PRIVATMEGLEREN
VALDRES

STAKKSTØVEGEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert 18.09.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 11.08.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

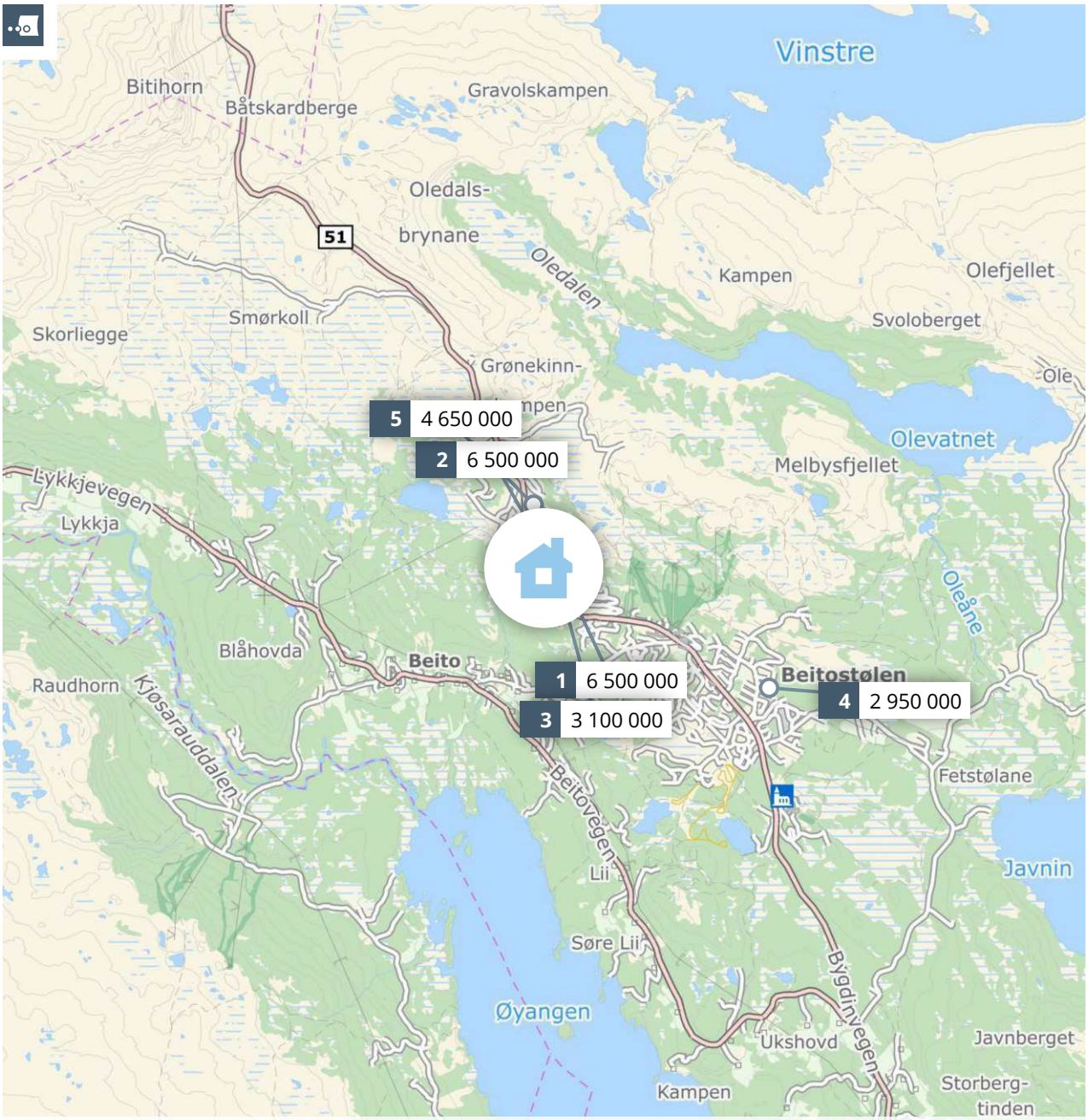
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Servitutter

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

STAKKSTØVEGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 09.10.2026

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

Stakkstøvegen 3, 2953 BEITOSTØLEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 3 BNR 257 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

3 150 000

-	3 150 000	47 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	10 m²	0 m²	8 m²	66 m²	8 m²
Tomt					1 949 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stakkstøvegen 16				03.11.2025	6 400 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**49 242**
	132 m²	2000	1 234 m²	4 sov						
2	Stakkstøvegen 4				11.05.2026	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**59 091**
	110 m²	1995	1 384 m²	4 sov						
3	Rabbevegen 21				14.03.2024	3 890 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**46 970**
	66 m²	1960	1 391 m²	2 sov						
4	Markavegen 3 A				17.07.2023	3 250 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**48 361**
	61 m²	1969	601 m²	3 sov						
5	Mårstigen 2				14.10.2024	4 500 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**58 861**
	79 m²	2004	1 000 m²	- sov						

Stakkstøvegen 3 ligger i attraktive Stakkstølie på Beitostølen. Eiendommen er en av de første som ble etablert i dette feltet.
Eiendommen ligger sydvest-vendt med gode solforhold, og grenser mot friluftsområde på den ene siden.
Her får du et perfekt utgangspunkt for aktiviteter sommer som vinter med kort avstand til skiløyper, stier og fjellheimens spektakulære turopplevelser.

Hytta er opprinnelig oppført i 1971 og senere tilbygd i 1994, da badet ble etablert.
Hytta har en gjennomført tradisjonell stil og holder i hovedsak standard fra byggeår. Den opprinnelige delen fikk nye isolervinduer i 2002. Taktekke/taksteinsplater opplyses å være lagt nytt i år 2000.
Innvendige overflater fra byggeår med lakkerte tregulv samt trepaneler til vegger og himlinger. Det er tømmeråser gjennomgående (opprinnelig del).

Vindfang, gang, 2 soverom, ett rom som blir brukt som soverom (ikke godkjent), kjøkken, stue og bad.

Uthus for ved, utstyr og redskap.

Det er avvikende forhold på bebyggelsen, det må medregnes renovering og oppgradering.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i BEITO grunnkrets nå

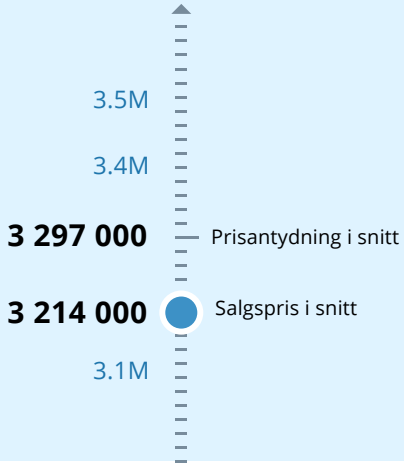
42
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Fritidsboliger solgt i BEITO grunnkrets siste 3 mnd

14
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
119
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Stakkstøvegen 3 , 2953 BEITOSTØLEN
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 3, bnr. 257

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2171 **Eiendomsverdi ref nr:** DW2352

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tomt:
Tomten måler 1949 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse.
Gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer samt dels noe grøntarealer samt naturtomt forøvrig.

- Hytte:
Hytten er bygd i 1971 og oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til terreng.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak tekket med taksteinsplater.
Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med lakkerte tregulv samt trepaneler til vegger og himlinger - tømmeråser gjennomgende i himlinger i hele hytten.

Bad med støpt gulv med varmekabel og belegg, trepanel til vegger og himlinger samt sanitært utstyr med dusjkabinett, toalett og servantskap i tilbygd del.
Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet med noe varierende alder på innfredningen, frittstående hvitevarer.

Murt teglsteinspipe samt murt gruepeis og vedovn i stue som fyringskilder.
Tilknyttet offentlig vann og avløpsnett i 1994 med vanninntak, hovedstoppekarn samt vannmåler og varmtvannsbereder i teknisk rom i blind/krypkjeller.

Hytten måler 66 kvm målbart innvendig bruksareal samt 8 kvm ikke målbare arealer pga lavere innv. takhøyde på deler av bygget (Gang).
Hytten består av rom for varig opphold (ytre gang som uisolert).

- Uthus:
13 kvm uisolert bygg for ved og redskaper samt ett rom for hageredskaper (tidligere utedoen), bygd 1972.

Uthuset er oppført i samme fasademessige likhet som hytten med stående tømmermannspanel som utv. fasader - saltak tekket med stålplater.
Smårutet vindu - labankdører.
Innvendig med enklere åpne konstruksjoner.
Punktfundamentert til terreng.

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

Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring.
Merk ordinær aldersslitasje samt forhold som anses påregnelig ut fra alder og byggemetode.

- Hytte:
Besiktigelse/teknisk gjennomgang av bygget, viste bla skjevheter i gulv på opprinnelig del som følge av at bygget er etablert med ringmursfundamenter direkte til terreng, uten drenering eller markisolering av grunnen.
Det er også påvist svikt i ganggulvet/ytre gang (ukjent om dette er pga underdimensjonerte bjelker eller andre forhold - gangen er uisolert).

Det ses noe senere tiltak, bla er det satt inn nye isolervnduer i opprinnelig del i 2002.
Taktekke/taksteinsplater opplyses lagt nytt i år 2000 (Ukjent underliggende tekking).

- Uthus:
Ingen påviste forhold som hindrer tiltenkt bruk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

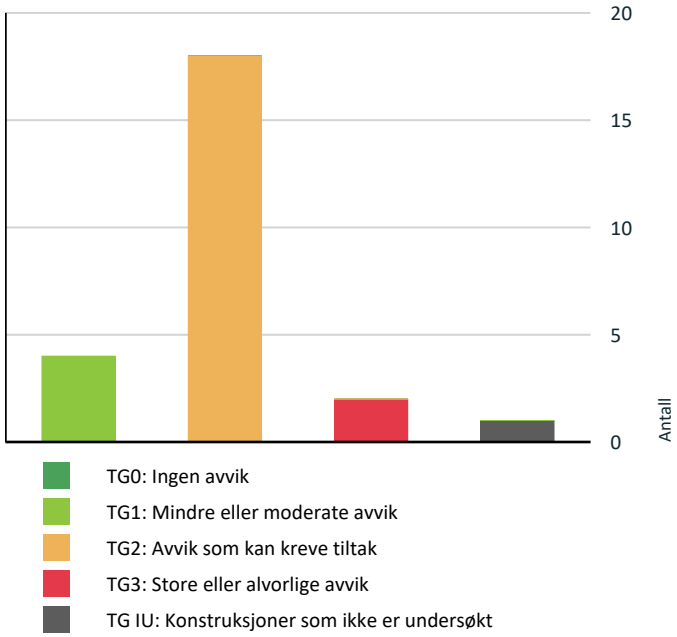
Noe mindre avvik er regsitrert på tegningene hente fra kommunale saksarkiver sett opp mot fajktisk bygd.
Delevegg fra uisolert gang til tilliggende soverom samt dør og del av vegg er ikke etablert i prosjektert vindfang.
Endringene utløser ingen formelle tiltak noe art.

Uthus/bod

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

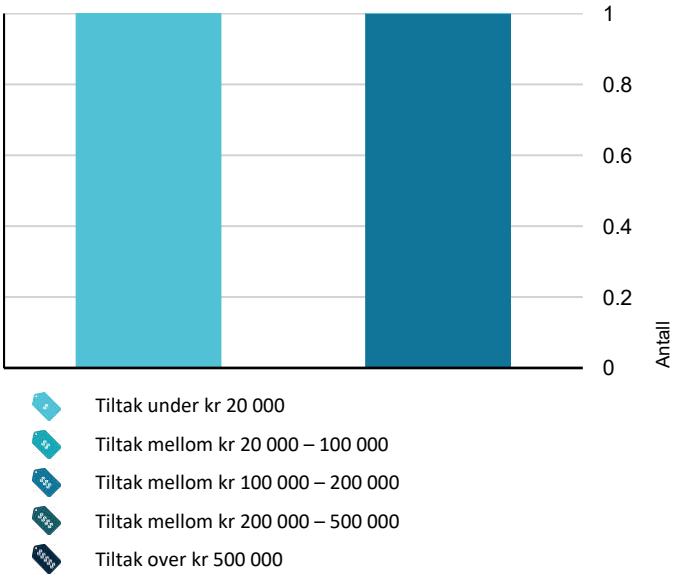
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende eller defekt avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Besiktigelsen viste kantkorrosjon (rustdannelser) i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er påvist at takrenner ikke har tilstrekkelig fall for å lede vannet ut til nedløpsrør - vannet blir stående i rennen.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Påvist å ha være lekkasje rundt pipen ved at det er observert vannmerker i innv. himling inne i stue.
Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, hvor det forutsettes at vannmerkene er eldre, og før det ble lagt på ny ytre tekking og pipebeslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. (uten mulighet for tilstandsvurdering eller beskrivelse av takets opprinnelige oppbygging).

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist at terrenget er 'Vokst' opp på deler av veggparti på kaldgang.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

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.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
I stue er det målt skjevheter/helningsavvik i gulvene med 65 mm over en avstand på 3,5 meter - fra ca midt i stue til ett punkt ved nedre langvegg i stue.
Avvikene er målt med krysslaser.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Påvist en mindre skade i øvre del av peiskappen, hvor møneås har presset ut ett stykke pga noe bevegelser/krymp og nedbøyninger.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Øvre del av krypkjeller/krypkjeller under ganggulvet - kaldgangen og rom ut for bad med senger. Begge er ikke besiktiget pga manglende adkomst, og kan ikke kommenteres for helhetlig tilstand.
Ved tråkk på gulvet i kaldgangen er det observert noe svikt i dette gulvet - ukjent årsak.
Slik konstruksjonen ses, forutsetes det at gulvet (og veggene samt taket) er uisolerte konstruksjoner.
Rommet ut for bad forutsettes isolert, da det er egen dør med lukking mot kaldgangen.
Gulvet inne på bad er helstøpt/gulv itl grunn.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Anlegget/vannledningene er fra 1994 og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år (er fra 1994 - 32) og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Naturlig infiltrasjon til terreng fungerer som drenering. Det er også påvist forhold vedrørende setninger i bygget, som kan skyldes frostsprengninger forårsaket av fukt i grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skader i ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vann og avløpsledninger forutsettes å være fra 1994.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skade i overskap pga manglende opphengfeste mellom to av skapene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.
Det anbefales på generelt grunnlag å foreta radonmålinger.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Hytten ble tilbygd med ett areal på 5 kvm i 1994 for etablring av bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster.
- Kommentar:
Det opplyses om fra eier at takplatene er lagt nye i år 2000.
Det opplyses fra eier om at det ligger underliggende shingeltekking - opprinnelig fra 1971, retekking medio 1980 tall samt stålplater og nytt pipebeslag på 2000 tallet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Besiktigelsen viste kantkorrosjon (rustdannelser) i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er påvist at takrenner ikke har tilstrekkelig fall for å lede vannet ut til nedløpsrør - vannet blir stående i rennen.

Konsekvens/tiltak

• Kantkorrosjon på plateendene bør utbedres ved rengjøring og påføring av rusthindrende maling for å hindre videre rustdannelse og forlenge levetiden på taktekkingen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå gjennomrusting og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Takrennene bør utbedres slik at de får tilstrekkelig fall og vannet ledes effektivt til nedløpsrørene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan stående vann i takrennene føre til lekkasjer, frostsprengning og redusert levetid på både renner og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Taket er tekket med svartlakkerte stålplater med taksteinsprofil. Ifølge eier ble tekkingen lagt i ca. år 2000, hvilket innebærer at taktekkingen har passert normal teknisk referanselevetid for vedlikeholdsfritt bruk. Ved befaring ble det registrert begynnende kantkorrosjon/rustdannelser i plateendene. Dette er et typisk skadebilde som oppstår ved at fukt og forurensninger blir liggende ved takutspringene over tid, slik at beskyttelsesbelegget svekkes og korrosjon utvikles.

Det ble på befaringstidspunktet ikke registrert aktive lekkasjer eller forhold som tilsier umiddelbar utskifting av taktekkingen. Korrosjonsangrepene representerer imidlertid en tilstandssvekkelse som kan utvikle seg videre og på sikt føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Da taktekkingen i tillegg er av høy alder, er forventet restlevetid redusert sammenlignet med nyere tekking.

Tilstandsgrad TG2 er satt på grunn av registrerte rustangrep i plateendene samt alder på takets vanntette sjikt. Det anbefales jevnlig kontroll, vedlikehold av korrosjonsutsatte områder og planlegging av fremtidige tiltak eller utskifting på lengre sikt.

NB: Merk også alder på underliggende tekking, hvor denne er fra opprinnelig byggeår og dermed forbi lengste teoretiske levetid.



Besiktigelsen viste kantkorrosjon (rustdannelser) i plateendene.
Vannet ses å stå i renne - feil fallforhold, vannet renner ikke ut.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er utført som svartlakkerte stålrenner med tilhørende nedløp ført til terreng. Rennekroker er montert med hjelpestag.
Alle beslag, herunder pipebeslag, mønepanner og tilslutninger ved gjennomføringer, er etablert i tilpasset metall med forskriftsmessig omlegg og tetting.
Takstige er montert i samsvar med krav til sikker adkomst for feiing og tilsyn.
- Kommentar:
Takrenner og øvrige beslag forutsettes montert samtidig med montering av nye takplater i år 2000.

Jevnlig kontroll og rensing av renner og nedløp anbefales for å sikre fri vannavrenning og hindre oppstuvning. Festemidler, skjøter og overflatebehandling bør etterses periodisk for å oppdage korrosjon, bevegelses/setningsskader eller lekkasjepunkter. Snøfangere og øvrig taksikring bør dimensjoneres og kontrolleres etter gjeldende normer.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Påvist å ha være lekkasje rundt pipen ved at det er observert vannmerker i innv. himling inne i stue.
Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, hvor det forutsettes at vannmerkene er eldre, og før det ble lagt på ny ytre tekking og pipebeslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn for å overvåke eventuelle nye lekkasjer rundt pipen, samt kontrollere at pipebeslag og tilslutninger er tette.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være at vann trenger inn i konstruksjonen ved fremtidige lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

• Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre snøras. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskader og skader på eiendom ved snø- og isras fra taket.

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og fremstår med normal alders- og værbetinget slitasje. Nedløp er ført ut på terreng ved grunnmur. Dette medfører økt vannbelastning mot grunnmurer og terreng nær bygningen, og det anbefales at overvann ledes bort fra bygningen på en kontrollert måte. Snøfangere er ikke montert og er ett avvik.

Rundt skorsteinen er det opplyst om tidligere lekkasje/skade. Det ble ikke registrert pågående lekkasje ved befaringstidspunktet, men området representerer en konstruksjonsdetalj med forhøyet risiko for fremtidige tetthetsproblemer. Beslag og overgang mellom taktekking og skorstein bør derfor følges opp ved jevnlige kontroller. Eventuelle tidligere fuktskader kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av bygningsdelenes alder, tidligere registrert lekkasje ved skorstein samt behov for oppfølging og vedlikehold av beslag, gjennomføringer og overvannshåndtering. Det anbefales løpende ettersyn og påregnelige vedlikeholdsarbeider for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og lekkasjeskader.



Det er ikke etablert snøfangere på taket. Dette innebærer økt risiko for snø - og isras fra takflaten. Det gjøres oppmerksom på at krav til snøfangere ikke gjaldt på oppføringstidspunktet for bygget, men var ett krav da det ble lagt på nye stålplater.
Nedløpsrørene etter øvre langside er ledet direkte til terreng - det anbefales å lede diosse vekk fra vegglivet.



Vannmerker i innv. tak rundt pipen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele hytten.
Innvendig himlingspanel/taktro i treverk/trepanel ført ut over toppsvillen til og inn mot forkantbord, uten at det her kan ses å være etablert noen form for luftespalte for lufting av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. (uten mulighet for tilstandsvurdering eller beskrivelse av takets opprinnelige oppbygging).

Konsekvens/tiltak

• Påvist vannmerker i himling rundt pipen - er/har vært lekkasje rundt pipen.
(Se også kommentar under ovenstående punkter).

• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen.
Skadene bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning, råte og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan føre til redusert bæreevne og økte reparasjonskostnader.

• 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.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er oppført som en lukket konstruksjon hvor oppbygging, detaljer og utførelse i stor grad ikke er tilgjengelig for visuell kontroll uten destruktive inngrep. Det er derfor begrensede muligheter til å verifisere undertak, lufting, isolasjonsforhold, tilslutningsdetaljer og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Det er opplyst om tidligere lekkasje i tilknytning til skorsteinen. Selv om det ikke ble registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, indikerer skadehistorikken at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Eventuelle følgeskader eller restskader i lukkede konstruksjonsdeler kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset inspeksjonsmulighet som følge av lukket konstruksjon, tidligere lekkasje ved skorstein samt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og tilstand i ikke-synlige deler



Innvendig taktro/takpanel er ført ut over toppsvill og danner utv. synlig 'gesims', hvor denne er ført helt inn mot forkantbordet.
Ingen etablert luftespalte for lufting av takkonstruksjojnen i gesims.



Vannmerker i himlingspanel etter lekkasje rundt pipen.

TG 2 Yttervegger/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.

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.
- Det er påvist at terrenget er 'Vokst' opp på deler av veggparti på kaldgang.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, da det ikke er indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

Det bør likevel være oppmerksomhet på forholdet, da manglende lufting over tid kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon.

- Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte. Ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting ved visuell besiktigelse.
- Terrenget bør senkes slik at det ikke er i kontakt med veggpartiet.

Konsekvensen av at terrenget er vokst opp mot veggen er økt risiko for fuktskader, råte og skadedyr i trekonstruksjonen.

Se ovenstående beskrivelse/tekst med konsekvensbeskrivelse.

Tilstandsrapport



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



Det ses at terrenget ligger opp etter nedre del av yttervegg, hvor det er lagt en papp mellom terreng og veggkledning.
Terrenget bør senkes og det bør etableres fall vekk fra vegglivet for å imøtekomme event. fuktinntrengninger.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2-lags vinduer med energiglass og sprosse for smårutet inndeling.
Åpningsvinduer med sidesving og sidehengslinger.
Industrielt behandlet overflate - trerammer.
- Kommentar:
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.
Vinduer er satt inn nye i 2002 ihht eier.
Vindu på bad fra år for tilbygg/1994.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Det bør utbedres avvik rundt innsettingsdetaljer for å sikre korrekt montering og tetting av vinduene.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.

