vegar skal i minst mogleg grad vera eksponerte og leggast slik at skjeringar, 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. For dei kommunale vegane er det ei generell byggegrense på 15 meter frå senterline.

7.2 Køyrevegar

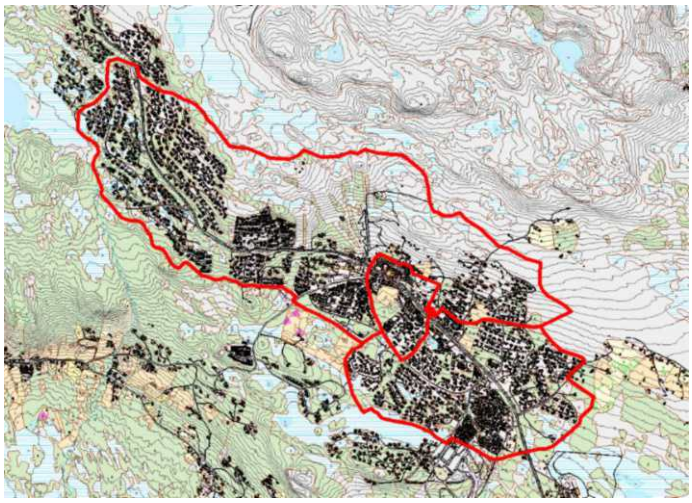
Fylkesvegnettet er i vegnettsplan for Innlandet delt inn i funksjons- og haldningsklassar. Byggegrenser langs fylkesvegane og etablering av avkøyringar skal skje i samsvar med gjeldande vegnettsplan for Innlandet.

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan og lengde- og tverrprofil for alle nye vegar med unntak av mindre vegar, kortare enn 100 meter i landbruket og kortare enn 50 meter til eksisterande fritidsbusetnad som ligg i areal regulert til noverande fritidsbusetnad.

Vegar skal i minst mogleg grad vera eksponerte og skal leggast slik at skjeringar, 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 vere slakare og over kortare strekk på rette liner kan stigninga vere noko større.

7.3 Turvegar

Hovudtrase for stiar og løyper i sentrumsområdet på Beitostølen:



Figur 1.Kart over hovudtrasear for stiar og løyper på Beitostølen

Hovudnettet bør vera tilrettelagd for bruk for alle i fire årstider og for alle uavhengig av funksjonsnivå, noko som inneber:

- Inntil 7 % stigning, maks 10 % stiging over kortare strekningar

- Planfrie kryssingar med køyreveg
- Minimum 6 meter breidde, med 3 meter grus e.l. i midten og 1,5 meter grasdekke på kvar side
- Tilrettelegging for tidlegløype, dvs. god drenering og grusa eller liknande dekke
- God skilting for alle
- Tilrettelegging med benker eller liknande sommarhalvåret for dei som treng kvileplassar

Areal for dette hovudnettet bør vera i kommunal eige, jf. kommunestyrevedtak i sak 64/20.

Plassering av hovudtraseen for stiar og løyper skal fastsetjast gjennom ein områdereguleringsplan for dei strekningane som ikkje allereie er regulert til eit føremål som heimlar etablering av traseen.

8 Bandleggingssone

Heimel: PBL § 11-8, bokstav d)

8.1 Bandlegging etter lov om kulturvern

Dette gjeld vedtaksfreda kulturminne og dei kjente automatisk freda kulturminna som er vurdert som viktige å synleggjere i plankartet.

Ingen inngrep eller andre tiltak som kan verke inn på dei freda kulturminna, kan skje innan desse sonene utan avklaring med kulturminneavdelinga i Innlandet fylkeskommune.

8.2 Bandlegging etter lov om naturvern

Dette gjeld område som er verna etter naturmangfaldslova og som blir forvalta i samsvar med tilhøyrande regelverk. Innanfor bandlagde område er det ikkje tillate å setja i verk tiltak som er i strid med bandleggingsføremålet.

9 Omsynssoner

Heimel: PBL §11-8, bokstav c)

Dette er soner i samsvar med plan- og bygningslova §11-8, bokstav c). Kva som er viktig å vareta inne i sonene går fram av type omsyn. Dette omsynet skal vera eit grunnlag for å vurdere planinnspel, dispensasjonssøknader og andre søknadspliktige tiltak.

9.1 Omsynssone kulturmiljø

Omsynssone kulturmiljø omfattar areal der bevaring av kulturminne og kulturmiljø skal ha høg prioritet. Områda inneheld svært mange kulturminne frå både forhistorisk tid, middelalder og nyare tid, med hovudvekt på spor etter stølar og jernutvinning. Føresegnene til byggeområde og LNF-spreidd inne i sonene seier at søknader skal vurderast av kulturminnestyresmaktene. Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal det ikkje gis løyve til.

Kulturminna og ei sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter lov om kulturminne §4 , § 6 og § 8. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggjast fram for kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

Skogsdrift skal berre skje i samråd med kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune. Drifta skal ikkje medføre skade på kulturminna.

9.1.1 Eksisterande bygningar

All bygging skal bli vurdert ut frå eksisterande bygningar og bygningsmiljøet i nærområdet. Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli vareteke som bruksressursar og bli satt i stand, jf. PBL § 11-9 nr. 7.

Søknader om byggjeløyve eller dispensasjonssaker i saker som gjeld bygningar oppført før 1900 (SEFRAK-bygg) skal sendast til Innlandet fylkeskommune, kulturarvavdelinga, til fråsegn.

9.1.2 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan

Tiltak som ikkje er avklart gjennom reguleringsplan skal føreleggas kulturminnemyndigheitene til uttale, jf. Kulturminnelova § 8 fyrste ledd, og § 9, enten det gjeld byggesaker, dispensasjonssaker eller i samband med konsesjonsbehandling.

9.1.3 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850

Søknad om riving eller vesentleg endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal sendast over til kulturminnemyndigheitene, jf. kulturminnelova §25.

9.1.4 Vern av enkeltkulturminne – bandleggingssone

I dei områda av LNF der det er langt mellom dei automatisk freda kulturminna, vert det nytta bandleggingssone – verna etter anna lovverk, sosi-kode 730. Desse sonene omfattar berre den merka sikringssona rundt kulturminnet. Innanfor område avsett til stølsreservat (S1-S4) er det denne metoden som vert nytta på kjente kulturminne. Innanfor soner bandlagt etter kulturminnelova ligg automatisk freda kulturminne med deira sikringssone. Kulturminna og deira sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter lov om kulturminne § 4, § 6 og § 8. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggast fram for kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

9.2 Omsynssone landbruk

Omsynssone landbruk omfattar areal der landbruksinteressene skal ha høg prioritet. Tiltak innanfor denne sona skal ikkje forringe eller føre til driftsulemper for landbruket, og det skal takast særleg omsyn til beiteinteresser og stølsdrift. Areala innafor denne sona skal ikkje omdisponerast til andre føremål, men det kan gjevast løyve til fysiske tiltak som går under landbruksføremål. Kulturlandskapsomsyn skal leggast vekt på ved handsaming av enkeltsaker etter jordlova og ved eventuelle søknadar om dispensasjon etter plan- og bygningslova. Kapittel 5.3 er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landbruk. Fysiske tiltak for tilrettelegging for friluftsliv skal ikkje føre til driftsulemper for beitebruk i omsynssona.

Omsynssone landbruk Hedalsstølane – Javnlie: For omsynssone mellom Hedalsstølane og Javnlie gjeld i tillegg følgjande:

Innanfor omsynssone landbruk Hedalsstølane – Javnin skal det ikkje leggast til rette for anna turisme enn gardsturisme. Allereie etablerte tiltak kan halde fram. Tilrettelagde vandrestiar i omsynssona, som treplankar/klopper, bør fjernast. Dette gjeld tilrettelegging som held fram på barmark, altså i beitesesongen.

9.3 Omsynssone landskap

Det er sett av omsynssone med hovudføremål å ta vare på sentrale landskapsrom, der opplevinga av dette skal ha høg prioritet. Dette for å gjera tydeleg kor sentrale desse elementa er i opplevinga av området. Kapittel 5.3 er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landskap. Det er ikkje høve til å drive flatehogst utan godkjenning frå kommunen.

9.4 Omsynssone naturmiljø H-560

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 omsynssonenamn H-560-K.

Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal det ikkje gis løyve til i denne omsynssona.

Oppføring, tilbygg, påbygg, underbygg og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg skal det ikkje gis løyve til. Tilsvarande gjeld for anlegg av veg og parkeringsplass, og plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar og anlegg. Det skal synast varsemd ved utøving av stadbunden næring, og tiltak som kan forstyrre dei naturgitte forholda bør unngåast.

9.5 Omsynssone stigar og løyper

Ved bruk av omsynssone stiar og løyper vil grunneigar framleis ha full råderett over arealet i omsynssona.

Ved å leggje ei omsynssone over enkelte løypekategoriar, vil kommunen leggje premissar for kva arbeid som etter plan- og bygningsloven (PBL) er tillate å gjere i samband med bygging/utbetring av løypa/stien. På denne måten vil prosessen med utbetring av løypenettet medføre mindre søknadshandsaming både for løypelag og kommune. Det vil likevel vere naudsynt å få grunneigar si løyve for å drive barmarksarbeid og motorferdsel knytt til dette.

I regulert område er det reguleringsplan som fastsett grensene for opparbeiding av stiar og løyper.

Følgjande retningsliner gjeld for omsynssone stiar og løyper:

Alle kantar, skjeringar og fyllingar skal revegeterast med den lokale vegetasjonen, ved at toppjorda vert skrapa av ved byggestart og lagt tilbake ved byggeslutt.

Kantsone mot vatn og vassdrag skal takast vare på.

<u>Særskilt for grøn og blå skiløype</u>

Grøne og blå skiløyper utanfor detaljregulerte område kan opparbeidast med ein bruksbredde på inntil 8 meter.

Innanfor bruksbreidda og den naturleg avgrensa kantsona er det lov å fjerne vegetasjon, stubbar og steinar, og å utføre terrengtilpassingar. Ved større terrengtilpassingar skal kulturverneininga høyrast, jf. pkt. 3.

Vedlikehald og oppgradering av eksisterande trasear innanfor avgrensingane er ikkje søknadspliktig tiltak etter PBL § 20-1, med mindre fylling/skjering av terreng frå opphavleg terrengnivå er større enn 1 meter over ein strekning på inntil 50 meter.

Særskilt for fleirfunksjonstrasear

Gjeld trasear for kombinasjonsbruk gangveg/ridesti/tursykkel/hundeløype sommarstid, tidlegløyper for ski m.v.

Fleirfunksjonstrasear kan etablerast med ei bruksbreidde på inntil 3 meter, med tillegg av grasgrodde skulder på inntil 3 meter og omsynssone på totalt 15 meter.

Innanfor bruksbreidda og den naturleg avgrensa kantsone er det lov å krattknuse, fjerne stubbar/steinar, utføre terrengtilpassingar, og tilføre masse for drenering av traseen og til toppdekke.

9.6 Omsynssone friluftsliv

Innanfor omsynssone H530 skal det for å sikre viktige friluftsaktivitetar, ikkje tillatast tiltak som hindrar tilgang og bruk av området til friluftsliv. Det kan gjennomførast enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet, som etablering av stiar og glopper, skilting, oppsetting av benkar, gapahukar m.v. H-530 ved Raudbrøtmoen er eit viktig nærturområde for innbyggjarar i og rundt Heggenes, kor det er godt tilrettelagt med stiar.

10 Sikringssoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav a og § 11-11 og drikkevassforskrifta.

10.1 Sikringssoner drikkevatn

Sikringssone 110 – nedslagsfelt drikkevatn:

Dette gjeld Ole, Vindin, Ringeåne og Mellsenn.

Før det kan gis løyve til tiltak etter pbl § 20-1 skal det dokumenterast at omsynet til drikkevatnet er ivaretatt. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevasskjelda er ikkje tillatne. Det skal dokumenterast at tiltaket ikkje medfører fare for forureining av drikkevasskjelda. Vassverkseigar og Mattilsynet skal uttale seg i saken før løyve kan gis.

For sone 1 gjeld også følgjande restriksjonar og retningsliner:

1. Utefôring eller annan organisert samling av dyr i utmark, med mindre dette er godkjent særskilt. Ordinær beiting skal kunne halde fram.
2. Nydyrking skal godkjennast av kommunen.
3. Lagring av gjødsel, kompost og barkfyllingar, med mindre dette er godkjent særskilt.
4. Lagring og bruk av plantevernmiddel 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 meter.
5. Bruk av kloakkslam. Gjødsling elles skal skje i samsvar med gjødselplan.
6. Fast gapahuk, badestamp og liknande installasjonar.
7. Masseutskifting nærare vatn og tilløp enn 50 meter. Eksisterande vegnett skal kunne haldast ved like.
8. Organisering av fritidsaktivitetar, leirslagning, stemner eller liknande med mindre dette er godkjent særskilt.
9. Deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande.
10. Bruk av olje- eller oljeprodukt av slikt om fang at stoffa kan gje fare for forureining.
11. Transport av jord eller andre massar inn i området må godkjennast av kommunen.

For Sone 0 (hovudvasskjelda), gjeld følgjande:

1. Bruk av motordrive (forbrenningsmotor) køyretøy på i/på vatnet er ikkje tillate utan særskilt løyve frå kommunen.
2. Tilrettelegging av badeplassar.
3. Leirslagning (inkl. bobil/campingvogn) nærare enn 10 meter frå vatnet.

10.2 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 vanskeleggjer ei framtidig utnytting av grunnvassførekomsten.

11 Støysoner

Heimel: PBL §11-8, bokstav a)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn ved handsaming av tiltak nær støykjelder. Støyfølsame tiltak som bustader og fritidsbustader skal ikkje bli lokalisert innanfor raud støysone. Ved tiltak innanfor gul støysone skal det gjennomførast støyberekningar som synleggjer støynivå inne og ute ved fasadar og uteareal. Utgreiinga skal syne tiltak mot støy dersom grenseverdiane blir overskride.

Støysonene er inndelte i gul og raud sone, jf. rettleiar T-1442/2021 frå Miljødirektoratet.

12 Faresoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav a)

12.1 Skredfare

Nye byggeområde og nye byggetiltak, inkludert skiløypetrasear, alpinbakkar 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.

Anlegg, inkl. skogsvegar, som kan medføre endringar av vassvegar i desse sonene skal konsekvensutgreiast.

Sonene omfattar område som kan vere utsette for steinsprang, snøskred eller flaum og lausmasseskred. Soner med omsynssonenamn «Skred» er basert på aktsemdssonekart.

Hogst i desse sonene skal 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 med tanke på fare for køyreskader og endra vassvegar.

12.2 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred

Innanfor fareområde er det ikkje tillate å setja i gang tiltak som er avhengig av løyve etter PBL før det gjennom reguleringsplan er gjort tilfredsstillande greie for krav til tryggleik.

Det skal gjerast ei tilsvarande vurdering av eventuelle ute-opphaldsareal innanfor fareområda for dei eigedomane som er omfatta av faresonene.

Tilstrekkeleg sikkerheit i tråd med tryggleikskrav gitt i byggteknisk forskrift må vere dokumentert før bygging kan starte. Tiltakshavar pliktar å koste slike undersøkingar.

Innanfor faresone for skred må ein ved kvar søknad eller ved reguleringsplan gjere greie for kor omfattande skredrisikoen er for den einskilde eigedom. Det er søkjar som skal gjera greie for at eit tiltak har naudsynt tryggleik jf. gjeldande teknisk forskrift.

12.3 Flaumfare

Sonene gjeld område som kan vere utsette for flaum. Soner med omsynssonenamn «Flaum» er basert på aktsemdssonekart og soner med omsynssonenamn «FlaumF2» er basert 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 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.

12.4 Skytebane

Dette gjeld fareområdet 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.

12.5 Høgspentanlegg

Dette gjeld fareområde ved høgspentliner.

Det er ikkje tillate med nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H370. Eventuelle nye bygg, anleggsarbeid og tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på førehand avklarast med leidningseigar.

13 Gjennomføringssoner

Gjennomføringssonene gjeld område med krav til felles planlegging eller omforming og fornying av eit område.

14 Infrastruktursoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav b og PBL § 30-6.

14.1 Krav om infrastruktur

Ny busetnad skal som hovudregel knytast til offentleg vatn- og avløpsnett.

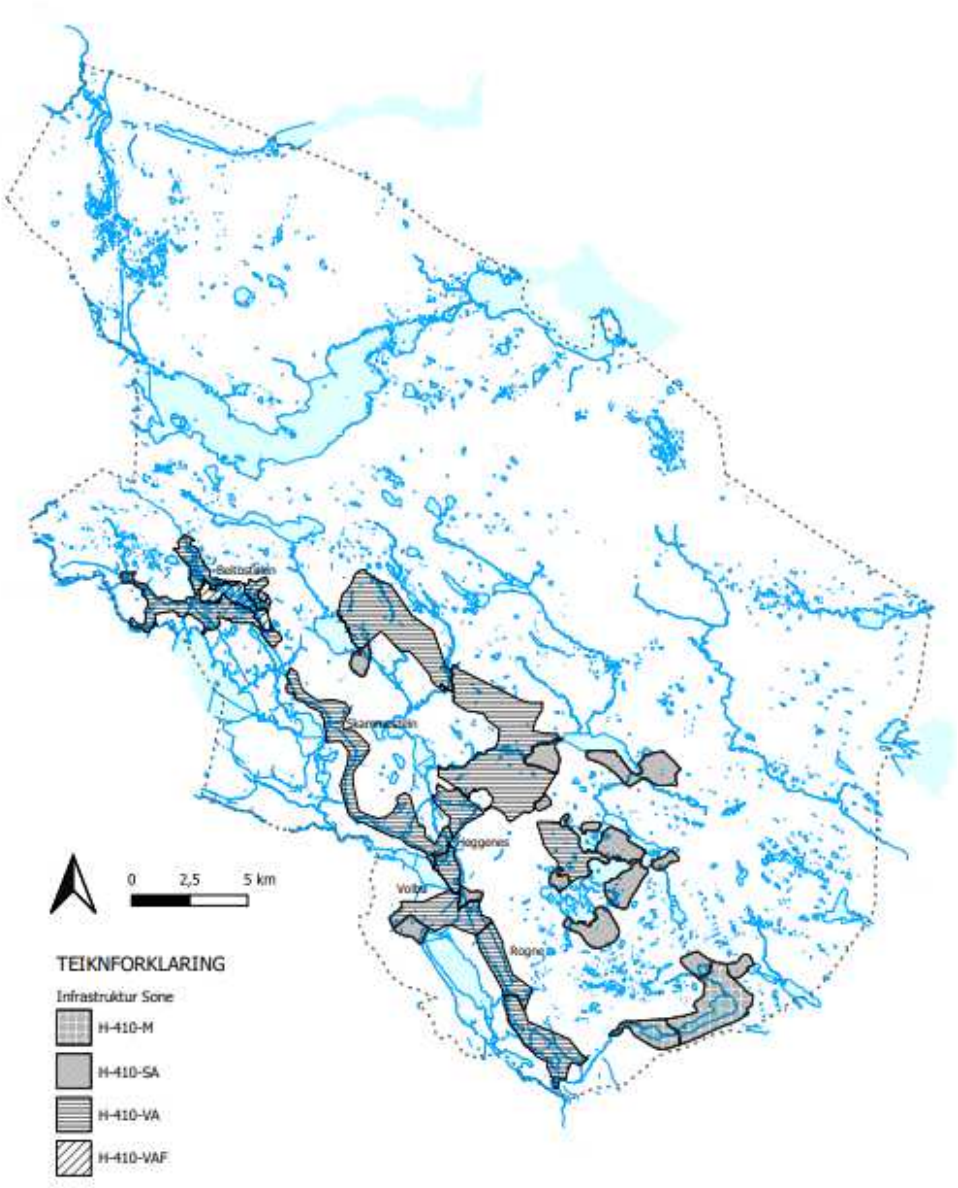
I desse områda gjeld plan- og bygningslova sine reglar i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd også for fritidsbusetnad, med heimel i plan- og bygningslova § 30-6.