Det må beregnes tiltak med vedlikehold av de påviste forholdene.



Merk påviste slitasje/avflassingssteder op vinduer ned mot vannbrettet.
Merk at vannbrettet ikke har beslag, noe osm tilsier at oppfukting av dette, vil det trekke fukt opp i underliggende ramme på vinduer og det oppstår avflassing.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren/dør til kaldgang i stedlig bygd utførelse (uisolert labankdør).
Dør fra kaldgang og inn i hytten som uisolert fyllingsdør.

Tilstandsrapport

Dør fra stue til overbygd svalgang som uisolert fyllingsdør.

Vurdering av 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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Dører med høy alder har økt risiko for varmetap, trekk og redusert sikkerhet, samt at det kan oppstå skader som følge av slitasje.

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.



Innadslående dør fra stue til overbygd del.



Hovedytterdør som stedlig bygd, uisolert labankdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

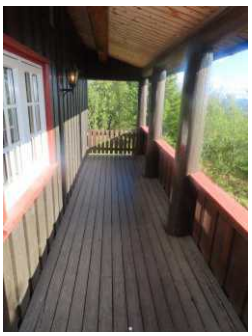
Det er samlet 8 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 8 kvm overbygd svakgang etter nedre langside.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 8 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Se ovenstående beskrivelse vedr. påviste avvik og konsekvens.



Overbygd svalgang etter nedre langside.
Trapp til terreng.
Rekkverkshøyde ikke tilfredsstillende jfr. avstand ned til terreng.
Dagens krav er 100 cm høyde på rekkverk på konstruksjoner som ligger med enn 50 cm over terreng.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Heltre lakkerte tregulv gjennomgående i hele hytten's opprinnelig del.
Støpt guølv på bad med belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Trepanel på vegger og i himlinger samt synlige tømmeråser.
Belistning med profilerte taklister.
Glattkantlister med rund kant som dør og vindusgerikter.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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.
- Kommenter:
Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
I stue er det målt skjevheter/helningsavvik i gulvene med 65 mm over en avstand på 3,5 meter - fra ca midt i stue til ett punkt ved nedre langvegg i stue.
Avvikene er målt med krysslaser.

Konsekvens/tiltak
• Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skader i ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Påviste skjevheter og helningsavvik skyldes at byggets ringmursfundamenter er etablert direkte på terreng, noe som medfører risiko for ytterligere setninger og skjevheter som følge av teleproblematikk og manglende drenering.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre setninger, skjevheter og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

⚠ Radon

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.

Preaksepterte ytelser
Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning
a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
b. som står i vann
c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne hytten er bygd i 1971 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.
Se også punkt c i ovenstående beskrivelse.
Merk at det i dette tilfellet er etablert en luke i kjøkkengulvet, hvor denne ikke kan anses for å være tett.

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.
Det anbefales på generelt grunnlag å foreta radonmålinger.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe med pussede og malte overflater i oppholdsrom samt natursteinsforblendet over tak.
Frittstående vedovn i sammenheng med større, åpent ildsted/gruepeis.

Vurdering av avvik:

• Påvist en mindre skade i øvre del av peiskappen, hvor møneås har presset ut ett stykke pga noe bevegelser/krymp og nedbøyninger.

Konsekvens/tiltak

• Skaden i øvre del av peiskappen bør utbedres for å hindre videre utpressing og forverring av skaden, samt for å unngå at løse deler faller ned og forårsaker skade eller redusert brannsikkerhet.

Se ovenstående beskrivelse samt konsekvens/tiltak.



Murt gruepeis i stue med frittstående vedovn.



Skade i peiskappen i forbindelse med møneås/møneås har presset ut del av oppmurt kappe.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.

Krypkjeller er inspisert av takstmann via luke i kjøkkengulvet, og det som kunne besiktiges og ses herfra av krypkjelleren og krypkjellerens åpne rom viste naturterreng/torv, -hvor denne ligger uten noen form for overdekkende dampsperre eller plastdekke. Dette medfører
fuktavdampninger fra terreng til stubbeloftsløsninger.
Ordinære fuktavsetninger jfr. vanlige luftvekslinger ses i stubbeloft og trebjelkelag.

Krypkjellere defineres som risikokonstruksjon jfr. fukttilskudd fra grunnen og etterslep i
temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet.
Det anbefales å legge dampsperre/plast til terreng.

NB: Ved besiktigelse i krypkjeller ble det observert endel muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under hytten. Det er imidlertid ikke foretatt inngripende undersøkelser i konstruksjoner om det finnes/er mus i disse.

Vurdering av avvik:

• Øvre del av krypkjeller/krypkjeller under ganggulvet - kaldgangen og rom ut for bad med senger. Begge er ikke besiktiget pga manglende adkomst, og kan ikke kommenteres for helhetlig tilstand.
Ved tråkk på gulvet i kaldgangen er det observert noe svikt i dette gulvet - ukjent årsak.
Slik konstruksjonen ses, forutsetes det at gulvet (og veggene samt taket) er uisolerte konstruksjoner.
Rommet ut for bad forutsettes isolert, da det er egen dør med lukking mot kaldgangen.
Gulvet inne på bad er helstøpt/gulv itl grunn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere bedre adkomst for å muliggjøre fullstendig inspeksjon av krypkjelleren, spesielt under ganggulvet og rommet ut for badet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Videre bør årsaken til svikten i gulvet i kaldgangen undersøkes nærmere, da dette kan indikere konstruksjonssvakheter eller fuktskader. Manglende isolasjon kan medføre varmetap og økt risiko for kondens og fuktskader.

Konsekvensen av utilstrekkelig inspeksjon og ukjent tilstand er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

Merk også at ut for kaldgangen er terrenget 'vokst' opp på vegg, hvor dette ikke samsvarer med godt ettersyn/vedlikeholdsrutiner.

Krypkjeller under hoveddel var tilgjengelig for inspeksjon og fremstod ved befaringstidspunktet uten synlige tegn til fuktskader, råteskader eller andre vesentlige bygningsmessige avvik. Det er imidlertid ikke etablert dampsperre/plastfolie mot terreng, noe som normalt benyttes for å redusere fuktavgivelse fra grunnen til krypkjellerkonstruksjonen. Videre ble det registrert museloort i krypkjelleren, noe som indikerer aktivitet fra skadedyr på et tidspunkt.

Krypkjeller under kaldgang samt tilliggende rom utenfor bad var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Tilstanden i disse områdene er derfor ikke vurdert, og eventuelle skjulte skader, fuktforhold eller andre avvik kan ikke utelukkes.

Krypkjellere er generelt risikokonstruksjoner med hensyn til fuktpåvirkning fra grunnen, og det anbefales jevnlig kontroll av fuktforhold, ventilasjon og eventuelle tegn til skadedyraktivitet. Vurderingene er basert på de deler av konstruksjonen som var tilgjengelige ved befaringen.

TG2 er satt på grunn av manglende fuktsperre mot terreng samt begrenset inspeksjonsmulighet i deler av krypkjellerkonstruksjonen. Forholdene medfører økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og tilstanden i ikke tilgjengelige konstruksjonsdeler.



Del av krypkjeller med bla synlige bæringer for bjelkelagskonstruksjonen.



Del av krypkjeller/terrenget under hytten under stuegulvet.
NB: Merk at terrenget ligger svært nært til ovenforliggende bjelkelag, og at det her vil være større fuktpåkjenninger på bjelker og stubbeloft i forhold til de steder det er større avstand ned til terreng.



Del av krypkjeller etter nedre langside med ett isolert, teknisk rom for vanninntak, hovedstoppekarn, vannmåler samt varmtvannsbereder.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist å være mus i krypkjeller - se egen beskrivelse under punktet Krypkjeller.

• Inntrekksveier for gnagere bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, da dette kan føre til materielle skader og helseproblemer.

Det ble registrert muselort i krypkjelleren, noe som indikerer aktivitet fra gnagere. Forekomst av mus kan medføre skader på isolasjon, dampsperrer og andre bygningsmaterialer, samt bidra til tilgrising og luktproblematikk. Skadedyraktivitet kan også skape adkomstveier for ytterligere inntrenging av dyr i konstruksjonen.

Krypkjellere med organisk materiale og perioder med forhøyet fuktbelastning kan være utsatt for etablering av fuktkrevende insekter. Slike insekter er ofte en indikator på et fuktig miljø og kan over tid varsle om ugunstige fuktforhold i konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til omfattende angrep av fuktkrevende insekter ved befaringstidspunktet, men forholdet understreker viktigheten av god ventilasjon, begrenset fuktbelastning fra grunnen og regelmessig kontroll av krypkjelleren.

Det anbefales å kartlegge og tette eventuelle adkomstmuligheter for gnagere samt følge opp med jevnlig kontroll av krypkjelleren for å avdekke eventuell ny aktivitet fra skadedyr eller utvikling av fuktrelaterte forhold.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår for tilbygg (1994) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet også gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrommet er oppført i 1994 og er bygget etter datidens byggeskikk og forskriftskrav samt . Konstruksjonen tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til våtromsutførelse. Vurderingen er foretatt med hensyn til alder, forventet levetid, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon.

For et bad fra 1994 er det også naturlig å være oppmerksom på:
- alder på tettesjikt/membran/belegg (ca. 32 år og forbi lengste teoretiske levetid)
- slukets utførelse og tilstand
- fallforhold mot sluk
- fuktindikasjoner
- dokumentasjon på eventuelle senere oppgraderinger

Baderommet er etablert med støpt gulv med belegg lagt med sokkeloppkant til vegg.
Trepanel på samtlige vegger/veggoverflater, avsluttet ca 50 mm fra gulvet.
Sokkeloppkant til dør/trinn inn til tilliggende rom (baderomsgulvet ligger ca 15-17 cm lavere enn gulv i tilstøtende rom.
Ved måling av fallforholdene, ses gulvet å være etablert plant, uten definerte fallforhold.

Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett samt servantskap med helstøpt servantplate med ett-greps blandebatteri.

Rommet ses ventilert via klaffeventil i yttervegg.
Ingen etablert tilluft.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Del av dusjbad.



Del av dusjbad.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen form for hulltaking i veggoverflater, da det ikke er etablert vannførende rørsystemer i hverken inner eller yttervegger - alle trykksatte rørføringer er lagt synlig utenpå vegger.
Videre står dusjkabinett plasser mot to yttervegger, noe som tilsier at det ikke vil bli foretatt hulltaking da dette vil medføre at innebygd dampsperre i yttervegger vil bli punktert og ikke kan la seg tette forskriftsmessig etter undersøkelser, -uten at man blir tvunget til å åpne større del av veggkonstruksjonen.

Merk også at rommet er definert til TG3 pga alder, og at det dermed vil være naturlig å renovere rommet ved åpning av vegger og utskiftinger av membraner og belgg mm.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er plassert i åpen løsning mot oppholdsrom og fremstår med blandet alder og tilstand på innredning og utstyr. Kjøkkeninnredningen er i hovedsak utført med plassbygde skap- og skuffeseksjoner i lyst treverk med enkel beslagutførelse. Overskap fremstår med hyller og lukkede skapdører. Benkeplater er i lyst laminat. Det er installert nedfelt dobbel vask i rustfritt stål med armatur.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, herunder hvitt kjøleskap med frysedel, frittstående elektrisk komfyr med stekeovn.
Innredningen inneholder eldre detaljer og noe varierende standard mellom ulike deler av innredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade i overskap pga manglende opphengfeste mellom to av skapene.

Konsekvens/tiltak
• Skaden i overskapet bør utbedres ved å montere nytt opphengsfeste mellom skapene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på innredningen og redusert funksjonalitet, samt økt risiko for at skapene løsner eller faller ned.

Det er registrert skade i overskap som følge av manglende innfestning mellom to skapmoduler. Forholdet har medført skjev belastning og redusert stabilitet i innredningen. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende innfestning og videre funksjon av kjøkkeninnredningen. TG2 er gitt på bakgrunn av påvist skade.

Tilstandsrapport





Skade i overskap pga mangle feste/innfesting.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert noen form for avtrekksfunksjoner fra kjøkkenets kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fungerende avtrekk fra kjøkkenets kokesone for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

Se ovenstående.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn i mindre teknisk rom i krypkjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
Vannmåler.
120 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Anlegget/vannledningene er fra 1994 og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da disse er over halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.

Tilstandsrapport



Bryter for varmekabel til vannledning.



Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler.



120 liters varntvannsbereder fra 1994.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Noe synlige avløpsrør i krypkjeller.

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer, tette rør og driftsproblemer.
Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av tilstanden, samt planlegging av utskiftning for å unngå plutselige skader og følgeskader på bygningen.

Se ovenstående.



Synlig avløpsrør i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

120 liters varmtvannsbereder i teknisk rom i krypkjeller.

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år (er fra 1994 - 32) og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Se ovenstående.

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

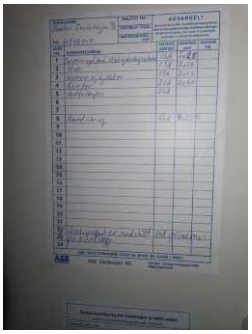
Bygningen har et forholdsvis moderne elektrisk anlegg med hovedfordelingstavle plassert innvendig.
Anlegget har automasikringer/jordfeilautomater (kombivern) på samtlige kurser, og det er installert overspenningsvern, hovedbryter og jordfeilbrytere.
Elektrisitetsmåler (AMS) er integrert i skapet, og skapet er tydelig kursmerket med nummerering.
Totalsystemet er utført i lukket stålkapsling, i henhold til dagens krav (NEK 400).
Anlegget er installert i etterid og ligger som åpen installasjon.



Skape med automater i vindfang/gang.



Samsvarserklæring for AMS-måler.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det er påvist etablert slukkeutstyr og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene består av tykk morene med middels egnet infiltrasjonsevne - naturterreng.
- Kommentar:
Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under bygget er utført, men basert på besiktigelser ses det at grunnmuren er etablert direkte på stedlige masser/terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget er etablert på stedlige masser, noe som indikerer at terrenget ikke er drenert, med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.
Naturterreng med naturlig infiltrasjon og vannavrenning – ingen etablert drenering.

Vurdering av avvik:

• Naturlig infiltrasjon til terreng fungerer som drenering. Det er også påvist forhold vedrørende setninger i bygget, som kan skyldes frostsprengninger forårsaket av fukt i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende drenering rundt bygget for å redusere risikoen for fuktskader og setningsskader som følge av vannansamling og frostsprengning i grunnen.
Manglende drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon, noe som kan resultere i ytterligere setninger, skader på bygget og redusert levetid for konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt bygget, da manglende drenering kan føre til frostsetninger og utvasking av grunnen, noe som igjen kan gi setningsskader og redusert stabilitet i konstruksjonen.
Risikoen øker spesielt i perioder med mye nedbør eller tele.

TG 2 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 terreng, noe som medfører årlige belastninger, for eksempel fra frostsprengninger. Den vil også være utsatt for fuktpåkjenninger.

Vurdering av avvik:

• Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skader i ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres drenering og frostsikring rundt grunnmuren for å redusere risikoen for videre setninger og skader på fundamentet.
Manglende tiltak kan føre til ytterligere bevegelser i grunnen, som igjen kan gi økte skader på byggets bærekonstruksjon og redusert levetid for hytten.

Grunnmur og fundamenter fremstår med normal alders- og bruksbetinget slitasje ut fra bygningens alder og konstruksjonsmåte. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige setningsskader eller konstruktive sviktforhold på befaringsdagen. Bygningsdelen er imidlertid utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.
Det er en naturlig kolle i terrenget hvor 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 tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Langs øvre langside ligger terrenget høyt opp mot ytterveggen/grunnmuren. Dette gir økt risiko for oppfukting av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert mulighet for uttørking og kontroll av konstruksjonen. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å senke terrenget langs denne fasaden slik at det oppnås tilfredsstillende avstand mellom terreng og trekonstruksjoner, samt fall bort fra bygningen.

• Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra muren.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Terrengforholdene bør holdes under oppsikt, og overvann bør ledes bort fra bygningen på en kontrollert måte for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader over tid.



Terrenget etter øvre langside av bygget ses å ha fall/falle inn mot vegglivet, hvor dette tilsier overflatevann (regn og smeltevann) blir ført direkte inn mot vegglivet.



Det ses å være foretatt noe varierende tiltak med bla pukket grøft inn mot vegg.
På vegg er det festet papp for å unngå fukskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Anlegget er fra 1994 - tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

• Vann og avløpsledninger forutsettes å være fra 1994.

Konsekvens/tiltak

• Vann- og avløpsledninger bør kontrolleres nærmere ved mistanke om lekkasje eller funksjonssvikt, da alder medfører økt risiko for skader og begrenset gjenværende brukstid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige lekkasjer eller driftsstans, som kan føre til kostbare reparasjoner.

Se ovenstående beskrivelse.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.
Det anbefales på generelt grunnlag å foreta radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

• Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre snøras. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskader og skader på eiendom ved snø- og isras fra taket.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Bygninger på eiendommen

Uthus/bod



Anvendelse
Rom for ved og redskaper.
Rom for utedoen.

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus oppført i 1972. Bygningen har et bruksareal på 10 kvm og er uisolert.
Formålet er lagring av ved og redskaper, samt rom for utedo.

Bygningen er oppført med stående tømmermannspanel som utvendige fasader, i fasademessig samsvar med hytten. Tak er utført som saltak tekket med stålplater. Vinduer er smårutet.
Labankdører i front av bygget - en til hvert rom.
Innvendig er konstruksjonene enkle og åpne. Fundamentering er utført som punktfundamentering til terreng.

Ingen påviste forhold som hindrer tiltenkt bruk.

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



Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Bad

Andre bygg: Uthus/bod
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 150 000**

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 350 000**

Uthus/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/bod	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 400 000**

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.		1 100 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 050 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 550 000**

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

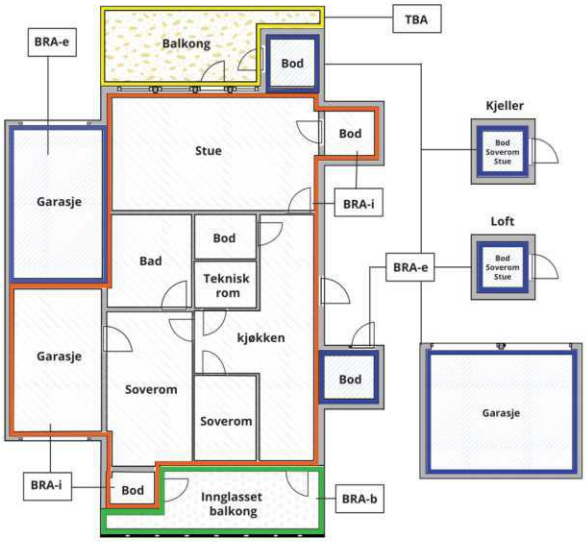
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	66			66		8	74
SUM	**66**					**8**	**74**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bad		

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 8 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 8 kvm overbygd svakgang etter nedre langside.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe mindre avvik er regsitrert på tegningene hente fra kommunale saksarkiver sett opp mot fajktisk bygd.
Delevegg fra uisolert gang til tilliggende soverom samt dør og del av vegg er ikke etablert i prosjektert vindfang.
Endringene utløser ingen formelle tiltak noe art.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Lagerrom 1, lagerrom 2, utedo	

Kommentar

Arealer følger areal registrert i eiendomsmatrikkel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	257		0	1949 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stakkstøvegen 3

Hjemmelshaver
Bottegård Kari Anne Kværnrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Stakkstøvegen 3, og ligger på Beitostølen i et område med veletablerte fritidseiendommer.
Vestvendt beliggende med god solgang.
Kort vei til sentrum av Beitostølen med butikker samt andre service- og aktivitetstilbud, bla skitrekk/alpinanlegg.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Bilvei frem til biloppstillingsplass - sti siste meterne inn til hytten
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Kommentar:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning i 1994.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
- Kommentar:
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett i 1994.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.
- Stakkstølie.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1949 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som en naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	21.09.2026	
3	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE | Data uthentet: 07.10.2026 kl. 10:33
Grunneiendom: Gnr: 3 Bnr: 257 | Oppdatert per: 07.10.2026 kl. 10:33

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1971/3218-1/21 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
18.08.1971
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Uoppgitt
Bottegård Kari Anne K
F.NR: 270443*****

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1965/1488-36/21 — **ERKLÆRING/AVTALE**
31.03.1965
BESTEMMELSER OM VANNRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/893-20/21 — **ERKLÆRING/AVTALE**
11.03.1966
RETTIGHETSHAVER: KNR:3453 GNR:3 BNR:148
BESTEMMELSER OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/893-21/21 — **ERKLÆRING/AVTALE**
11.03.1966
RETTIGHETSHAVER: KNR:3453 GNR:3 BNR:148
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/4018-37/21 — **ERKLÆRING/AVTALE**
22.11.1966
BESTEMMELSER OM VANNRETT
Rettighetshaver: GNR 3 BNR 160
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1971/235-1/21 — **REGISTRERING AV GRUNN**
19.01.1971
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3453 GNR:3 BNR:13

1995/674-1/21 — **GRENSEJUSTERING**
09.02.1995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/674-2/21 — **MÅLEBREV**
09.02.1995

2020/1756506-1/200 — **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE | Data uthentet: 07.10.2026 kl. 10:33
Grunneiendom: Gnr: 3 Bnr: 257 | Oppdatert per: 07.10.2026 kl. 10:33

01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0544 GNR:3 BNR:257

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71260130
Addresse	Stakkstøvegen 3		
Postnr.	2953	Sted	BEITOSTØLEN
Selgers navn	Kari Anne K Bottegård		

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?:

Gjensidige.

Polise/avtalenr.:

18169940 ..

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

(55år)

Når kjøpte du eiendommen?

1971

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:

Byttet til høyere toalett.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

RørleggerOlsen..

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Lagt nytt taktekke år2000..

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker Terje Øiom.

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:

Bytte vinduer år 2002..

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Terje Øiom..

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

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

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

☑ 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

Beskrivelse:

Tatt mus i ytre kald gang.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.08.2026

Signert av *Kari Anne K Bottegård*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

gnr. bnr.	"Horngløtt".		
3/257.			
Matr. nr. m.v.	Eiendommens navn (gatenavn og nr.)	Kartpl. nr.	Målebrev nr.