For område utan infrastruktursoner eller eigedomar utan moglegheit for å kople seg til offentleg vatn- og avløpsnett skal bygningar med innlagt vatn knytast til private anlegg med godkjent utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. Ny aktivitet eller inngrep skal vurderast etter vassforskrifta § 12.

Kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp 2018-2028, saman med handlingsprogram VVA og handlingsplanprogram for spreidd avløp, skal leggast til grunn for val av løysing i dei ulike områda. For eigedommar som ikkje vert knytt til offentlege anlegg må det søkjast om utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg.

Gjeldande Kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp 2018-2028, med tilhøyrande planar skal reviderast etter godkjenning av kommuneplanen for å få oppdatert retningsliner.

Oversikt over dei ulike sonene er vist nedanfor:



Figur 2 Infrastruktursoner i kommunen

14.1.1 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-VA (Vatn og avløp)

Innan desse sonene skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplast til felles avlaups- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avlaup i eksisterande bygg. Unntak er viss gjeldande kommunedelplan for VVA med handlingsplan legg anna løysing til grunn.

14.1.2 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-SA (Spreidd avløp)

Innan desse sonene skal i utgangspunktet alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplast til felles avløps- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avløp i eksisterande bygg. Men i desse sonene kan det, etter dokumentasjon i samsvar med

kommunedelplan for vassmiljø, vassforsyning og avløp og gjeldande handlingsplan, bli gitt mellombels utsleppsløyve for separate anlegg inntil vass- og avløpsanlegga er bygde

Jf. vassforskrifta § 4, skal tilstanden til overflatevatn beskyttast mot skjemming, utbetrast og gjenopprettast med sikte på at vassførekomsten skal ha god økologisk og kjemisk tilstand.

Tabellen nedanfor syner vassførekomstar i område med infrastruktursoner I-410-SA med tilstand som ikkje er innafor miljømålet.

Vassførekomst ID	*Vassførekomst namn*	*Økologisk tilstand*	*Kjemisk tilstand*
012-33045-L	*Reinsennvatnet*	*Moderat*	*Ikkje klassifisert*
012-616-L	*Yddin*	*Moderat*	*Ikkje klassifisert*
012-3116-R	*Yddin bekkefelt*	*Moderat*	*Ikkje klassifisert*
012-3117-R	*Trollåsåni*	*Moderat*	*Ikkje klassifisert*

Før det kan gjevast utsleppsløyve for anlegg med avrenning til vassførekomstar nemnt i tabellen ovanfor, skal det gjerast tiltak for å betre tilstanden i vassførekomstane.

14.1.3 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-M (Mellsenn)

Dette gjeld nedslagsfeltet til Mellsenn, som er plangodkjent som ny kommunal drikkevasskjelde. Innlegging av vatn og etablering av privat avlaup er ikkje tillate innanfor 100 meters beltet langs bekkar/elver med direkte utlaup i Mellsenn.

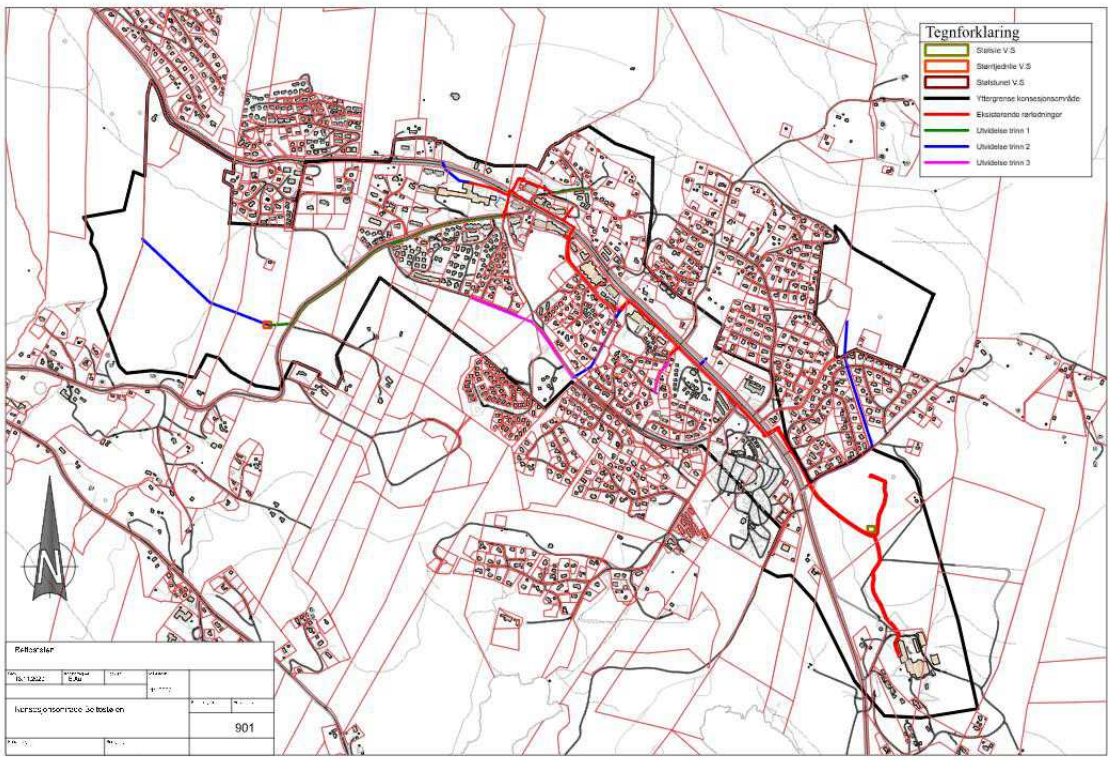
Innlegging av vatn og etablering av privat avlaupsanlegg i nedslagsfeltet for Mellsenn er ikkje tillate før ny plangodkjenning av Mellsenn med eventuelle restriksjonar er godkjent.

Det må søkjast om utsleppsløyve, jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, for etablering av privat avløpsanlegg.

Ved søknad om innlegging av vatn og etablering av utslepp i sona skal rapport frå Cowi AS; Hydrogeologisk vurdering av områda ved Mellsenn, datert 09.02.2022, leggjast til grunn. Det er berre tillat med infiltrasjon av gråvatn i sona.

14.1.4 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avlaup og fjernvarme, omsynssonenamn H-410-VAF (Vatn, avløp og fjernvarme).

Dette gjeld Beitostølen-området jf. konsesjonsområde vist i kart datert 18.11.2020 og formannskapsvedtak 10/21 i sak 20/2552. Innan denne sona skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplast til felles avlaups- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avlaup i eksisterande bygg. I tillegg skal alle nybygg med rom for varig opphald over 50 m^2 BRA tilretteleggast for vassboren fjernvarme. Sjå punkt 4.1.3 og 4.1.4.



Figur 3 Konsesjonsområde for fjernvarme på Beitostølen

14.1.5 Område utan infrastruktursone – område for spreidd avløp.

Område utanfor infrastruktursoner er i hovudsak spreidd busetnad, der offentleg vatn og avløp ikkje er planlagd. Der det ikkje er krav om tilkopling til offentleg vatn og avløp, skal bygningar med innlagt vatn knytast til private anlegg med godkjent utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. For desse eigedomane skal grunnforhold og forhold til eventuelle vasskjelder i området vere dokumentert. Anlegget skal vere etablert i samsvar med plan- og bygningslova og utsleppsløyve før det kan leggjast inn vatn.

Ny aktivitet eller inngrep som kan føre til at tilstanden i vassførekomsten vert forringa, skal vurderast etter vassforskrifta § 12."

15 Sikring av miljøtilstand i vassdrag

Heimel: PBL § 11-9 nr. 4, 5, 6 og 8

15.1 Felles for resipienten Øyangen og resipientane Heggefjorden-Sæbufjorden

- *Kommunen må syte for jamleg oppdatering av kunnskapsgrunnlaget, som grunnlag for å sikre at miljømåla i vassforskrifta blir nådd.*
- *Det skal sikrast at økologisk og kjemisk tilstand i vassdraga er minst «god» og heller ikkje forringast frå dagens tilstand, jf. vassforskrifta § 4.*
- *Kommunen må halde fortløpande rekneskap over talet på einingar/PE som er regulerte og bygd ut innafor områda omtalt i 15.2 og 15.3, og talet på sanerte spreidde avløp.*
- *I tettgrendene for Beito Ra og Nerrefóss Ra er det ikkje lov med nye separate avløpsanlegg.*
- *Kommune si planlegging og ny utbygging skal vera i samsvar med det som til ei kvar tid er gjeldande utsleppsløyve til Beito RA og Nerrefóss RA og PBL § 27-2.*

15.2 Nedbørsfeltet til Øyangen

Figur 4, blå skravur

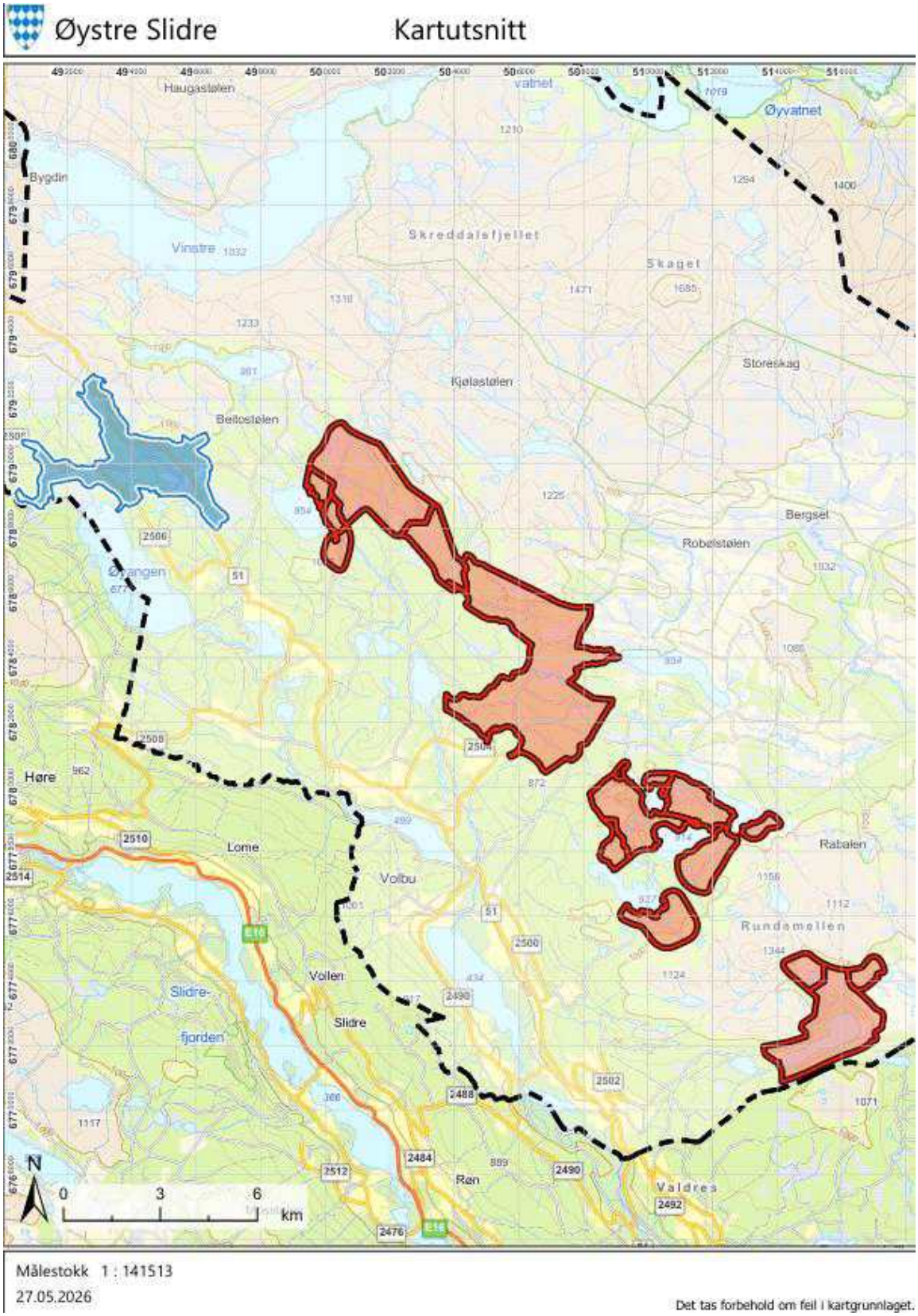
- *Innafor området som drenerer til Øyangen kan kommunen, dersom resipienten og det kommunale avløpsanlegget har kapasitet til det, etablere inntil 4855 PE som utgjer 971 nye einingar. Dette byggjer på kunnskapsgrunnlaget som låg til grunn for kommuneplanen sin arealdel, Norconsults rapport «Resipientvurdering – Øyangen», av 13.10.2025.*
- *I alle reguleringssaker skal det gjerast greie for miljøtilstanden i Øyangen og tilgjengeleg restkapasitet på reinseanlegget.*

15.3 Nedbørsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden

Figur 4, Raud skravur

- *Det kan ikkje regulerast eller byggjast ut fleire fritidsbustadeiningar innanfor vassdraget sitt nedslagsfelt før det er sikra at resipienten sin kapasitet er forbetra og taklar ytterlegere påslepp, i samsvar med krava i vassforskrifta.*
- *I alle regulerings- og byggjesaker skal det gjerast greie for miljøtilstanden i Heggefjorden-Sæbufjorden og framdrifta for tiltak som skal redusere utslepp til vassdraget.*
- *Eksisterande bygningar kan koplast til kommunalt avløpsanlegg.*
- *Reguleringsplanar som samla sett bidreg til redusert belastning på resipienten og reduserte utslepp frå privat og kommunalt avløp, kan vedtakast. Reduksjonen må dokumenterast og planen må ha rekkefølgjeføresegner som sikrar at reduksjonen skjer samtidig med ny utbygging.*

Føresegner og retningslinjer



Figur 4. Føresegnområde for sikring av miljøtilstand i vassdrag. Blå skravur er infrastruktursone med konsentrert fritidsbusetnad innanfor nedslagsfeltet til Øyangen(15.2). Raud skravur er infrastruktursoner med spreidd og konsentrert fritidsbusetnad i nedslagsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden (15.3).

Områdeanalyse

Eiendom	3453 3/487		
Utskriftsdato	20.05.2026	**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.

6 Berørte datasett

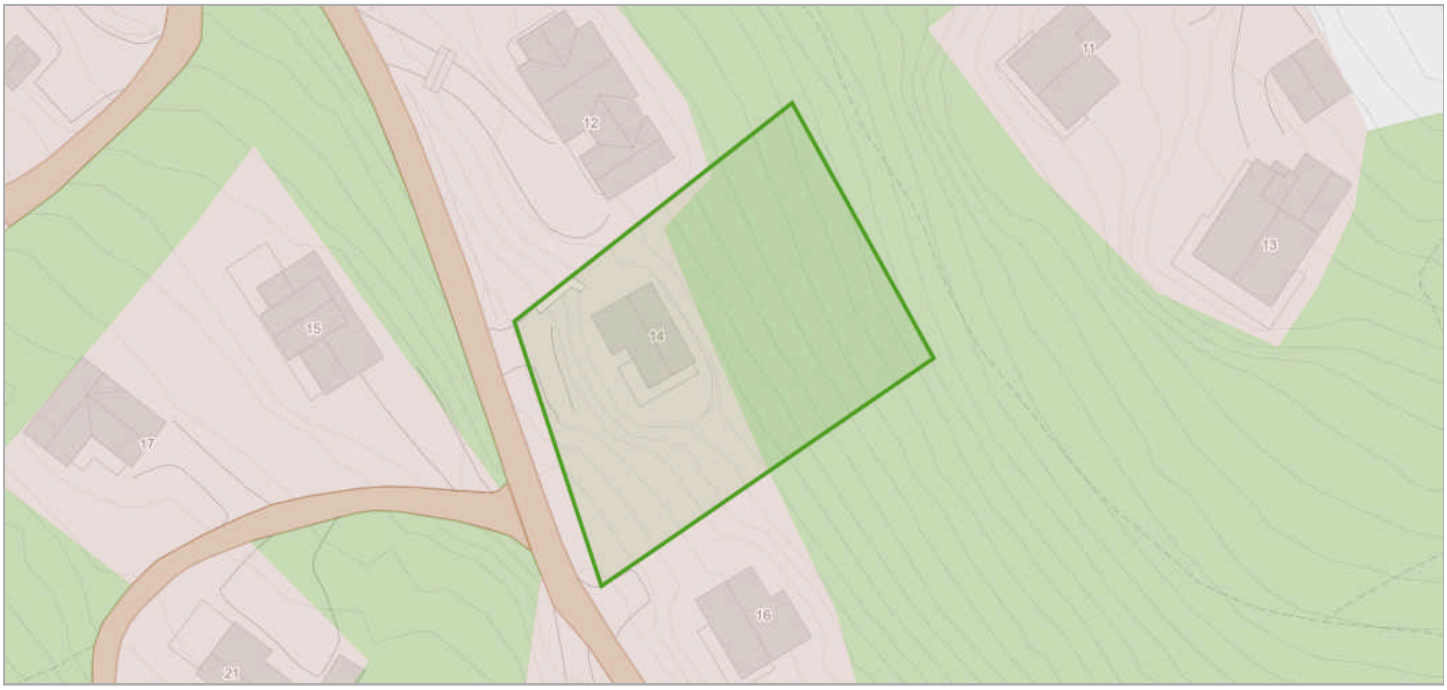
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