Eierforhold

☒ Selveiertomt
☐ Festetomt

Grunneier	Kari og Anne Kværnrud, Dokka.	
Huseier		

OPPMÅLING OG REGULERING

	Matr. nr.	Eiendommens navn	Dato	Areal	Skyld	Tingl. dato	Merknad
Utskilt fra	3/13.	"Bækkelund" (Magne Bækkelund)			0.01		

Målebrev/jnr.	Tilmålt (+) Protokoll nr.	Protokoll side	Forr. avholdt	Bnr.	Framålt (÷) Navn	+/÷	Skyld	Areal	Gjenværende eiend. Ny skyld	Nytt areal	Tingl. dato	Merknad

BYGNINGSDATA

Arbeidets art	Nybygg-hytte=70kvm.
Meldt dato/jnr.	29/5-71.
Byggherre	Kari Anne Kværnrud.
Anmelder	Rolf Kværnrud, Dokka.
Ansvarshavende	----- " --------
Konsulenter m.v.	
Konstruksjoner	Hytte;

	Bto. areal	Ant. leilh.	Leilh. st.	W.C.	Bad	Div.	Bto. areal	Ant. leilh.	Leilh. st.	W.C.	Bad	Div.
Kjeller												
1. etg.	70											
2. etg.												
3. etg.												
4. etg.												
Sum												
Uthus/Garasje/Industri/Verksted/Kontor/Forretning	12 m²	m²		m²			m²		m²		m²	

Sendt/retur		
»		
»		Uthus.
»		Sak 374/72
Bygn.rådet: Dato/saknr.	F.24/71.	
Avslått/Returnert		
Approbert		
Gebyr: Nota sendt/bet.	3/8-71.	10/11-72.
Ansvarsrett gitt	"	
Byggetillatelse gitt	"	9/11-72
Attest fra:		
»		
»		
Arb. påbegynt/ferdig		
Brukstillatelse gitt		
Ferdigattest gitt		

VANN- OG KLOAKKDATA

	Vann	Kloakk
Arbeid meldt/godkjent		
Tilsagn tinglyst		
Rørlegger(e)		
Tilkoplet dato		
Dim. off. ledning		
» privat »		
Kontrollert		
Pålegg		
Justeringer		
Tilkoblingsavgift		
Byggevann (avg.)		

Skisse for vann- og kloakktilkopling

M = 1:

	Areal	Etasjer	Bad	WC	Utv. kraner				
	m²								
	m²								
	m²								

RENOVASJONSDATA

	Antall fam.	Dunker	Priveter	Septikt.						

BRANN- OG FEIEDATA

Piper og ildsteder								REDNINGSMATERIELL									
Ant. piper	Ildsteder	Sentr.kjeler	Oljekam.	Parafinbr.				Stiger		Branntau							
								Alm.	Fast utv	2. etg.	3. etg.			Loft	App.	Sl.	

DIVERSE (refusjoner, korrespondanse m. v.)

Stempel

Kopi F/nr. 480/71.

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted "Horngløtt",gnr. 3,bnr.257,v/Beitostølen.	Journalnr. F. 24/71 ~~109/71~~.
Arbeidets art Nybygg.	Byggemeld. ~~innlevert~~ dato 29/5-71.
Bygningens art Hytte = 60 + 10 kvm.	Tegning nr.
Byggherre Kari Anne Kværnrud,Dokka.	
Byggemelder Kari Anne Kværnrud.	
Ansvarshavende Rolf Kværnrud,Dokka.	109/71.

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Installasjon av vannklosett er ikke tillatt. For
Vedr. avkjørsel henvises til bekreftelse
fra Rolf Kværnrud av den 10/7-71. den 3.8.71.

X Se forøvrig vedlagte skjema ang.
melding om igangsetting og full-
førelse av byggearbeidet.

Danny Skorpen.
Danny Skorpen.

Nr. 2252. Enerett Sem & Stenersen i Oslo 9.66.

Parsellen er utskilt da 3/3, Hagne Bekkelund) da 22/8-71. Innlyst i gule Jordbr. 19/1-72 kr 0.00

STATENS SKOGOPPSYN
HERREDSSKOGMESTER ROLF KVÆRNRUD. N. LAND KOMMUNE
POSTADR.: DOKKA TLF. DOKKA 187
POSTGIROKONTO 56 06

DERES BREV (JNR. OG DATUM)

DATUM Dokka, 10.juli 1971.

Bygningsrådet i Øystre Slidre,
v/ Haldor Hegge,
2940 Heggenes.

Ad.oppføring av hytte på eiendommen "Horngløtt" gnr. 3, bnr. 257 - v/Beitostølen.

Reffererende til samtale med Komm.ing. Skorpen på hans kontor 6.juli og telefonsamtale med Bygningsrådets form. Haldor Hegge samme dag, bekreftes herved at jeg ikke trenger noen avkjørsel med veg opp til hytta, det skal bare være gangstig og matrialer til bygginga skal bæres på plass slik at terrenget skånes mest mulig.

Matrialer til hyttebygget skal lesses av ved riksvegen, og det har jeg forelagt Vegkontoret i Oppland, Lillehammer, som ikke hadde noe og innvende mot dette.

Med hilsen

for Kari Anne Kværnrud

Rolf Kværnrud

Stempel

Bygningsrådet
ØYSTRE SLIDRE

Kopi J/nr. 364/71.

APPROBASJON

Arbeidssted "Horngløtt", gnr. 3, bnr. 257, v/Beitostølen.	J.nr./sak nr. 109/71.
Arbeidets art Nybygg.	Byggemelding ~~mottatt~~ av 29/5-71.
Bygningens art Hytte = 60 + 10 kvm.	Tegn nr.
Byggherre Kari Anne Kværnrud, Dokka.	
Anmelder Kari Anne Kværnrud.	109/71.

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmet i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Se vedlagte særutskrift ang. godkjennelse om avkjørsel fra Oppland vegvesen.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:
- ansvarshavende være godkjent
- avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
- melding foreligger om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
- evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
- evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
- evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:
- rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
- redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
- fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
- approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

For

I orden. 2/8-71.
Haldor Hegge.

Bygningsrådet
ØYSTRE SLIDRE

den 24.6.71.

Dagny Skorpen.
Dagny Skorpen.

Vedlegg.

Nr. 2283. Eneren: Sem & Stenersen I Oslo 9.66.

Kopi

Utskrift av møtebok

Blad 109.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Øystre Slidre	Bygningsrådet	Tingvang	17/6-71.

Sak nr.

109/71.

Byggemelding fra Kari Anne Kværnrud, Dokka - hytte.

Byggemeldingen gjelder oppføring av ei hytte på eiendommen "Horngløtt" , gnr. 3 , bnr. 257 - v/Beitostølen.
Bygget skal oppførast i bindingsverk i en etasje, og har ei grunnflate på 60 + 10 = 70 kvm.
Ansvarshavende for bygget er Rolf Kværnrud, Dokka.

Med hensyn til av-/påkjøring til RV 51, er det ikke oppnådd godkjennelse av dette. Det vises forøvrig til skriv fra søkeren vedrørende nevnte forhold.

I denne forbindelse vil bygningsrådet gjøre følgende

vedtak: Byggemelding og tegninger godkjennes (approberes). Før byggetillatelse kan utskrives må søkeren innhente godkjennelse fra vegsjefen i Oppland, da avkjørsel fra offentlig veg - i dette tilfelle riksveg 51 - må godkjennes av vegvesenet. Det vises ellers til bygningslovens § 66 nr.1. som er inntatt som vedtekt til § 82.
Det presiseres at byggearbeidet ikke må påbegynnes før avkjørsel er godkjendt og byggetillatelse foreligger.

For

Sign.
Bygningsrådet
ØYSTRE SLIDRE

24.6.71.

Utskrift sendt til
Kari Anne Kværnrud, Dokka.

Dagny Skorpa

Nr. 59 Entreprt Sem & Stenersen I Oslo 3-65.

Dokka, den 12.juni 1971.

Bygningsrådet i Øystre Slidre
v/ Komm.ing. Erwin Skorpen,
2940 Heggenes.

Ad.søknad om byggetillatelse for oppføring av hytte på gnr.3 bnr. 257 -Horngløtt.

Reffererende til besøk på Deres kontor 11. d.m. angående byggetillatelse, kan meddeles at avkjørsel til tomten frafalles intil en tilfredsstillende ordning med vegvesenet og kommunen kan etableres.

Jeg kan klare meg med sti opp til hytten, men må nødvendigvis kunne nytte litt traktor ved framkjøring av matrialer under byggingen.

Med hilsen

for Kari Anne Kværnrud

Rolf Kværnrud

Bygningsrådet 17/6-71. Sak 109/71.
ØYSTRE SLIDRE

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Gebyr = kr. 150.—
+ porto = 4.30
Innsatt kr. 154.30

F. 24/71.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Øystre Slidre

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. ~~3, bnr. 13~~ „Haugløft" gnr. 3, bnr. 257. gate nr. .....

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: hyttebygg

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1000 m²
Eldre bebyggelse areal	60+10 = 70 m²
Areal av nybygg	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]	m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. **Følgende tegninger vedlegges:**

Tegninger i to eksemplarer

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1) **Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:**

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. **Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:**

Lovens § 74 nr. 2. **Fasadens forhold til nabobygninger:**

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. **Særlige konstruksjoner:**

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) **Naboer og gjenboere.** [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Ingen hyttebygg i nærheten

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) **Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).**
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. **Adkomst og avstand fra veg.**

Tomten ligger ved riksvegen til Bygdin - ca. 1500 m ovenfor Beitostølen.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.:
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg:
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Avstand fra nabogrense ca. 100 m
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet:
Forskr. kap. 9 – 19.	Vegger:
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og taktekning:
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere:
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon:
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
Forskr. kap. 27 – 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

2870 Dokka den 29. mai 19 71.

Kari Anne Kværnrud
anmelder

for Kari Anne Kværnrud
byggherre

Adresse: 2870 Dokka.

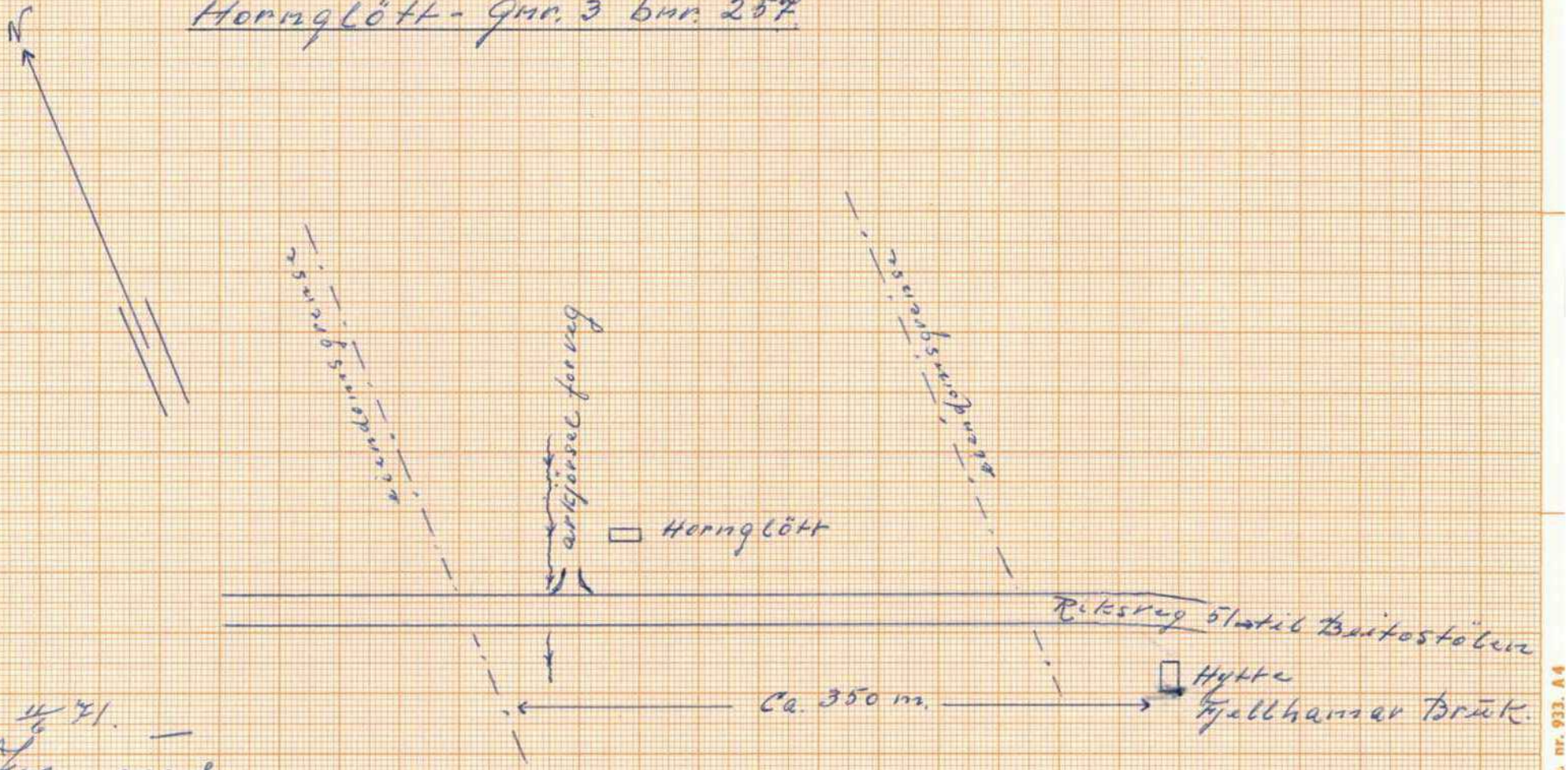
Adresse: 2870 Dokka.

Rolf Kværnrud
ansvarshavende

Adresse: 2870 Dokka.

+1

Riss
over
Hyttetomt på Bekkelund eiendom
Hornglött - gnr. 3 bnr. 257

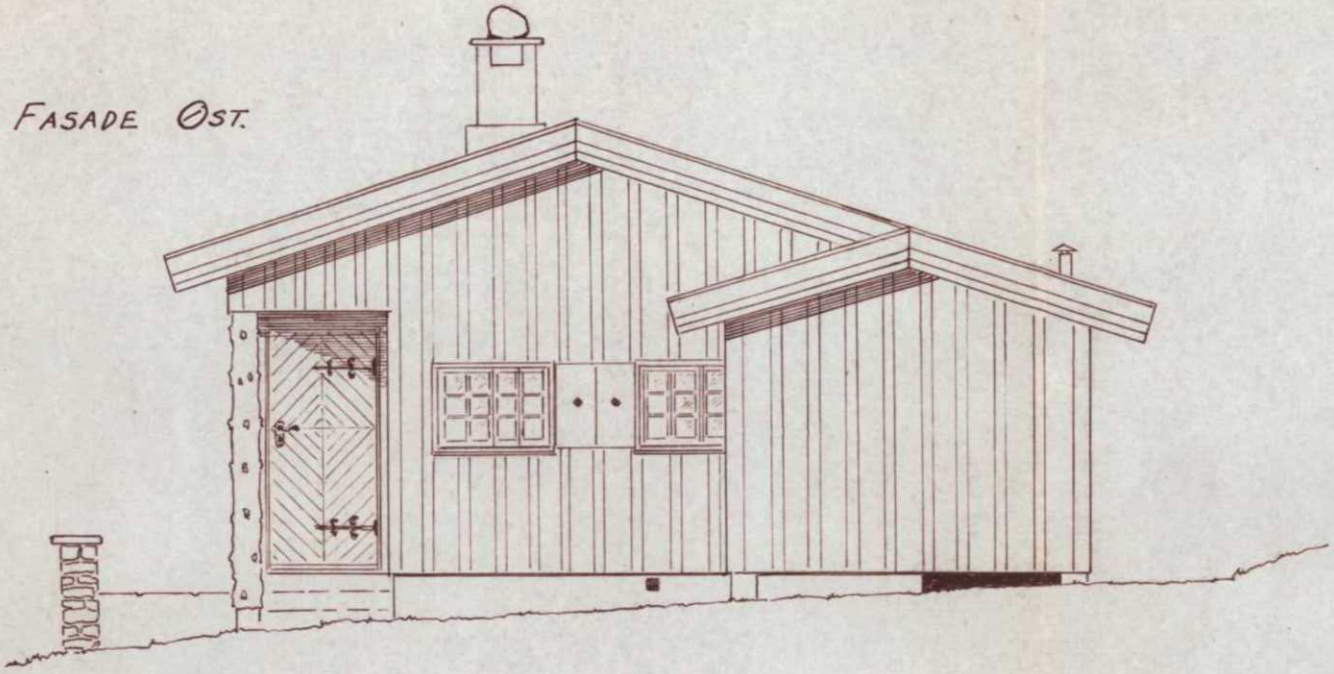


Oslo, 14/7 71.

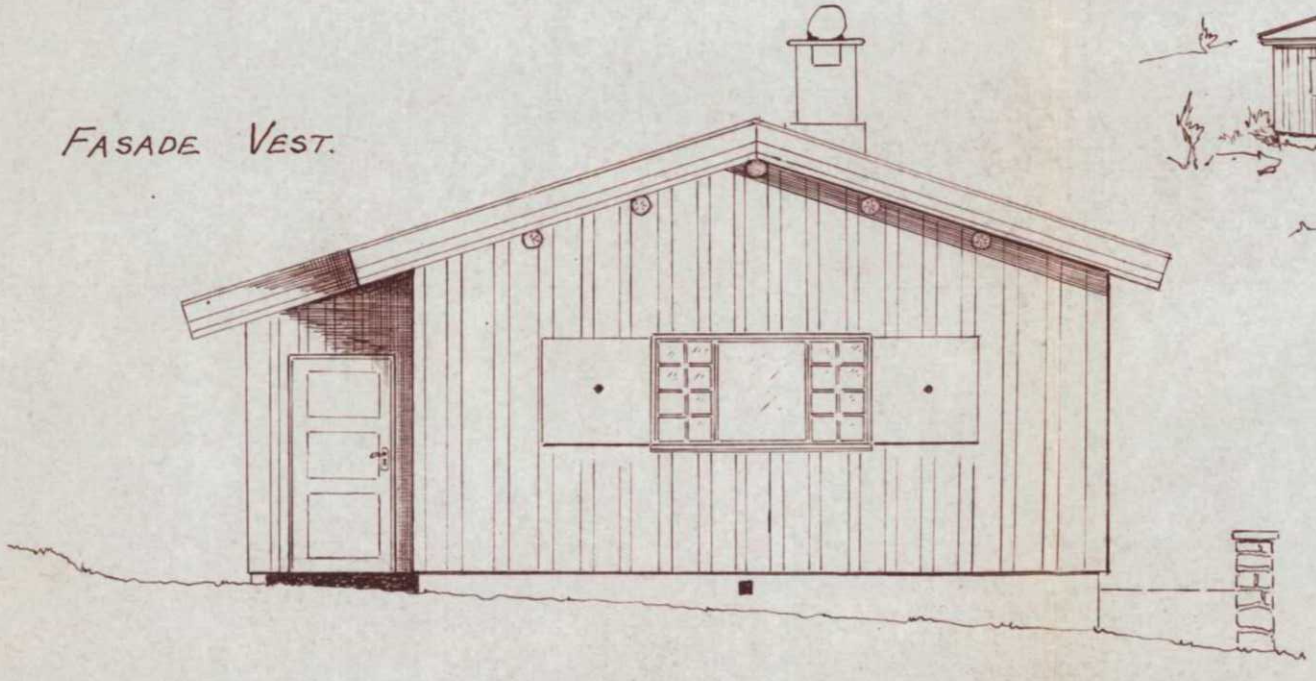
Fjellhamarbrug

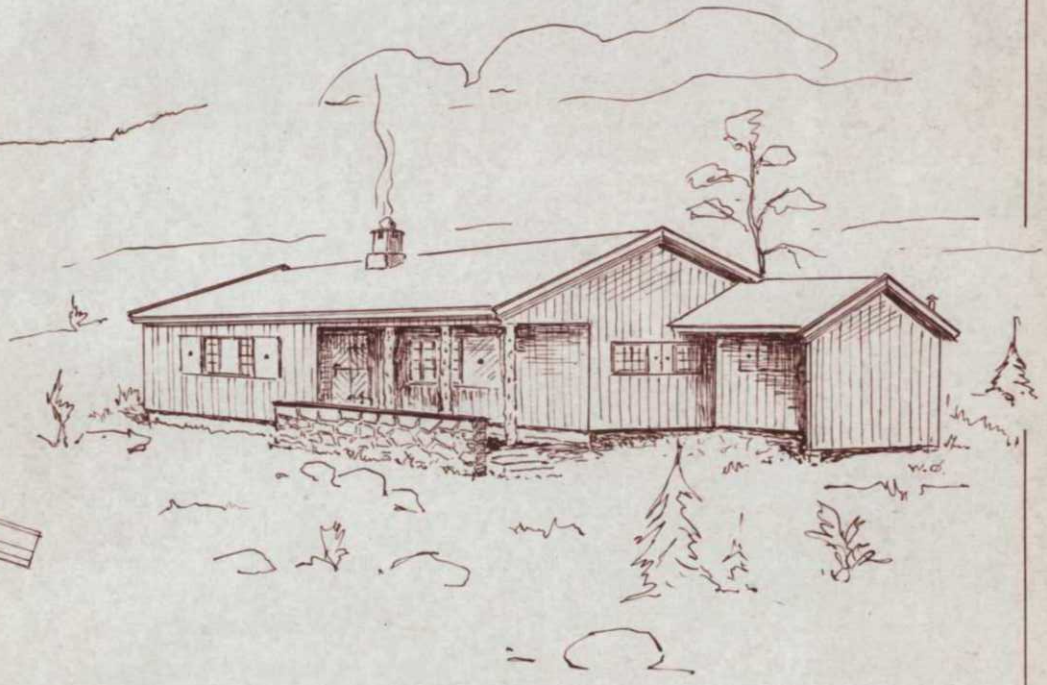
R.A. nr. 933. A4

FASADE ØST.



FASADE VEST.