93 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- 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)
- Radon
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- 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
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

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

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

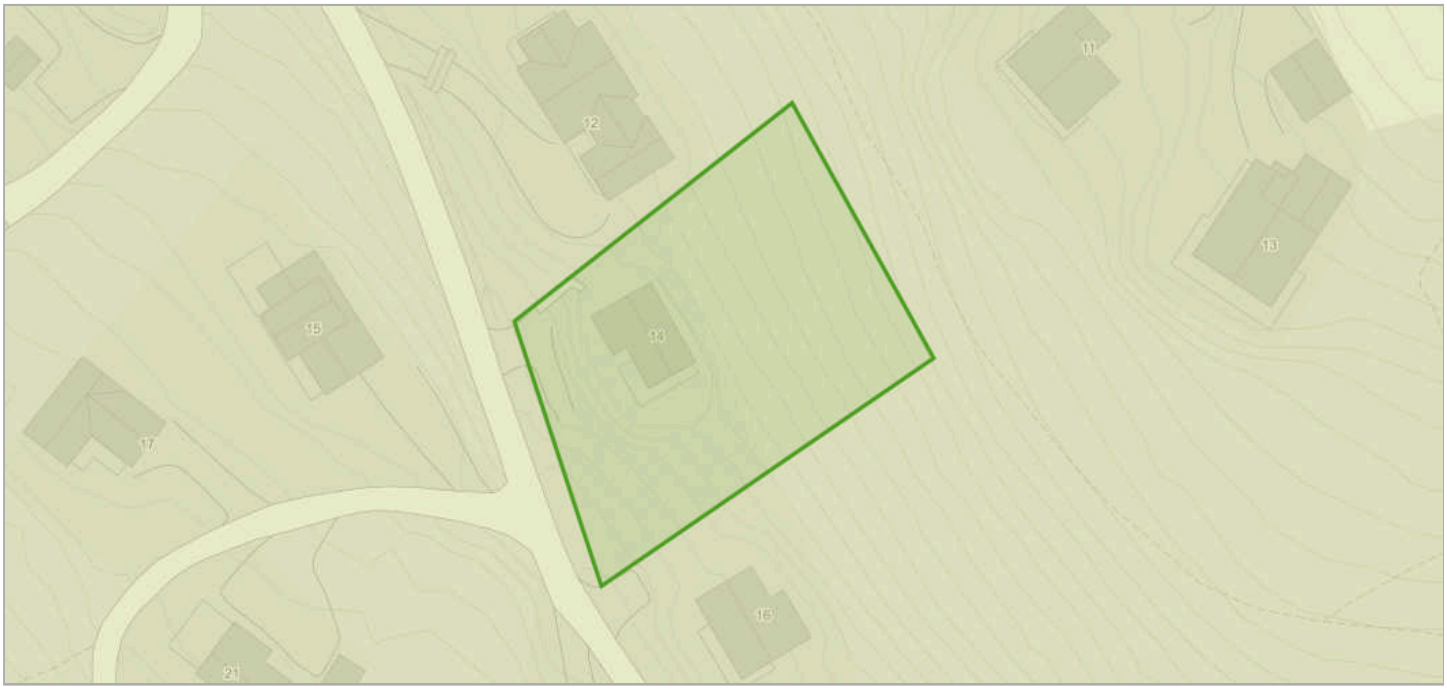
Løsmasser N50/N250
Torv og myr

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	19.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

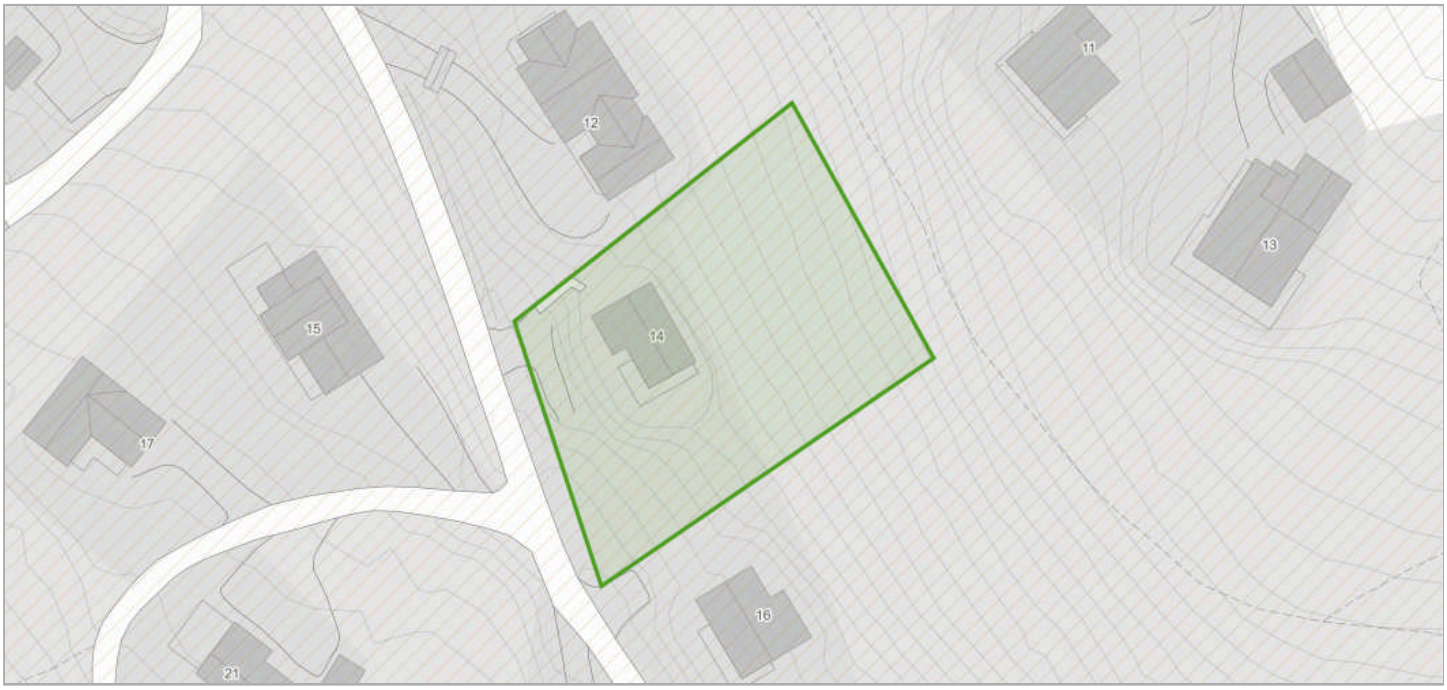
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	19.05.2026



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	19.05.2026



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

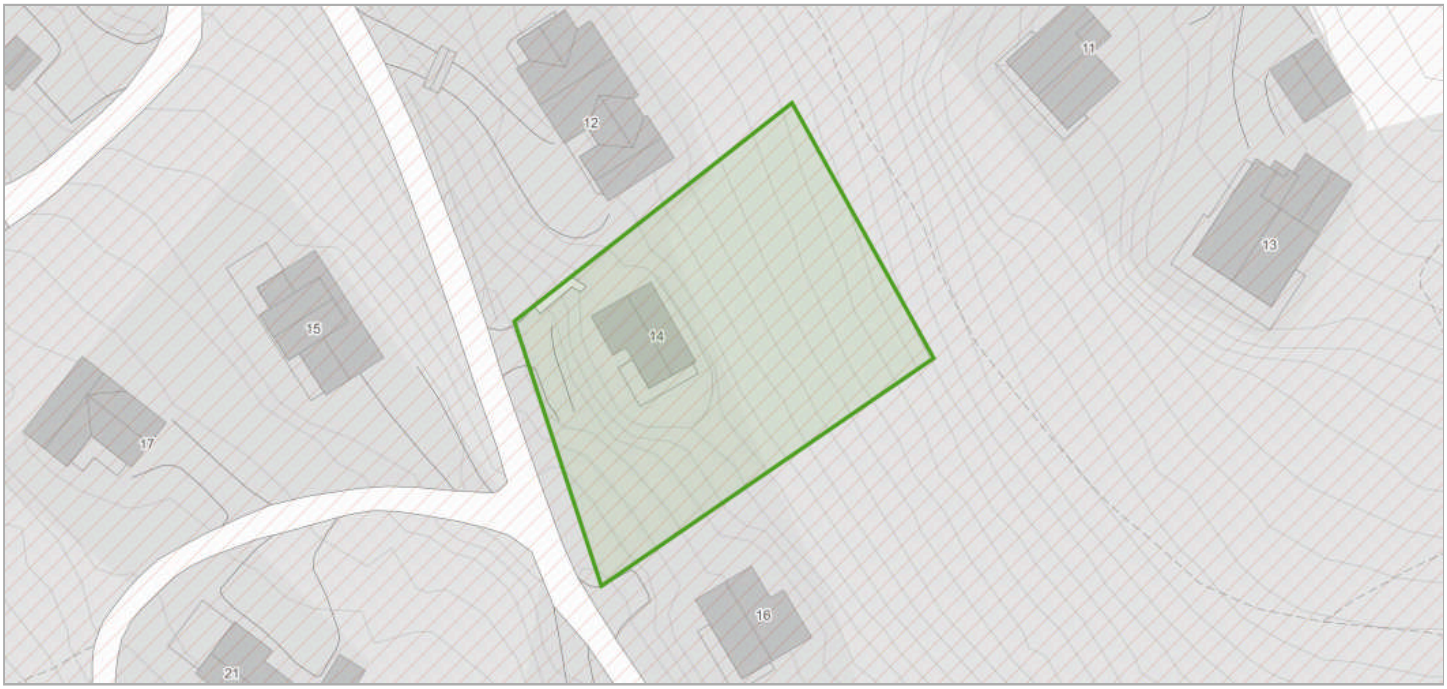
Biomasse - overjordisk masse
10 - 20 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
Bonitet lauv
B11
Høyde
60 - 80 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
20 - 30 t/daa
Volum uten bark
10 - 20 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
18	7	9	9	8	2019	72	5	OST_2019_0	24	19