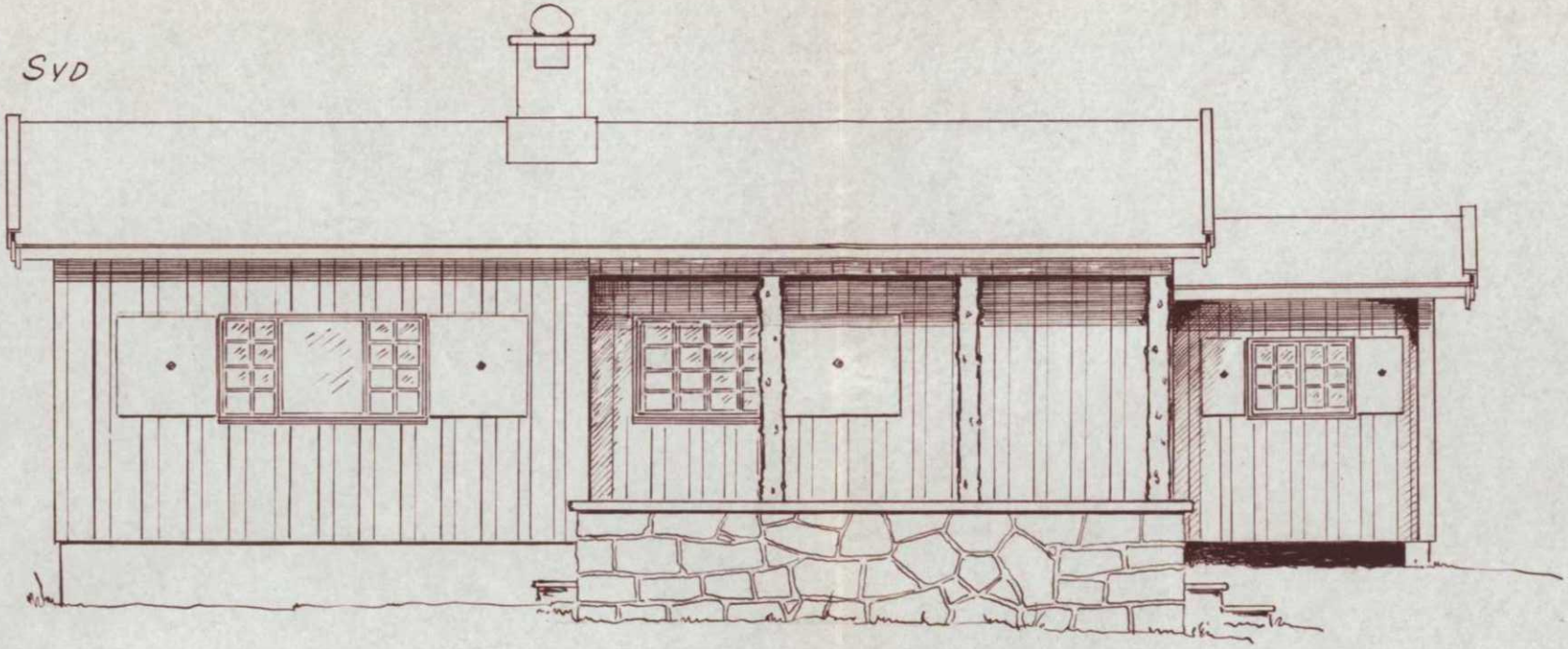




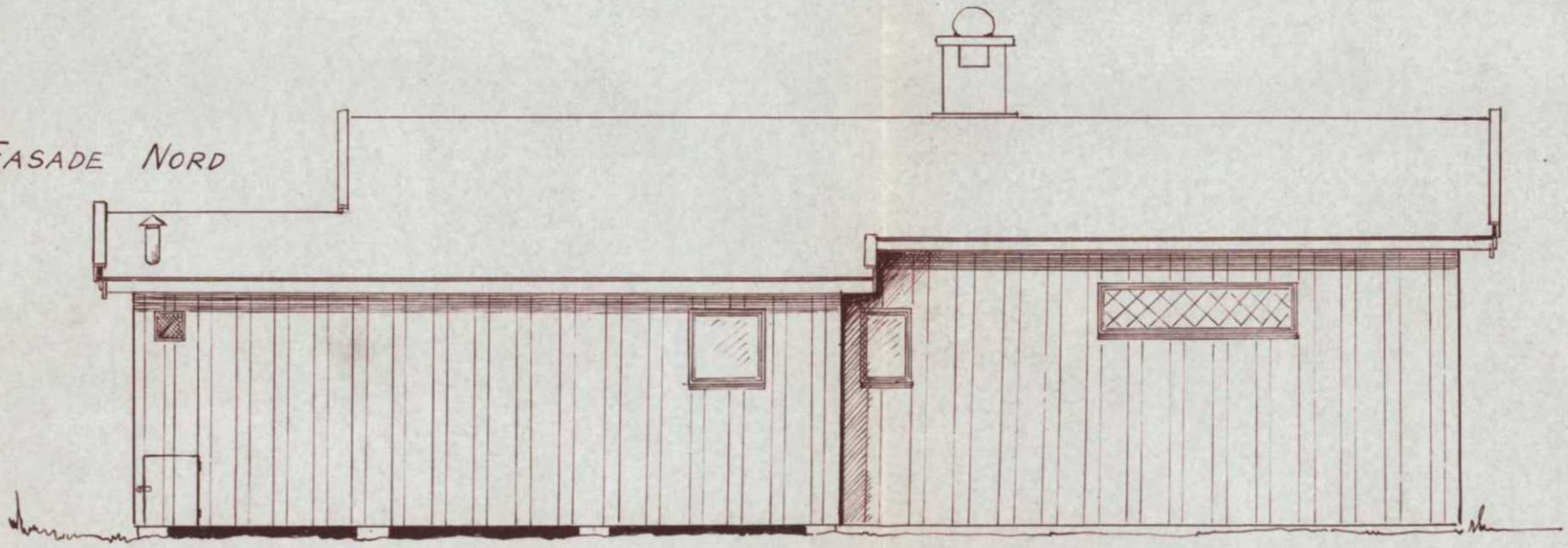
Bygningsrådet
ØYSTRE SLIDRE
17/6-71.

HYTTE FOR KARI ANNE KVÆRNRUD	
BLAD 3	MÅLESTOKK 1:50
15/2-71.	TEGNET AV WALTHER ØSTDAHL, DOKKA.

FASADE SYD



FASADE NORD

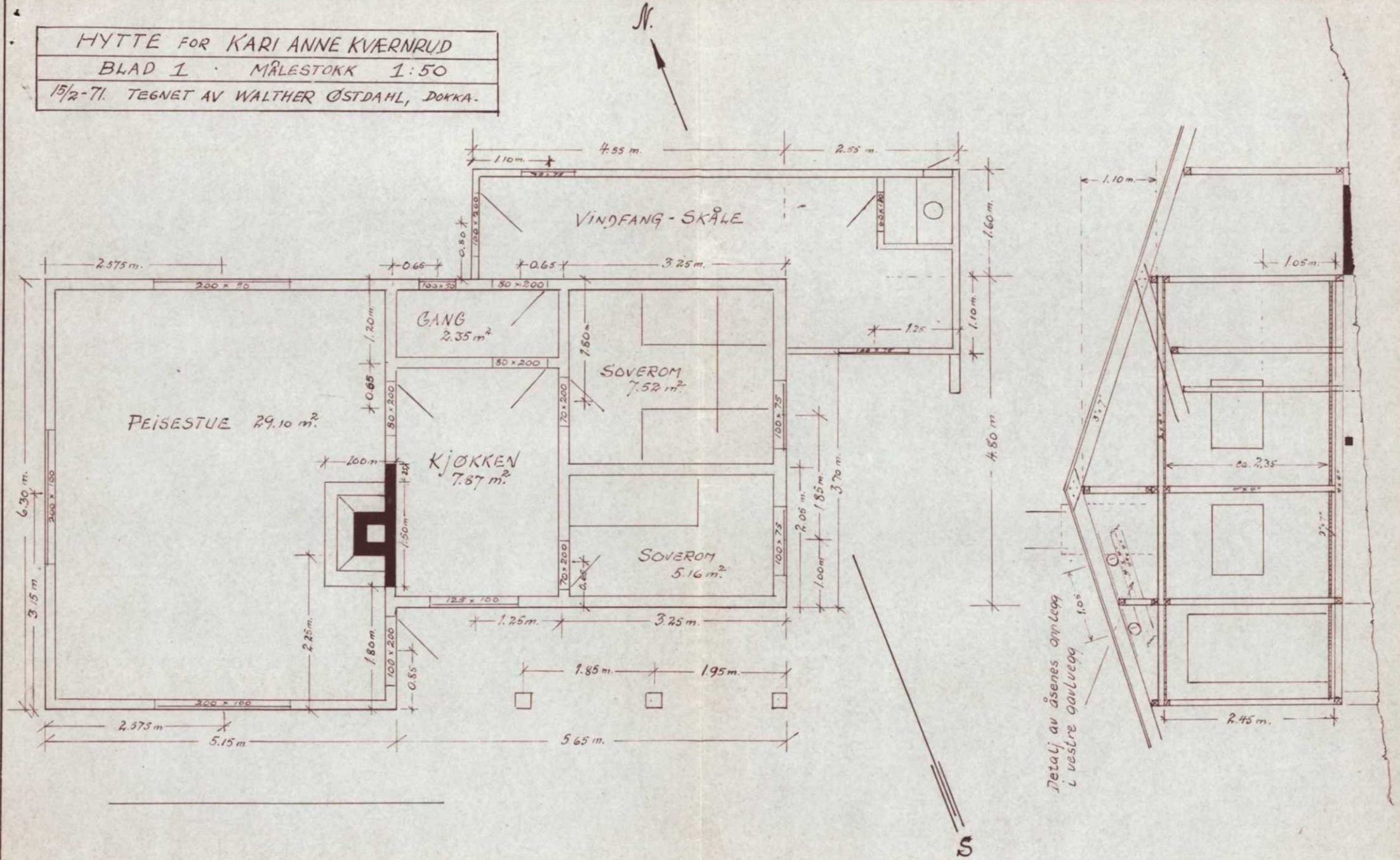


HYTTE FOR KARI ANNE KVÆRNRUD	
BLAD 2.	MÅLESTOKK 1:50
15/2-71.	TEGNET AV WALTHER ØSTDAHL, DOKKA-

HYTTE FOR KARI ANNE KVÆRNRUD

BLAD 1 · MÅLESTOKK 1:50

15/2-71. TEGNET AV WALTHER ØSTDAHL, DOKKA.



STATENS SKOGOPPSYN
HERREDSSKOGMESTER ROLF KVÆRNRUD, N. LAND KOMMUNE
POSTADR.: DOKKA TLF. DOKKA 187
POSTGIROKONTO 5606

DERES BREV (JNR. OG DATUM) DATUM

Til Bygningsrådet i Øystre Slidre,

2940 Heggenes.

Jeg sender hermed søknad om byggetillatelse for hyttebygg på gnr. 3, bnr. 13, i Øystre Slidre.

Byggearbeidene er tenkt påbegynt første del av juli mnd.d.å. og jeg håper at byggetillatelse blir innvilget slik at arbeidet kan påbegynnes omkring 1.juli.

Hyttetomten er beliggende ved riksvegen, og når det gjelder hyttens plasering på tomten så er vel denne for en stor del gitt i og med avstand fra riksveg og tomten forøvrig ikke gir særlig valgmuligheter. Skulle bygningsrådet ville se på tomten før byggearbeidene settes igang skal jeg merke opp der hytten tenkes plassert.

Dokka, den 4.juni 1971.

Vennlig hilsen

R. Kvarnrud

Vedlegg

Fra

Kopi:

MERKNADER TIL
MOTTATT BYGGEMELDING

Herredsskogm. Rolf Kvørnrud,
DOKKA.

En fullstendig byggeanmeldelse består i alminnelighet av følgende:

- utfylt byggemeldingsskjema i 2 eksemplar, undertegnet av byggherre, eventuelt anmelder og ansvarshavende når han er godkjent. Fullstendige adresser og evt. telefonnummer må være påført. Eiendommens navn og matrikkelnummer må oppgis. "Hornglått", gnr. 3. bnr. 257.

- situasjonskart i 2 eksemplar. (evt. kopi av målebrev). Kartet må vise eiendomsgrensene, eksisterende bebyggelse, veger m.v. og ha inntegnet prosjektert bebyggelse.

- byggetegninger i 2 eksemplar som viser samtlige fasader, planer og minst ett snitt. Tegningene må være brettet i standardformat A4 (21 x 29,7 cm).

- tegninger i 2 eksemplar av særlige konstruksjoner (målestokk 1 : 50 eller større) bilagt med fagmessig utførte stabilitetsberegninger m.v.

- nøyaktig beskrivelse av grunnens beskaffenhet og fundamentering samt oppgaver fra evt. utførte forsøksboringer.

- planer for drenering, utvendig vann- og kloakkopplegg.

- skriftlig melding om at alle naboer og gjenboere - både eiere og festere - på tilstøtende eiendommer er varslet om det påtenkte byggearbeid

- dispensasjonssøknad med et sett tegninger hvis byggearbeidet avviker fra bygningslovens bestemmelser.

Det må innhentes tillatelse fra vegsjefen i Oppland i forbindelse med avkjøring (adkomst) til tomta. Kfr. bygningslovens § 66. nr. 1.

Av ovennevnte punkter har en understreket det som mangler i Deres anmeldelse. Før bygningsrådet kan ta saken opp til behandling må disse ting være ordnet og oversendt bygningsvesenet.

.....den. 9/6-71

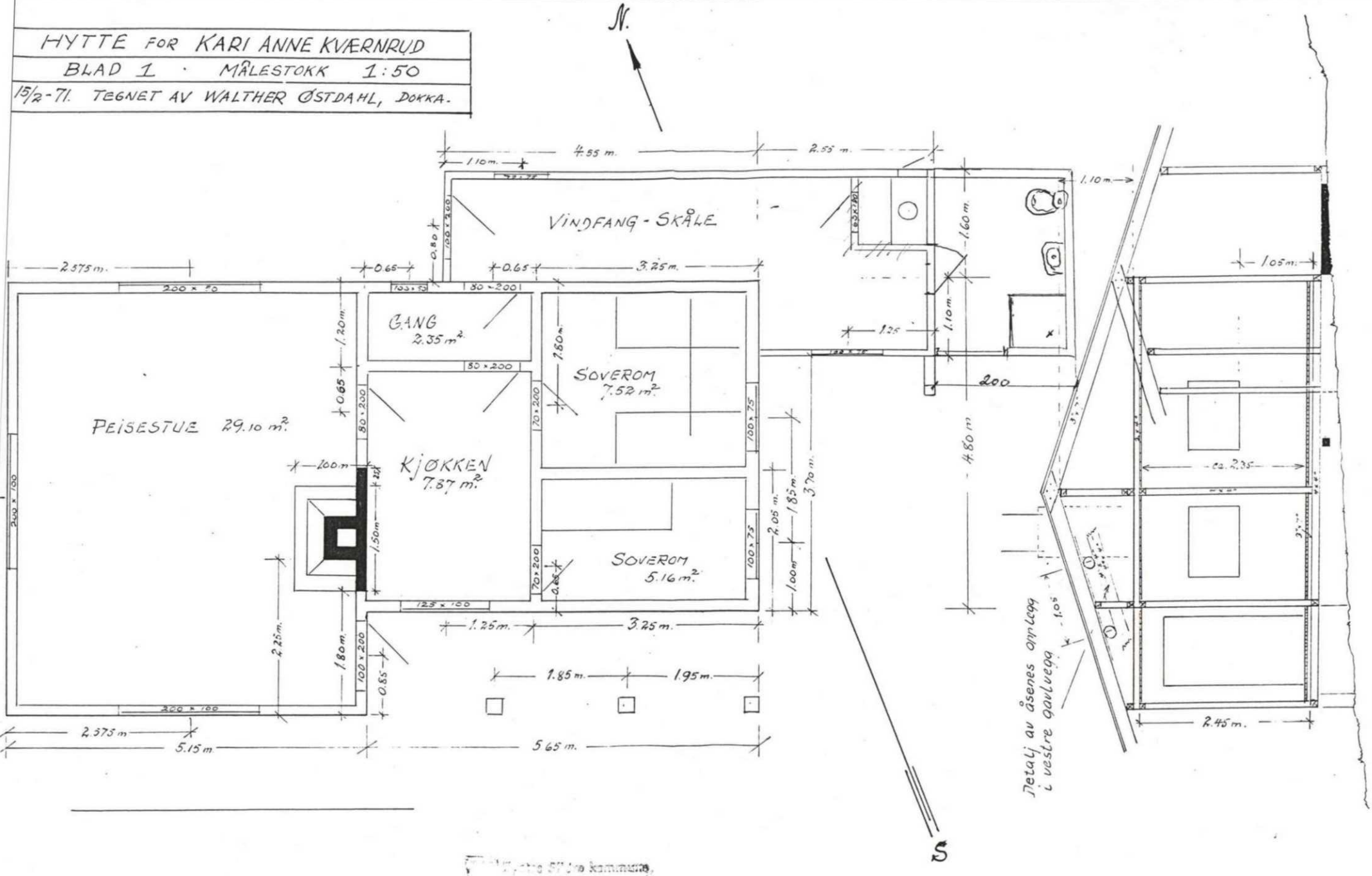
.....

Nr. 2290. Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

HYTTE FOR KARI ANNE KVÆRNRUD

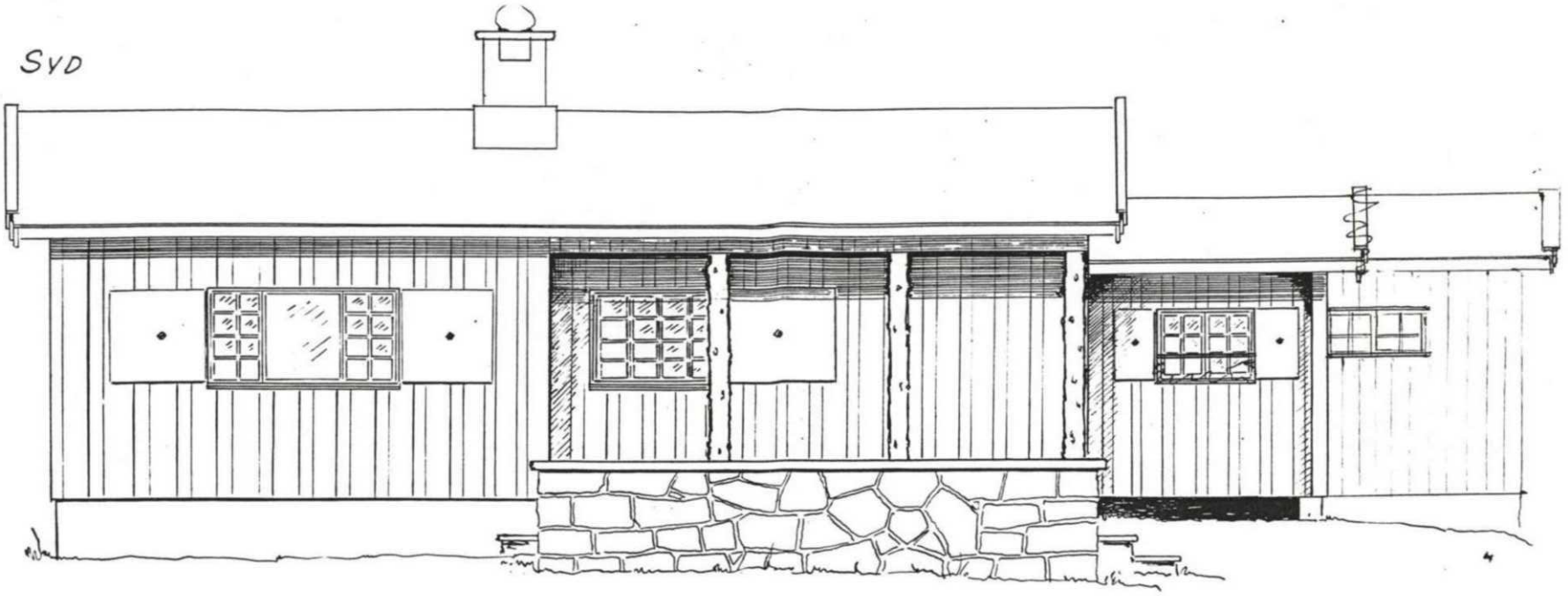
BLAD 1 · MÅLESTOKK 1:50

15/2-71. TEGNET AV WALTHER ØSTDAHL, DOKKA.