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.05.2026 09:41

Eiendom 3453-3/487

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.11.1993	Andel	
Kommunenr	3453	Oppgitt areal	1560 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	3	Beregnet areal	1559,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	487	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rabbevegen 14	2953 Beitostølen	Beito	Øystre Slidre	Lidar

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.11.1993	Kart- og delingsforretning	3453-3/487	Mottaker	1500
		3453-3/466	Avgiver	-1500
01.01.2020	Omnummerering	3453-3/487	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	13281912			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.11.1994	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.03.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	66/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	66/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	80/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	66	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

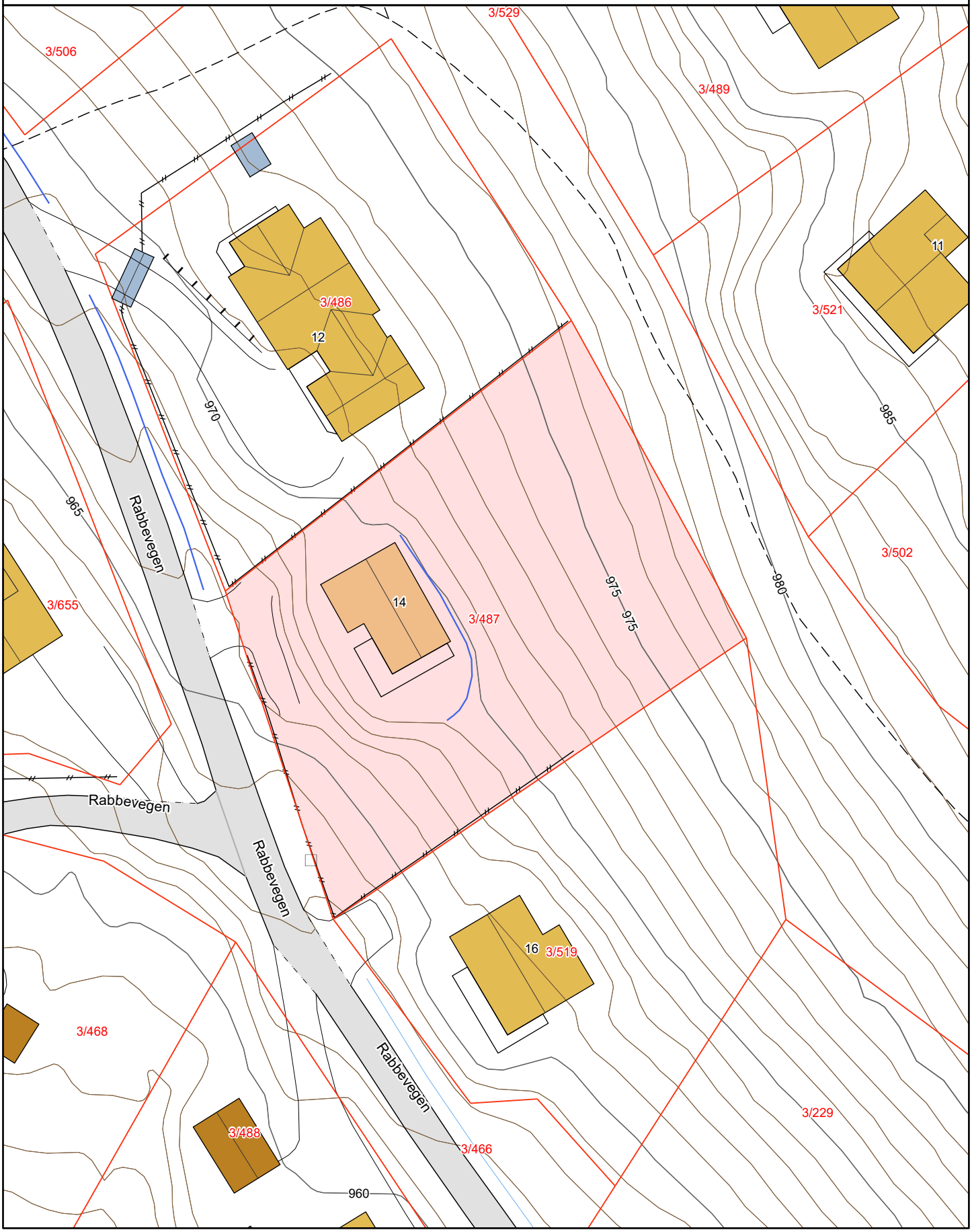
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	66/0	66/0

Oversiktskart

Adresse: **Rabbevegen 14, 2953 Beitostølen**
Gnr/Bnr: **3453/3/487/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1559 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.05.2026

N



Matrikkelkart

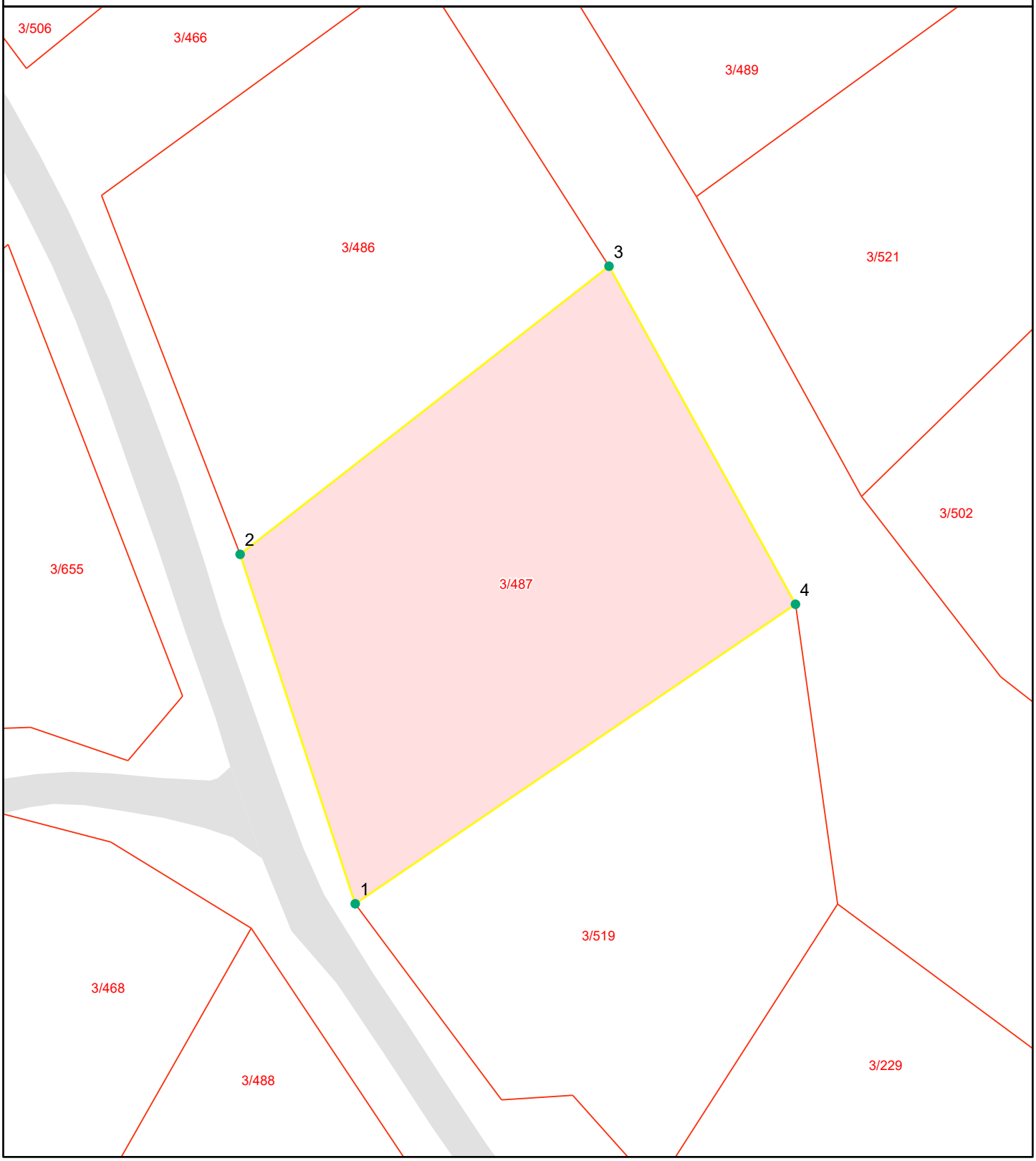
Adresse: **Rabbevegen 14, 2953 Beitostølen**
Gnr/bnr: **3453/3/487/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1559 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.05.2026

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: 1559 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6790845.58	493785.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	33.95	0
2	6790877.78	493774.56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	43.23	0
3	6790904.33	493808.6	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	35.63	0
4	6790873.18	493825.81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	49.18	0