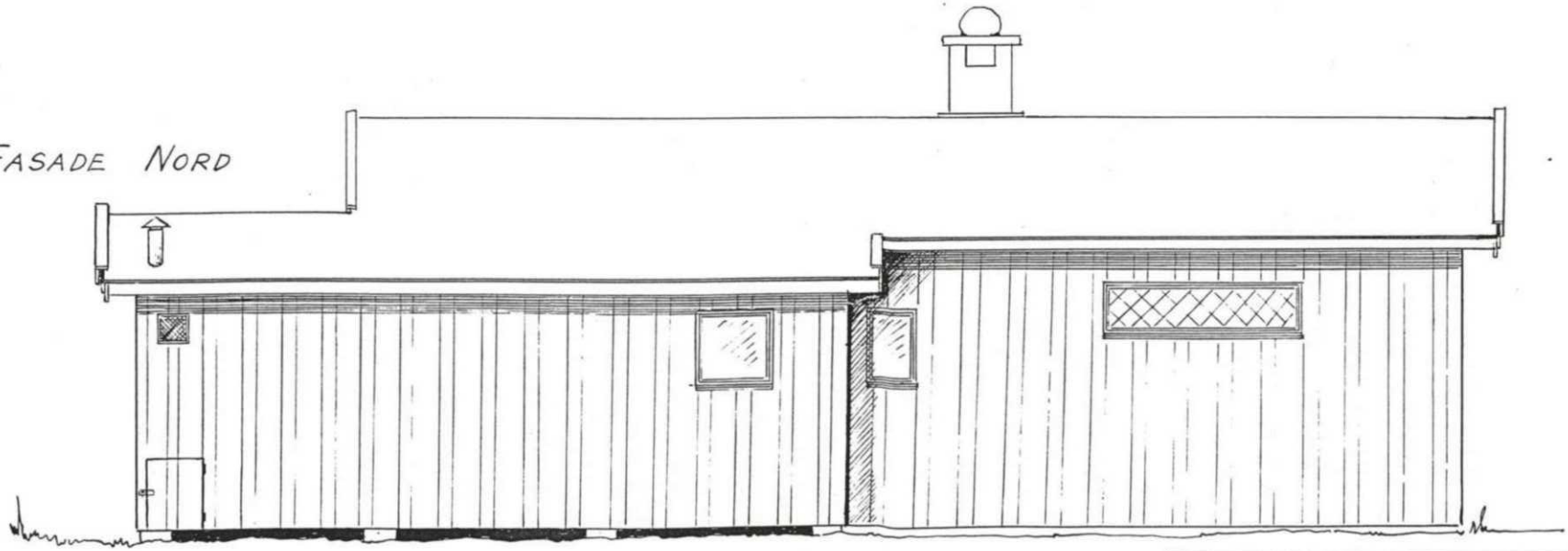


6/12-94 J.J Lien

FASADE SYD



FASADE NORD

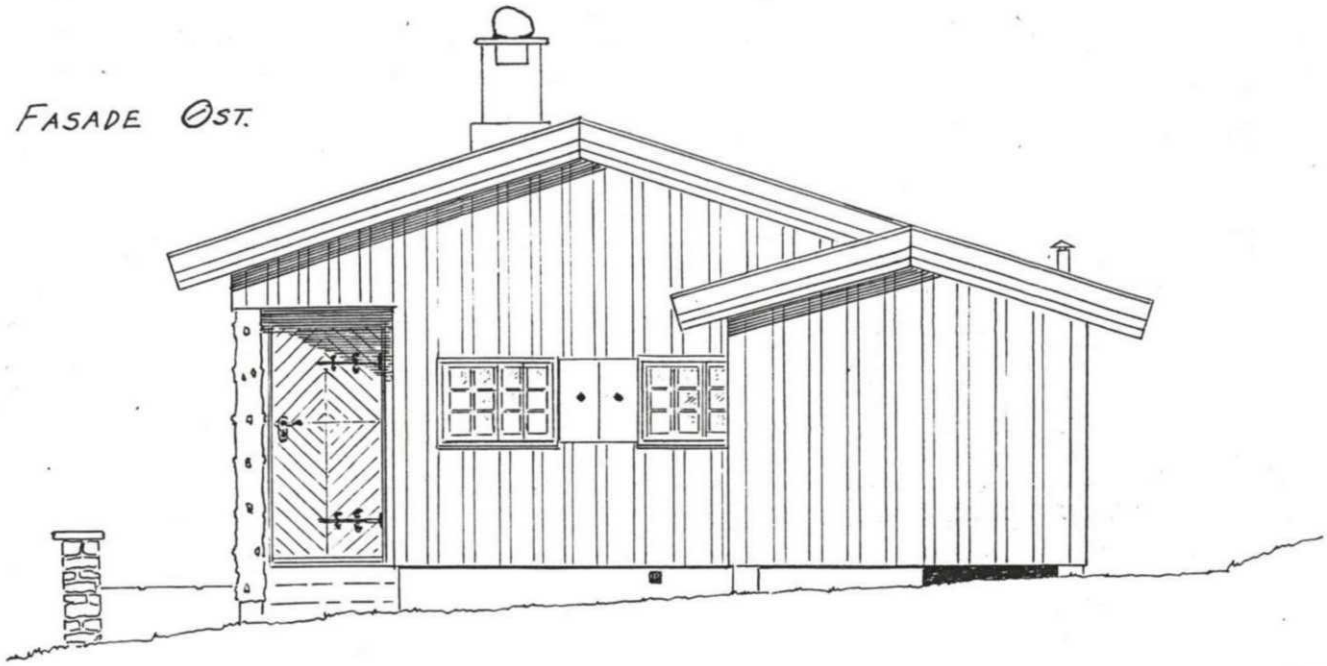


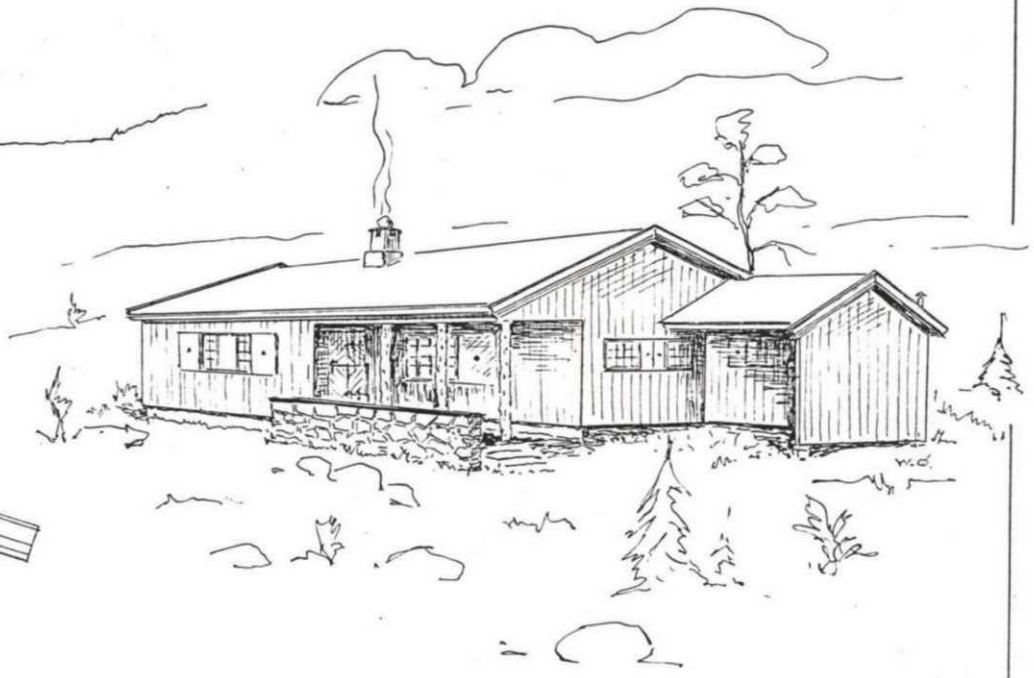
6/12-94

HYTTE FOR KARI ANNE KVÆRNRUD	
BLAD 2	MÅLESTOKK 1:50
15/2-71.	TEGNET AV WALTHER ØSTDAHL, DOKKA-

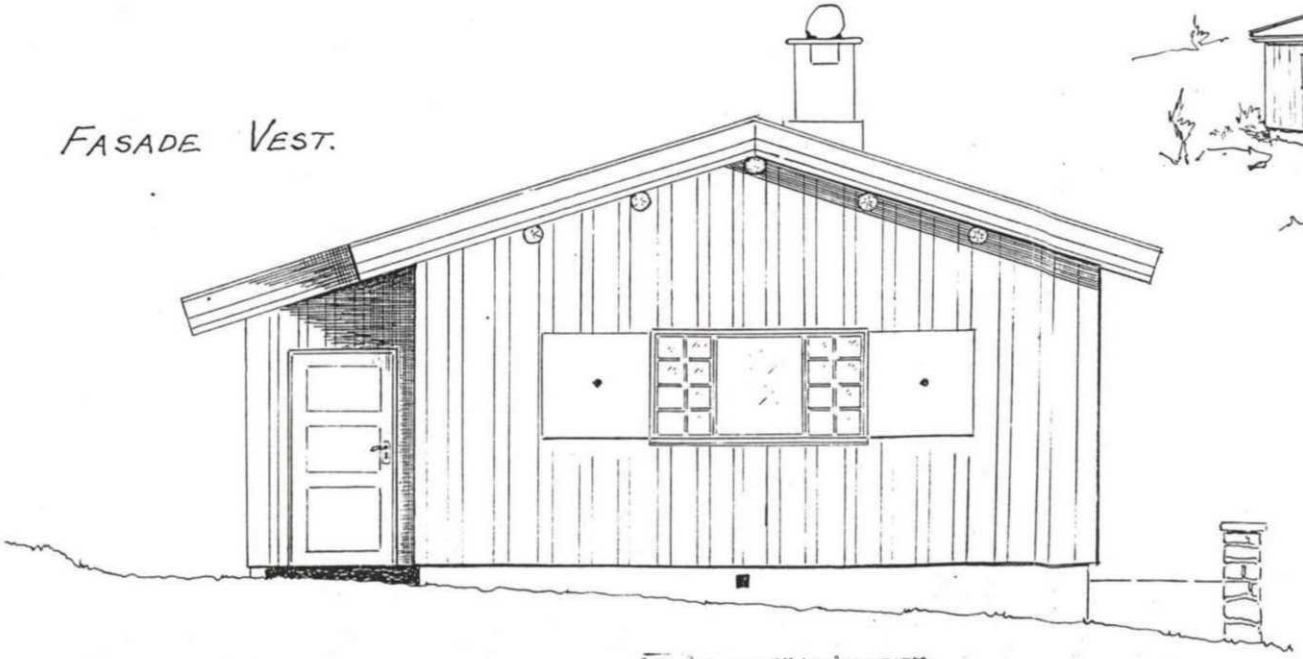
1

FASADE ØST.





FASADE VEST.

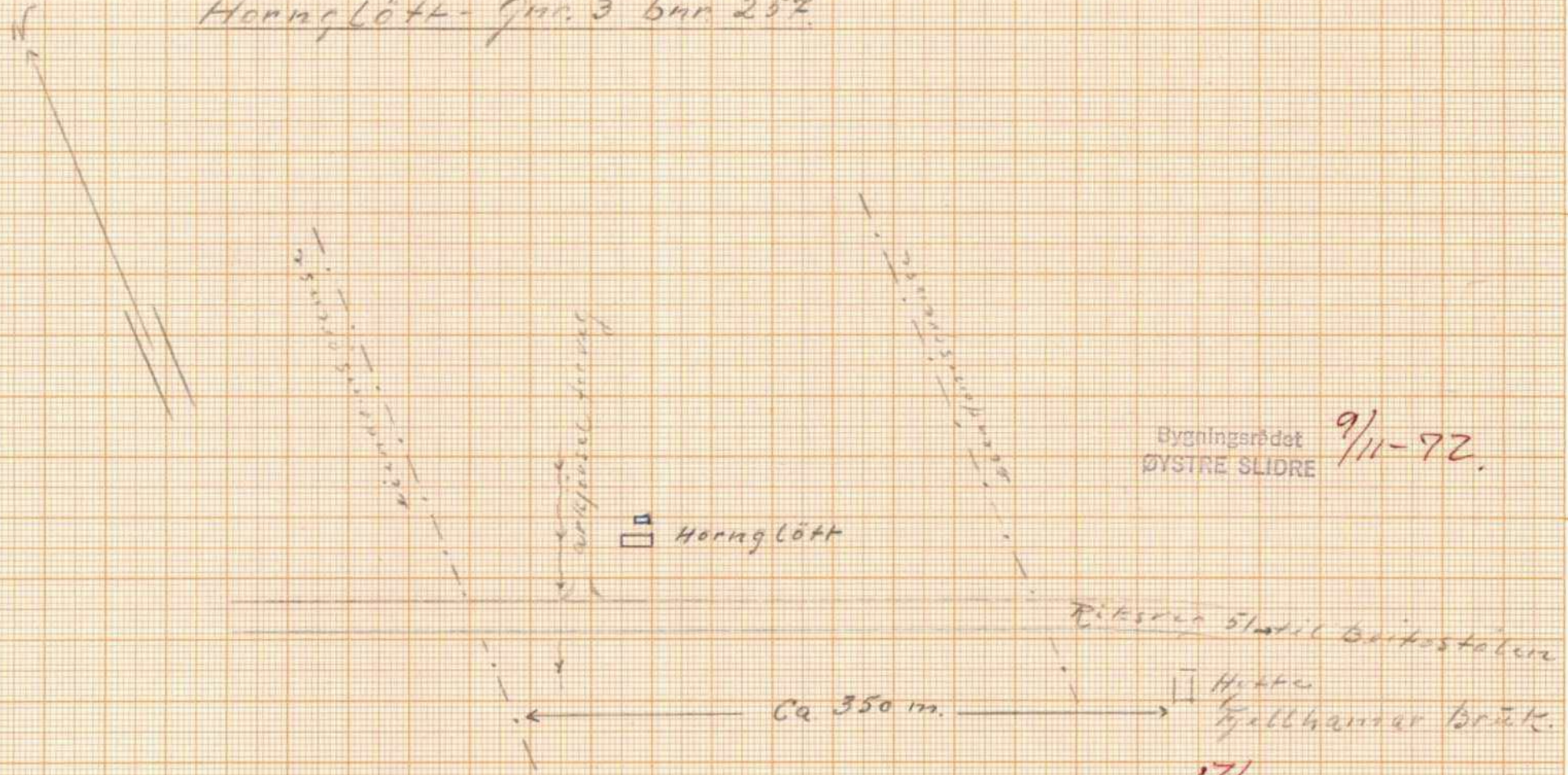


Bygningsrådet
ØYSTRE SLIDRE 17/6-71.

HYTTE FOR KARI ANNE KVÆRNRUD	
BLAD 3	MÅLESTOKK 1:50
15/2-71.	TEGNET AV WALTHER ØSTDAHL, DOKKA.

[illegible] kommune
[illegible]
6/12-94 T. J. Lunn

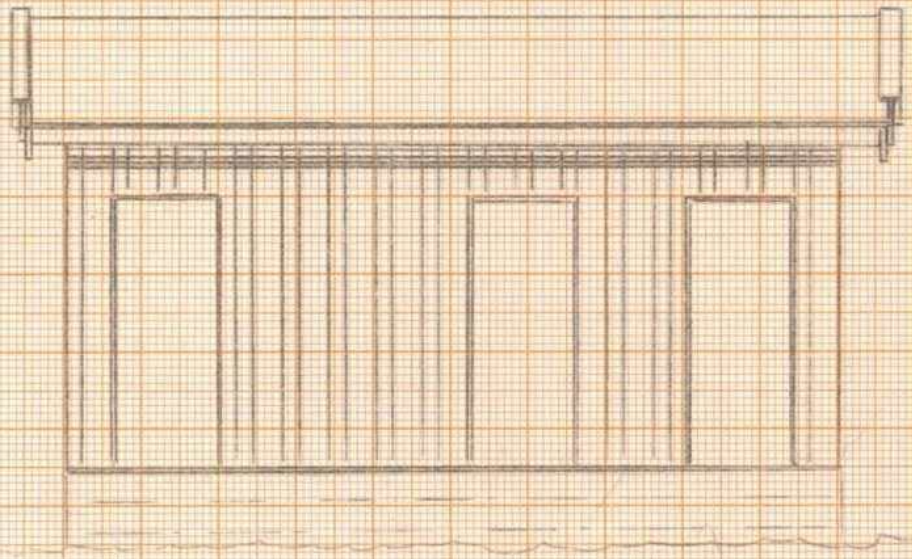
Riss
over
Hyttetomt på Bakketun Leirfjorden
Hornglött - gnr. 3 bnr 257



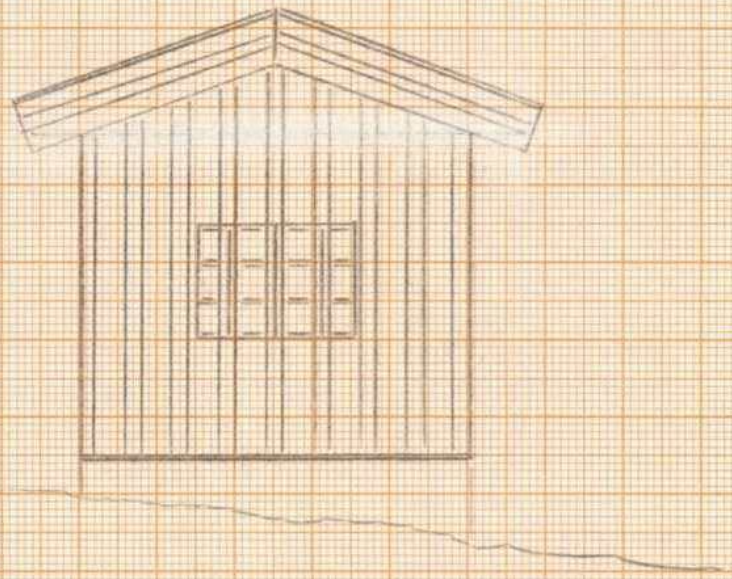
Bygningsrådet
ØYSTRE SLIDRE
9/11-72.

Bygningsrådet
ØYSTRE SLIDRE
17/6-71.

FASADE Syd



FASADE Vest



Målestokk 1:50

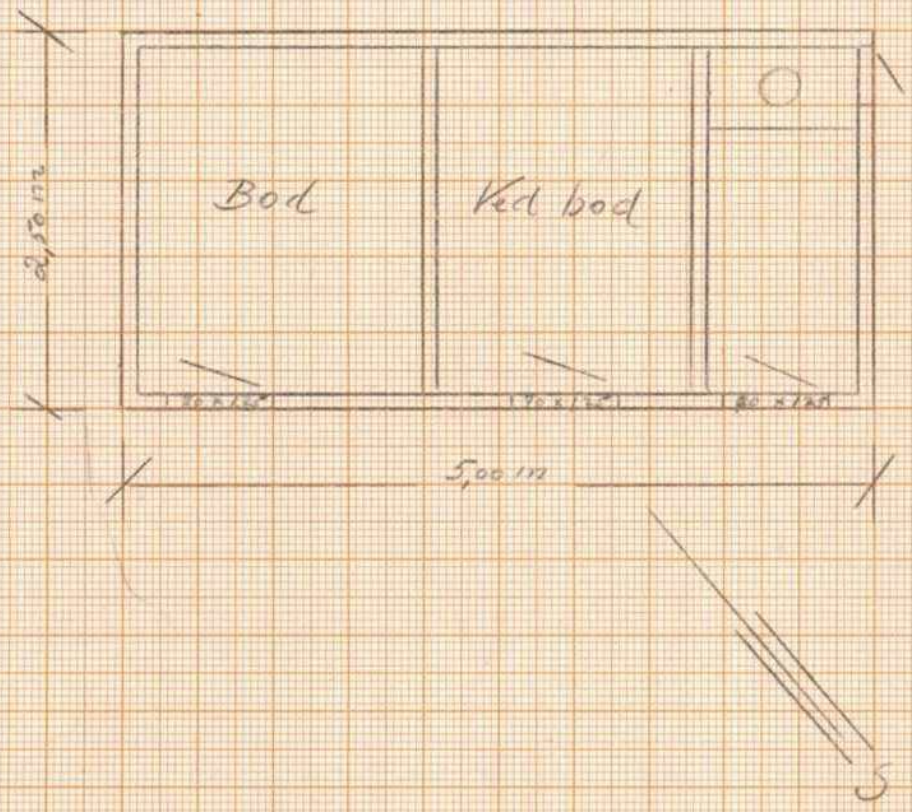
Byggesaksdet
BYSTYRE SAKSBE

9/11-72

Uthus på hytte for
Kåre Hmne Kvammen

16/10-72.

27-11/6



Målestokk 1:50

Utehus på hytte for
Kari Anne Kvernmo

14/10-72

R.A. nr. 933. A4

Øystre Slidre kommune
Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes
Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stakkstøvegen 3, 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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/386/1.%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%2011.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 949 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 945 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 1 949 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_VA **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

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** 1 949 m^2 **KPHensynsonenavn** VA **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 1 949 m^2 **KPHensynsonenavn** Hytte **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 773 m^2 **KPHensynsonenavn** Gul sone **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

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** 1 900 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 29 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 19 m^2 **Formål** Offentlig friområde

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

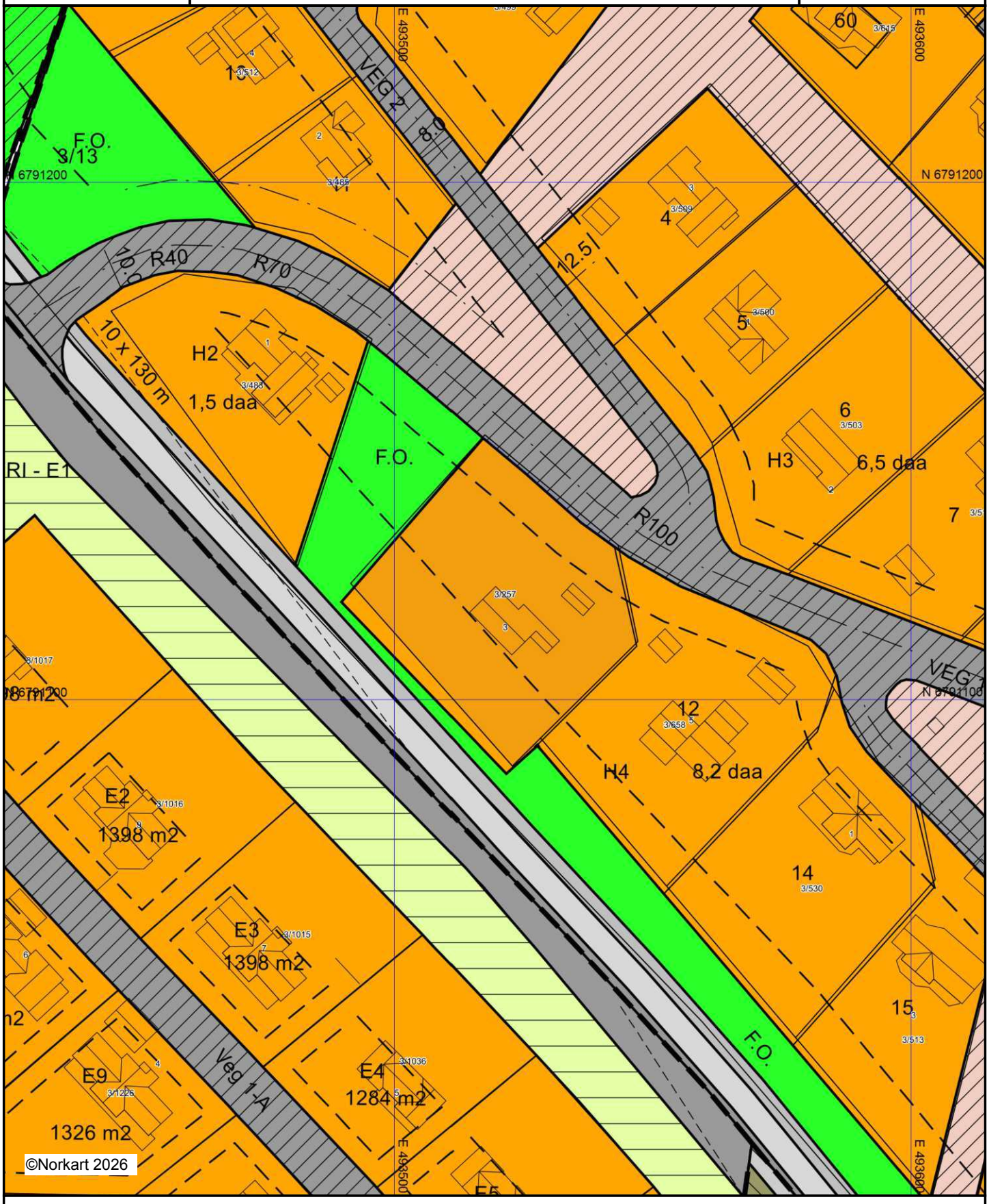
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 3/257
Adresse: Stakkstøvegen 3
Dato: 17.08.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr

Friområder

Skiløype

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Fellesområder

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Kjøreveg

Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

Sikringsone - Frisikt

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Øystre Slidre kommune
- rein naturglede!