Øystre Slidre kommune

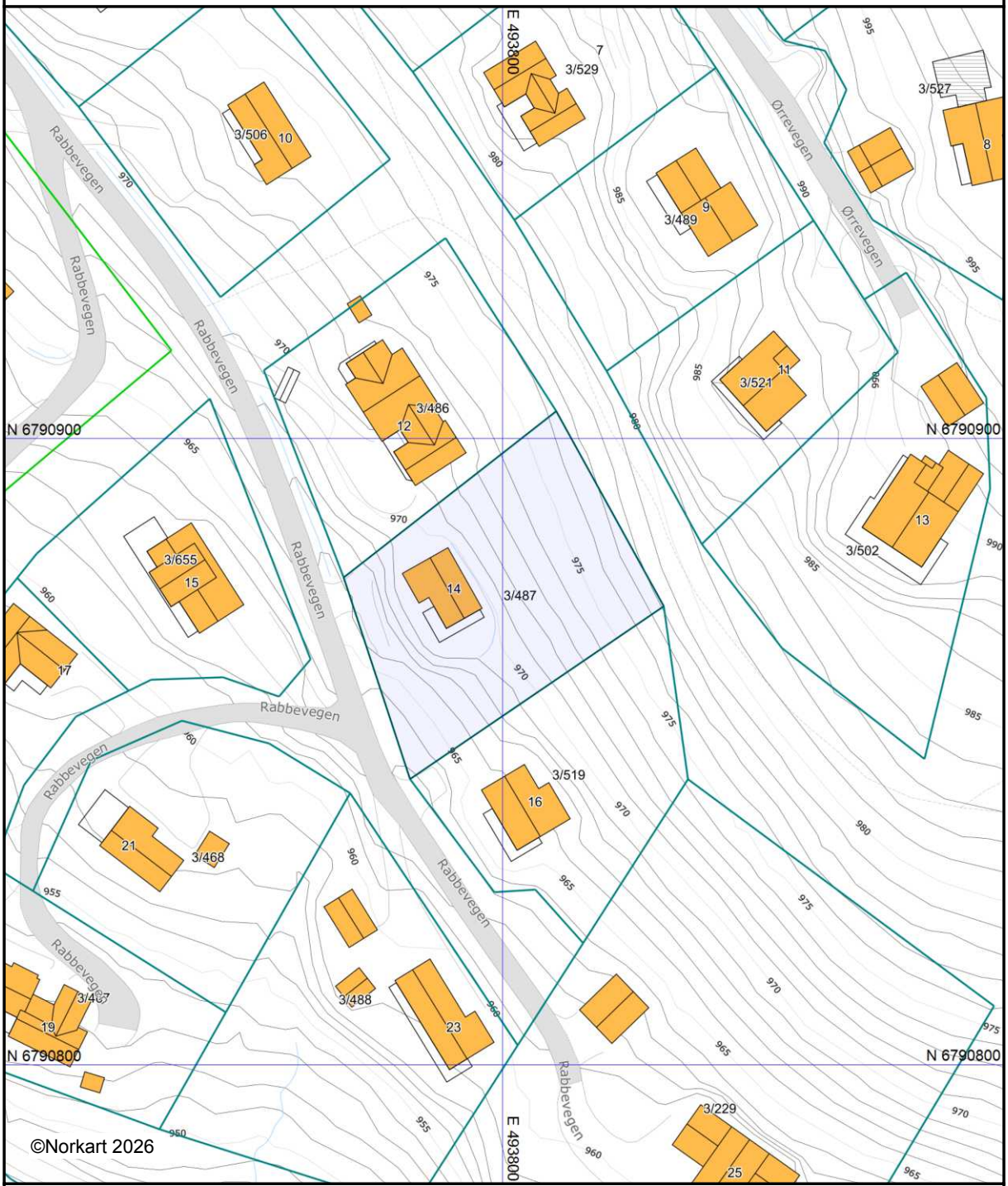
Grunnkart

Eigedom: 3/487
Adresse: Rabbevegen 14
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

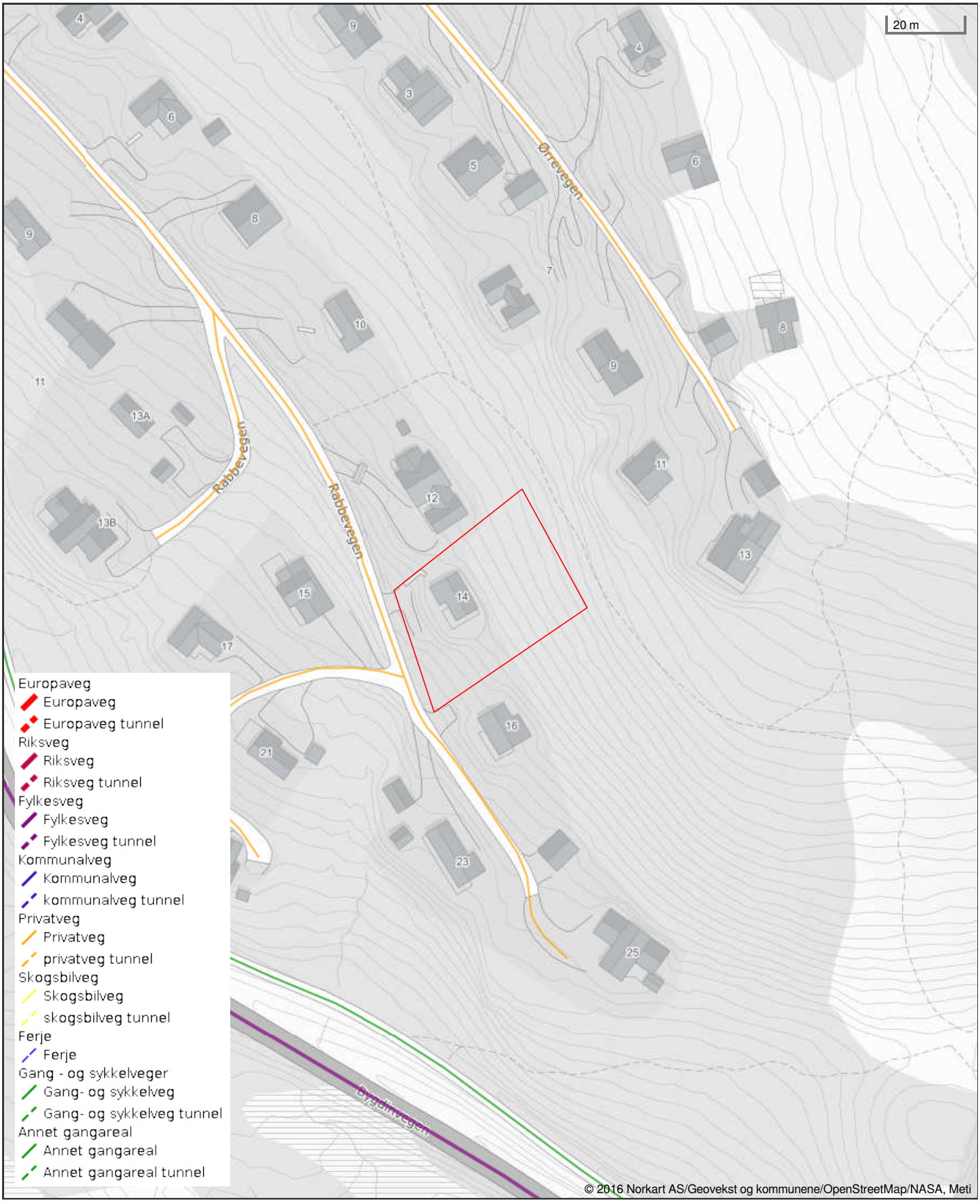
Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant
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: 20.05.2026