2026-2038

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen



Føresegner og retningslinjer

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

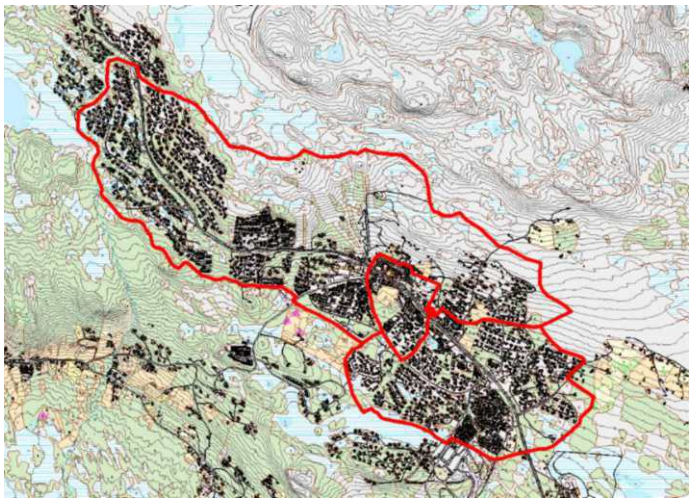
Fylkesvegnettet er i vegnettsplan for Innlandet delt inn i funksjons- og haldningsklassar. Byggegrenser langs fylkesvegane og etablering av avkøyringar skal skje i samsvar med gjeldande vegnettsplan for Innlandet.

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.

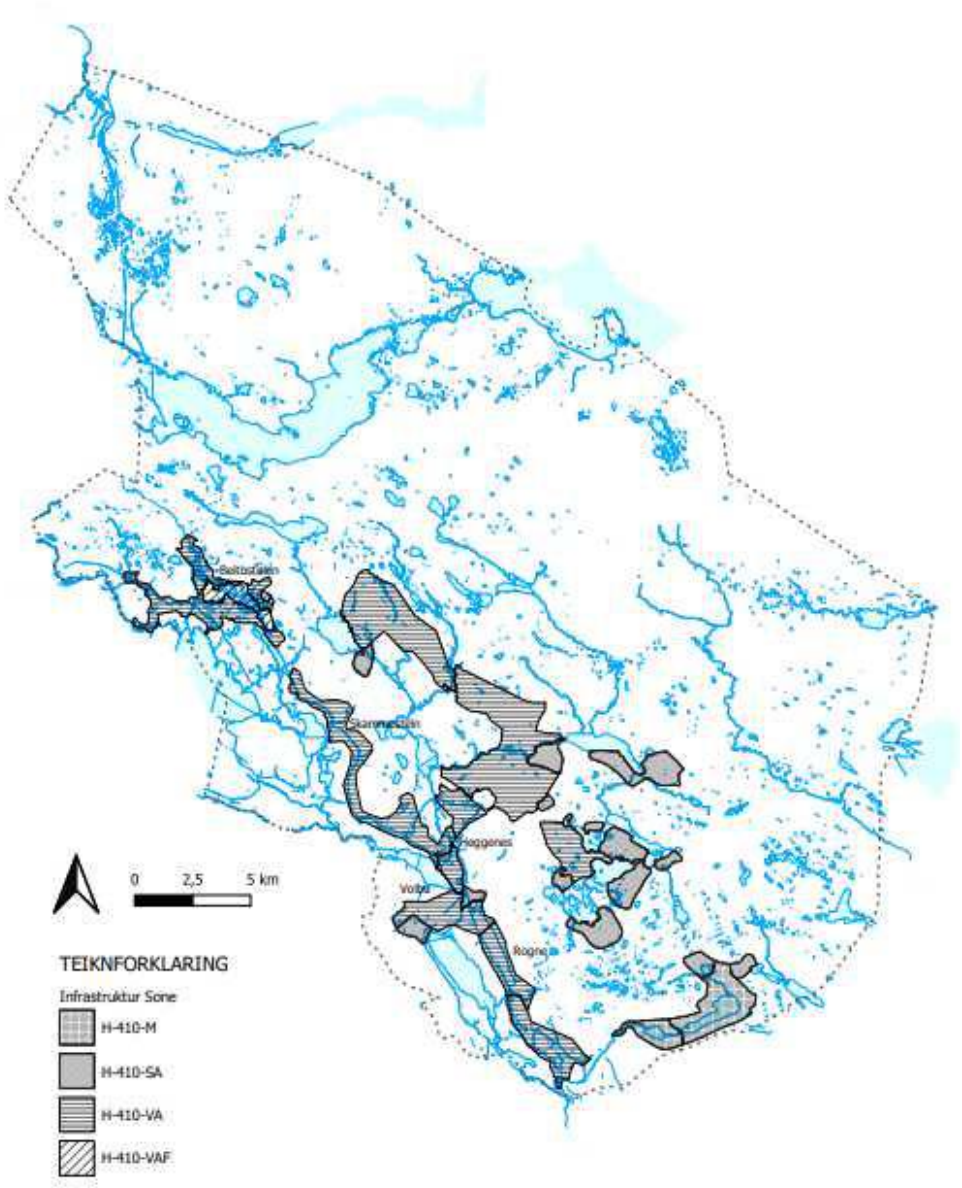
I desse områda gjeld plan- og bygningslova sine reglar i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd også for fritidsbusetnad, med heimel i plan- og bygningslova § 30-6.

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.

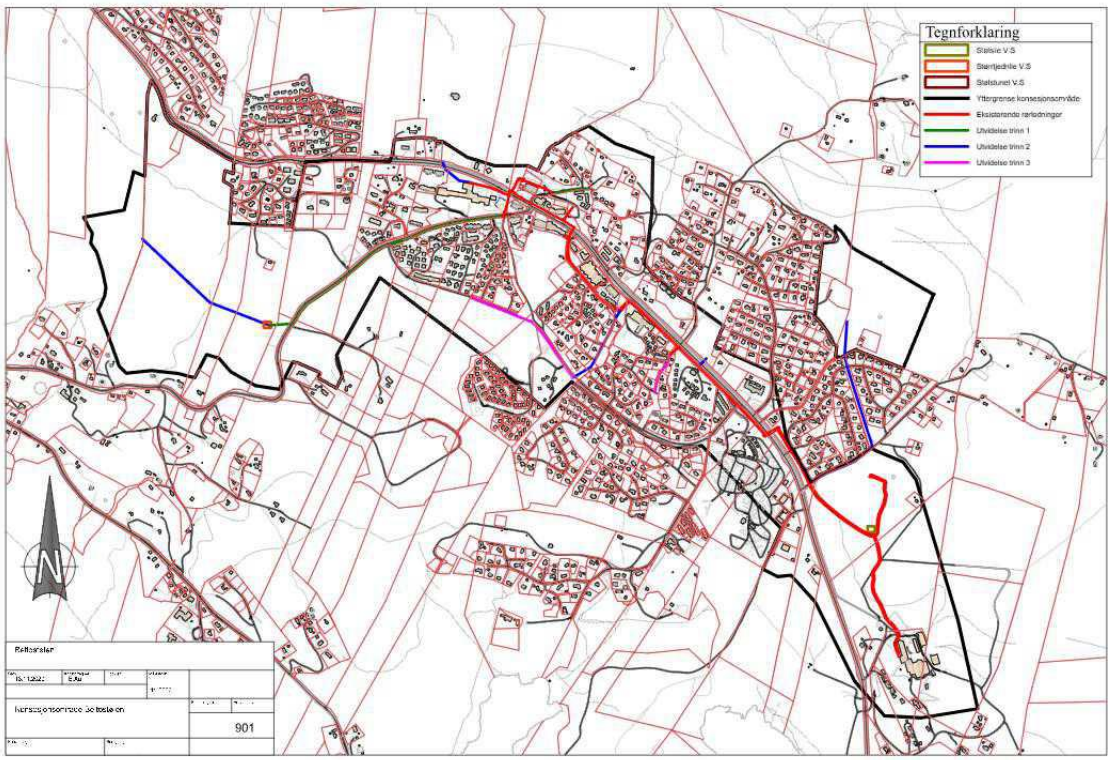
Innlegging av vatn og etablering av privat avlaupsanlegg i nedslagsfeltet for Mellsenn er ikkje tillate før ny plangodkjenning av Mellsenn med eventuelle restriksjonar er godkjent.

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

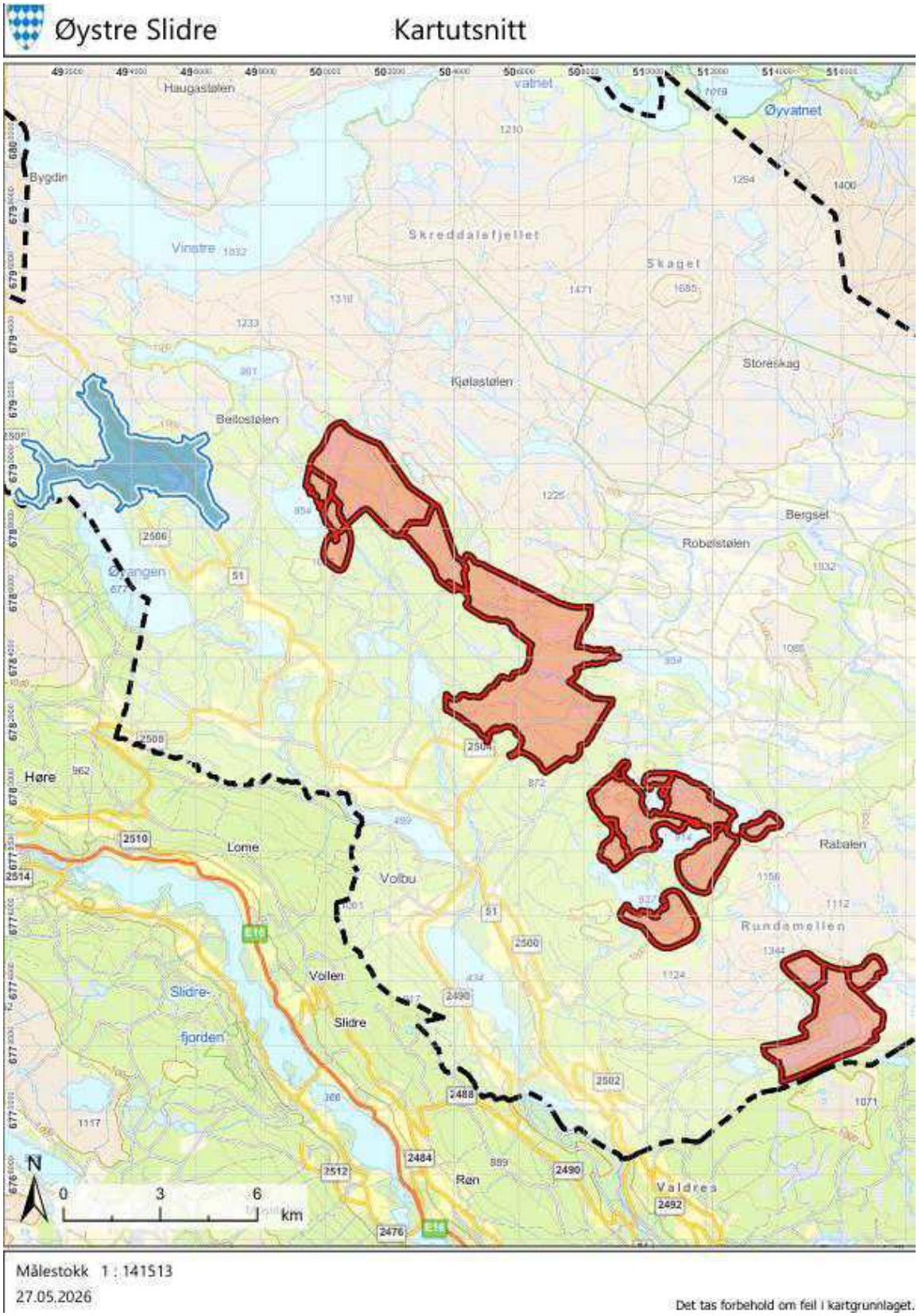
Figur 4, blå skravur

- *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.*



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).

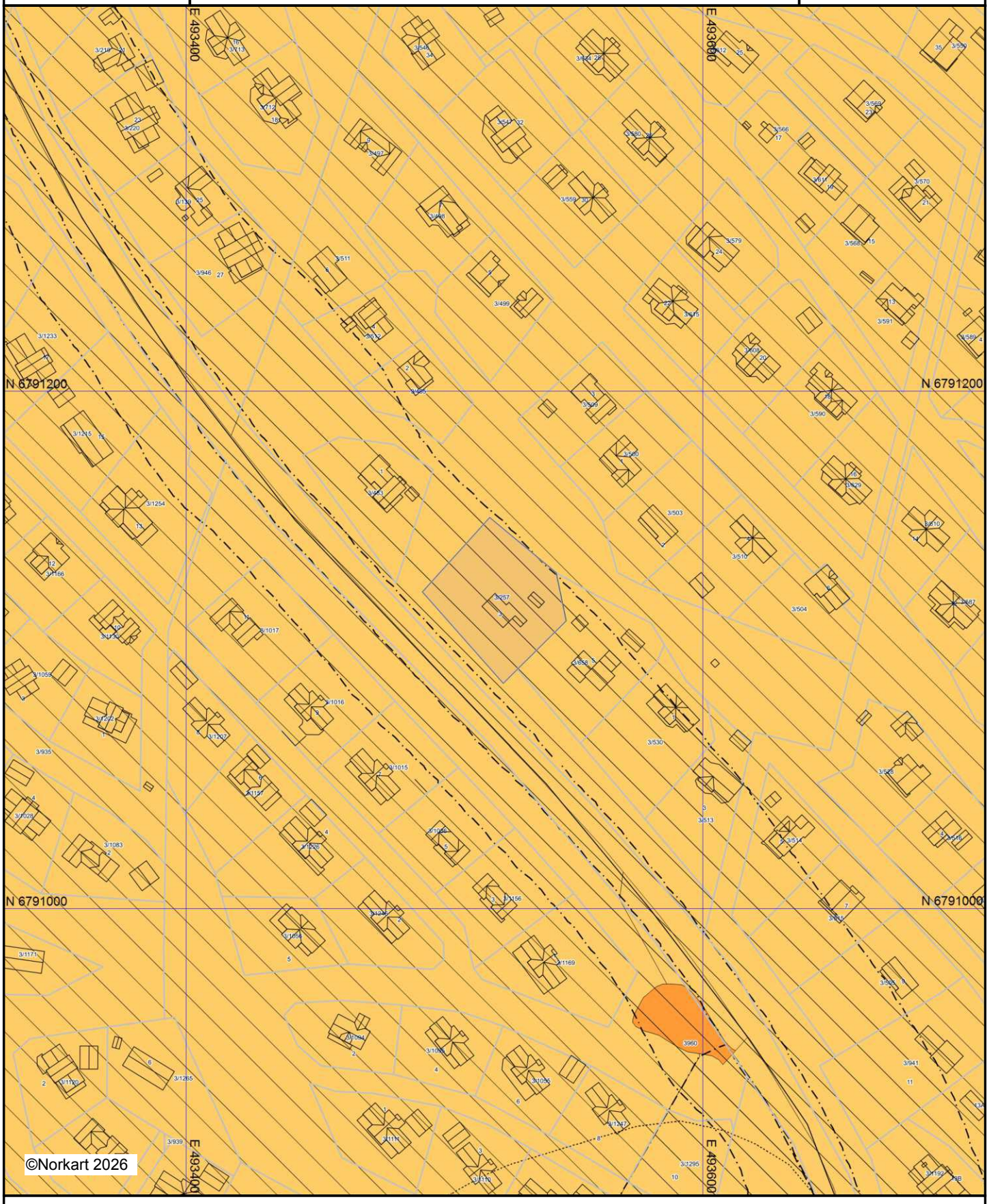
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 3/257
Adresse: Stakkstøvegen 3
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Fritidsbebyggelse - nytt
- Andre typer anlegg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Gjennomføringsone - Omforming

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gangveg - nytt
- Turveg/turdrag - eksisterende

Områdeanalyse

Eiendom	3453 3/257		
Utskriftsdato	17.08.2026	**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

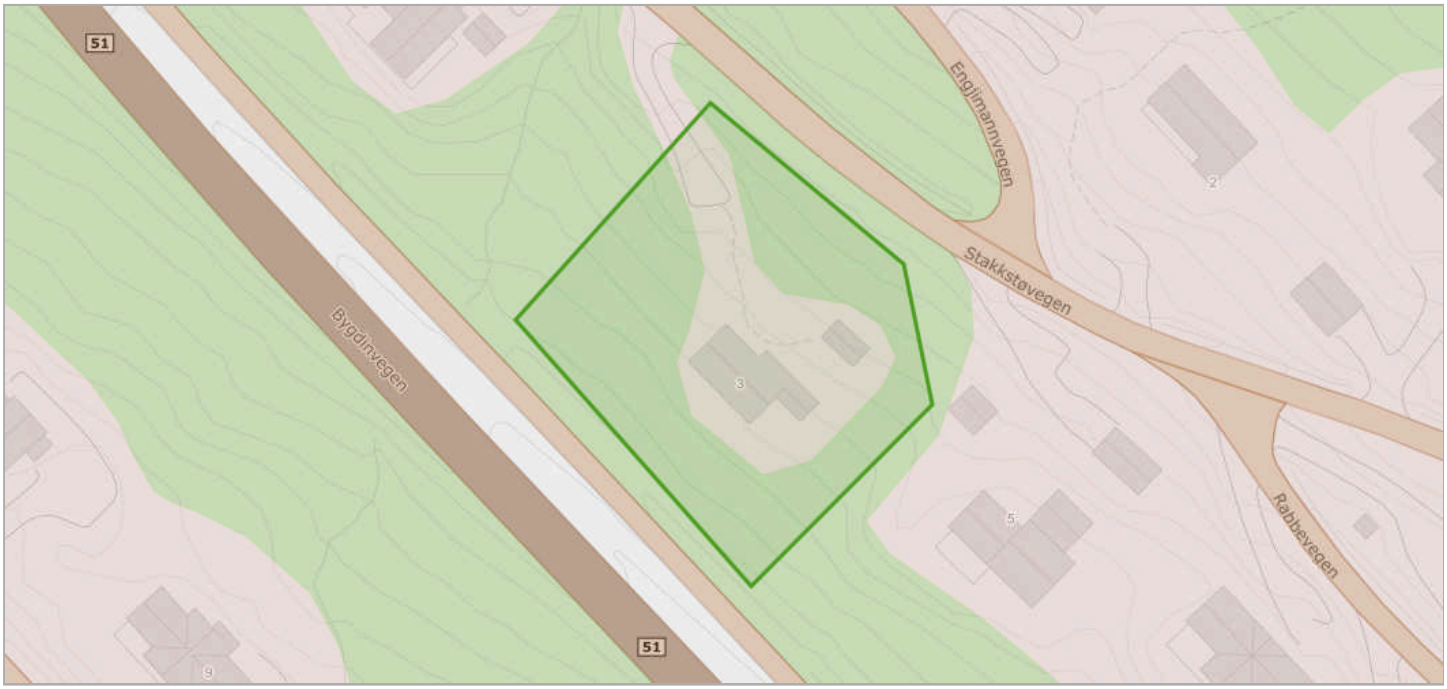
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

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
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- 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
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- 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
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

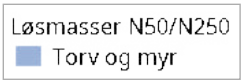
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



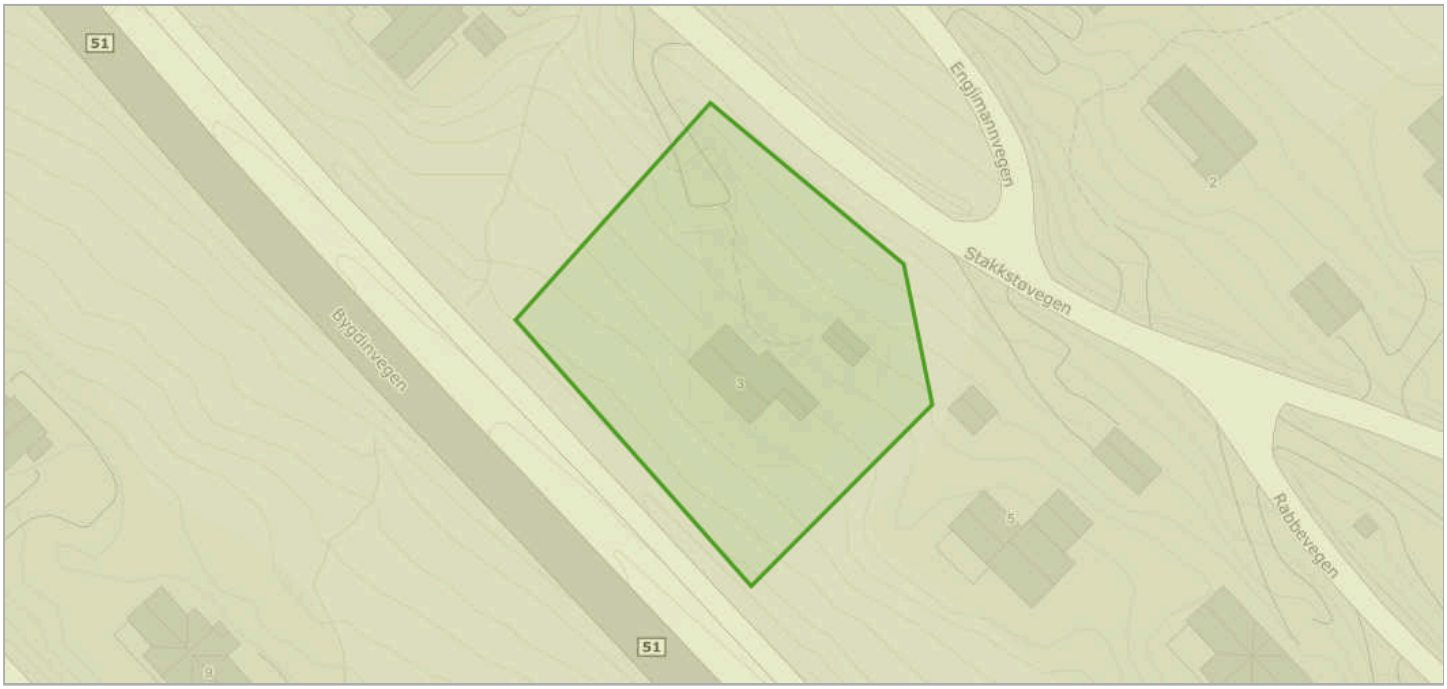
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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.

Objekter

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

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

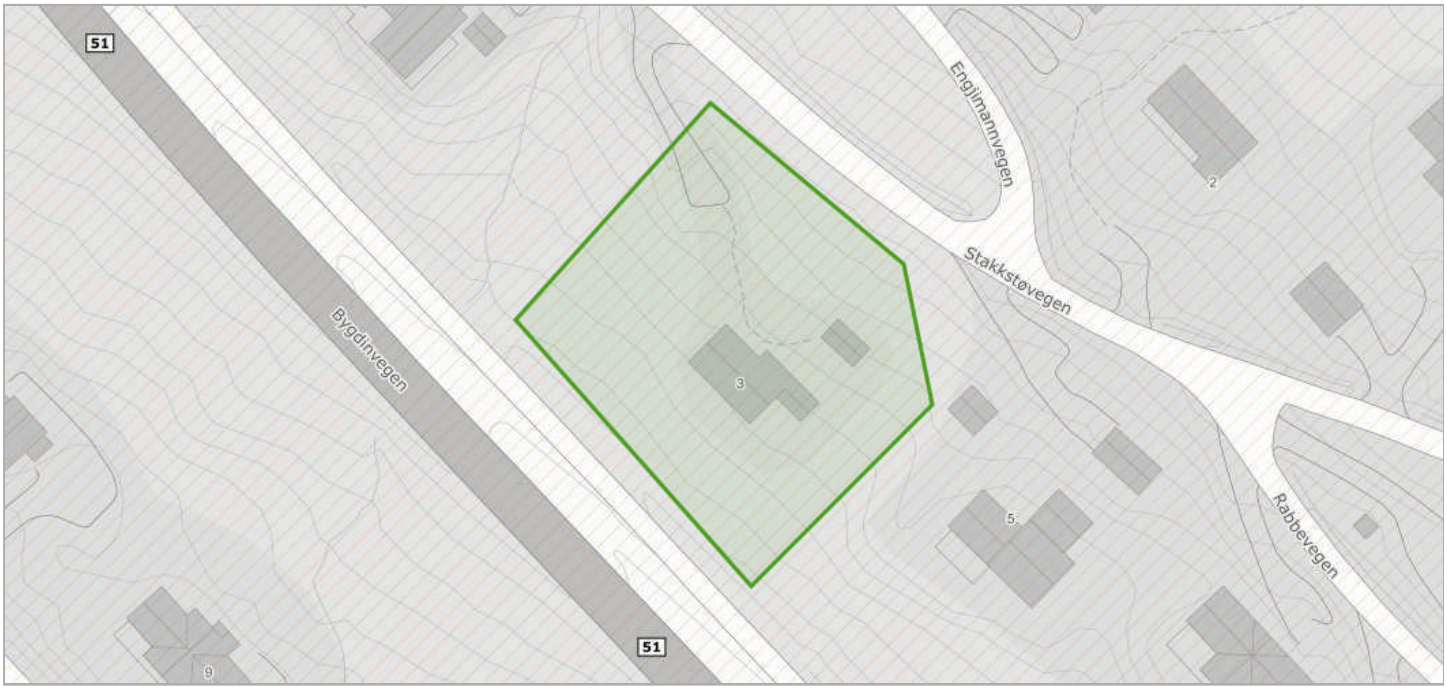
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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	16.08.2026

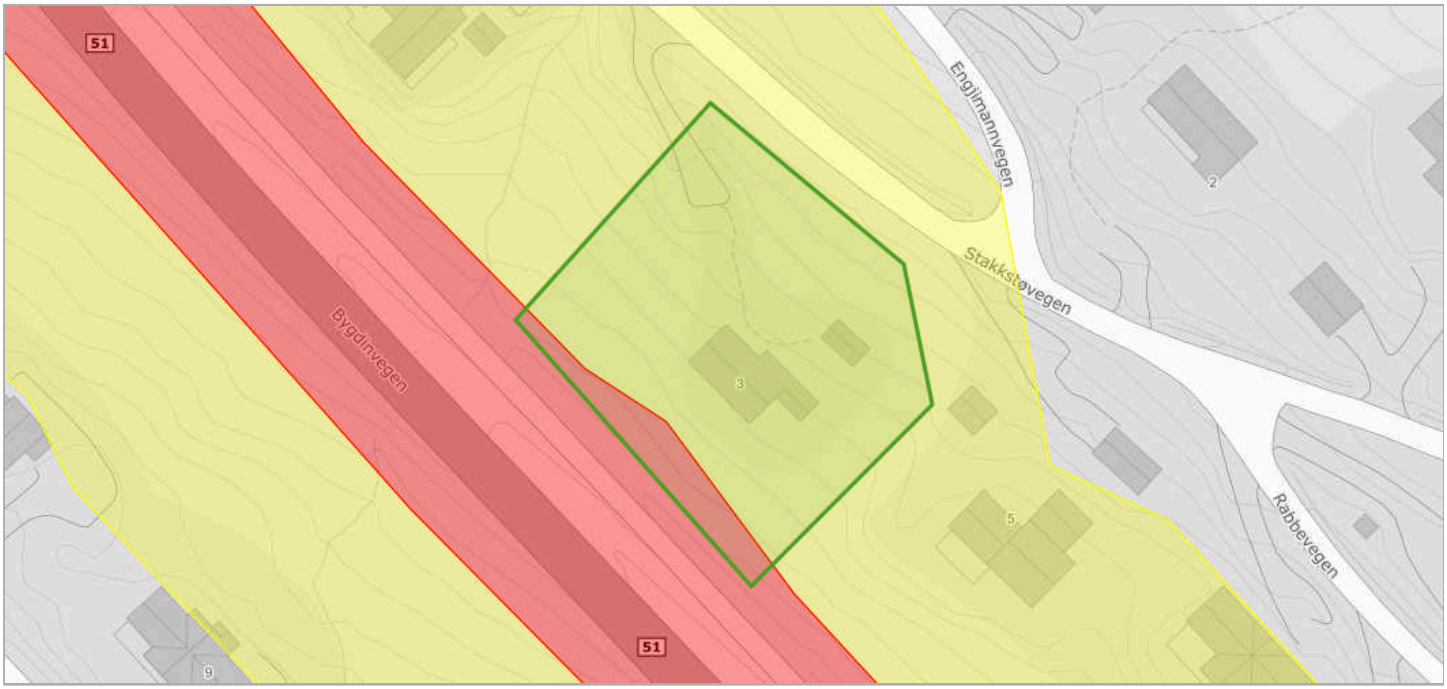


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	16.08.2026



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

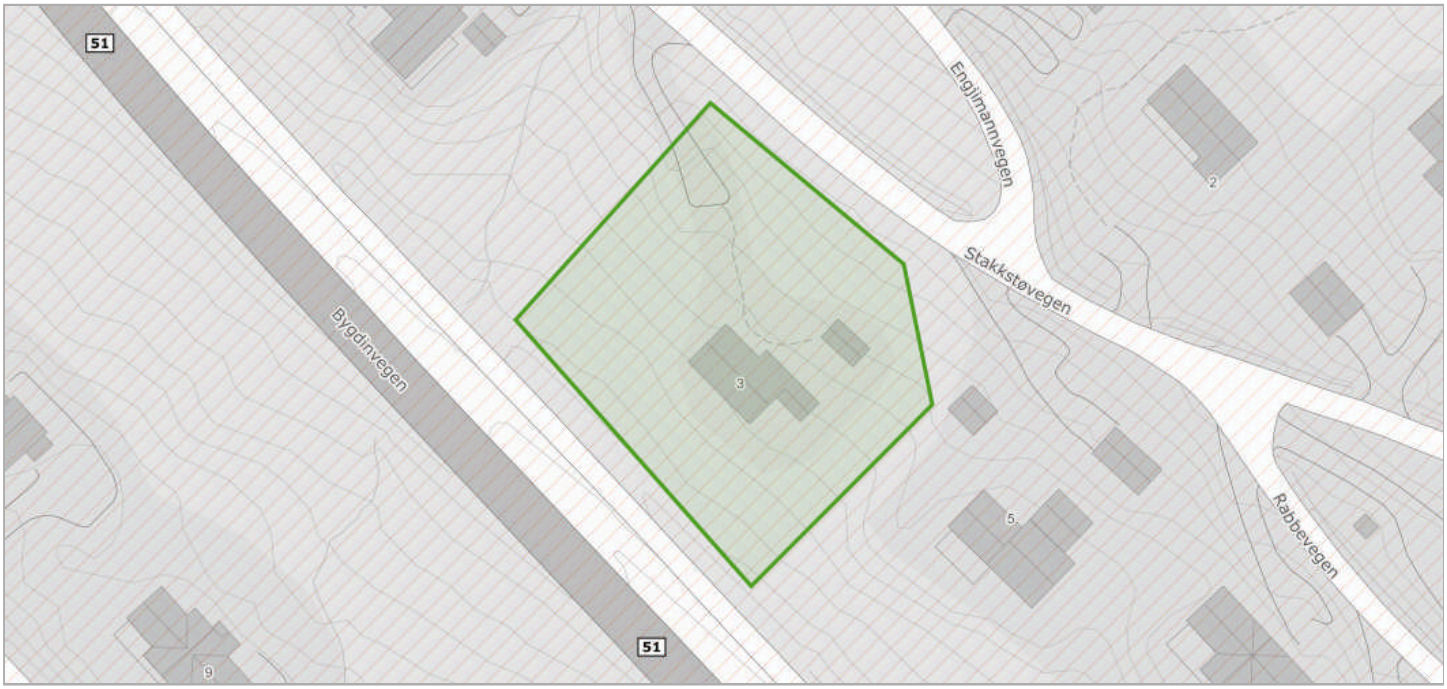
Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.08.2026



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, 17.08.2026 09:35

Eiendom 3453-3/257 Horngløtt

Bruksnavn	Horngløtt				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.01.1971	Andel	
Kommunenr	3453	Oppgitt areal	1950 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	3	Beregnet areal	1949	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	257	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Stakkstøvegen 3	2953 Beitostølen	Beito	Øystre Slidre	Lidar

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.01.1971	Skylddeling	3453-3/13	Avgiver	0
		3453-3/257	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3453-3/257	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	158276682			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1974	Areal, annet (bruk/brutto)	10/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	10/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	15/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	10/0	10/0

Bygg 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	158191776			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.08.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	81/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	81/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	92/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	81	0	0	0	Kjøkken

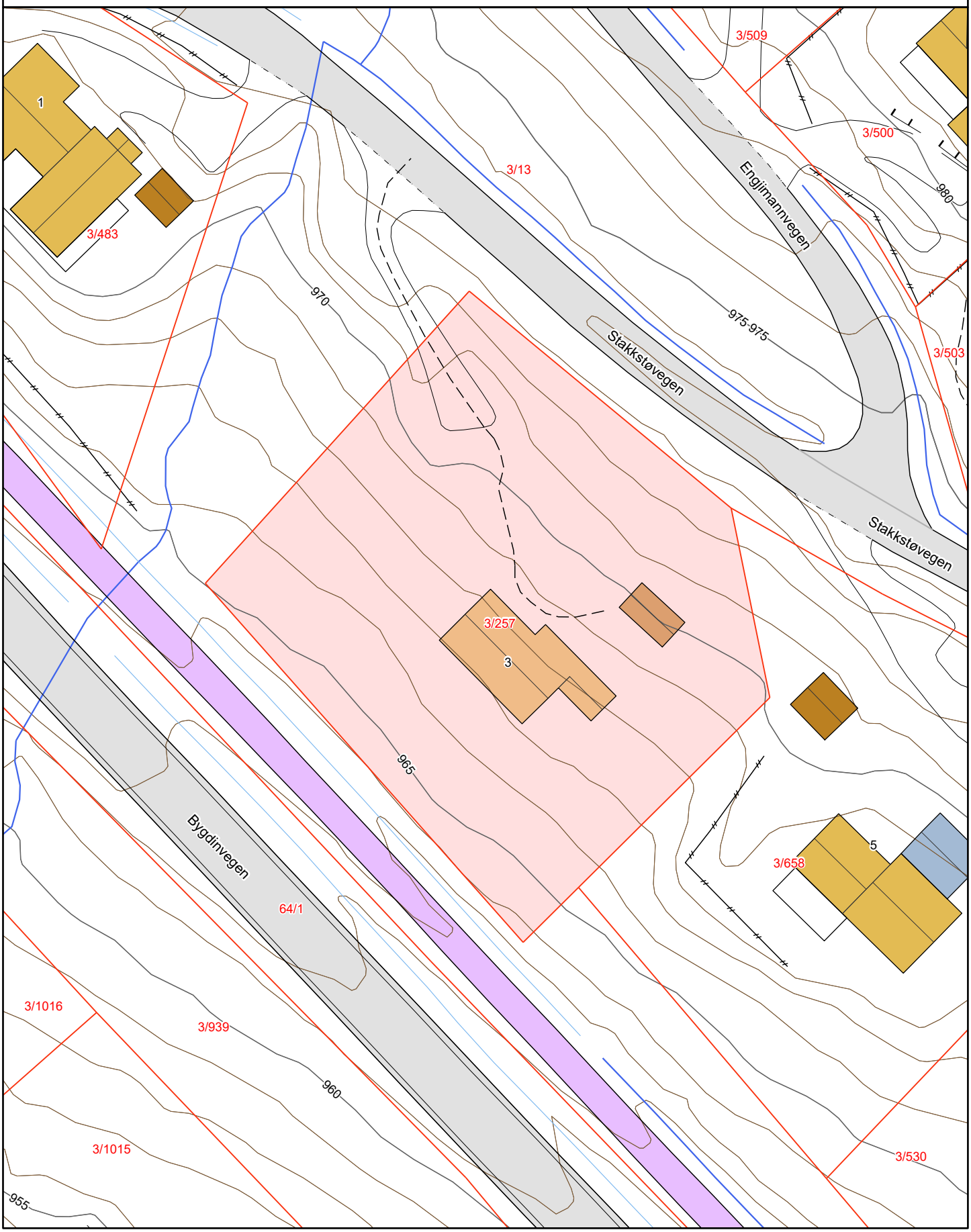
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	81/0	81/0

Oversiktskart

Adresse: **Stakkstøvegen 3, 2953 Beitostølen**
Gnr/Bnr: **3453/3/257/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1949 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.08.2026



Matrikkelkart

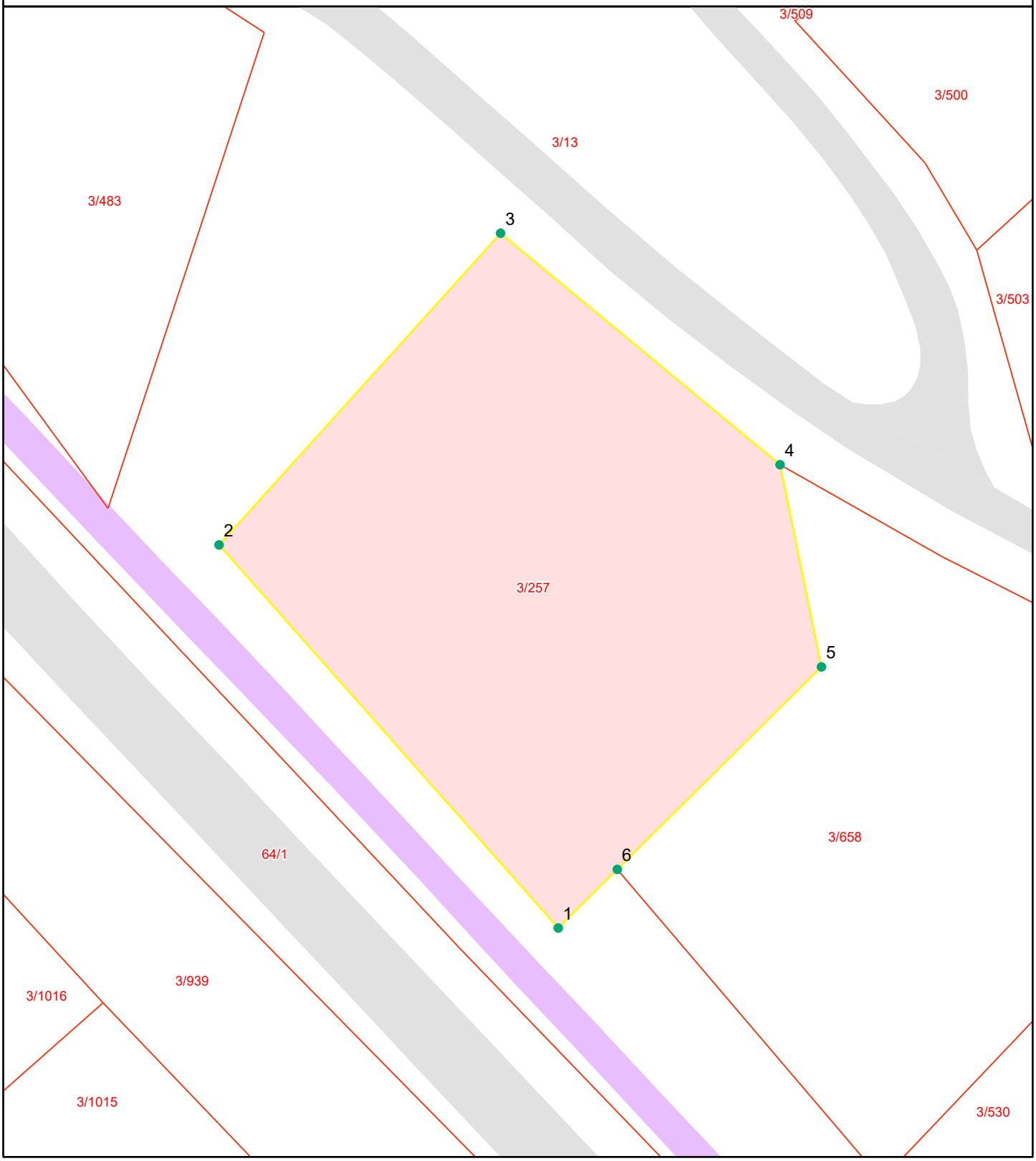
Adresse: **Stakkstøvegen 3, 2953 Beitostølen**
Gnr/bnr: **3453/3/257/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1949 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.08.2026

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: 1949 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6791087.14	493522.84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	47.24	0
2	6791122.44	493491.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	38.78	0
3	6791151.16	493517.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	33.51	0
4	6791129.83	493543.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.04	0
5	6791111.2	493547.13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	26.55	0
6	6791092.54	493528.29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.68	0

Øystre Slidre kommune

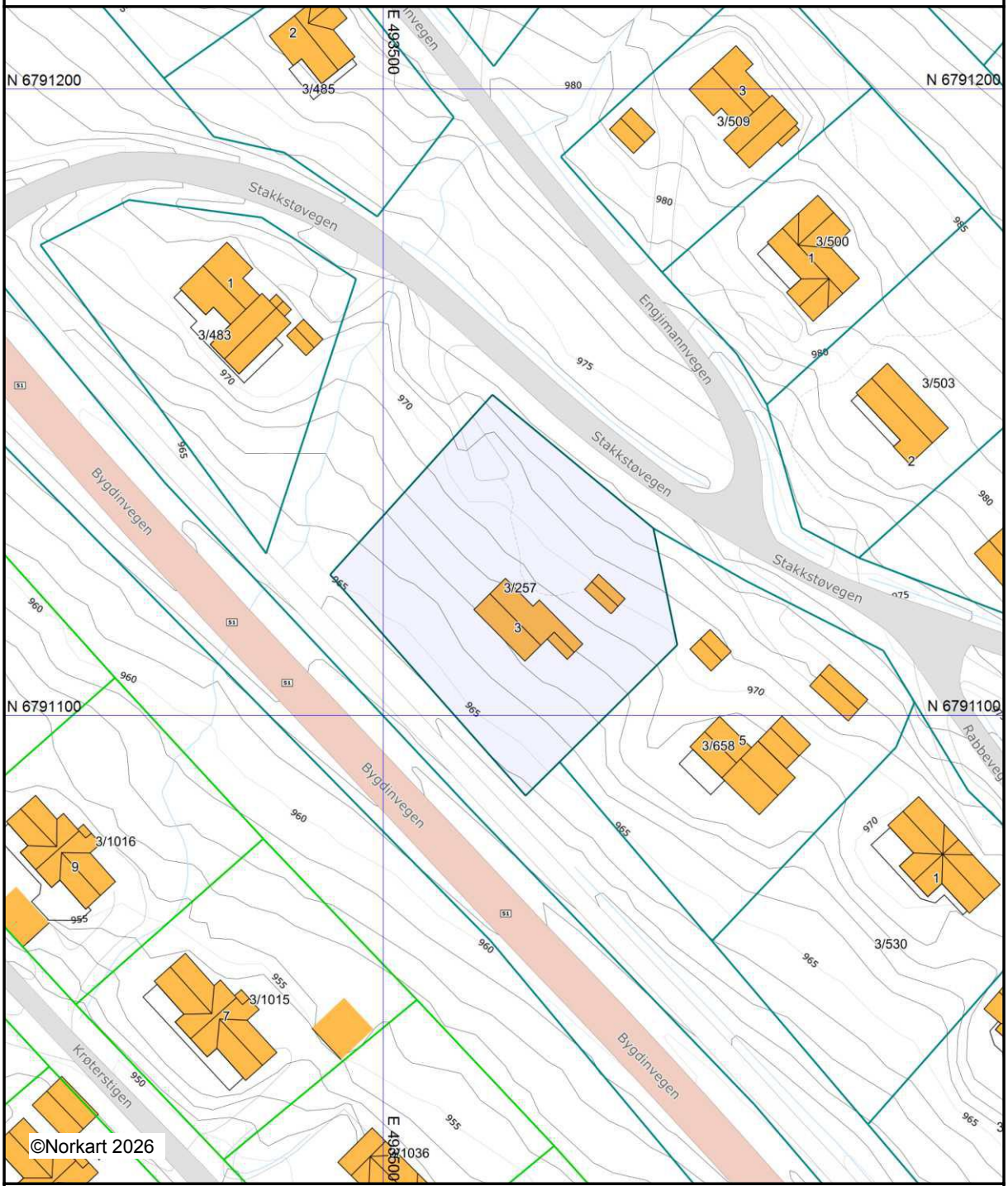
Grunnkart

Eigedom: 3/257
Adresse: Stakkstøvegen 3
Dato: 17.08.2026
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.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.08.2026 09:35

Eiendom 3453-3/257

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Stakkstøvegen 3	2953 Beitostølen

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Bottegård Kari Anne K Postboks 42 3371 Vikersund	270443	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Bottegård Kari Anne K Postboks 42 3371 Vikersund	270443	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskriftsdato: 17.08.2026

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.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stakkstøvegen 3, 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	3 487,00 kr
Eiendomsskatt	4 188,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,00 kr
Vann	3 678,48 kr
Sum	**14 076,48 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	351,00 kr
Renovasjon hytte	25%	1 Stk	2266.00	1/1	0 %	2 266,00 kr	1 699,50 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3696.00	1/1	0 %	3 696,00 kr	2 772,01 kr
Akonto vatn	15%	0 m3	35.99	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Innbetalt akonto vatn	15%	-2.5 m3	33.00	1/1	0 %	-82,50 kr	-82,65 kr
Akonto avløp	15%	0 m3	61.98	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3370.01	1/1	0 %	3 370,01 kr	2 527,50 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-2.48 m3	56.00	1/1	0 %	-138,89 kr	-139,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt akonto vatn	25%	-2.5 m3	36.00	1/1	0 %	-89,67 kr	-89,84 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-2.48 m3	60.00	1/1	0 %	-150,96 kr	-151,09 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	0%	1047200 Prom	4.00	1/1	0 %	4 189,00 kr	3 141,00 kr
					Sum	**13 526,99 kr**	**10 028,43 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.