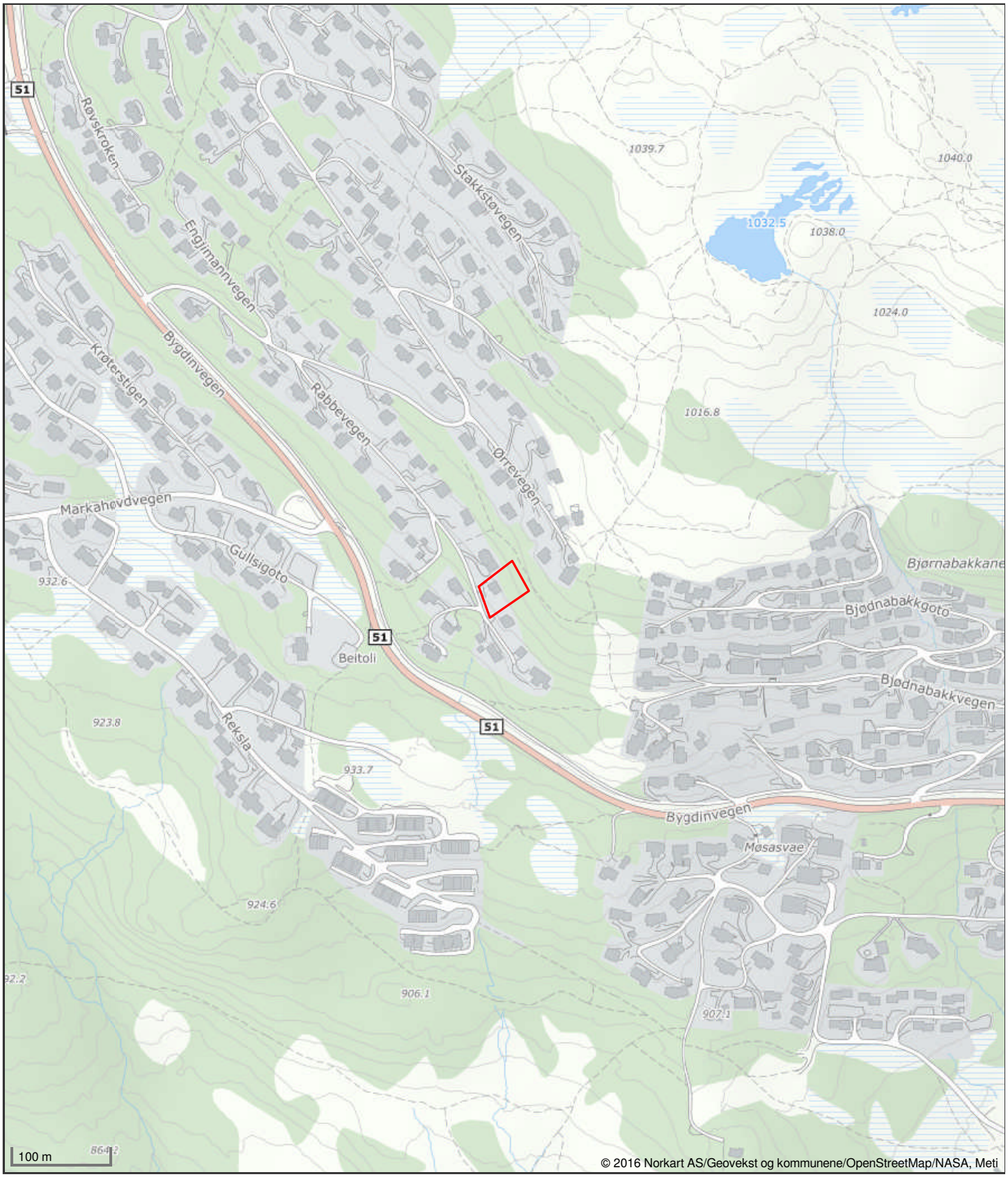
Vegstatuskart for eiendom 3453 - 3/487//



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: 20.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3453 - 3/487//



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: 20.05.2026

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.**	3	**Bruksnr.**	487	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN								

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	5 801,00 kr
Eiendomsskatt	4 796,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,00 kr
Vann	5 053,48 kr
Sum	**18 373,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 Stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	234,00 kr
Forbruk vatn	25%	35 m3	36.00	1/1	0 %	1 255,44 kr	1 255,44 kr
Forbruk avløp	25%	35 m3	60.00	1/1	0 %	2 130,44 kr	2 130,44 kr
Renovasjon hytte	25%	1 Stk	2266.00	1/1	0 %	2 266,00 kr	1 133,00 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3696.00	1/1	0 %	3 696,00 kr	1 848,00 kr
Forbruk vatn	15%	35 m3	33.00	1/1	0 %	1 155,00 kr	1 155,00 kr
Akonto vatn	15%	71 m3	35.99	1/1	0 %	2 555,64 kr	1 277,83 kr
Innbetalt akonto vatn	15%	-21.54 m3	33.00	1/1	0 %	-710,83 kr	-710,79 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp	15%	35 m3	56.00	1/1	0 %	1 960,00 kr	1 960,00 kr
Akonto avløp	15%	71 m3	61.98	1/1	0 %	4 400,93 kr	2 200,46 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3370.01	1/1	0 %	3 370,01 kr	1 685,00 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-21.35 m3	56.00	1/1	0 %	-1 195,60 kr	-1 195,40 kr
Innbetalt akonto vatn	25%	-21.54 m3	36.00	1/1	0 %	-772,64 kr	-772,60 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-21.35 m3	60.00	1/1	0 %	-1 299,56 kr	-1 299,35 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	0%	1199100 Prom	4.00	1/1	0 %	4 796,00 kr	2 398,00 kr
					Sum	**24 074,83 kr**	**13 299,03 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.

Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

E-post: post@oystre-slidre.kommune.no

Utskriftsdato:
21.05.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	487	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 4.189,-
Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med	kr. 1.199,-
Det er ingen inkassokrav/ legalpant på eiendommen	☒
Eiendommen har et totalt innkassokrav på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har et totalt innkassokrav på eiendomsskatt med	kr. ,-
Kommentar: Bankkonto: 2135 07 12574 KID: 20008104001000579	

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.05.2026

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.**	3	**Bruksnr.**	487	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
24871996	209	02.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	70

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: 20.05.2026

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.	3	Bruksnr.	487	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	186331912	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	13281912	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186331912

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.

Returneres til:

REGISTRERT
05 MAI 1995
SORENSKRIVEREN I VALDRES
Dagboknr.: 2188

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Øystre Slidre	3	487			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 120.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
9 6 2 0 5 4 3 2 3	Beito Eiendom AS	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
1 7 0 3 7 7 [redacted]	Randi Synnøve Skeie	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til råtomten medfølger rett til anlegg av veg og ledningsnett og bruk av disse i.h.t. reguleringsplan over gnr. 3, bnr. 466.

Doknr: 2188 Tinglyst: 05.05.1995 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[x] Jeg/vi er ugift(e) [ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo 2/5-1995

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Beito Eiendom AS

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Alf Grønneflåta
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

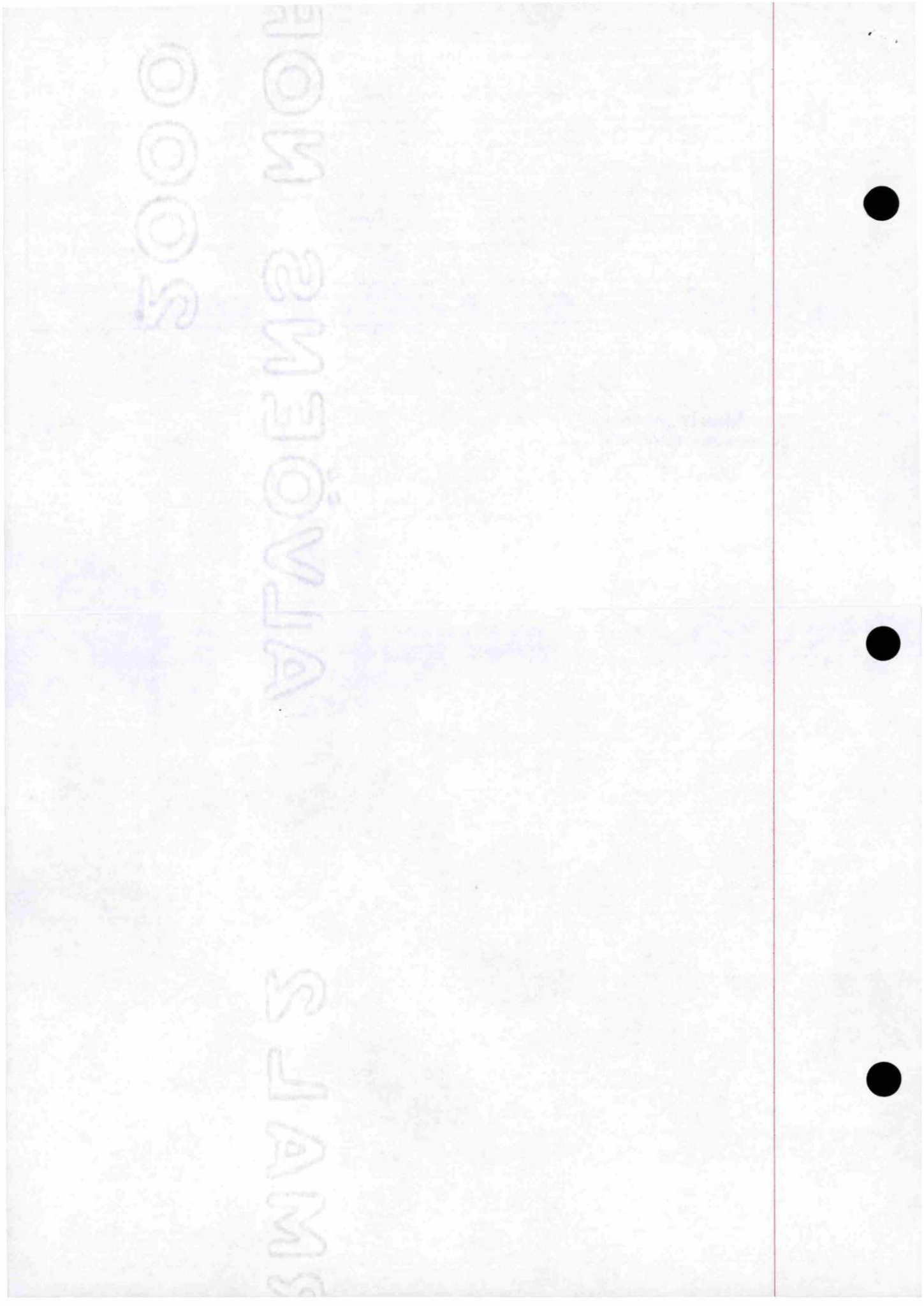
4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtets side 2.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte.
Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelleloven.

7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vi samtykker i tinglysing av nærværende dokument


SOGN OG FJORDANE
ATOMENE

enova

Energiattest



Adresse **Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299347**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13281912**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **487**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **361,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 682 kWh**



Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rabbevegen 14, 2953 BEITOSTØLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:
Rabbevegen 14, 2953 Beitostølen
Gnr. 3, Bnr. 487, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Ida Follinglo

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 994 55 305

E-post: ida.follinglo@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.