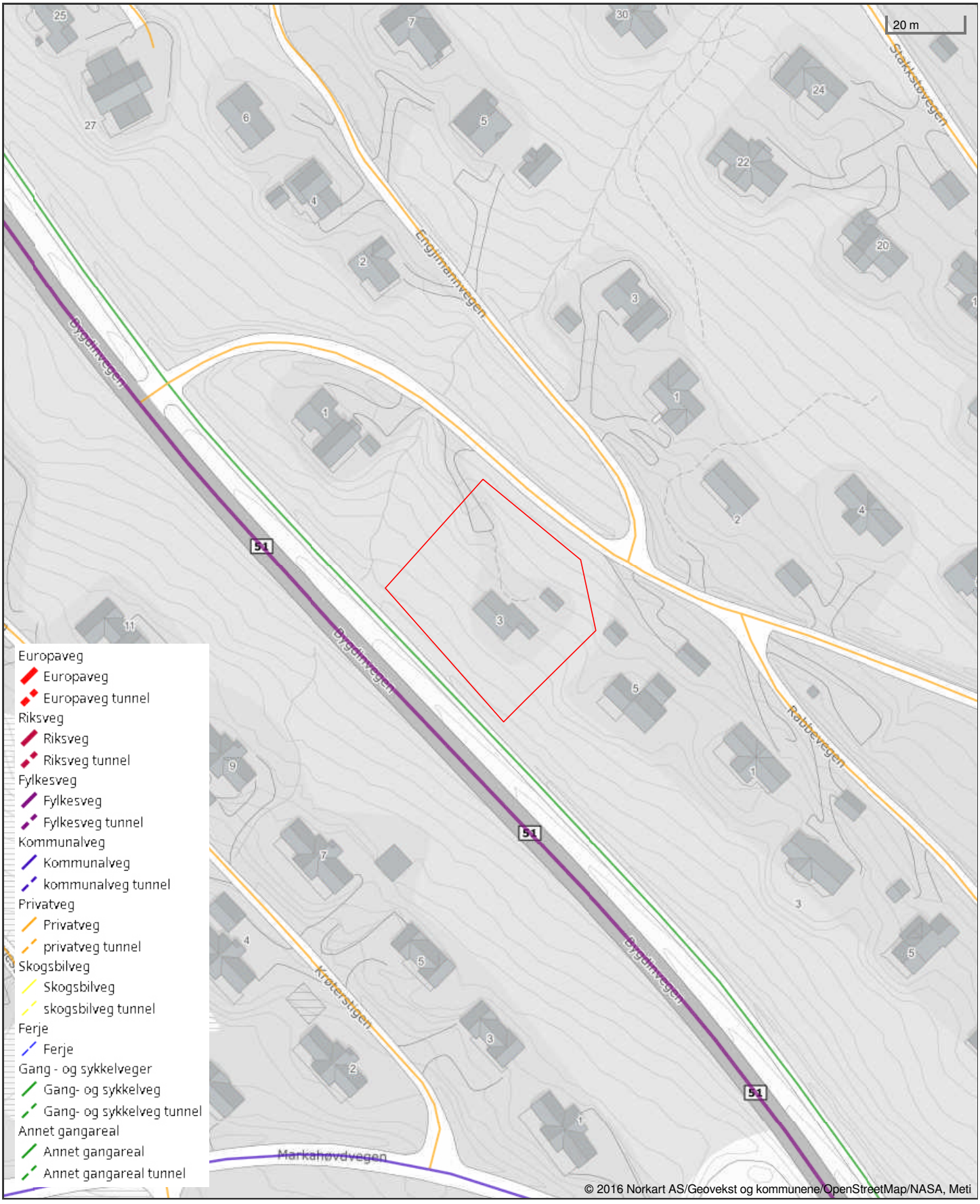
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Utskriftsdato: 17.08.2026

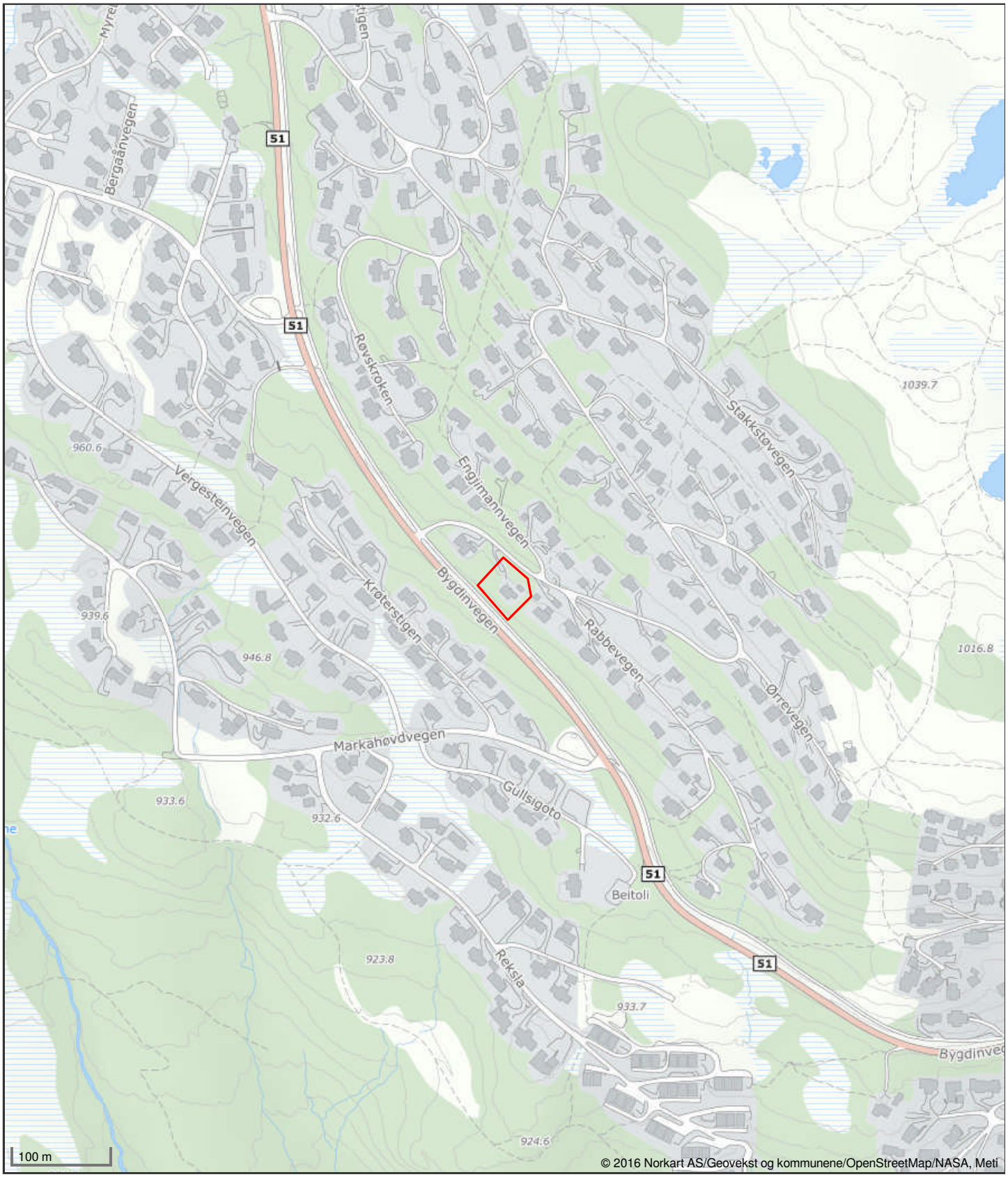
Vegstatuskart for eiendom 3453 - 3/257//



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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3453 - 3/257//



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:
18.08.2026

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Stakkstøvegen 3, 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.

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:
19.08.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Stakkstøvegen 3, 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. 2450 ,-
Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med	kr. 1047 ,-
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:	

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: 17.08.2026

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.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stakkstøvegen 3, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
74188806	62	02.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde

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.

Øystre Slidre kommune
- rein naturglede!

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
BYGDINVEGEN 1989

2940 HEGGENES

FAKTURA - AVTALEGIRO

BOTTEGÅRD KARI ANNE K
POSTBOKS 42
3371 VIKERSUND

Fakturanummer	1497771
Kundenummer	20000598
Fakturadato	10.08.2026
Forfallsdato	**09.09.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**3497,00**
Utsteder	Teknisk drift
Organisasjonsnummer	961382068MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	61352500
Deres ref.	
Termin	03 01.07.26-30.09.26

Eiendom 3/257/0/0/1 - Stakkstøvegen 3
Eier BOTTEGÅRD KARI ANNE K

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
TILSYN/FEIING HYTTE	1,00	Stk	468,00	1/1	010726-300926	117,00	
RENOVASJON HYTTE	1,00	Stk	1812,80	1/1	010726-300926	453,20	25%
ABONNEMENT VATN	1,00	Stk	3213,91	1/1	010726-300926	803,48	15%
ABONNEMENT AVLØP	1,00	Stk	2930,44	1/1	010726-300926	732,61	15%
EIGEDOMSSKATT FRITIDSBOLIG	1047200,00	Prom	4,00	1/1	010726-300926	1047,00	

Skattetakst: kr 1 496 000. Bunnfradrag: kr 0.

Grunnlag MVA middel sats: 1536,09, MVA: 230,41
Grunnlag MVA høy sats: 453,20, MVA: 113,30

Netto	**3153,29**
MVA	**343,71**
Øreavrunding	**0,00**
	3497,00
Belastes avtalegiro	

Etter forfall blir det berekna morarenter og purregebyr.
Epostadresse: post@oystre-slidre.kommune.no Telefon: 61 35 25 00
Betalingssatsar og gebyr sjå https://www.oystre-slidre.kommune.no

IBAN NO6221350712574 BIC SPTRNO22

Utskriftsdato: 17.08.2026

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.	257	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId 186348244

Bygningsnummer 158191776

Bygningstatus Tatt i bruk

Bygningstype Fritidsbolig

Bruksenhetsnummer H0101

Bruksenhetsadresse Stakkstøvegen 3, 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 186348244

BruksenhetId 186393902

Bygningsnummer 158276682

Bygningstype Unummerert

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186393902.

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.

Bl. 596
LAGER HOS
RICH. ANDVORD
Etablert 1865
OSLO
9-64

Kjøpekontrakt på fast eiendom.

Dagbok nr. 1488 1965, 31/3
Valdres sorenskriverembete

KJØPEKONTRAKT

Undertegnede MAGNE BEKKELUND, Beito, Ø. Slidre

og BJARNE ODDLEIV OTTESEN, Christophers vei 8, Tåsen. Oslo 8.

har dags dato inngått følgende kjøpekontrakt:

Undertegnede MAGNE BEKKELUND

selger herved til BJARNE ODDLEIV OTTESEN

min eiendom *) G.nr. 3, b.nr. 131 "Tomtebo" Skyld mark 0.01 i Beito, Øystre Slidre

for en kjøpesum stor kr. 7.000.- - Syv tusen kroner 0/100 -
(tall og bokstaver)

Kjøpesummen avgjøres slik:

Kjøpesummen betales kontant når konsesjon er meddelt og mot heftelsesfritt skjøte.

Eiendommen selges i den stand den i dag befinner seg med tilhørende rettigheter og servitutter.

Kjøperen overtar eiendommen den ..... Løpende inntekter og utgifter avgjøres pro og kontra pr. denne dag.

Skjøte utstedes såsnart konsesjon er meddelt.

Bebyggelsen er forsikret mot brann for kr. ..... i ..... forsikringsselskap.
Såfremt brannskade oppstår i tiden før kjøperens overtakelse, skal oppgjør skje som i denne kontrakt bestemt, idet kjøperen inntrer i kravet på forsikringsselskapet, mot oppgjør etter kontrakten.

Omkostninger ved eiendomsoverdragelsen bæres av kjøperen

*) Her anføres for byeiendommer: Gatenavn og husnr. i ..... by.
For eiendommer utenfor byer anføres: G.nr. ....., b.nr. ..... i ..... herred.
For eiendommer på landet dessuten vanligvis også eiendommens skyld i mark og/eller øre.

Kjøper og selger er også enige om at følgende skal gjelde *):

Kjøper gis rett til vederlagsfritt og for egen regning å legge dreneringsgrøft på selgerens eiendom ovenfor kjøpers tomt med fall mot sydøst og nordvest for drenering av tomten. Kjøper gis adgang til å anlegge brønn og vannledning på/over selgers tilstøtende eiendom etter nærmere avtale med selger. Kjøper skal ha forkjøpsrett til grunn som støter opp til kjøpers tomt ved eventuelt fremtidig salg.

Innen 30 dager etter inngåelsen av kontrakten må denne eller skjøte stemples, da det ellers må svares dobbelt stempelgebyr.

Kontrakten er utferdiget i 2 **eksemplarer.** hvorav hver av partene beholder et eksemplar.

Beito/Oslo, **den** 5. desember 1964.

Som selger | **Som kjøper**

Magne B. Lekslink | Bj. Attem

*) Her tas inn mulige bestemmelser om odel, konsesjon, føderåd, e.l.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/893/21
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 09:39

Dagbok nr. 893 1966 11/3
Valdres sorenskrivarembete

Til innhefting i panteboka.

Stpl. 180,- lgfr.

Skjøte.

Undertegnede Magne Bekkelund

født 11.3.1927 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Eiliv Odde Hauge

født 10.11.1913 *(Datum og årstall)*

min/~~vår~~ eiendom "H a u g e t u n"

g.nr. 3 *br.nr.* 148 *av skyld mk.* 0,02 *i* Øystre Slidre *herred*[1])

~~*matr.nr.* *i*~~ [1])

for en kjøpesum stor kr. ~~16.050,-~~ 12.400,- tolvtusenfirehundre.
~~seksten tusen og femti kroner~~

som er avgjort på omforenet måte.

1) Magne Bekkelund har for det som til enhver tid står igjen av kjöpesummen pant i tomten og bebyggelse med prioritet etter foranstående panteheftelser på tilsammen inntil kr. 70,000 - sytti tusen kroner - og opptrinsrett etter hvert som foranstående heftelser innfries.

2) Kjöperen har rett til å legge kjöreveg 3 - tre - meter bred frem til tomten over Bekkelunds eiendom.

3) Kjöperen har rett til å ta vann fra oppkomme i Söndre Beito Sameie og legge plastledning frem til tomten.

4) Kjöperen har fortrinsrett til kjöp eller leie av den gjenværende stölsvoll på Beitostölen. - Prisen fastsettes etter overenskomst eller lensmannsskjönn.

5) Kjöperen går med på inntil videre ikke å gjerde inn tomten og at selgeren inntil videre får slått og beite på tomten mot fortsatt å holde gjerdene vedlike.

Nr. 41 a. Eneret: Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Bø i to den februar 1966

Magne Bekkelund
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Magne Bekkelund
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1. Borghild Lykken
2. Margit Lien

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/4018/21
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 09:39

Dagbok nr. 4018 19 66 Kjøpekontrakt om fast eiendom
Valdres sorenskrivarembete 22/11 Til innhefting i panteboka

stpl. kr 10,-

Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede MAGNE BEKKELUND, Beito, Ø. Slidre
og BJARNE ODDLEIV OTTESEN, Christophers vei 8, Oslo 8,.
er d. d. inngått følgende kontrakt:

Jeg MAGNE BEKKELUND
selger til BJARNE ODDLEIV OTTESEN
min eiendom*) ialt 453 m²
a. (landeiendom) gr.nr. 3 br.nr. 160, av skyld mark 0,01
i Øystre Slidre herred, skyldsatt 30/10.65
b. (byeiendom) matr.nr. ..... til ..... gate i
.....
.....

for omforenet kjøpesum stor kr. 550,- Femhundreogfemti 0/100 -

Kjøpesummen avgjøres således
Kjøpesummen betales kontant når konsesjon er meddelt og mot heftelsesfritt skjøte.

Med i handelen følger eiendommens faste tilbehør, hvoriblant alle ovner, kaminer og komfyrer, rulle, selgeren tilhørende rullegardiner, markiser og dobbeltvinduer, samt alle eiendommen tilhørende rettigheter og herligheter.

Elektrisk komfyr

Kjøperen overtar eiendommen den ..... og svarer fra denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skatter, avgifter o. l. Bygningene er assurert for kr. ..... i .....
.....

Brenner bygningen eller ev. skogen innen overtagelsen, tilfaller assuransesummen kjøperen.

*) I kjøpekontrakt om hus på leiet grunn anføres på denne linje som eiendommens betegnelse: «Hus på leiet grunn av..... osv».

Nr. 40 a Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 5-60.

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stempel*), gebyr for tinglysing av skjøte og ev. utstedte obligasjoner, samt .....% provisjon bæres av kjøperen.

Vi er også enig om følgende**):

Kjøper gis rett til vederlagsfritt og for egen regning å legge dreneringsgrøft på selgerens eiendom ovenfor kjøpers tomt med fall mot sydøst og nordvest for drenering av tomten. Kjøper gis adgang til å anlegge brønn og vannledning på/over selgers tilstøtende eiendom etter nærmere avtale med selger. Kjøper skal ha forkjøpsrett til grunn som støter opp til kjøpers tomt ved eventuelt fremtidig salg.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

Beito/Oslo den 9. november 1965

Som selger: Som kjøper:

Magne Bekkelund

*) Innen 1 mnd. etter kontraktens opprettelse må enten denne eller skjøtet stemples.
**) Her anføres mulige bestemmelser om f. eks. konsesjon, odel e l.

enova

Energiattest



Adresse **Stakkstøvegen 3, 2953 BEITOSTØLEN**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360693**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158191776**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **294,74**

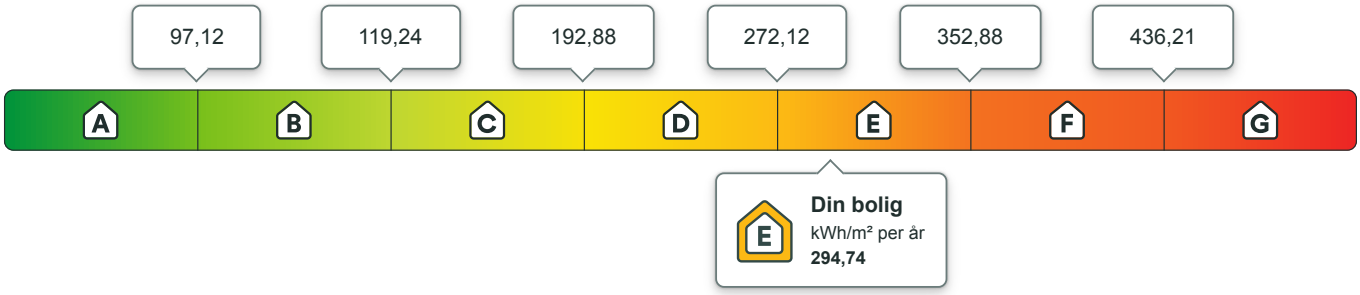
Stakkstøvegen 3, 2953 BEITOSTØLEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 225,44	**397,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stakkstøvegen 3, 2953 BEITOSTØLEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Stakkstøvegen 3, 2953 BEITOSTØLEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: 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.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stakkstøvegen 3, 2953 Beitostølen
Gnr. 3, Bnr. 257, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71260130

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.
